

# Logement Le Secteur Protégé

## Annexes



V 22.02.2013

# Sommaire

<b>ANNEXE 1 – Tableau récapitulatif des droits et obligations des bailleurs selon le type de Loi .....</b>	<b>4</b>
<b>ANNEXE 2 – Ordonnance-Loi n° 669 du 17 septembre 1959, modifiant et codifiant la législation relative aux conditions de location des locaux à usage d’habitation, abrogée par la Loi n° 1.235 du 28 décembre 2000.....</b>	<b>5</b>
<b>ANNEXE 3 – Loi n° 887 du 25 mai 1970 portant limitation du champs de l’Ordonnance-Loi n° 669 du 17 septembre 1959 modifiant et codifiant la législation relative aux conditions de location des locaux à usage d’habitation .....</b>	<b>21</b>
<b>ANNEXE 4 – Loi n° 888 du 25 juin 1970 modifiant et complétant l’Ordonnance-Loi n° 669 du 17 septembre 1959 modifiant et codifiant la législation relative aux conditions de location des locaux à usage d’habitation .....</b>	<b>22</b>
<b>ANNEXE 5 – Loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, conditions de location des locaux à usage d’habitation construits ou achevés avant le 1<sup>er</sup> septembre 1947 .....</b>	<b>23</b>
<b>ANNEXE 6 – Loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis .....</b>	<b>36</b>
<b>ANNEXE 7 – Ordonnance n° 9.231 du 8 août 1988, portant application de la Loi n° 1.118 .....</b>	<b>44</b>
<b>ANNEXE 8 – Arrêté Ministériel du 1<sup>er</sup> août 1944 prescrivant la déclaration de locaux à usage d’habitation .....</b>	<b>47</b>

**ANNEXE 1 – Tableau récapitulatif des droits et obligations des bailleurs  
selon le type de Loi**

Régime applicable	Obligation de louer	Loyer	Choix du locataire	Durée du bail	Droit de préemption
<b>Loi n° 1.235</b> du 28-12-2000 modifiée n° 1.291 (21-12-2004) modifiée par n° 1.377 (18-05-2011)	Oui (art 35 et 37)	Augmentation encadrée + plafonné (art 18 à 20)	Protégé (art 3 et 4)	Reconduction automatique (6 ans) – Renouvellement de plein droit aux mêmes conditions (art 11)	Etat et locataire (art 38 pour l'Etat) NB : Etat si refus/silence ; en 2nd temps offre au locataire
<b>Loi n° 887</b> du 25/06/1970 (NB application Ord-Loi n° 669 du 25 juin 1970)	Non (mais déclaration de vacance – OS n° 4621, art. 2)	Libre + clause d'indexation usuelle (art. 3)	Preneur conditionné (+ déclaration à la Direction de l'Habitat – Ord. n° 4621, art. 3)	6 ans – résiliable annuellement par seule volonté par locataire (art.3)	Etat et locataire (art 38 pour l'Etat) NB : Etat si refus/silence ; en 2 nd temps offre au locataire
<b>Droit Commun</b>	Non	Libre	Libre	Libre	Absence de droit de préemption de l'Etat
<b>Droit Commun Ancien</b>	Non	Libre	Libre	Libre	Etat et locataire (art 38 pour l'Etat) NB : Etat si refus/silence ; en 2nd temps offre au locataire
<b>Loi n° 888</b> abrogée du 25/06/1970 (NB application Ord-Loi n° 669 du 25 juin 1970)	Obligation <i>a contrario</i> limitée dans le temps (déclaration de vacance - art. 1 <sup>er</sup> ) : après 30 jours si absence de prioritaires le propriétaire peut en disposer librement - Ord.Loi n° 669, art. 3 et 4)	Encadré + prix de base/coef. Déterminés par OS (Ord.Loi 669, art. 14)	Protégé Ord.Loi 669 (art.3) intégré à l'art. 4 de la loi 1.235 + peut être imposé par S. M.E. si aucune offre par un protégé au propriétaire (limitée dans le temps) – Ord-Loi 669,)	Libre (NB. droit de reprise encadré et non opposable à certains protégés – Ord.Loi n° 669, art. 30)	Etat et locataire (art 38 pour l'Etat) NB : Etat si refus/silence ; en 2nd temps offre au locataire

*N.B. : Loi n° 887 pour immeuble de 1<sup>ère</sup> catégorie + 2<sup>ème</sup> A/B de l'Ordonnance n° 77 du 21 septembre 1949.*

## **ANNEXE 2 – Ordonnance-Loi n° 669 du 17 septembre 1959, modifiant et codifiant la législation relative aux conditions de location des locaux à usage d'habitation, abrogée par la Loi n° 1.235 du 28 décembre 2000**

Vu l'ordonnance constitutionnelle du 5 janvier 1911, modifiée par les ordonnances des 18 novembre 1917, 12 juillet 1922, 17 octobre 1944 et 16 janvier 1946 ;

Vu Notre ordonnance n°1933 du 28 janvier 1959, qui suspend temporairement les ordonnances susvisées en tant qu'elles concernent le pouvoir législatif et la commune et qui transfère au Conseil d'Etat, à titre consultatif, les attributions conférées au Conseil national ;

La loi n° 497 du 25 mars 1949, modifiée par les lois n° 511 du 17 novembre 1949, n°545 du 26 juin 1951, n° 566 du 4 juillet 1952, n° 596 du 15 juillet 1954 et n° 601 du 2 juin 1955, est modifiée et codifiée ainsi qu'il suit:

### **TITRE I - DES LOCAUX VACANTS ET DE LEUR DÉCLARATION**

**Article Premier** - Sont considérés comme vacants, pour l'application de la présente ordonnance-loi :

1° (*Abrogé par la loi n°888 du 25 juin 1970*);

2° Les locaux dont le bail a été résilié soit à la suite d'un accord amiable, soit à la suite d'une décision de justice devenue définitive ;

3° Les locaux dont les occupants ont fait l'objet d'un jugement définitif de condamnation à vider les lieux ;

4° Les locaux dont le bail, venu à expiration, n'est ni prorogé ni reconduit ;

5° Les locaux à usage d'habitation libérés par le départ ou le décès d'un occupant, entré dans les lieux à la faveur des droits de rétention ou de reprise prévus par les articles 6 et 26 ci-après ;

6° Les locaux d'habitation libérés par le départ ou le décès d'un occupant autre que ceux visés à l'alinéa ci-dessus, sauf si celui-ci en était propriétaire par dévolution successorale ou pour les avoir acquis, à titre gratuit ou onéreux, plus de deux ans avant le jour où son occupation a pris fin ;

7° Les locaux à usage d'habitation ne faisant ou n'ayant fait l'objet d'aucune location et inhabités depuis plus de trois ans.

**Article 2** - Les locaux visés à l'article précédent doivent être déclarés au Ministre d'Etat, dans les formes et conditions qui sont définies par ordonnance souveraine.

### **TITRE II - DE LA LOCATION DES LOCAUX VACANTS ET DE LEUR ATTRIBUTION**

**Art. 3** (Ordonnance n°709 du 13 juillet 1961 ; Loi n° 970 du 6 juin 1975. - Pendant un délai de vingt jours qui courra à compter de la date à laquelle les Lieux seront devenus vacants et susceptibles d'une habitation immédiate, les locaux visés aux articles précédents peuvent faire l'objet d'une location en faveur des personnes appartenant aux catégories ci-dessous énumérées et dans l'ordre de priorité suivant :

1° Les personnes de nationalité monégasque ou étrangère privées d'un logement qu'elles occupaient à l'un des titres définis par l'article 9, 1er et 3° alinéas, soit à la suite d'une mesure d'expropriation pour cause d'utilité publique, soit, en dehors de tout manquement à leurs obligations conventionnelles ou légales, pour toute autre raison indépendante de leur volonté:

a) les chefs de foyer monégasques;

b) les Monégasques majeurs ou émancipés;

c) les chefs de foyer étrangers;

d) les étrangers majeurs ou émancipés;

2° Les Monégasques sans distinction de sexe:

a) les chefs de foyer;

b) les personnes majeures ou émancipées.

3° Les fonctionnaires de l'Etat et de la commune ainsi que les fonctionnaires des organismes internationaux:

a) les chefs de foyer;

b) les personnes majeures ou émancipées.

4° Les personnes de nationalité étrangère nées à Monaco, y ayant résidé sans interruption durant leur minorité et jusqu'à leur mariage et y exerçant une activité professionnelle depuis au moins deux années:

a) les chefs de foyer;

c) les personnes majeures ou émancipées.

Toutefois, la qualité de prioritaire ne pourra être reconnue aux personnes entrant dans la catégorie visée au chiffre 4 qu'à compter de la date qui sera fixée par ordonnance souveraine.

(*Consulter l'ordonnance n°61711 du 26 décembre 1977*)

**Article 3-1** (Loi n° 970 du 6 juin 1975). - Lorsque le relogement de l'un des prioritaires énumérés ci-dessus présentera un caractère d'extrême urgence, le Ministre d'Etat pourra, après avoir pris l'avis de la commission consultative prévue ci-après, ordonner l'inscription de l'intéressé dans une catégorie supérieure à celle où il doit normalement être inscrit.

**Article 3-2** (Loi n° 970 du 6 juin 1975) - La qualité de prioritaire n'est accordée qu'aux personnes dont le logement ou le relogement répond à un besoin normal qui ne peut être autrement satisfait. En tout état de cause, cette qualité ne peut être reconnue :

- aux personnes dont les ressources dépassent un plafond dont le montant sera fixé chaque année par ordonnance souveraine. Ce plafond sera égal au quintuple du prix moyen annuel des loyers demandés pour des locaux correspondant aux besoins normaux du foyer considéré et dépendant d'immeubles qui, non soumis aux dispositions des articles 14 à 23, quelle que soit leur date de construction, peuvent répondre à la définition de la catégorie 2 prévue par l'ordonnance souveraine n° 77 du 22 septembre 1949;

- aux personnes disposant déjà d'un logement à Monaco ou, s'il s'agit de personnes de nationalité étrangère, dans les communes limitrophes, correspondant à leurs besoins normaux et à ceux des membres de leur famille demeurant avec eux;

- aux personnes propriétaires ou usufruitières d'un local d'habitation situé sur le territoire monégasque ou, s'il s'agit de personnes de nationalité étrangère, sur le territoire des communes limitrophes, correspondant à leurs besoins normaux et qu'elles pourraient légalement occuper;

- aux personnes qui, postérieurement au 31 mars 1949, auraient cédé, sous-loué ou fait occuper le local qu'elles habitaient sur le territoire monégasque.

**Article 3-3** (Loi n° 970 du 6 juin 1975) . - La qualité de prioritaire des personnes énumérées à l'article 3 est constatée, sur leur demande, dans les formes et conditions déterminées par ordonnance souveraine.

Les demandes tendant à faire constater la qualité de prioritaire peuvent être soumises à l'avis d'une commission consultative dont la composition sera fixée par ordonnance souveraine.

La durée de l'inscription est limitée à deux ans; elle pourra être renouvelée sur demande des intéressés, formulée dans les mêmes formes et conditions que la demande initiale.

Les contestations émanant de candidats prioritaires dont l'inscription est refusée sont obligatoirement soumises à la commission prévue ci-dessus; l'avis de la commission est transmis au Ministre d'Etat qui statue définitivement.

**Article 4** (Consulter la loi n°887 du 25 juin 1970 limitant le champ d'application de cet article). - Si, pendant le délai prévu à l'article précédent, aucun prioritaire n'a fait connaître au propriétaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, son intention d'occuper, aux conditions fixées ci-dessus, le local vacant, le propriétaire peut en disposer librement en vue d'une location régulière aux termes de la présente ordonnance-loi.

Si, au cours du même délai, aucune location n'est consentie à un prioritaire ayant régulièrement offert d'occuper le local, ce dernier est attribué d'office, dans les dix jours suivants, par décision du Ministre d'Etat, au postulant prioritaire ou à l'un des postulants prioritaires.

Passé ce délai, le propriétaire pourra disposer librement de son local, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article.

**Article 5** (Consulter la loi n°887 du 25 juin 1970 limitant le champ d'application de cet article). - Si le local vacant était utilisé régulièrement par son dernier occupant, pour l'exercice d'une profession libérale, le propriétaire peut, nonobstant toute disposition contraire, accepter pendant le délai prévu à l'article 3 toute offre de location régulière émanant d'une personne autorisée à exercer une profession identique.

Le propriétaire est tenu de faire connaître cette offre au Ministre d'Etat; il lui notifie, en même temps, son acceptation ou son refus ; en cas de refus, les dispositions de l'article 3 s'appliquent, et le délai prévu à son premier alinéa continue à courir.

**Article 6** . - Les dispositions des articles 3, 4 et 5 ne sont pas applicables lorsque le propriétaire a fait connaître, dans la déclaration de vacance, qu'il entend conserver le local pour l'occuper lui-même ou le faire

occuper par ses descendants majeurs ou émancipés ou par ses ascendants ou leurs conjoints, ou par les descendants majeurs ou émancipés ou les ascendants de son conjoint.

Le propriétaire devra justifier au Ministre d'Etat qu'il tient ses droits soit d'une dévolution successorale, soit d'un acte ayant acquis date certaine depuis au moins trois ans au jour de la vacance.

*(Loi n° 888 du 25 juin 1970).* Il devra, en outre, justifier au Ministre d'Etat que l'occupation alléguée répond à des besoins normaux. En cas de contestation, le propriétaire pourra se pourvoir devant le tribunal de première instance dans les formes et conditions prévues à l'article 8. Le délai de recours courra du jour de la notification au propriétaire de la décision ministérielle s'opposant à l'exercice du droit de rétention invoqué.

Sauf cas fortuit ou de force majeure, le local devra être effectivement occupé par le propriétaire ou par la personne désignée, avant l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de la vacance ou, le cas échéant, du départ du dernier occupant et cette occupation effective devra se prolonger pendant une période de trois ans, même en cas de vente du local.

A défaut d'occupation dans les délais ci-dessus, les dispositions des articles 3, 4 et 5 deviendront applicables.

Le défaut d'occupation sera constaté par tout officier de police judiciaire ou par tout autre fonctionnaire habilité par arrêté ministériel. Le délai prévu à l'article 3 courra, à moins que la vacance du local n'ait fait l'objet d'une nouvelle déclaration, à compter du jour où la décision de justice rendue par application des dispositions des articles 44 ou 45 sera devenue définitive.

**Article 7 .** - Les locataires entrés dans les lieux par application des articles qui précèdent sont soumis aux mêmes règles que celles prévues pour les bénéficiaires du maintien dans les lieux visés au titre III de la présente ordonnance-loi.

Les dispositions non contraires du chapitre second, titre VIII, livre troisième du Code civil, leur seront applicables si mieux n'aime le propriétaire leur consentir un bail.

Le loyer des locaux occupés par eux sera fixé conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article 3 ; le nouveau loyer ainsi déterminé prendra cours à compter de la date de l'attribution, si, à cette date, le local a été mis, par le propriétaire, à la disposition de l'attributaire.

Sous réserve des dispositions de l'article 8, et sauf accord contraire des parties, cette mise à disposition devra intervenir dans les dix jours de la signification de la décision d'attribution.

**Article 8 .** - Le propriétaire aura la faculté de contester contradictoirement devant le tribunal de première instance, siégeant en chambre du conseil, la validité de toute attribution faite en violation des dispositions de la présente ordonnance-loi ou de celles de l'ordonnance souveraine prise pour son application.

Le recours du propriétaire devra être exercé dans les huit jours de la signification de la décision d'attribution, à peine de forclusion.

Les jugements et arrêts rendus par application des dispositions du présent article ne seront pas susceptibles d'opposition.

Les jugements ne pourront être frappés d'appel que dans les huit jours du prononcé à peine de déchéance.

Les jugements et arrêts seront rendus dans la quinzaine de l'assignation ou de l'exploit d'appel.

La décision rendue pourra être déférée à la cour de révision dans les formes et conditions prévues par le Code de procédure civile; toutefois, le délai de se pourvoir sera de huit jours quel que soit le domicile des parties; ce délai courra du jour de la prononciation de l'arrêt si celui-ci est rendu contradictoirement ou du jour de sa signification s'il est rendu par défaut. Les articles 11, 12 et 13 de la loi n° 138 du 5 février 1930, modifiée par l'article 7 de l'ordonnance-loi du 4 mai 1931, sont applicables; la somme à consigner pour garantir le paiement de l'amende éventuelle édictée par l'article 457 du Code de procédure civile est fixée à 2.000 francs.

Le délai prévu à l'article 3 courra à dater du jour où la décision de justice rendue par application des dispositions ci-dessus sera devenue définitive.

### TITRE III - DU MAINTIEN DANS LES LIEUX OCCUPÉS

**Article 9.** - Les occupants maintenus dans les lieux par l'effet de lois antérieures, ainsi que les locataires et les occupants de bonne foi des locaux visés au chiffre 4 de l'article premier, **bénéficiaire de plein droit**, sans accomplissement d'aucune formalité, **du maintien dans les lieux occupés**, aux clauses et conditions de l'occupation antérieure, non contraires aux dispositions de la présente ordonnance-loi.

Les dispositions non contraires du chapitre second, titre VIII, livre troisième du Code civil, seront également, le cas échéant, applicables aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux.

En cas de sous-location régulière, portant sur la totalité des locaux loués, le sous-locataire bénéficie des dispositions du présent article; si la sous-location ne porte que sur une partie des locaux loués, le droit du sous-locataire au maintien dans les lieux n'est opposable qu'au locataire principal; il ne l'est pas aux ayants droit de ce dernier ni au propriétaire.

Dans tous les cas, le bénéfice du maintien dans les lieux n'est pas opposable si le propriétaire ou le locataire principal peut faire la preuve qu'il n'avait accueilli le locataire ou le sous-locataire qu'en raison de circonstances exceptionnelles pour un hébergement provisoire.

**Article 10.** - En cas de décès ou d'abandon de domicile, le bénéfice du maintien dans les lieux est acquis:

- 1° - au conjoint non séparé de l'occupant,
  - à ses descendants mineurs non émancipés demeurant avec lui;
- 2° - à ses autres descendants et aux conjoints non séparés de ces derniers,
  - à ses ascendants,
  - à ses frères et sœurs,

qui vivaient effectivement avec l'occupant depuis quatre années au moins.

La condition fixée à l'alinéa précédent est réputée non remplie si elle ne résulte pas des déclarations exigées par une ordonnance d'application.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux locaux à usage exclusivement professionnel à moins qu'une des personnes visées au présent article ne continue à y exercer la profession à laquelle ces locaux étaient affectés.

**Article 11.** - Les dispositions de l'article 9 ne sont pas applicables :

1° aux occupants ayant à leur disposition dans la Principauté à titre de propriétaire un autre local d'habitation correspondant à leurs besoins et à ceux des membres de famille demeurant avec eux;

2° aux occupants ayant à leur disposition dans la Principauté, à titre de locataire, plusieurs locaux d'habitation, à moins que leur fonction ou leur profession ne les y obligent ou que les locaux d'habitation loués par eux, en sus de leur habitation personnelle, ne soient occupés effectivement par leurs ascendants ou descendants ou ceux de leurs conjoints; toutefois, le bénéfice du maintien en jouissance leur sera acquis pour les locaux qui constituent leur principal établissement;

3° aux locataires qui sous-louent en totalité ou en majeure partie les locaux d'habitation ayant fait l'objet de la location;

4° aux occupants de locaux loués meublés à moins qu'ils ne soient loués à l'année et que leurs occupants ne disposent pas pour leur habitation d'un autre local répondant à leurs besoins et à ceux des membres de leur famille vivant habituellement avec eux. Le maintien en jouissance prévu par ce paragraphe ne sera et ne demeurera acquis qu'aux locataires qui occuperont effectivement les locaux et, à moins que leur fonction ou leur profession ne les en empêchent, d'une manière permanente;

5° aux locataires de logements déclarés insalubres lorsque la démolition en aura été ordonnée; l'insalubrité des logements sera déclarée par arrêté ministériel pris sur proposition du service d'hygiène, soit d'office, soit sur la réclamation des intéressés.

L'arrêté devra déterminer, le cas échéant, les travaux à exécuter pour rendre ce logement salubre.

L'arrêté déclaratif d'insalubrité devra être notifié dans les huit jours de sa date:

1. a) au maire, en vue de la consignation du logement insalubre sur le registre spécial tenu à la mairie; ce registre devra être communiqué à tout intéressé sur sa demande;



2. b) aux locataires intéressés, avec la mention que leurs loyers ne pourront être l'objet d'aucune majoration tant que les travaux ordonnés n'auront pas été exécutés par le propriétaire.

Les occupants devront être prévenus au moins six mois à l'avance de la date fixée pour le commencement des travaux; ils devront évacuer le local un mois avant cette date le ledit local sera rendu inutilisable par l'exécution desdits travaux; dans ce cas, comme dans celui où la totalité du local ne sera pas rendue inutilisable, les dispositions de l'article 1562 du Code civil sont applicables;

6° aux occupants d'immeubles ou de parties d'immeuble qui menaceront ruine lorsque la démolition en aura été ordonnée dans les conditions fixées par les lois et règlements en vigueur;

7° aux occupants pour lesquels le logement constitue ou constituera un des accessoires du contrat de louage de services à l'expiration ou en cas de résiliation de ce contrat.

8° aux locataires ou sous-locataires qui céderont en majeure partie leur droit au bail.

**Article 12.** - Sont considérées comme nulles et de nul effet toutes conventions ayant pour but de faire échec directement ou indirectement au droit au maintien dans les lieux.

**Article 13.** - Est déchu du droit au maintien dans les lieux :

1° l'occupant qui ne paie pas régulièrement le loyer prévu par la présente ordonnance-loi ou qui ne satisfait pas à l'une des autres obligations résultant à son égard de la loi, de la convention ou de décisions judiciaires ayant acquis l'autorité de la chose jugée ;

2° l'occupant qui n'occupe pas effectivement et personnellement pendant six mois au moins de chaque année, à moins que sa profession, sa fonction ou un cas fortuit ne justifient son éloignement de la Principauté; 3° (Abrogé à compter du la octobre 1975 par la loi du 6 juin 1975).

#### **TITRE IV -DE LA FIXATION DES LOYERS**

**Article 14** (Consulter la loi n°887 du 25 juin 1970 limitant le champ d'application de cet article). - Le classement en diverses catégories des locaux assujettis à la présente ordonnance-loi, les prix de base au mètre carré servant à la détermination de la valeur locative ainsi que les coefficients de correction sont fixés par ordonnance souveraine.

Les prix de base mensuels au mètre carré doivent être tels qu'ils assurent, après application des coefficients de correction, la rémunération du service rendu par le logement ainsi que son maintien en état d'habitabilité; dans un immeuble collectif de troisième catégorie, classe A, ils sont fixés ainsi qu'il suit :

-200 francs pour chacun des 10 premiers mètres carrés ;

-120 francs pour chacun des suivants jusqu'à 50 mètres carrés ;

-96 francs pour chacun des suivants au-delà de 50 mètres carrés.

La valeur locative d'un appartement est égale au produit de la surface corrigée, telle qu'elle résulte de Notre ordonnance n° 77 du 22 septembre 1949, par le prix de base du mètre carré de chacune des catégories de logements prévues à cette même ordonnance.

En cas de variation du salaire de base visé à l'article 9 de la loi n° 455 du 27 juin 1947, une ordonnance souveraine fixera les nouveaux prix de la valeur locative; leur date d'application sera fixée au premier jour du trimestre qui suit celle de ladite variation.

*(Dernier alinéa abrogé par la loi n° 888 du 25 juin 1970).*

**Article 15** (Consulter la loi n°887 du 25 juin 1970 limitant le champ d'application de cet article). - Le prix de location des locaux vacants est fixé conformément aux dispositions de l'ordonnance prévue à l'article précédent.

*(2° alinéa abrogé par la loi n° 888 du 25 juin 1970).*

**Article 16** (Consulter la loi n°887 du 25 juin 1970 limitant le champ d'application de cet article). - Les occupants visés à l'article 9 qui ne veulent pas accepter le prix fixé conformément aux dispositions de la présente ordonnance-loi pourront, à toute époque, renoncer au bénéfice de cette dernière et se soustraire aux obligations qu'elle impose en signifiant leur décision au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire dans la quinzaine du jour de la fixation ou de la majoration définitive du prix.

Le défaut de notification dans ce délai emporte présomption d'acceptation du nouveau loyer.

Les locataires ou occupants renonçants doivent, sauf accord contraire intervenu avec le bailleur, vider les lieux occupés dans les six mois de la signification prévue au premier alinéa. Pendant cette période, le bailleur ne pourra exiger d'eux un prix supérieur à celui antérieurement exigible, augmenté des charges légales.

Le nouveau prix deviendra, de plein droit, exigible à l'expiration de cette période avec effet rétroactif à dater du jour auquel il est devenu applicable si, à cette expiration, les locaux sont encore occupés par les anciens locataires. Ces derniers auront, toutefois, la faculté, pendant le délai de six mois prévu ci-dessus, d'échanger les locaux qu'ils occupent conformément aux dispositions de l'article 25.

**Article 17** (Consulter la loi n°887 du 25 juin 1970 limitant le champ d'application de cet article). - A défaut d'accord sur l'application des dispositions relatives aux prix des locations et aux charges locatives, les parties comparaîtront, à la requête de la plus diligente d'entre elles, devant une commission arbitrale composée de quatre membres, savoir :

- le président du tribunal de première instance ou le magistrat par lui désigné qui aura voix prépondérante en cas de partage ;
- un propriétaire et un locataire de locaux à usage d'habitation désignés en qualité de juges assesseurs par le président sur une liste de vingt propriétaires et de vingt locataires arrêtée par le Ministre d'Etat ;
- un membre de l'ordre des architectes ou tout autre expert désigné, en la même qualité, par le président du tribunal.

Les parties sont citées par exploit d'huissier. Le délai de l'assignation sera au moins d'un jour franc si la partie assignée a son domicile ou sa résidence à Monaco; de trois jours si elle demeure dans le département français des Alpes Maritimes. Dans les autres cas, on devra observer les délais fixés à l'article 158 du Code de procédure civile.

**Article 18** (Consulter la loi n°887 du 25 juin 1970 limitant le champ d'application de cet article). - Avant de siéger, les juges assesseurs prêteront serment de remplir fidèlement la mission qui leur est confiée et de garder le secret des délibérations.

Les juges assesseurs sont récusables quand ils ont un intérêt personnel à la contestation ou qu'ils sont parents ou allié de l'une des parties.

La partie qui veut récuser un juge assesseur est tenue de former la récusation avant tout débat et d'en exposer les motifs dans une déclaration qu'elle remet, revêtue de sa signature, au greffier.

Il est statué sommairement et sans délai par le président de la commission qui se prononce également sur les causes d'empêchement que les juges assesseurs proposeront.

Le président peut être récusé conformément aux dispositions des articles 393 et suivants du Code de procédure civile.

Les parties peuvent comparaître en personne devant la commission ou s'y faire présenter par un avocat-défenseur.

**Article 19** (Consulter la loi n°887 du 25 juin 1970 limitant le champ d'application de cet article). - Une expertise peut être ordonnée par commission arbitrale.

La commission, en désignant l'expert, lui impose, pour l'accomplissement de sa mission, un délai qui ne peut excéder deux mois à compter de sa prestation de serment, laquelle doit avoir lieu devant le président, dans les huit jours de la réception de l'avis de sa désignation qui lui est adressé par le greffe général. Si l'expert a été dispensé de serment, le délai court de la réception de l'avis.

L'expert qui, sans dispense régulière, ne prête pas serment ou qui ne dépose pas son rapport dans les délais fixés est aussitôt remplacé par ordonnance du président rendue à la requête de la partie la plus diligente.

S'il ne dépose pas son rapport dans le délai qui lui a été imparti, il n'est, en outre, admis à réclamer ni honoraires, ni remboursement de frais, sans préjudice de tous autres dommages-intérêts qui pourraient éventuellement lui être réclamés par les parties.

La notification du dépôt est faite aux parties dans les huit jours de sa date par lettre recommandée et par les soins du greffe général.

**Article 20** (Consulter la loi n°887 du 25 juin 1970 limitant le champ d'application de cet article). - Si la décision est rendue par défaut, l'opposition peut être formée dans la quinzaine de la signification qui a été faite par huissier, à la diligence de la partie intéressée ; la signification doit, à peine de nullité, mentionner expressément ce délai.

**Article 21** (Consulter la loi n°887 du 25 juin 1970 limitant le champ d'application de cet article). - Les décisions rendues par la commission arbitrale sont motivées; elles sont signifiées par huissier à la requête de la partie qui en poursuit l'exécution. Le jugement rendu par la commission arbitrale est susceptible d'appel dans le mois de sa signification.

L'affaire est portée devant la cour à l'audience la plus proche dans les formes et suivant les règles prévues par l'ordonnance du 2 mai 1909.

Toute décision rendue en dernier ressort est susceptible de pourvoi en révision pour violation de la loi. Les dispositions du titre III du livre troisième de la première partie du Code de procédure civile ainsi que celles des articles 11, 12 et 13 de la loi n° 138 du 5 février 1930, modifiée par l'ordonnance-loi du 4 mai 1931, sont, dans ce cas, applicables.

**Article 22** (Consulter la loi n°887 du 25 juin 1970 limitant le champ d'application de cet article). - Pendant la durée de l'instance relative à la fixation du nouveau prix, le preneur est tenu de continuer à payer son loyer entre les mains du bailleur sur la base du dernier prix payé, sauf compte à faire après la fixation définitive du montant du loyer.

**Article 23** (Consulter la loi n°887 du 25 juin 1970 limitant le champ d'application de cet article). - Les prix des baux en cours peuvent être révisés à la demande du bailleur ou du locataire. Le nouveau prix est calculé comme il est dit à l'article 15 ; à défaut d'accord, le prix est fixé par la commission arbitrale saisie à la requête de la partie la plus diligente dans les formes prévues aux articles 17 et suivants de la présente ordonnance-loi.

Le bail est résilié de plein droit à la demande de la partie qui subit ou accepte la révision du prix.

Les dispositions de la présente ordonnance-loi sont applicables à la nouvelle occupation à compter de la date de la résiliation du bail.

## **TITRE V - DES CHARGES**

**Article 24.** - En sus du prix principal, le propriétaire est fondé de plein droit à obtenir, de ses locataires ou occupants, le remboursement, sur justification, des prestations et fournitures individuelles énumérées ci-après. Si la ventilation est impossible, la répartition sera faite au prorata de la surface corrigée de chaque appartement occupé.

Il devra être tenu compte dans cette répartition de la surface des locaux loués à un usage autre que l'habitation.

### **A. - Prestations**

- 1° frais de pose, de dépose et d'entretien des tapis; fournitures et prestations nécessaires à l'entretien de propreté des parties communes de l'immeuble et à sa surveillance;
- 2° consommation de l'électricité et du gaz nécessaire à l'éclairage des parties communes de l'immeuble, ainsi que la location des compteurs;
- 3° dépenses afférentes au chauffage des parties communes de l'immeuble, à l'exception de celles imposées par les réparations;
- 4° dépenses de force motrice des ascenseurs et monte-charge et leurs frais d'entretien, à l'exception de celles exigées par les grosses réparations;
- 5° frais d'abonnement, d'entretien et de fonctionnement du poste téléphonique de l'immeuble.

### **B.- Fournitures individuelles (sur justifications particulières)**

- 1° consommation d'eau chaude et froide des locataires ou occupants de l'immeuble;
- 2° location des compteurs;
- 3° frais de ramonage des cheminées;
- 4° frais de chauffage alors même que le locataire n'occupe pas le logement pendant la période de fonctionnement; cette fourniture est récupérable suivant l'importance des éléments de chauffage;
- 5° frais de conditionnement d'air;
- 6° frais d'abonnement et d'entretien des postes supplémentaires et taxes de communications téléphoniques.

Dans le cas où le chauffage, la distribution d'eau chaude, l'usage de l'ascenseur ou du monte-charge ne pourraient continuer d'être assurés, les loyers subiront une diminution sans que le propriétaire puisse être tenu de les fournir.

Le propriétaire doit tenir à la disposition de tout locataire ou occupant, quinze jours au moins avant d'en demander le remboursement, les pièces justificatives concernant les prestations visées au présent article; il indiquera, à cet effet sur les quittances de loyer, le lieu et les jours et heures où les intéressés pourront prendre connaissance de ces pièces.

## **TITRE VI - DE L'ECHANGE DES LOCAUX**

**Article 25** (*Loi n° 888 du 25 juin 1970*). - Tout propriétaire, tout locataire ainsi que tout occupant bénéficiaire d'un maintien dans les lieux peut être autorisé par le Ministre d'Etat d'échanger les locaux qu'il occupe en vue d'une meilleure utilisation familiale, sauf le droit pour le propriétaire des locaux de s'opposer pour des motifs reconnus sérieux et légitimes à l'échange envisagé par le locataire ou l'occupant.

L'autorisation prévue à l'alinéa précédent doit être requise dans les formes et conditions fixées par arrêté ministériel; sa délivrance ne fait pas obstacle au droit d'opposition du propriétaire.

L'échangiste locataire ou occupant doit au préalable avertir son propriétaire par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception. Si le propriétaire entend s'opposer à l'échange, il doit à peine de forclusion saisir la juridiction compétente dans le délai de quinze jours.

Chaque nouveau locataire bénéficiera à l'égard de son nouveau propriétaire du droit de maintien dans les lieux prévu à l'article 9, ainsi que de toutes les autres dispositions de la présente législation. Il sera, par contre, soumis aux obligations qu'elle édicte.

Les dispositions ci-dessus, à l'exception toutefois de celles de l'alinéa précédent, s'appliquent également aux locataires des immeubles d'intérêt social construits ou acquis par l'Etat; dans ce cas, chaque échangiste bénéficie, dans le nouveau local qu'il occupe à la suite de l'échange, des droits et obligations que la loi confère aux locataires de l'immeuble dont dépend ledit local.

## **TITRE VII - DU DROIT DE REPRISE**

**Article 26** . - Nonobstant les dispositions de l'article 9, le propriétaire aura le droit de reprendre le local pour l'occuper lui-même ou le faire occuper par ses ascendants ou descendants ou leur conjoint, ou les ascendants ou descendants de son conjoint, dans les conditions fixées par les articles suivants.

**Article 27** . - Le droit de reprise reconnu au propriétaire par l'article précédent ne peut être exercé sur un local dans lequel le locataire ou l'occupant exerce sa profession au vu et au su du propriétaire et avec son accord, au moins tacite.

**Article 28** (*Loi n° 888 du 25 juin 1970*) . - Le propriétaire qui veut exercer le **droit de reprise** doit à peine de nullité de la procédure:

1° notifier au moins douze mois à l'avance, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire, au locataire ou à l'occupant, son intention de reprendre le local en vertu des dispositions de l'article 26 ; cette notification devra indiquer d'une façon précise le bénéficiaire de la reprise;

2° justifier qu'il tient ses droits, soit d'une dévolution successorale, soit d'un acte ayant acquis date certaine depuis au moins six ans au jour de la notification; le délai de six ans est réduit à trois ans si le propriétaire est de nationalité monégasque ;

3° justifier que l'occupation du local répond pour lui ou pour le bénéficiaire de la reprise à des besoins normaux;

4° transmettre au Ministre d'Etat une copie conforme des mêmes pièces et justifications.

**Article 29** . - Le droit de reprise ne peut être exercé à l'encontre d'un occupant de nationalité monégasque, à moins que le bénéficiaire de la reprise n'appartienne lui-même à cette nationalité, et à condition que ni ce dernier ni le propriétaire n'aient, à Monaco, un locataire de nationalité étrangère à l'encontre duquel la reprise pourrait être utilement exercée.

**Article 30** . - Le droit de reprise ne peut être exercé à l'encontre d'un occupant de nationalité étrangère entrant dans l'une des catégories ci-après:

1° étrangers mariés à une Monégasque, ou si le mariage est postérieur au 9 juin 1945, à une femme monégasque ayant conservé cette qualité, pourvu, toutefois, que dans l'un ou l'autre cas, les époux ne soient pas légalement séparés;

2° fonctionnaires ou agents de l'Etat en activité;

3° étrangers exerçant, depuis au moins cinq ans, dans la Principauté, une profession libérale, un commerce, une industrie ou un emploi privé;

4° étrangers résidant habituellement dans la Principauté depuis au moins dix ans, à moins que le bénéficiaire de la reprise ne soit monégasque ou n'entre lui-même dans l'une des catégories ci-dessus prévues, et à condition que ni ce dernier ni le propriétaire n'aient à Monaco, un locataire n'entrant pas dans l'une desdites catégories, à l'encontre duquel la reprise pourrait être utilement exercée.

**Article 31** . - Si le propriétaire qui exerce la reprise possède dans la Principauté plusieurs immeubles ou fractions d'immeubles et qu'il ait déjà exercé la reprise prévue par la présente ordonnance-loi ou par les lois de prorogation antérieures, en vue d'assurer un logement à l'un des bénéficiaires visés à l'article 26, il ne pourra plus exercer à nouveau cette reprise au profit du même bénéficiaire.

**Article 32** . - Si le bénéficiaire de la reprise habite déjà dans la Principauté un immeuble ou fraction d'immeuble lui appartenant, le locataire ou l'occupant aura le droit d'occuper en son lieu et place cet immeuble ou fraction d'immeuble, jusqu'à la date de la cessation du droit au maintien dans les lieux, à condition de lui faire connaître son intention d'occuper, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire, dans le mois qui suivra le congé donné.

Le congé devra, à peine de nullité, contenir toutes indications utiles pour permettre au locataire congédié d'exercer le droit qui lui est reconnu par le présent article.

Si les parties ne s'entendent pas sur la fixation du prix de location, il sera procédé conformément aux dispositions du titre IV.

Si le bénéficiaire de la reprise occupe déjà un local à Monaco, à titre de locataire ou en vertu de la loi, le locataire ou l'occupant congédié aura le droit d'occuper ce local par voie d'échange dans les conditions prévues à l'article

25 de la présente ordonnance-loi. Dans ce cas, la reprise effective ne pourra intervenir qu'après mise à la disposition de l'occupant congédié des locaux libérés par le bénéficiaire.

Lorsque, par application des dispositions du présent article le propriétaire ou le bénéficiaire de la reprise permet au locataire congédié d'exercer les droits d'occupation prévus ci-dessus, dans un appartement répondant à ses besoins, des membres de sa famille demeurant avec lui et dépendant d'un immeuble soumis aux dispositions de la présente ordonnance-loi, le propriétaire est dispensé de fournir la justification exigée au chiffre 2 de l'article 28.

**Article 33** . - Tout propriétaire ayant usé de son droit de reprise qui, dans un délai de trois mois, à dater du départ de l'occupant congédié, n'aura pas, soit occupé lui-même effectivement, soit fait occuper par celui des bénéficiaires pour le compte duquel il aura exercé son droit de reprise, ou n'aura pas maintenu cette occupation pendant une durée de trois ans au moins, sera, pour l'avenir, sans préjudice des sanctions prévues à l'article 44, déchu de tous ses droits de reprise et devra à l'occupant congédié une indemnité qui ne peut être inférieure à cinq années de loyer du local précédemment occupé, sans que l'occupant congédié ait à faire la preuve d'aucun préjudice; toutefois, le tribunal pourra fixer l'indemnité due à une somme inférieure si l'occupant congédié demande et obtient sa réintégration dans le local dont il aura été évincé.

Les sanctions et la déchéance prévues ci-dessus ne seront pas encourues et aucune indemnité ne sera due si un cas fortuit ou de force majeure a empêché le bailleur de satisfaire aux prescriptions du présent article.

## **TITRE VIII - DES TRAVAUX EFFECTUES PAR LE PROPRIÉTAIRE**

**Article 34.** - Le propriétaire qui, régulièrement veut:

1° démolir son immeuble pour reconstruire, sur le même terrain, un autre immeuble, d'une surface habitable au moins égale ;

2° surélever son immeuble ;

3° apporter à son immeuble des modifications afin de créer de nouvelles surfaces habitables ;

4° apporter à son immeuble des réparations ou améliorations nécessaires à la salubrité, à l'hygiène ou à la sécurité publique, ne peut se voir opposer par ses locataires aucun droit de maintien dans les lieux lorsque la totalité du local qu'ils occupent devra être rendue inutilisable par l'exécution des travaux.

Dans ce cas, comme dans celui où la totalité du local ne sera pas rendue inutilisable, les dispositions de l'article 1562 du Code civil sont applicables.

**Article 35** (Loi n°986 du 2 juillet 1976). - Le propriétaire qui se prévaut des dispositions de l'article précédent au regard de locataires ou d'occupants entrant dans l'une des catégories suivantes :

- Monégasques ;
- Etrangers résidant sans interruption à Monaco depuis plus de dix ans ou occupant le même local depuis plus de cinq ans ;
- Fonctionnaires de l'Etat, de la Commune ou d'organismes internationaux ;

a l'obligation de les reloger dans des locaux en bon état d'habitabilité, correspondant à leurs besoins normaux, sans que ces locaux soient d'une importance supérieure à ceux dont les intéressés sont évincés.

Ce relogement, qui doit être assuré dans des locaux situés sur le territoire monégasque, peut être effectué:

1° soit à titre provisoire et pendant toute la durée des travaux sans qu'il puisse en résulter aucune dépense supplémentaire au titre du loyer et des charges locatives visées sous la lettre « A » de l'article 24 dont le montant suivra, néanmoins, les variations des prix de base servant à la détermination de la valeur locative. Les frais normaux de déménagement et de réinstallation sont, en outre, supportés par le propriétaire;

2° soit à titre définitif dans d'autres locaux appartenant audit propriétaire.

**Article 35-1** (Loi n° 986 du 2 juillet 1976). - Les locataires ou occupants évincés dans les cas prévus à l'article 34 doivent être avisés par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, six mois au moins à l'avance de ce qu'ils auront à quitter les lieux à l'expiration du délai imparti et de ce qu'ils pourront, s'ils entrent dans l'une des catégories définies au premier alinéa de l'article 35, occuper immédiatement des locaux conformes aux dispositions dudit alinéa.

Dans ce dernier cas, ils devront en justifier au propriétaire, dans les trois mois de sa notification, sous peine d'être considérés comme déclinant l'offre de relogement. Le propriétaire est alors tenu de formaliser, dans le mois et les formes ci-dessus prévues, son offre de relogement immédiat en désignant les locaux avec précision pour permettre aux intéressés de se déterminer.

Ceux-ci sont tenus de mettre les locaux qu'ils occupent à la disposition effective du propriétaire à l'époque indiquée, à moins qu'il subsiste une contestation sur les besoins normaux des locataires ou occupants, l'habitabilité ou l'importance des locaux; en ce cas, le juge de paix, saisi à la requête de la partie la plus diligente, est compétent pour statuer sans appel et ordonner, s'il y a lieu, l'expulsion.

Les locaux rendus ainsi disponibles ne peuvent, en aucun cas, être réoccupés avant l'achèvement des travaux prévus.

**Article 35-2** (Loi n° 986 du 2 juillet 1976). - Tous locataires ou occupants évincés, autres que ceux déjà relogés à titre définitif en application des dispositions du chiffre 2 de l'article 35, ont un droit de priorité pour obtenir, dans les immeubles reconstruits, transformés ou réparés, la location de locaux correspondant à leurs besoins normaux, sans que ces locaux soient d'une importance supérieure à ceux dont ils avaient été évincés.

Dès la délivrance de l'autorisation d'habitabilité, le propriétaire doit, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, mettre en demeure les personnes visées à l'alinéa précédent de lui faire connaître dans la même forme et dans le délai de deux mois, si elles entendent user de leur droit de priorité; il doit désigner les locaux offerts et les décrire suffisamment pour permettre aux intéressés de se déterminer.

Lorsque la réponse est affirmative, la location est effectuée dans les conditions mentionnées au premier alinéa ci-dessus et à l'article 35-3; s'il y a lieu, les contestations sur les besoins normaux ou sur l'importance des locaux sont jugées selon la procédure fixée à l'avant-dernier alinéa de l'article 35-1. En cas de réponse négative ou à défaut de réponse à l'expiration du délai de deux mois, le propriétaire peut disposer librement des locaux visés aux chiffres 1,2 et 3 de l'article 34 ; il doit déclarer ceux visés au chiffre 4 du même article, conformément aux dispositions de l'article 2 et le délai de huit jours prévu par cet article courra soit de la date de réception de la réponse négative, soit de celle de l'expiration du délai de deux mois.

**Article 35-3** (Loi n° 986 du 2 juillet 1976). - Les locations effectuées en application du chiffre 2 de l'article 35 et de l'article 35-2 doivent obligatoirement être consenties à un prix fixé conformément aux dispositions du titre IV.

Ces locations ne bénéficient qu'aux locataires ou occupants et aux personnes mentionnées à l'article 10. Elles ne peuvent être résiliées par le propriétaire que pour manquement aux obligations locatives, conventionnelles ou légales.

**Article 35-4** (Loi n° 986 du 2 juillet 1976). - Les dispositions de l'article 25 sont applicables aux locations consenties en vertu des articles 35, chiffre 2 et 35-2.

**Article 35-5** (Loi n° 986 du 2 juillet 1976). - Les dispositions des articles 35 à 35-4 ne s'appliquent pas aux occupants de locaux accessoires tels que mansardes ou chambres de bonne, à moins qu'ils aient pu exciper du droit au maintien dans les lieux.

Les intéressés doivent néanmoins être avisés, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, six mois au moins à l'avance, de ce qu'ils auront à quitter les lieux à l'expiration du délai imparti.

## **TITRE IX - DISPOSITIONS DIVERSES**

**Article 36** . - Est nulle et de nul effet, toute location ou remise de locaux à usage d'habitation ayant pour objet ou pour résultat de procurer la jouissance desdits locaux à un autre titulaire que leur locataire ou occupant antérieur, sans l'observation des formalités et procédures prévues par la présente ordonnance-loi.

(Loi n° 970 du 6 juin 1975, à compter du 1er octobre 1975).

En cas de transfert du droit au bail par voie successorale ou par l'effet d'une donation ou d'un testament, l'héritier, donataire ou le légataire pourra occuper les locaux s'il entre lui-même dans une des catégories de prioritaires prévue à l'article 3 ; à défaut, le Ministre d'Etat pourra l'autoriser, sauf opposition motivée du propriétaire, soit à sous-louer l'appartement; soit à céder son bail, à un prioritaire, le choix de celui-ci s'exerçant dans les mêmes conditions que lors d'une vacance.

Toute cession de bail et toute sous-location totales ou partielles, lorsqu'elles ne sont pas interdites par le contrat location, doivent faire l'objet, à peine de nullité, d'une autorisation préalable délivrée par le Ministre d'Etat dans les formes et conditions déterminées par ordonnance souveraine.

L'autorisation ci-dessus prévue ne peut être accordée aux locataires entrés en possession d'un local par application des dispositions des articles 3 et 4 de la présente ordonnance-loi.

En aucun cas, l'autorisation administrative ne saurait faire obstacle à l'application des dispositions de la présente ordonnance-loi, notamment à celles qui édictent la déchéance du droit au maintien dans les lieux.

Il ne peut être exigé du sous-locataire de locaux nus un loyer supérieur à celui payé par le locataire ou occupant principal augmenté du montant des prestations et fournitures individuelles énumérées à l'article 24; le locataire ou occupant principal sera tenu, à la demande du sous-locataire, d'en justifier par la production de sa quittance.

Dans le cas de sous-location partielle de locaux nus, le prix de la sous-location est fixé sur la base du prix déterminé par application des dispositions de l'article 15 ; le prix ainsi fixé peut être majoré de 20 % et le sous-locataire peut, en outre être astreint à payer au locataire principal :

- a) le prix des fournitures particulières que ce dernier serait appelé à lui fournir;
- b) un prorata des prestations et fournitures remboursées par ce dernier au propriétaire.

Le locataire principal qui, n'exerçant pas la profession de loueur en meublé, sous-loue régulièrement et exceptionnellement un local normalement meublé, peut majorer le prix de la sous-location tel qu'il est déterminé aux deux précédents paragraphes, du prix de location des meubles; ce prix de location des meubles ne peut être supérieur au prix de la sous-location ci-dessus visée.

Le locataire principal peut, en outre, obtenir le remboursement des prestations et fournitures faites au sous-locataire, ainsi que celui du montant des droits et taxes perçus à l'occasion des sous-locations, en meublé.

**Article 37.** - Sont, au sens de la présente ordonnance-loi, assimilés aux locaux affectés à l'habitation :

- 1° les locaux utilisés à la fois en vue de l'habitation personnelle et de l'exercice d'une profession;
- 2° les locaux affectés à un usage professionnel sans caractère commercial;
- 3° les locaux affectés à l'exercice d'une fonction publique;
- 4° les garages privés à l'usage exclusif des occupants d'un local d'habitation ou occupés exclusivement par un locataire exerçant une profession libérale ou une fonction publique, lorsqu'ils sont l'accessoire du contrat de louage;
- 5° les caves et les chambres de bonne à l'usage exclusif des occupants d'un local d'habitation.

Dans les cas visés aux 1° et 2° du présent article, l'ordonnance prévue à l'article 14 ci-dessus pourra prévoir un coefficient de majoration de prix de location.

**Article 38.** - En aucun cas le maintien dans les lieux prévus par l'article 9 ne peut être opposé aux cautions dont les obligations prendront fin aux dates primitivement fixées par la convention.

**Article 39.** - Le droit au maintien dans les lieux résultant de l'article 9 ne peut ouvrir droit à des dommages-intérêts au profit ni d'un acquéreur de l'immeuble, ni d'une personne ayant loué à bail, dans cet immeuble, antérieurement au 1er avril 1949.

**Article 40.** - En cas de cession à titre onéreux de l'immeuble ou du local loué, il est accordé au locataire ou à l'occupant. un droit de préemption.

Toutefois, ce droit de préemption ne peut être exercé au cas où la cession est faite aux enchères.

Pour permettre à l'occupant ou au locataire l'exercice du droit de préemption le propriétaire doit faire connaître au bénéficiaire de ce droit, par lettre recommandée, avec accusé de réception, dix jours au moins avant la date envisagée pour la cession, le prix et les conditions demandés, ainsi que les modalités projetées de la vente; mention de cet avis doit être obligatoirement portée sur l'acte de vente.

Sauf les cas où il est fait échec au droit de préemption, cette communication vaut offre de vente, aux prix et conditions qui y sont contenus, à laquelle sont applicables les dispositions de l'article 1432 du Code civil, alinéas 1 et 3.

Le bénéficiaire du droit de préemption dispose d'un délai de dix jours pour faire connaître dans les mêmes formes, au vendeur, son acceptation ou son refus d'acheter aux prix et charges communiqués; son silence équivaut à un refus.

Dans le cas de refus, la vente réalisée au profit d'un tiers doit être faite et consentie aux prix et conditions imposés sous peine de nullité; cette nullité sera prononcée par le tribunal de première instance sur simple demande du bénéficiaire de la préemption et la juridiction qui prononcera la sentence devra déclarer ce bénéficiaire acquéreur des locaux aux prix et conditions énoncés dans l'acte frappé de nullité.

En tout état de cause, le bénéficiaire de la préemption est autorisé à prendre connaissance de l'acte de vente chez le notaire rédacteur ou à l'administration de l'enregistrement. Il devra, à peine de forclusion, introduire la demande en annulation dans le délai de deux mois à compter de la transcription de l'acte de vente.

**Article 41.** - Dans tous les cas où la sous-location n'a pas mis ou ne mettra pas fin au maintien dans les lieux prévu par l'article 9, le locataire principal est tenu de verser au bailleur la moitié de l'excédent du prix réel de sous-location sur le loyer ou la partie du loyer majorée correspondant au local sous-loué.

Si le locataire a sous-loué, après l'avoir garni d'un mobilier, un local loué nu, il n'est dû que le quart de cet excédent.

**Article 42.** - Aucun local affecté à l'habitation ne peut être transformé, même par reconstruction, en établissement de spectacles publics ou de danse, ni en local commercial ou industriel, à moins que le bailleur n'ait, par compensation et au préalable, construit un autre local affecté à l'habitation ou aménagé, pour l'habitation, un local qui n'avait pas cette destination ; les locaux ainsi construits ou aménagés doivent être dans ce cas, d'une importance au moins égale à celle des locaux appelés à être transformés.

Les locaux construits par compensation restent soumis, par exception aux dispositions de l'article 55, aux règles établies par la présente ordonnance-loi.

Toute infraction aux dispositions du présent article constitue une contravention tombant sous l'application de l'article 475 (15°) du Code pénal.



Le juge de police doit ordonner la réaffectation des lieux en locaux d'habitation dans un délai déterminé.

Faute d'exécution dans le délai imparti, le propriétaire et l'occupant sont traduits devant le tribunal correctionnel et passibles d'une amende de 20.000 à 100.000 francs.

Le tribunal doit, en outre, ordonner l'exécution, aux frais des parties, des travaux de réaffectation.

**Article 43.** - Le ministère public poursuit, à la requête du Ministre d'Etat, l'expulsion de tout occupant, sans titre ni droit, d'un des locaux relevant des dispositions de la présente ordonnance-loi, à moins que le propriétaire n'ait introduit lui-même l'action en éviction.

Au préalable, le service du logement adresse à l'intéressé par lettre recommandée avec accusé de réception, sommation d'avoir à vider les lieux dans le mois de la réception.

Le propriétaire est informé, en même temps, et sous la même forme, qu'il a un délai de deux mois, à compter de l'accusé de réception, pour introduire l'action en expulsion de l'occupant. A l'expiration de ce délai, et en cas d'inertie du propriétaire, le Ministre d'Etat saisit le ministère public aux fins de la poursuite.

## TITRE X - SANCTIONS

**Article 44 .** - Les infractions aux dispositions, 2, 3, 4, 6, 7 ( 4° alinéa), 25, 33, 35 et 36 de la présente ordonnance-loi et aux dispositions des ordonnances prévues aux articles 3, 8, 36 et 53 seront punies d'une amende de 100.000 à 1 million de francs.

En outre, le tribunal condamnera, sous astreinte, le propriétaire ou le principal locataire à faire, dans le délai qu'il fixera, la déclaration de vacance prévue à l'article 2; ordonnera l'expulsion des personnes qui occuperaient indûment les locaux; condamnera le propriétaire, le cédant ou l'échangiste à restituer les sommes qu'ils auraient indûment perçues; condamnera sous astreinte le propriétaire ou le principal locataire à mettre les locaux à la disposition de l'attributaire désigné par le Ministre d'Etat.

Toute personne qui s'introduit dans un local vacant à l'effet de l'occuper locativement, sans que les formalités prévues à l'article 4 aient été observées, sera punie d'une amende de 100.000 à 1 million de francs, sans préjudice des pénalités qu'elle pourrait encourir en vertu d'autres dispositions. Les règles des articles 405 et suivants du Code de procédure pénale s'appliquent à ce délit. Le tribunal ordonnera l'expulsion immédiate des personnes occupant indûment les locaux.

**Article 45 .** - Le propriétaire qui se prévaut des dispositions de l'article 6 pour céder le local, libre de tout occupant, avant que le délai d'occupation de trois ans prévu au même article ne se soit effectivement écoulé, sera puni d'une amende de 200.000 à 1 million de francs, sans préjudice de l'application des dispositions prévues au deuxième alinéa de l'article précédent.

Dans le cas visé à l'alinéa qui précède les dispositions des articles 471 et 471 bis du Code pénal ne pourront être appliquées.

**Article 46.** - Toute personne qui, de mauvaise foi, à l'aide soit d'une dissimulation, soit de tout autre moyen frauduleux, impose ou tente d'imposer pour l'un des locaux visés par la présente ordonnance-loi un loyer dépassant le prix licite, sera punie d'un emprisonnement de quinze jours à deux ans et d'une amende de 5.000 à 1 million de francs ou de l'une de ces deux peines seulement.

Les sommes indûment perçues sont sujettes à restitution.

L'affichage du jugement à la porte de l'immeuble pourra être ordonné.

Les dispositions du premier alinéa du présent article sont applicables à toute offre d'un loyer supérieur au prix licite.

**Article 47.** - Sera puni des peines prévues à l'article précédent tout locataire ou occupant d'un des locaux visés par la présente ordonnance-loi qui, pour quitter les lieux, aura directement ou indirectement soit obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeur non justifiée, soit imposé ou tenté d'imposer la reprise d'objets mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci.

Les sommes indûment perçues sont sujettes à restitution.

Aucune poursuite ne peut être intentée à l'encontre du locataire ou de l'occupant qui a demandé ou obtenu un prix de **reprise** au plus égal à l'évaluation des objets mobiliers faite à ses frais par un expert désigné à sa requête par le président du tribunal.

**Article 48.** - Sera puni des peines prévues à l'article 46 quiconque aura obtenu ou tenté d'obtenir, à l'occasion de la location d'un des locaux visés par la présente ordonnance-loi, des commissions, ristournes, rétributions, récompenses, ne correspondant pas à un service réellement rendu ou supérieures à celles en usage dans la profession.

Les sommes abusivement perçues sont sujettes à restitution.

**Article 49.** - Le bailleur convaincu d'avoir directement ou indirectement dépassé le montant soit des majorations, soit des prestations et fournitures remboursables, pourra être condamné à une amende civile au moins égale à la majoration illicite et qui pourra être portée au quadruple.

En cas de récidive, le maximum de l'amende sera toujours appliqué.

L'amende sera prononcée par la juridiction appelée à statuer sur l'action en réduction.

Dans tous les cas, le tribunal pourra ordonner la restitution du trop-perçu.

## **TITRE XI - PROCEDURE**

**Article 50.** - Sous réserve des dispositions des articles 8, 17 et suivants et 52, toutes les contestations relatives à l'application de la présente ordonnance-loi seront soumises au tribunal de première instance dans les formes et conditions prévues par le Code de procédure civile.

## **TITRE XII - DE LA RÉSILIATION DE CERTAINES LOCATIONS**

**Article 51.** - Le ministère public poursuit, à la requête du Ministre d'Etat, la résiliation de tout contrat de location ou la déchéance de tout occupant du droit au maintien lieux loués lorsque :

- 1° les locaux ne sont pas garnis de meubles suffisants de nature à permettre une occupation normale ;
- 2° le locataire ou l'occupant a fait l'objet, depuis un an au moins, d'une mesure administrative de refoulement ou d'expulsion; dans ce cas, les personnes visées à l'article 10, ainsi que les descendants mineurs de l'occupant, lorsqu'ils sont mariés, qui remplissent les conditions prévues par cette même disposition lui seront de plein droit substitués;
- 3° les locaux sont d'anciens locaux d'habitation affectés à un usage commercial ou industriel, contrairement aux interdictions légales;
- 4° le bénéficiaire n'occupe pas effectivement et personnellement les locaux pendant au moins six mois de chaque année, à moins que la profession ou la fonction qu'il exerce à Monaco, ou un cas fortuit, ne justifient son éloignement de la Principauté;
- 5° le propriétaire a consenti une location contrairement aux dispositions légales;
- 6° le locataire a cédé son bail ou sous-loué son logement sans respecter la procédure prévue par la présente ordonnance-loi;
- 7° l'occupant a, à sa disposition dans la Principauté, à titre de locataire, un autre local d'habitation, à moins que sa fonction ou sa profession ne l'y oblige ou que les locaux loués par lui en sus de son habitation personnelle ne soient occupés effectivement par ses descendants ou ascendants ou par ceux de son conjoint.

Les locaux sont présumés insuffisamment occupés, au sens des dispositions du chiffre 4 du présent article, lorsque les consommations de gaz ou d'électricité n'ont pas atteint, au cours de l'année qui précède, un montant dont le quantum sera fixé par ordonnance souveraine, en fonction de la durée annuelle d'occupation ci-dessus exigée; la présente disposition a une portée interprétative.

Lorsque le tribunal aura prononcé la résiliation de la location ou la déchéance du droit au maintien dans les lieux par application des dispositions du présent article, il ordonnera l'expulsion de tous occupants et fixera le montant de l'astreinte. Les locaux ainsi rendus vacants seront soumis aux dispositions du titre II de la présente ordonnance-loi à dater du jour de l'expulsion de l'occupant. A cet effet, cette date est signifiée au Ministre d'Etat, dans les délais les plus brefs, par le procureur général.

Dans le cas de résiliation ou de déchéance prononcée par le tribunal en application du présent article, les dispositions de l'article 6 ne seront pas applicables.

**Article 52.** - Le tribunal de première instance siégeant en chambre du conseil statuera, dans un délai de quarante jours à compter du dépôt au greffe général de la requête présentée par le ministère public.

Huit jours au moins avant l'audience, cette requête sera signifiée, par acte d'huissier contenant citation à comparaître, au locataire ou à l'occupant ainsi qu'au bailleur.

Le jugement rendu par défaut ne sera pas susceptible d'opposition; toutefois, le tribunal pourra ordonner la réassignation au jour et à l'heure qu'il indiquera, du locataire ou de l'occupant défaillant ou du bailleur.

Le jugement pourra être frappé d'appel dès son prononcé.

L'appel ne sera plus recevable après les huit jours qui suivront celui de sa signification.

L'appel sera formé par déclaration reçue au greffe général. Le greffier en chef en fera mention sur un registre spécial ouvert à cet effet.

Huit jours au moins avant l'audience qui aura été fixée par le premier président, l'appelant adressera aux parties en cause, par acte d'huissier, des conclusions motivées contenant l'exposé de ses griefs.

La décision rendue pourra être déferée à la cour de révision; les pourvois en révision seront suspensifs; il sera statué par la cour de révision judiciaire suivant les règles fixées par les articles 11, 12 et 13 de la loi du 5 février 1930, modifiée par l'article 7 de l'ordonnance-loi du 4 mai 1931. Le délai de se pourvoir sera de quinze jours quel que soit le domicile des parties; ce délai courra du jour de la prononciation de l'arrêt si celui-ci est rendu contradictoirement ou du jour de sa signification s'il est rendu par défaut. La somme à consigner pour garantir le paiement de l'amende éventuelle édictée par l'article 457 du Code de procédure civile est fixée à 2.000 francs.

Si le propriétaire n'est pas domicilié dans la Principauté, toutes significations ou citations le concernant seront valablement adressées au gérant de l'immeuble ou à la personne chargée de l'encaissement des loyers.

### **TITRE XIII - DISPOSITIONS FINALES**

**Article 53** (Loi n° 970 du 6 juin 1975). - Des ordonnances souveraines préciseront, s'il y a lieu, les modalités d'application de la présente ordonnance-loi.

L'ordonnance souveraine prévue à l'article 2 ci-dessus pourra exiger des assujettis d'autres déclarations que l'expérience aura démontré nécessaires pour la bonne application de la présente ordonnance-loi.

**Article 54.** - Le Ministre d'Etat est autorisé à faire procéder à des opérations de recensement des locaux à usage d'habitation régis par les dispositions de la présente ordonnance-loi.

Tout propriétaire ou tout occupant qui n'aura pas fourni les renseignements demandés à l'occasion de ces opérations de recensement pourra être condamné à une amende de 5.000 à 50.000 F; en cas de récidive, l'amende est portée au double.

**Article 55.** - Sous réserve des prescriptions des articles 34, 35 et 42, les dispositions de la présente ordonnance-loi ne s'appliquent ni aux locaux dont la construction ou l'achèvement sont postérieurs au 31 août 1947, ni aux immeubles ou parties d'immeubles acquis à l'amiable ou à la suite d'expropriation en vue de l'exécution de travaux d'utilité publique.

Toutefois, dans ce dernier cas, les occupants doivent être prévenus, au moins quatre mois à l'avance, de la date fixée pour le commencement des travaux, et ils sont tenus d'évacuer les locaux un mois au moins avant cette date.

**Article 56.** - Les dispositions du titre VII seront immédiatement applicables à toutes les demandes en reprise qui n'auront fait l'objet d'aucune décision de justice devenue définitive avant la date de promulgation de la présente ordonnance-loi.

**Article 57.** - Sont abrogées toutes les dispositions contraires à la présente ordonnance-loi et notamment:

- l'ordonnance du 9 mars 1915 sur la réduction du prix des loyers ;
- l'ordonnance du 12 avril 1917 ;
- la loi n° 7 du 14 août 1917 ;
- la loi n° 19 du 16 juillet 1919 ;
- la loi n° 25 du 23 janvier 1920 ;

- l'ordonnance du 24 janvier 1920 complétant la loi du 16 juillet 1919 ;
  - l'ordonnance du 2 juillet 1920 sur la liquidation des loyers de guerre ;
  - la loi n° 48 du 18 juin 1921 ;
  - la loi n° 59 du 23 juillet 1922 ;
  - l'ordonnance du 21 mai 1923 relative à la caisse de liquidation des loyers de guerre ;
  - la loi n° 78 du 19 juillet 1924 ;
  - la loi n° 95 du 12 juin 1926 ;
  - la loi n° 100 du 21 décembre 1926 ;
  - la loi n° 107 du 15 juin 1927 ;
  - la loi n° 115 du 18 juillet 1928 ;
  - la loi n° 118 du 18 juillet 1928 ;
  - la loi n° 120 du 30 septembre 1929 ;
  - la loi n° 146 du 29 juillet 1930 ;
  - la loi n° 245 du 24 juillet 1938 ;
  - la loi n° 260 du 27 septembre 1939 ;
  - l'ordonnance-loi n° 298 du 16 septembre 1940 ;
  - l'ordonnance-loi n° 305 du 5 décembre 1940 ;
  - l'ordonnance-loi n° 367 du 8 septembre 1943 ;
  - l'ordonnance-loi n° 369 du 8 septembre 1943 ;
  - l'ordonnance-loi n° 370 du 1er octobre 1943 ;
  - la loi n° 437 du 19 avril 1946 ;
  - la loi n° 468 du 18 août 1947 ;
  - et la loi n° 482 du 17 juillet 1948 ;
- leurs dispositions seront, en tant que de besoin, remplacées par celles de la présente ordonnance-loi.

En outre, les dispositions de la présente ordonnance-loi de codification se substituent à celles des lois n° 497 du 25 mars 1949, n° 511 du 17 novembre 1949, n° 545 du 26 juin 1951, n° 566 du 4 juillet 1952, n° 596 du 15 juillet 1954 et n°601 du 2 juin 1955.

### **ANNEXE 3 – Loi n° 887 du 25 mai 1970 portant limitation du champs de l'Ordonnance-Loi n° 669 du 17 septembre 1959 modifiant et codifiant la législation relative aux conditions de location des locaux à usage d'habitation**

**Article 1er .-** À compter du 1er octobre 1970, les dispositions des articles 3, 4, 5 et 14 à 23 inclus de l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959 modifiant et codifiant la législation relative aux conditions de location des locaux à usage d'habitation cesseront d'être applicables, sous réserve de l'article 3 ci-après, aux locaux qui, à la date de la publication de la présente loi seront classés dans la première catégorie prévue à l'article 2 de l'ordonnance souveraine n° 77 du 22 septembre 1949 , lorsque ces locaux seront vacants :

\* 1° S'ils sont nouvellement affectés à la location ;

\* 2° Si la vacance résulte soit du décès ou du départ volontaire du locataire ou de l'occupant, soit de son expulsion en raison du non-paiement régulier du loyer ou de l'inobservation d'autres obligations légales ou conventionnelles.

**Article 2 .-** Les mêmes dispositions recevront effet à compter du 1er octobre 1971 en ce qui concerne les locaux qui à la date de la publication de la présente loi seront classés dans la deuxième catégorie, sous-catégorie A et sous-catégorie B prévues à l'article 3 de l'ordonnance souveraine n° 77 du 21 septembre 1949 .

**Article 3 .-** *(Loi n° 1.235 du 28 décembre 2000)*

Sous les peines prévues au chiffre 4° de l'article 26 du Code pénal , les locaux à usage d'habitation visés aux articles précédents ne pourront, à compter des dates indiquées auxdits articles, faire l'objet d'une location qu'en faveur :

- des ascendants ou descendants, ou leur conjoint, du propriétaire ou de son conjoint ;
- des personnes de nationalité monégasque ;
- des personnes domiciliées à Monaco depuis au moins cinq ans et y exerçant une activité professionnelle depuis plus de six mois ;
- des personnes travaillant à Monaco depuis au moins cinq ans.

Dans les cas visés aux quatre alinéas précédents, et sous les peines prévues au premier alinéa du présent article, le bailleur aura l'obligation de consentir au preneur un bail de six ans, résiliable annuellement selon la seule volonté de ce dernier ; une clause d'indexation de loyer peut être insérée dans le bail.

Une ordonnance souveraine déterminera les modalités selon lesquelles ces locations pourront intervenir.

**Article 4 .-** Cessent d'être applicables aux locaux visés aux articles 1 et 2 et aux dates mentionnées auxdits articles toutes les dispositions de l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959 incompatibles avec celles de la présente loi.

**ANNEXE 4 – Loi n° 888 du 25 juin 1970 modifiant et complétant l’Ordonnance-Loi n° 669 du 17 septembre 1959 modifiant et codifiant la législation relative aux conditions de location des locaux à usage d’habitation**

**Article 1er.** - Le troisième alinéa de l’article 6 de l’Ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959 est ainsi modifié :

*« Il devra en outre, justifier au Ministre d’Etat, que l’occupation alléguée répond à des besoins normaux. En cas de contestation, le propriétaire pourra se pourvoir devant le tribunal de première instance, dans les formes et conditions prévues à l’article 8. Le délai de recours courra du jour de la notification au propriétaire de la décision ministérielle s’opposant à l’exercice du droit de rétention invoqué. »*

**Article 2.** - L’article 25 de l’Ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959 est modifié comme suit :

*« Article 25. - Tout propriétaire, tout locataire ainsi que tout occupant bénéficiaire d’un maintien dans les lieux peut être autorisé par le Ministre d’Etat d’échanger les locaux qu’il occupe en vue d’une meilleure utilisation familiale, sauf le droit pour le propriétaire des locaux de s’opposer pour des motifs reconnus sérieux et légitimes à l’échange envisagé par le locataire ou l’occupant.*

*L’autorisation prévue à l’alinéa précédent doit être requise dans les formes et conditions fixées par arrêté ministériel; sa délivrance ne fait pas obstacle au droit d’opposition du propriétaire.*

*L’échangiste locataire ou occupant doit au préalable avertir son propriétaire par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception. Si le propriétaire entend s’opposer à l’échange, il doit à peine de forclusion saisir la juridiction compétente dans le délai de quinze jours.*

*Chaque nouveau locataire bénéficiera à l’égard de son nouveau propriétaire du droit de maintien dans les lieux prévu à l’article 9, ainsi que de toutes les autres dispositions de la présente législation. Il sera, par contre, soumis aux obligations qu’elle édicte.*

*Les dispositions ci-dessus, à l’exception toutefois de celles de l’alinéa précédent, s’appliquent également aux locataires des immeubles d’intérêt social construits ou acquis par l’Etat; dans ce cas, chaque échangiste bénéficie, dans le nouveau local qu’il occupe à la suite de l’échange, des droits et obligations que la loi confère aux locataires de l’immeuble dont dépend ledit local. »*

**Article 3 .** - L’article 28 de l’Ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959 est modifié comme suit :

*“Article 28 . - Le propriétaire qui veut exercer le droit de reprise doit à peine de nullité de la procédure:*

*1° notifier au moins douze mois à l’avance, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire, au locataire ou à l’occupant, son intention de reprendre le local en vertu des dispositions de l’article 26 ; cette notification devra indiquer d’une façon précise le bénéficiaire de la reprise;*

*2° justifier qu’il tient ses droits, soit d’une dévolution successorale, soit d’un acte ayant acquis date certaine depuis au moins six ans au jour de la notification; le délai de six ans est réduit à trois ans si le propriétaire est de nationalité monégasque ;*

*3° justifier que l’occupation du local répond pour lui ou pour le bénéficiaire de la reprise à des besoins normaux;*

*4° transmettre au Ministre d’Etat une copie conforme des mêmes pièces et justifications.”*

**Article 4.** - Sont et demeurent abrogées les dispositions ci-après de l’Ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959 :

1°) celles insérées sous le chiffre 1 de l’article premier;

2°) celles du dernier alinéa de l’article 14;

3°) celles du deuxième alinéa de l’article 15 ainsi que celles insérées sous les chiffres 1 et 2 dudit article.

## **ANNEXE 5 – Loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, conditions de location des locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1<sup>er</sup> septembre 1947**

### **TITRE I – DES LOCAUX CONCERNES**

**Article 1er .-** *(Remplacé par la loi n° 1.256 du 12 juillet 2002 ; modifié par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

Les locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1er septembre 1947 sont soumis aux dispositions de la présente loi à l'exception :

- de ceux qui relèvent de la loi n° 887 du 25 juin 1970 ,
- de ceux qui, antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, ont été libérés par le départ du dernier occupant, lorsque plus de deux ans avant le jour où son occupation a pris fin, celui-ci en était propriétaire par dévolution successorale ou les avait acquis à titre gratuit ou onéreux et n'était pas entré dans les lieux par l'exercice d'un droit de rétention ou de reprise ;
- de ceux nouvellement affectés, depuis le 25 juin 1970, à la location à usage d'habitation ;
- de ceux ayant fait l'objet d'une compensation conformément aux dispositions de l'article 42 de l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959 . Ceux offerts en compensation demeurant quant à eux soumis aux dispositions de la présente loi.

**Article 2 .-** *(Remplacé par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

Les locaux soumis à la présente loi peuvent être partiellement affectés à l'exercice d'une activité associative ou professionnelle non commerciale. L'exercice de l'une de ces activités est soumis à l'accord préalable du propriétaire et ne doit pas être interdit par le règlement de copropriété.

### **TITRE II – DES PERSONNES PROTEGEES**

**Article 3 .-** *(Remplacé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 )*

Sont protégées au titre de la présente loi, dans l'ordre de priorité indiqué :

- \* 1° les personnes de nationalité monégasque ;
- \* 2° les personnes nées d'un auteur monégasque ; les conjoints, veufs ou veuves de Monégasques ; les personnes divorcées de Monégasques, pères ou mères d'enfants nés de cette union ;
- \* 3° les personnes nées à Monaco, qui y résident depuis leur naissance, à la condition que l'un de leurs auteurs ait également résidé à Monaco au moment de celle-ci ; peuvent toutefois être dispensées de la condition de naissance à Monaco les personnes qui, tout en remplissant les autres conditions visées au présent chiffre, seraient nées hors de la Principauté en raison d'un cas fortuit ou pour des raisons médicales ou de force majeure ;
- \* 4° les personnes qui résident à Monaco depuis au moins quarante années sans interruption.

**3 .-** *(Rédaction antérieure à l'annulation de l'article 3 de la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 par décision du Tribunal suprême du 16 avril 2012) . -(Remplacé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ; par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

Sont protégées au titre de la présente loi, dans l'ordre de priorité indiqué :

- 1° les personnes de nationalité monégasque ;
- 2° les personnes nées d'un auteur monégasque ou ayant fait l'objet d'une adoption légitimante par un Monégasque, à condition qu'elles justifient d'au moins dix années de résidence à Monaco ; le père ou la mère d'enfant monégasque ; le conjoint, veuf ou veuve d'un Monégasque ; la personne divorcée d'un Monégasque, père ou mère d'enfant né de cette union ;

3° les personnes nées à Monaco ou ayant fait l'objet d'une adoption légitimante, qui y résident depuis leur naissance ou leur adoption, à la condition que l'un de leurs auteurs ou adoptants ait également résidé à Monaco au moment de celle-ci ; peuvent toutefois être dispensées de la condition de naissance à Monaco les personnes qui, tout en remplissant les autres conditions visées au présent chiffre, seraient nées hors de la Principauté pour un motif légitime ; les personnes qui résident à Monaco depuis au moins cinquante années sans interruption ; les personnes handicapées ou âgées de plus de 65 ans qui résident à Monaco depuis au moins quarante années sans interruption ;

4° les personnes qui résident à Monaco depuis au moins quarante années sans interruption.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, le Ministre d'État peut, pour motif légitime, autoriser le reclassement d'une personne dans l'une des catégories supérieures à celle à laquelle elle appartient, à l'exception de la catégorie 1.

**Article 4 .-** *(Alinéa remplacé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 )*

Conservent également la qualité de protégées, concurremment avec les personnes visées au chiffre 4° de l'article 3, les personnes qui, à la date de la promulgation de la présente loi, sans appartenir à l'une des catégories prévues à l'article 3, étaient locataires ou occupants à titre principal d'un local d'habitation soumis à l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959 ou à la loi n° 1.118 du 18 juillet 1988 , modifiée. Leur conjoint à cette même date bénéficie également de ces dispositions.

Cette qualité leur est reconnue leur vie durant, à titre personnel et intransmissible.

**Article 5 .-** *(Remplacé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 )*

Pour l'application de l'article 3, ne constituent pas des interruptions les périodes passées à l'étranger pour suivre des études, une formation, recevoir des soins médicaux ou remplir des obligations militaires.

**5 .-** *(Rédaction antérieure à l'annulation de l'article 4 de la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 par décision du Tribunal suprême du 16 avril 2012) . – (Remplacé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ; par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

Pour l'application des chiffres 3 et 4 de l'article 3, ne constituent pas des interruptions les périodes passées à l'étranger pendant la minorité ou pour suivre des études, une formation, recevoir des soins médicaux ou remplir des obligations militaires.

Ne constituent pas non plus des interruptions les périodes passées à l'étranger dont la durée cumulée n'excède pas dix-huit mois.

**Article 6 .-** Les personnes protégées au sens des articles 3 et 4 doivent, en outre, pour bénéficier des dispositions de la présente loi, justifier que leur logement ou leur relogement répond à un besoin normal qui ne peut être autrement satisfait et être inscrites sur un registre tenu dans des conditions fixées par arrêté ministériel.

*(Alinéa remplacé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 )*

La qualité de personne protégée au sens des articles 3 et 4 ne peut être reconnue aux personnes étrangères dont les ressources dépassent un plafond dont le montant est fixé chaque année par ordonnance souveraine.

La qualité de personne protégée au sens des articles 3 et 4 ne peut être reconnue aux personnes étrangères dont les ressources dépassent un plafond dont le montant est fixé chaque année par ordonnance souveraine.

**Article 7 .-** *(Remplacé par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

Ne peuvent être inscrites sur le registre visé à l'article précédent les personnes qui, à Monaco ainsi que, si elles sont de nationalité étrangère, dans les communes limitrophes, disposent, au titre d'un droit de propriété, d'usufruit ou d'usage ou d'habitation, d'un logement correspondant à leurs besoins normaux, qu'elles occupent déjà ou pourraient légalement occuper.



## **TITRE III – DU CONTRAT DE LOCATION**

### **Chapitre Premier – Dispositions générales**

**Article 8 .-** *(Remplacé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ; par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

Les locaux visés à l'article premier ne peuvent être loués qu'aux personnes protégées au sens des articles 3 et 4, dans l'ordre de priorité indiqué auxdits articles, sauf disposition contraire de la présente loi.

**Article 9 .-** *(Modifié par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

Le contrat de location est établi par écrit.

Il doit préciser :

- sa date de prise d'effet et son terme ;
- la désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, celle des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ;
- le montant du loyer, ses modalités de paiement et, le cas échéant, ses règles de révision ;
- le montant du dépôt de garantie, s'il en est prévu un ;
- la désignation, le cas échéant, des pièces affectées à l'exercice d'une activité associative ou professionnelle non commerciale.

Un état des lieux, établi contradictoirement par les parties lors de la remise des clefs ou, à défaut, par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et aux frais partagés du propriétaire et du locataire, est annexé au contrat.

**Article 10 .-** *(Modifié par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

Est réputée non écrite toute clause :

- \* a) qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs, l'inoccupation du local loué au titre de l'habitation ;
- \* b) qui autorise le bailleur à diminuer sans contrepartie équivalente des prestations stipulées au contrat ;
- c) qui autorise le bailleur à percevoir des amendes en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble.

### **Chapitre II – De la durée du contrat**

**Article 11 .-** *(Modifié par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 )*

Le contrat de location des locaux visés à l'article premier est d'une durée de six ans.

À l'issue de chaque durée de six ans, et à défaut de congé donné conformément aux dispositions de la présente loi, le bail est renouvelé de plein droit aux mêmes conditions, sauf en ce qui concerne le montant du loyer si le bailleur notifie au locataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire, une proposition d'augmentation conforme à l'article 19, six mois au moins avant l'échéance du bail.

À défaut de contestation de la proposition d'augmentation notifiée par le locataire dans les mêmes formes dans les trois mois de la notification visée à l'alinéa précédent, la proposition d'augmentation est considérée comme acceptée.

En cas de désaccord sur le montant du nouveau loyer proposé, le bailleur peut saisir la Commission arbitrale des loyers instituée à l'article 24, dans un délai de trois mois à compter de la notification adressée par le locataire. À défaut, la proposition d'augmentation est caduque et le bail est renouvelé sur la base du dernier loyer applicable, après application le cas échéant de la clause d'indexation annuelle prévue au contrat.

**Article 12 .-** *(Abrogé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 .)*

**Article 13 .-** *(Remplacé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 )*

Le contrat peut être résilié par le locataire en cours de bail ou à son échéance, avec un préavis de trois mois, par notification faite au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire. Le délai court à compter de la date de l'envoi de la lettre recommandée, le cachet de la poste faisant foi, ou de la signification de l'acte.

Le contrat peut également être résilié en cours de bail par le propriétaire qui entend faire jouer son droit de reprise dans les conditions prévues au chapitre II *bis* de la présente loi.

**Article 14 .-** Peut donner congé à son locataire dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15 le bailleur qui, régulièrement autorisé, entend :

\* 1° démolir son immeuble pour reconstruire, sur le même terrain, un autre immeuble, d'une surface habitable au moins égale ;

\* 2° surélever son immeuble ;

\* 3° apporter à son immeuble des modifications afin de créer de nouvelles surfaces habitables ;

\* 4° apporter à son immeuble des réparations ou améliorations nécessaires à la salubrité, à l'hygiène ou à la sécurité publique :

lorsque, dans ces trois derniers cas, la totalité des locaux que le locataire occupe est rendue inutilisable par l'exécution des travaux.

Dans ces cas, comme dans celui où la totalité des locaux n'est pas rendue inutilisable, les dispositions de l'article 1564 du Code civil sont applicables.

En outre, le contrat de location en cours est résilié de plein droit dans le cas où la démolition de l'immeuble serait ordonnée dans les conditions fixées par les textes législatifs ou réglementaires en vigueur, soit qu'il ait été déclaré insalubre, soit qu'il menace ruine.

**14 .-** *(Rédaction antérieure à l'annulation de l'article 9 de la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 par décision du Tribunal suprême du 16 avril 2012). – (Remplacé par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

Le propriétaire, régulièrement autorisé, peut démolir l'intégralité de son immeuble pour reconstruire, sur le même terrain, un autre immeuble.

À l'issue des travaux, il peut disposer et jouir librement des locaux reconstruits.

Lorsque l'immeuble visé au premier alinéa est occupé, le propriétaire doit donner congé au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou par acte extrajudiciaire. Le préavis applicable est de six mois à compter du jour de l'expédition de la lettre recommandée, le cachet de la poste faisant foi, ou de la signification de l'acte. Il doit indiquer les motifs du congé et comporter une offre de relogement en précisant les caractéristiques du local de remplacement.

Le relogement doit être assuré, pour la période du bail restant à courir, dans un local en bon état d'habitabilité situé à Monaco, sans que le montant du loyer puisse excéder celui résultant du bail en cours. Ce local doit correspondre au besoin normal du locataire évincé et présenter des qualités comparables à celles du local initial. Les frais normaux de déménagement sont à la charge du propriétaire. Lorsque le locataire est relogé dans un local non soumis aux dispositions de la présente loi, il bénéficie, ainsi que les personnes mentionnées à l'article 16, de ses dispositions protectrices, sous réserve de l'exercice du droit de reprise par le propriétaire.

Le locataire qui entend accepter l'offre de relogement notifie son accord dans les trois mois de la notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou de la signification de l'acte, sous peine d'être considéré comme déclinant ladite offre.

Le locataire évincé est tenu de mettre le local qu'il occupe à la disposition effective du propriétaire à l'époque indiquée. En cas de contestation, le président du tribunal de première instance, statuant en la forme des référés et saisi à la requête de la partie la plus diligente, est compétent pour statuer et ordonner, s'il y a lieu, l'expulsion.

**Article 14-1 .-** *(Créé par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

Le propriétaire, régulièrement autorisé, peut effectuer des travaux ayant pour effet de créer des locaux indépendants des logements existants par surélévation ou addition de construction. Ces nouveaux locaux indépendants ne sont pas soumis aux dispositions de la présente loi.

Lorsque le local occupé par son locataire est rendu impropre à l'habitation par l'exécution des travaux, le propriétaire doit le reloger provisoirement dans les conditions prévues à l'article précédent.

Dans le mois qui suit l'issue des travaux, le locataire est réintégré dans le local qu'il occupait. Les frais normaux de déménagement sont à la charge du propriétaire.

**Article 15 .-** *(Modifié par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ; remplacé par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

Peut donner congé à son locataire le propriétaire qui, régulièrement autorisé, entend effectuer des travaux autres que ceux visés aux articles 14 et 14-1, lorsque le local que le locataire occupe est rendu impropre à l'habitation par l'exécution des travaux. Ce congé obéit aux mêmes règles de fond et de forme que celles prévues à l'article 14. Le locataire évincé est relogé provisoirement dans les mêmes conditions que celles fixées à l'article 14. Dans le mois qui suit l'issue des travaux, le locataire est réintégré dans le local qu'il occupait.

*(Trois alinéas annulés par décision du Tribunal suprême du 16 avril 2012).*

Un lot ne peut faire l'objet d'une scission ou d'une réunion plus d'une fois par décennie, sauf dérogation ministérielle accordée pour motif légitime.

**15 .-** *(Rédaction antérieure à l'annulation des alinéas 3 à 5 de l'article 11 de la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 par décision du Tribunal suprême du 16 avril 2012). – (Modifié par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ; remplacé par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

Peut donner congé à son locataire le propriétaire qui, régulièrement autorisé, entend effectuer des travaux autres que ceux visés aux articles 14 et 14-1, lorsque le local que le locataire occupe est rendu impropre à l'habitation par l'exécution des travaux. Ce congé obéit aux mêmes règles de fond et de forme que celles prévues à l'article 14. Le locataire évincé est relogé provisoirement dans les mêmes conditions que celles fixées à l'article 14. Dans le mois qui suit l'issue des travaux, le locataire est réintégré dans le local qu'il occupait.

Lorsque ces travaux ont pour effet de réunir un premier local soumis aux dispositions de la présente loi à un second local relevant d'un autre régime juridique, l'ensemble qui en résulte demeure soumis aux dispositions de la présente loi si le premier local représente au moins 40 % de la nouvelle surface habitable.

Le local qui fait l'objet d'une extension par surélévation ou par addition de construction demeure soumis aux dispositions de la présente loi si ladite surélévation ou addition de construction représente moins de 60 % de la nouvelle surface habitable.

Dans les cas visés aux deux précédents alinéas, lorsque le local que le locataire occupe est rendu impropre à l'habitation par l'exécution des travaux, le locataire évincé est relogé dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article 14. Dans le mois qui suit l'issue des travaux, le locataire est réintégré dans le local qu'il occupait sauf si celui-ci est exclu du champ d'application de la présente loi.

Un lot ne peut faire l'objet d'une scission ou d'une réunion plus d'une fois par décennie, sauf dérogation ministérielle accordée pour motif légitime.

**Article 16 .-** *(Modifié par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ; par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

En cas de divorce ou de séparation de corps, le contrat de location se poursuit jusqu'à son terme au profit du conjoint auquel a été attribué le domicile conjugal.

En cas de décès, d'abandon de domicile ou de départ définitif pour raison de santé du titulaire du bail, le contrat de location se poursuit également jusqu'à son terme au profit du conjoint non séparé, de l'enfant, du père, de la mère ou de la personne protégée au sens des articles 3 et 4, vivant dans les lieux au jour du décès, de l'abandon ou du départ.

Ces personnes bénéficient des dispositions protectrices de la présente loi.

## **Chapitre II Bis – Du droit de reprise**

*(Chapitre créé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ).*

### **Article 16-1 .-** *(Créé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 )*

Nonobstant les dispositions de l'article 11, le propriétaire a le droit de reprendre le local pour l'occuper lui-même ou le faire occuper par ses ascendants ou descendants ou leur conjoint, par ses frères ou sœurs ou leurs descendants, ou par les ascendants ou descendants de son conjoint, dans les conditions fixées par les articles suivants.

*(Chapitre créé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ).*

### **Article 16-2 .-** *(Créé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ; partiellement annulé par décision du Tribunal suprême du 16 janvier 2006 ; remplacé par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

Le propriétaire qui veut exercer le droit de reprise doit, à peine de nullité de la procédure, notifier au locataire au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou acte extrajudiciaire, son intention de reprendre le local en vertu des dispositions de l'article 16-1.

Lorsque le locataire est handicapé ou âgé de plus de 65 ans, le droit de reprise ne peut être exercé durant les six premiers mois du bail. La notification, qui emporte résiliation du bail à la date fixée pour la reprise, doit indiquer d'une façon précise le bénéficiaire de la reprise.

Dans les quinze jours et dans les mêmes formes, le propriétaire doit transmettre au Ministre d'État une copie de la notification.

*(Chapitre créé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ).*

### **Article 16-3 .-** *(Créé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ; annulé par décision du Tribunal suprême du 16 janvier 2006)*

Le droit de reprise ne peut être exercé à l'encontre d'un locataire de nationalité monégasque, à moins que le bénéficiaire de la reprise n'ait lui-même cette nationalité ou ne soit ascendant, frère ou soeur ou descendant de Monégasque, et à condition que ni ce dernier ni le propriétaire n'aient, à Monaco, un locataire de nationalité étrangère à l'encontre duquel la reprise pourrait être utilement exercée.

*(Chapitre créé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ).*

### **Article 16-4 .-** *(Créé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ; annulé par décision du Tribunal suprême du 16 janvier 2006)*

Le droit de reprise ne peut être exercé à l'encontre d'un locataire de nationalité étrangère faisant partie des personnes protégées énumérées aux articles 3 et 4 que si le bénéficiaire de la reprise bénéficie d'un rang de protection au moins égal ou est ascendant ou frère ou sœur de Monégasque.

*(Chapitre créé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ).*

### **Article 16-5 .-** *(Créé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ; annulé par décision du Tribunal suprême du 16 janvier 2006)*

Si le propriétaire qui exerce la reprise possède dans la Principauté plusieurs immeubles ou fractions d'immeubles et qu'il ait déjà exercé la reprise prévue par le présent chapitre, en vue d'assurer un logement à l'un de ses bénéficiaires visés à l'article 16-1, il ne peut exercer à nouveau un droit de reprise au profit du même bénéficiaire.

*(Chapitre créé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ).*

**Article 16-6 .-** *(Créé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ; modifié par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

Si le bailleur ou le bénéficiaire de la reprise est propriétaire dans la Principauté d'un logement, vacant ou rendu vacant par l'exercice du droit de reprise, le locataire a le droit de l'occuper, à condition de lui faire connaître son intention d'occuper, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou par acte extrajudiciaire, dans le mois qui suit le congé donné. Lorsque le locataire est relogé dans un local non soumis aux dispositions de la présente loi, il bénéficie à titre personnel de ses dispositions protectrices, sous réserve de l'exercice du droit de reprise par le propriétaire. Lorsque le bailleur ou le bénéficiaire de la reprise démontre qu'il n'est pas en mesure d'assurer le relogement du locataire et que celui-ci se trouve en situation de dépendance telle qu'il nécessite d'être aidé pour l'accomplissement des actes essentiels de la vie ou requiert une surveillance régulière, ou âgé de plus de 70 ans, le relogement doit être effectué par l'État dans un délai de six mois à compter de la reprise. L'Etat ne peut toutefois y procéder que dans les immeubles soumis au droit de préemption en vertu de l'article 38.

Le congé doit, à peine de nullité, contenir toutes indications utiles pour permettre au locataire congédié d'exercer le droit qui lui est reconnu par le présent article.

Si les parties ne s'entendent pas sur la fixation du prix de location, il est procédé conformément aux articles 23 et suivants.

*(Chapitre créé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ).*

**Article 16-7 .-** *(Créé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ; partiellement annulé par décision du Tribunal suprême du 16 janvier 2006 ; remplacé par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

Tout bénéficiaire du droit de reprise qui, dans un délai de trois mois à compter du départ du locataire congédié, n'a pas lui-même effectivement occupé le local, est puni d'une amende administrative prononcée par le Ministre d'État, dont le montant ne peut excéder 50.000 euros.

Le bénéficiaire est en outre tenu de verser au locataire congédié une indemnité dont le montant est fixé par le président du tribunal de première instance, saisi et statuant en la forme des référés. Ce montant ne peut être inférieur à une année de loyer du local précédemment occupé, sauf si le locataire congédié demande et obtient sa réintégration dans le local dont il a été évincé.

Les mêmes sanctions s'appliquent lorsque le local ayant fait l'objet de la reprise ne demeure pas occupé par le bénéficiaire pendant une durée de trois ans au moins à compter du départ du locataire congédié.

Ces sanctions sont écartées si le bénéficiaire justifie d'un motif légitime.

### **Chapitre III – Du loyer et des charges**

**Article 17 .-** Le locataire est tenu au paiement du loyer et des charges locatives, exigibles sur justifications. Le loyer est payable d'avance par mois ou par trimestre.

Le bailleur est tenu de délivrer gratuitement au locataire une quittance distinguant le loyer et les charges.

En cas de paiement partiel, il est délivré un reçu.

**Article 18 .-** *(Remplacé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 )*

Le loyer est établi par référence aux loyers appliqués dans le même secteur d'habitation pour des locaux comparables relevant du même régime juridique à la date de promulgation de la présente loi, situés dans le même quartier ou un quartier voisin, dans des immeubles de qualité similaire et présentant des prestations équivalentes.

La liste des références ayant servi à déterminer le loyer est portée à la connaissance du locataire avant la conclusion du contrat de bail.

En cas de désaccord sur le montant du loyer, le Ministre d'État ou la partie la plus diligente peut saisir la commission arbitrale des loyers instituée à l'article 24, au plus tard dans un délai de trois mois suivant la conclusion du contrat

**Article 19 .-** *(Remplacé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 )*

Les dispositions du premier alinéa de l'article 18 sont applicables à toute proposition d'augmentation de loyer notifiée au locataire lors du renouvellement du bail conformément à l'article 11. La notification mentionne la liste des références ayant servi à déterminer le montant du nouveau loyer proposé.

Toutefois, l'augmentation de loyer calculée conformément au premier alinéa ne peut excéder le triple de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice des prix à la consommation (hors tabac) pour l'ensemble des ménages (France entière) publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques français.

**Article 20 .-** Le montant du loyer ne peut être modifié en cours de bail qu'annuellement en application d'une clause d'indexation usuelle insérée dans le bail.

*(Alinéa créé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 )*

Toutefois, l'augmentation annuelle du montant du loyer ne peut excéder la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice des prix à la consommation (hors tabac) pour l'ensemble des ménages (France entière) publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques français.

**Article 21 .-** Lorsque les parties conviennent d'un dépôt de garantie pour assurer l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, le montant de ce dépôt ne peut excéder trois mois de loyer en principal et peut être actualisé en cas de renouvellement du bail.

Le dépôt de garantie est restitué au locataire sortant au plus tard deux mois après la remise des clefs, déduction faite, le cas échéant, des sommes dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

**Article 22 .-** Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour manquement aux clauses substantielles mentionnées au paragraphe a) de l'article 10 ne produit effet que trois mois après un commandement de payer demeuré infructueux ou une mise en demeure non suivie d'effet.

**Article 23 .-** *(Remplacé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ; modifié par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

La Commission arbitrale instituée à l'article 24 est compétente pour statuer sur la fixation du loyer, en cas de désaccord sur le montant du loyer demandé à la conclusion du bail ou sur l'augmentation de loyer proposée lors du renouvellement.

La Commission arbitrale, saisie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, selon le cas en application du troisième alinéa de l'article 11 ou du troisième alinéa de l'article 18, tente de concilier les parties sur le montant du loyer.

À défaut de conciliation, elle fixe ce montant comme indiqué à l'article 18, s'agissant d'une nouvelle location, ou à l'article 19, s'agissant d'un renouvellement de bail.

Toutefois, lorsque la Commission est saisie en application du troisième alinéa de l'article 18, le montant du loyer fixé par la commission conformément au précédent alinéa ne peut excéder celui qui résulte de l'application d'un coefficient égal à cinq fois la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice des prix à la consommation (hors tabac) pour l'ensemble des ménages (France entière) publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques français, au montant du dernier loyer applicable aux termes du précédent contrat de bail, lorsque celui-ci a pris fin depuis moins de cinq ans.

La Commission arbitrale doit permettre à chacune des parties d'avoir accès à toutes informations utiles à la fixation du loyer ou au fondement de ses prétentions, au besoin en ordonnant leur communication.

**Article 24 .-** La Commission arbitrale des loyers est composée de quatre membres, à savoir :

- le président du tribunal de première instance ou le magistrat par lui délégué, qui a voix prépondérante en cas de partage ;

- un propriétaire et un locataire de locaux à usage d'habitation désignés par le président sur une liste de vingt propriétaires et de vingt locataires arrêtée par le Ministre d'État pour six ans ;

- un membre de l'Ordre des architectes ou toute autre personne qualifiée choisie par le président du tribunal de première instance sur une liste établie par le Ministre d'État pour six ans.

Les parties sont citées par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier. Le délai d'assignation est au moins de six jours francs si la partie assignée ou son représentant a son domicile, sa résidence ou son siège à Monaco ou dans le département français des Alpes-Maritimes et de trente jours francs dans les autres cas.

**Article 25 .-** Les assesseurs prêtent serment devant le tribunal de première instance de remplir fidèlement la mission qui leur est confiée et de garder le secret des délibérations.

Les assesseurs sont récusables quand ils ont un intérêt personnel à la contestation ou qu'ils sont parents ou alliés de l'une des parties.

La partie qui veut récuser un assesseur est tenue de former la récusation avant tout débat et d'en exposer les motifs dans une déclaration qu'elle remet, revêtue de sa signature, au greffe général.

Il est statué sommairement et sans délai par le président de la commission qui se prononce également sur les causes d'empêchement que les assesseurs proposent.

Les parties peuvent comparaître en personne, se faire assister ou représenter devant la commission par un avocat ou un avocat-défenseur inscrit au tableau de l'Ordre monégasque.

**Article 26 .-** Une expertise peut être ordonnée par la Commission arbitrale.

La Commission énonce les chefs de mission, désigne l'expert et fixe une date pour le dépôt du rapport.

S'il accepte sa mission, dans les huit jours de la réception de l'avis de désignation qui lui a été adressé par le Greffe général, l'expert renvoie, par lettre recommandée, la formule de serment dûment signée.

Le délai imparti pour le dépôt du rapport ne doit pas dépasser deux mois après l'acceptation de sa mission par l'expert.

L'expert qui n'accepte pas sa mission ou qui ne dépose pas son rapport dans les délais fixés est aussitôt remplacé par ordonnance du président rendue à la requête de la partie la plus diligente.

S'il ne dépose pas son rapport dans le délai imparti, il n'est, en outre, admis à réclamer ni honoraires ni remboursement de frais, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts qui pourraient éventuellement lui être réclamés par les parties.

L'expert dépose son rapport au greffe général.

Le Greffe général constate le dépôt en faisant mention sur le rapport du jour où il l'a reçu et avise les parties du dépôt.

**Article 27 .-** *(Remplacé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 )*

Si la décision est rendue par défaut, l'opposition peut être formée par assignation, à la diligence de la partie intéressée, dans les trente jours de la signification par huissier laquelle doit, à peine de nullité, mentionner expressément ce délai.

**Article 28 .-** Les décisions rendues par la Commission arbitrale sont motivées ; elles sont susceptibles d'appel auprès de la cour d'appel dans les délais et conditions fixés par le Code de procédure civile. Une expédition est adressée sans frais par le greffe général à la Direction de l'habitat où elle pourra être consultée.

**Article 29 .-** *(Remplacé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 )*

Pendant la durée de l'instance, le preneur est tenu de payer son loyer entre les mains du bailleur, sur la base du prix figurant au contrat s'il s'agit d'un nouveau bail et sur la base du dernier prix payé s'il s'agit d'un renouvellement de bail, sauf compte à faire après la fixation définitive du montant du loyer.

## TITRE IV – DES DISPOSITIONS DIVERSES

*(Ancien Titre V dénuméroté par la Loi n° 1.377 du 18 mai 2011)*

---

**Article 30 .-** *(Modifié par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ; remplacé par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

La direction de l'habitat, si elle l'estime nécessaire, peut réclamer au propriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, une preuve d'occupation de ses locaux. Si ce dernier n'est pas en mesure d'apporter une telle preuve dans un délai de quinze jours à compter de la réception de la demande, la direction de l'habitat en informe le Ministre d'État aux fins de mise en œuvre des sanctions prévues à l'article 37.

*(Ancien titre V dénuméroté par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

**Article 31 .-** *(Abrogé par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 ).  
(Ancien titre V dénuméroté par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

**Article 32 .-** *(Abrogé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ).*

*(Ancien titre V dénuméroté par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

**Article 33 .-** *(Abrogé par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 ).*

*(Ancien titre V dénuméroté par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

**Article 34 .-** *(Remplacé par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

Une allocation différentielle de loyer est versée aux locataires des locaux soumis à la présente loi dont l'insuffisance des ressources le justifie, dans des conditions définies par ordonnance souveraine.

*(Ancien titre V dénuméroté par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

**Article 35 .-** *(Remplacé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ; par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

Tout local régi par la présente loi et qui devient vacant doit faire l'objet, par le propriétaire ou son représentant, d'une déclaration de vacance auprès de la direction de l'habitat dans le délai d'un mois, dans les conditions fixées par arrêté ministériel.

Toutefois, le propriétaire peut, antérieurement à la déclaration de vacance et à compter de la délivrance du congé ou du préavis, faire procéder à la visite anticipée des locaux appelés à devenir vacants. Il en informe préalablement la direction de l'habitat qui procède aux formalités appropriées.

Ce local doit être offert à la location dans le mois suivant la déclaration de vacance, sauf nécessité particulière de remise en état ou aux normes ou en cas de congé délivré conformément aux articles 14, 14-1 ou 15. Dans ce cas, la direction de l'habitat est informée de la nature et de la durée prévisible des travaux envisagés, ainsi que de la date de fin des travaux, lesquels, sauf motif légitime, ne sauraient excéder dix-huit mois.

L'offre de location est transmise à la direction de l'habitat. Elle comporte les caractéristiques du local mis en location, le montant du loyer et des charges et doit être accompagnée d'une attestation datant de moins d'un an délivrée par un organisme vérificateur choisi parmi une liste arrêtée par ordonnance souveraine, établissant que les normes de sécurité et de confort définies par ordonnance souveraine sont respectées.

La direction de l'habitat vérifie l'exactitude des mentions de l'offre relatives aux caractéristiques du local en procédant au besoin à une visite des lieux. Elle publie cette offre au *Journal de Monaco* dans les quinze jours de sa réception, sauf en cas de désaccord sur son contenu, notifié dans le même délai. À défaut de résolution amiable du litige, la partie la plus diligente saisit le président du tribunal de première instance, statuant en la forme des référés.

Le délai de réponse à l'offre de location est de quinze jours suivant la publication au *Journal de Monaco* .



Les personnes protégées au sens des articles 3 et 4 qui sont intéressées par l'offre font connaître leur candidature à la direction de l'habitat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, laquelle en avise le propriétaire ou son représentant au terme de la période visée à l'alinéa précédent. Dans les quinze jours suivants, le propriétaire fait connaître son choix à la direction de l'habitat.

La location doit être consentie dans l'ordre de priorité résultant des dispositions des articles 3 et 4. À rang de protection égal, le propriétaire est libre de choisir son locataire parmi les candidats qui se sont manifestés.

Si aucune location n'est intervenue malgré une publication de l'offre dans le *Journal de Monaco* à trois reprises et à un mois d'intervalle au plus tard et que le loyer figurant dans cette offre a été établi conformément à l'article 18 et après fixation par la commission instituée à l'article 23 saisie spécialement à cet effet par le propriétaire, celui-ci peut consentir un bail à une personne non protégée au sens des articles 3 et 4. Ce bail, qui doit être conclu dans un délai de six mois, ne peut être consenti pour une durée supérieure à six ans et ne peut ouvrir droit au versement de l'allocation visée à l'article 34. Au terme du bail ou en cas de départ anticipé du locataire, les dispositions de la présente loi sont applicables. À défaut de location, il est procédé conformément aux alinéas quatre et suivants du présent article.

Le contrat de bail doit, avant sa conclusion, être soumis au visa de la direction de l'habitat, délivré dans les trois jours de la demande.

Une copie du contrat de bail est transmise à la direction de l'habitat dans les huit jours de sa conclusion.

*(Ancien titre V dénuméroté par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

**Article 35-1 .-** *(Créé par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

Lors de la déclaration de vacance prévue à l'article précédent, le propriétaire peut faire savoir qu'il entend conserver son local pour l'occuper ou le faire occuper par ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint, par ses frères et sœurs ou leurs descendants, ou pour reloger un locataire évincé dans le cadre de l'article 14 ou 15.

Sauf motif légitime, le local doit être effectivement occupé avant l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de la déclaration. À défaut, les dispositions de l'article 35 retrouvent application.

*(Ancien titre V dénuméroté par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

**Article 36 .-** *(Remplacé par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

Est nulle et de nul effet toute location d'un local à usage d'habitation consentie en méconnaissance des dispositions de la présente loi.

La nullité est constatée par le tribunal de première instance saisi par le ministère public à la demande du Ministre d'État ou par tout tiers justifiant d'un intérêt à agir. Le tribunal ordonne, sous astreinte, l'expulsion de toute personne occupant indûment les lieux.

*(Ancien titre V dénuméroté par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

**Article 37 .-** *(Remplacé par la loi n° 1.256 du 12 juillet 2002 ; par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ; par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

Tout propriétaire ne respectant pas les dispositions de l'article 35 est passible d'une amende administrative, prononcée par le Ministre d'État, dont le montant ne peut excéder 50.000 euros.

*(Ancien titre V dénuméroté par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

**Article 38 .-** *(Remplacé par la loi n° 1.256 du 12 juillet 2002 ; par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ; par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

Les aliénations volontaires à titre onéreux et apports en société, sous quelque forme que ce soit, portant sur un ou plusieurs locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1er septembre 1947 doivent, à peine de nullité, faire l'objet par les propriétaires ou les notaires instrumentaires d'une déclaration d'intention au Ministre d'État. Le Ministre d'État en avise le Conseil National. Ne sont pas concernées les cessions de

droits indivis entre indivisaires et les aliénations portant uniquement sur les locaux accessoires tels que caves, parkings ou débarras.

Cette déclaration, qui vaut offre de vente irrévocable pendant un délai d'un mois à compter de sa notification, doit comporter le prix et les principales caractéristiques de l'opération envisagée.

Dans ce délai, le Ministre d'État peut faire connaître sa décision de se porter acquéreur aux conditions fixées dans la déclaration.

Lorsque le Ministre d'État décide de se porter acquéreur, la vente doit intervenir dans un délai d'un mois à compter de la notification de cette décision.

Lorsque l'aliénation ou l'apport porte sur un ou plusieurs immeubles ou parties d'immeubles partiellement soumis aux dispositions du présent article, la déclaration d'intention doit néanmoins les viser dans leur ensemble. Le Ministre d'État ne peut alors se porter acquéreur que de cet ensemble, et notamment par priorité au droit de préemption prévu par l'article 32 ter de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal.

En cas de réponse négative ou à défaut de réponse du Ministre d'État dans le délai qui lui est imparti, le propriétaire doit, lorsque le local dont la cession est envisagée est donné à bail, faire connaître, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou acte extrajudiciaire, au titulaire du contrat de bail les prix et conditions demandés et les modalités projetées de l'aliénation ou de l'apport.

Cette notification vaut offre de vente irrévocable pendant un délai de quinze jours à compter de sa date de réception.

Dans ce délai, le titulaire du contrat de bail peut faire connaître au propriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou acte extrajudiciaire, sa décision de se porter acquéreur aux conditions fixées dans la déclaration d'intention, le cas échéant sous condition suspensive de l'obtention d'un ou plusieurs prêts de la part d'une banque, d'un établissement financier ou des services de l'État. Dans ce cas, la condition suspensive doit être réalisée dans les deux mois à compter de la notification adressée par le titulaire du bail, à défaut de quoi la préemption est réputée caduque. La vente doit intervenir au plus tard dans un délai de trois mois suivant la notification.

En cas de réponse négative ou à défaut de réponse du titulaire du contrat de bail dans le délai qui lui est imparti, le propriétaire dispose d'un délai de six mois pour parfaire la vente ou l'apport en société aux prix et conditions fixés. Au-delà de ce délai, toute nouvelle aliénation ou apport en société est soumise aux dispositions du présent article. Les actions relatives à l'exercice de ce droit se prescrivent par six mois à compter de l'enregistrement de l'acte.

*(Ancien titre V dénuméroté par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011)*

**Article 39 .-** *(Voir l'article 3 de la loi n° 887 du 25 juin 1970 .)*

*(Ancien titre V dénuméroté par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011)*

**Article 40 .-** Sont abrogés :

- la loi n° 26 du 26 janvier 1920 sur l'affichage des logements à louer ;
- l'ordonnance-loi n° 394 du 1er août 1944 sur la déclaration des locaux à usage d'habitation ;
- les titres II et III de l'ordonnance n° 77 du 22 septembre 1949 relative au classement et au prix de location des immeubles d'habitation ;
- l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959 modifiant et codifiant la législation relative aux conditions de location des locaux à usage d'habitation, à l'exception des dispositions relatives à la déclaration d'insalubrité des logements prévues au chiffre 5° de l'article 11 ;
- la loi n° 1.118 du 18 juillet 1988 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation, modifiée par les lois n° 1.126 du 26 mai 1989 , n° 1.159 du 29 décembre 1992, n° 1.212 du 29 décembre 1998 – à l'exception de l'article 4 de celle-ci instituant une allocation différentielle de loyer – et n° 1.226 du 28 décembre 1999.

Sont également abrogées toutes dispositions contraires à la présente loi.

*(Ancien titre V dénuméroté par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

**Article 41 .-** En tant que de besoin et sous réserve qu'elles ne soient pas contraires aux dispositions de la présente loi, demeurent applicables, jusqu'à la promulgation des textes d'application de la loi, les dispositions des ordonnances souveraines et arrêtés ministériels pris en vertu des normes législatives abrogées aux termes de l'article précédent.

*(Ancien titre V dénuméroté par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

**Article 42 .-** *(Remplacé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 )*

Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public.

Les clauses ou stipulations existant dans les baux en cours, et qui seraient contraires aux dispositions de la présente loi, sont nulles et de nul effet.

*(Ancien titre V dénuméroté par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

**Article 43 .-** *(Créé par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 )*

Des textes réglementaires fixent, en tant que de besoin, les modalités d'application de la présente loi.

## **ANNEXE 6 – Loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis**

### **Chapitre I – Organisation de la copropriété**

**Article 1er .-** La présente loi s'applique à tous les immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes physiques ou morales, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires ou à certains d'entre eux. Ils ne peuvent faire l'objet, indépendamment des parties privatives, d'un acte de partage ou d'une licitation forcée.

Chacun des copropriétaires peut user des parties communes suivant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

**Article 2 .-** Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Sont communes, les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Dans le silence ou la contradiction des titres sont réputées parties communes le sol, les voies d'accès, les cours et jardins, le gros oeuvre des bâtiments, y compris l'étanchéité, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations communes y afférentes qui traversent des locaux privatifs, les locaux des services communs, les passages et corridors, les coffres, gaines et têtes de cheminées à l'exclusion de celles qui sont à usage exclusivement privatif.

Dans le silence ou la contradiction des titres sont réputés droits accessoires aux parties communes le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun, ou d'en affouiller le sol, le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours et jardins constituant des parties communes, le droit d'affouiller de tels cours et jardins et le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Les cloisons ou murs séparant des parties privatives et non compris dans le gros oeuvre sont présumés mitoyens entre les lots qu'ils séparent.

**Article 3 .-** *(Modifié par la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012 )*

Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

À défaut de répartition des quotes-parts des parties communes, tout copropriétaire peut saisir le tribunal de première instance à l'effet d'y faire procéder.

Tout copropriétaire peut également saisir le tribunal à l'effet de faire rectifier l'erreur matérielle affectant cette répartition lorsque la procédure prévue par le chiffre 2 de l'article 17 n'a pas permis d'y procéder.

**Article 4 .-** Un règlement de copropriété doit être établi préalablement à toute division de la propriété de l'immeuble ; il oblige tous les copropriétaires et détermine la quote-part des parties communes afférente à chaque lot, la destination de l'immeuble, celle de chaque lot et celle des parties communes, les conditions de leur jouissance et l'administration des parties communes.

Le règlement ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, en dehors de celles justifiées par la destination de l'immeuble.

Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'après avoir été transcrits sur les registres du conservateur des hypothèques.

Le règlement de copropriété et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été transcrits sur les registres du conservateur des hypothèques, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit s'il est expressément constaté aux actes visés au présent alinéa qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

La clause compromissoire est admise dans le règlement de copropriété en vue de résoudre les litiges nés de son application.

**Article 5 .-** Les copropriétaires sont réunis en syndicat, doté de la personnalité civile, qui est chargé de la conservation de l'immeuble et de l'administration des parties communes.

S'il y a lieu, le syndicat établit et modifie le règlement de copropriété dans les conditions prévues à l'article 16.

Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires et aux tiers par le vice de construction des parties communes ou par leur défaut d'entretien, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Il a qualité pour ester en justice en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions qui concernent la propriété ou la jouissance de son lot. Il en informe le syndic.

**Article 6 .-** *(Remplacé par la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012 )*

Lorsqu'un ensemble immobilier comporte plusieurs corps de bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider à la majorité des voix exprimées de ces copropriétaires présents ou représentés, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire, ayant pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration de ce bâtiment, sous réserve des droits résultant, pour les autres copropriétaires, des clauses du règlement de copropriété.

L'assemblée générale des copropriétaires peut, dans les conditions de majorité prévues à l'article 14, décider que des parties communes seront affectées à l'usage ou à l'utilité de certains copropriétaires uniquement. Dans ce cas, indépendamment des dispositions de l'alinéa précédent, les décisions qui portent sur la gestion, l'amélioration ou l'entretien de ces parties communes spéciales sont prises par ces copropriétaires uniquement.

**Article 7 .-** Chaque copropriétaire est tenu de participer aux charges afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 3.

Il est tenu de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité, telle que déterminée par le règlement de copropriété, lorsque ce dernier en donne définition, que ces services et éléments présentent à l'égard de son lot.

**Article 8 .-** *(Remplacé par la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012 )*

En dehors des cas prévus à l'article 15, aux chiffres 2 et 4 de l'article 16 et au chiffre 1 de l'article 17, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés des lots qui en seraient affectés.

## **Chapitre II – Administration de la copropriété**

**Article 9 .-** *(Modifié par la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012 )*

L'administration de la copropriété est assurée par un syndic professionnel ou par un copropriétaire, syndic bénévole, désigné par l'assemblée générale des copropriétaires qui représente le syndicat visé à l'article 5. Un conseil syndical peut également être désigné par l'assemblée générale.

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic bénévole qui n'est pas soumis aux dispositions de la loi n° 1.252 du 12 juillet 2002, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées par le syndic bénévole sans délai à un compte bancaire ouvert au nom du syndicat. La méconnaissance par le syndic bénévole de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa nomination.

Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.

L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, dispenser le syndic bénévole d'ouvrir un compte bancaire séparé ou fixer le montant maximal des fonds que le syndic bénévole peut être dispensé de verser sur ce compte. L'assemblée générale fixe la durée pour laquelle la dispense est donnée. Cette dispense est renouvelable et prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic.

**Article 10 .-** L'assemblée générale des copropriétaires est convoquée au moins une fois par an, à la diligence du syndic. Elle se réunit à Monaco.

La convocation de l'assemblée générale est de droit lorsqu'elle est demandée par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires ou par le conseil syndical s'il en existe un.

S'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés, tout copropriétaire peut, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours, convoquer l'assemblée après autorisation à cette fin donnée par le Président du Tribunal de Première Instance par ordonnance sur requête.

**Article 11 .-** *(Remplacé par la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012 )*

La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui doit préciser chacune des questions soumises à l'assemblée. Elle est notifiée à chaque copropriétaire vingt jours au moins avant la date de réunion.

Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur les comptes, sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, l'état des dettes et des créances, la situation de trésorerie et le budget prévisionnel.

En cas d'urgence, le syndic peut tenir l'assemblée générale huit jours après la notification de la convocation.

**Article 11-1 .-** *(Créé par la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012 )*

À tout moment, tout copropriétaire ou le conseil syndical peut notifier au syndic les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale.

Toutefois, si les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

**Article 12 .-** Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne un bureau de séance composé d'un président et, au moins, d'un assesseur.

Le secrétariat de la réunion est assuré par le syndic ou, en son absence, par un membre du bureau. Le secrétaire tient une feuille de présence émarginée par chaque copropriétaire ou son mandataire et certifiée exacte par le président de l'assemblée.

Le secrétaire établit un procès-verbal de séance, signé, à la fin de la séance, par lui-même, le président et le ou les assesseurs, comportant le texte de chaque délibération, le résultat de chaque vote et les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée et de ceux qui se sont abstenus.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

**Article 13 .-** Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire de son choix.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent ni présider l'assemblée ni recevoir délégation de vote.

En cas d'indivision ou de démembrement, sous quelque forme que ce soit, du droit de propriété d'un lot, les intéressés sont représentés à l'assemblée générale par un mandataire commun, désigné, à défaut d'accord, par le président du tribunal de première instance sur requête de l'un d'eux ou du syndic.

**Article 14 .-** *(Remplacé par la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012 )*

Sous réserve des dispositions prévues aux articles 6 et 8, au quatrième alinéa de l'article 9, aux articles 15, 16, 17 et aux premier et deuxième alinéas de l'article 20, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, à l'exclusion des voix des abstentionnistes, chacun d'eux disposant d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part de parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix de tous les autres copropriétaires. Les différentes majorités requises sont calculées en tenant compte de cette réduction.

Si l'assemblée générale ne peut adopter une décision, pour laquelle est requise une majorité autre que qualifiée ou l'unanimité, en raison d'un partage égal des voix, il est immédiatement procédé à un deuxième vote.

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ledit règlement peut prévoir que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

**Article 15 .-** *(Modifié par la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012 )*

L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, dans les conditions et aux charges d'indemnités qu'elle détermine, autoriser, aux frais des copropriétaires qui en font la demande, des travaux ou installations affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci. Néanmoins, lorsqu'elle s'y oppose sans juste motif, ces copropriétaires ou l'un d'eux peuvent saisir le président du tribunal de première instance, statuant en la forme des référés, à l'effet de se faire autoriser à exécuter à leurs frais ces travaux ou installations qui leur sont utiles s'ils ne sont pas de nature à nuire à la solidité ou à l'esthétique de l'immeuble, ou à gêner les autres copropriétaires.

L'assemblée générale peut également, à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, donner au syndic le mandat spécial d'autoriser, aux frais des copropriétaires qui en feraient la demande, la réalisation de travaux ou installations affectant des parties communes comprises dans un ou plusieurs lots leur appartenant lorsque ces travaux ou installations leur sont utiles et ne sont pas de nature à nuire à la solidité ou à l'esthétique de l'immeuble, ou à gêner les autres copropriétaires. Le syndic, dès la tenue de la première assemblée générale suivant sa désignation ou son renouvellement, soumet au vote de cette assemblée la décision de lui donner ce mandat pour une durée ne pouvant excéder celle pour laquelle il a été nommé conformément à l'article 20. Ce vote peut avoir lieu lors de l'assemblée générale ayant désigné ou renouvelé le syndic. Le syndic qui autorise les travaux ou installations susmentionnés notifie, dans un délai de dix jours et aux frais du demandeur, l'autorisation à tous les copropriétaires.

L'assemblée générale peut, à la majorité prévue par l'alinéa précédent, décider des conditions dans lesquelles sont réalisés les actes de disposition portant sur les parties communes ou sur les droits accessoires aux parties communes lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires.

**Article 16 .-** *(Modifié par la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012 )*

Sont adoptées à la majorité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, les décisions concernant :

1) l'établissement ou la modification du règlement de copropriété ;

2) les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition portant sur les parties communes ou sur les droits accessoires aux parties communes autres que ceux visés aux articles 15 et 17 ;

3) les travaux comportant transformation, addition ou amélioration substantielles des parties communes et des éléments d'équipement commun, tels que la transformation ou la destruction d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux ;

4) la reconstruction de l'immeuble en cas de sinistre lorsque la destruction affecte plus de la moitié du bâtiment.

Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires sont décidées à la majorité prévue à l'article 14.

**Article 17 .-** *(Remplacé par la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012 )*

Sont décidés à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés représentant au moins les deux tiers des voix de tous les copropriétaires :

1) les travaux de surélévation, d'affouillement ou de construction en vue de créer de nouveaux locaux privatifs ;

2) l'aliénation de parties communes ou de droits accessoires aux parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ;

3) la modification de la répartition des tantièmes de copropriété, à moins que cette modification soit rendue nécessaire par une décision de l'assemblée générale, auquel cas elle est décidée par celle-ci à la même majorité que celle requise pour ladite décision ;

4) la modification de la destination de l'immeuble.

**Article 18 .-** L'assemblée générale ne peut imposer à un copropriétaire une modification de la destination de ses parties privatives ou des modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété. Notamment, l'installation d'un dispositif de fermeture de l'immeuble doit permettre l'exercice des activités professionnelles autorisées par ce règlement.

**Article 19 .-** *(Modifié par la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012 )*

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions de l'assemblée générale doivent, à peine de déchéance, être introduites devant le tribunal de première instance par les copropriétaires opposants ou défaillants dans le délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est valablement faite, à la diligence du syndic. Le syndic dispose d'un délai de deux mois à partir de la tenue de l'assemblée générale pour envoyer les procès-verbaux.

Les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat se prescrivent par un délai de cinq ans.

**Article 20 .-** *(Modifié par la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012 )*

Le syndic est nommé par l'assemblée générale, à la majorité prévue par l'article 15, pour un mandat dont la durée ne peut excéder trois exercices annuels et jusqu'à la tenue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice. Toutefois, ce mandat est renouvelable dans la même limite de durée.

Il peut être révoqué, dans les mêmes conditions, par l'assemblée générale.

Les dispositions du troisième alinéa de l'article 15 sont applicables dans les cas visés aux deux alinéas précédents.

Lorsqu'une personne a été désignée par le règlement de copropriété ou tout autre accord des parties pour exercer les fonctions de syndic, ces fonctions cessent, nonobstant toute clause contraire, à la première assemblée générale, laquelle nomme le syndic.



Toutefois, pendant le délai prévu par l'article 1630 du Code civil, la durée des fonctions ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ont directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

La rémunération du syndic est fixée par l'assemblée générale à la majorité prévue par l'article 14.

En cas de non renouvellement du mandat du syndic par l'assemblée générale, ce mandat est, le cas échéant, prorogé de droit jusqu'à ce qu'un successeur ait été désigné par celle-ci. Cette désignation intervient au plus tard dans un délai de quatre mois à compter de la décision de non renouvellement. Ce délai se renouvelle tant qu'un successeur n'a pas été désigné.

En cas d'absence de syndic ou de carence de celui-ci, le Président du Tribunal de Première Instance, saisi à la requête d'un copropriétaire, désigne un administrateur provisoire de la copropriété.

**Article 21** .- Outre les pouvoirs qui peuvent lui être conférés par une délibération de l'assemblée générale, le syndic est chargé d'assurer le respect des clauses du règlement de copropriété et l'exécution des décisions de l'assemblée générale, de pourvoir à l'administration, à la conservation, à la surveillance, à l'entretien et à l'amélioration de l'immeuble, d'établir le projet de budget, et de tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat de copropriété qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Le syndic représente le syndicat dans tous les actes civils et en justice ; toutefois, il ne peut agir en justice, au nom du syndicat, qu'après y avoir été autorisé par l'assemblée générale. Cette autorisation n'est pas nécessaire pour les mesures conservatoires, les actions en recouvrement de créances, les demandes en référé et pour défendre aux actions intentées contre le syndicat.

En cas d'urgence, il est chargé de prendre, de sa propre initiative, les mesures provisoires nécessaires.

Seul responsable de la gestion, il ne peut se faire substituer par d'autres personnes que par ses préposés. L'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue à l'article 14, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie du règlement de copropriété, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Sur simple demande des copropriétaires, il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, des pièces visées à l'alinéa précédent.

**Article 22** .- À défaut de stipulation contraire dans le règlement de copropriété, les membres du conseil syndical, s'il est décidé d'en constituer un, sont choisis parmi les copropriétaires par l'assemblée générale qui fixe leur nombre, détermine les conditions de fonctionnement de ce conseil et la durée de son mandat, qui ne peut excéder trois années. Toutefois, ce mandat est renouvelable dans la même limite de durée.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

Le syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Toute personne physique peut se faire représenter par un mandataire de son choix.

Le conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion. Il donne son avis au syndic et à l'assemblée générale sur toutes les questions sur lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

**Article 23 .-** Les créances certaines, liquides et exigibles du syndicat à l'encontre d'un copropriétaire, ainsi que les appels de fonds ou provisions votés par l'assemblée générale, sont garantis par une hypothèque légale qui peut être inscrite sur le lot d'un copropriétaire défaillant un mois après un commandement de payer resté infructueux.

Le syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat ; après extinction de la dette, il peut en consentir la mainlevée et en requérir la radiation sans intervention de l'assemblée générale.

Le copropriétaire défaillant peut, même en cas d'instance principale, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander une mainlevée totale ou partielle au Président du Tribunal de Première Instance statuant comme en matière de référé.

Aucune inscription ne peut être requise pour des créances exigibles depuis plus de cinq ans.

En outre, les créances du syndicat sont garanties par le privilège prévu par le chiffre 1er de l'article 1939 du Code civil , portant sur tous les meubles garnissant les lieux, sauf si ceux-ci font l'objet d'une location non meublée, auquel cas le privilège est reporté sur les loyers dus par les locataires.

En cas d'adjudication d'un lot de copropriété, l'acquéreur sera tenu, en sus de son prix, d'acquitter les charges de copropriété dues par le vendeur.

**Article 24 .-** (*Erratum publié au Journal de Monaco du 26 janvier 2007*)

L'obligation de participer aux charges mentionnées à l'article 7 et aux travaux engagés par la copropriété est garantie par le privilège immobilier prévu à l'article 1940 du Code civil , selon les modalités prévues par ordonnance souveraine.

**Article 25 .-** Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, si le cédant n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic de l'immeuble ayant moins d'un mois de date attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis doit être donné au syndic, à la diligence du notaire qui reçoit l'acte.

Pendant un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former entre les mains du notaire, par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, opposition au versement des fonds pour obtenir paiement des sommes dues par le cédant. Cette opposition énonce le montant et les causes de la créance à peine de nullité. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Aucun paiement ou transfert amiable de tout ou partie du prix n'est opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège mentionné à l'article 24. Dans un délai de trois mois, le syndic devra saisir le tribunal compétent au fond afin de faire constater sa créance. A défaut, l'opposition sera caduque.

**Article 25-1 .-** (*Créé par la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012*)

Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la présente loi sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal. Le délai qu'elles font courir, le cas échéant, a pour point de départ le lendemain du jour de l'expédition de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

En vue de l'application de l'alinéa précédent, chaque copropriétaire notifie au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou par remise contre récépissé ou émargement, son domicile dans la Principauté ou, s'il est domicilié à l'étranger, son domicile élu dans la Principauté.

Les notifications et mises en demeure visées par le premier alinéa du présent article sont valablement faites au dernier domicile notifié au syndic.

En l'absence de toute notification de domicile conforme au deuxième alinéa, les notifications et mises en demeure visées par le premier alinéa sont valablement faites au dernier domicile connu par le syndic ou, au choix du syndic, par leur publication au *Journal de Monaco* . Dans ce dernier cas, le délai qu'elles font courir, le cas échéant, a pour point de départ le lendemain du jour de leur publication.

Toutefois, la notification des convocations aux assemblées peut valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

**Article 26 .- 27 .-** *(Voir les articles 1940 et 1944 du Code civil).*

**Article 28 .-** *(Modifié par la loi n° 1.369 du 20 mai 2010 ; modifié par la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012)*

Toutes clauses contraires aux dispositions de la présente loi, à l'exception de celles des troisième et quatrième alinéas de l'article 2, du premier alinéa de l'article 3 et du premier alinéa de l'article 22, sont réputées non écrites.

L'entrée en vigueur de la présente loi ouvre un délai de sept ans pendant lequel les copropriétés créées antérieurement sont tenues de se mettre en conformité avec ses dispositions.

Les dispositions de l'article 26 s'appliquent aux créances nées antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi.

Dès la tenue de la première assemblée générale suivant l'entrée en vigueur de la présente loi, le syndic soumet au vote de cette assemblée la décision de lui donner le mandat spécial prévu par le deuxième alinéa de l'article 15.

**28 .-** La présente loi est, à l'exception des dispositions des troisième et quatrième alinéas de l'article 2, de l'article 3 et du premier alinéa de l'article 22, d'ordre public.

*(Alinéa remplacé par la loi n° 1.369 du 20 mai 2010)*

L'entrée en vigueur de la présente loi ouvre un délai de cinq ans pendant lequel les copropriétés créées antérieurement sont tenues de se mettre en conformité avec ses dispositions.

Les dispositions de l'article 26 s'appliquent aux créances nées antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi.

**Article 29 .-** L'ordonnance-loi n° 662 du 23 mai 1959 réglementant le statut de la copropriété des immeubles divisés par étages ou par appartements est abrogée.

## **ANNEXE 7 – Ordonnance n° 9.231 du 8 août 1988, portant application de la Loi n° 1.118**

Vu la loi n° 1.118 du 18 juillet 1988 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation.

### **Section I – De la déclaration, de la location ou de l'occupation des locaux vacants**

**Article 1er .-** Les locaux à usage d'habitation qui, en vertu de Notre ordonnance n° 77 du 22 septembre 1949 , sont classés dans la deuxième catégorie, sous-catégories C et D, et dans les troisième et quatrième catégories, doivent être déclarés selon les modalités fixées à l'article suivant, lorsqu'ils deviennent vacants dans les conditions déterminées à l'article 1er de la loi n° 1.118 du 18 juillet 1988 .

**Article 2 .-** La déclaration est faite, au plus tard, dans les huit jours qui suivent la date de la vacance. Elle est établie sur un formulaire délivré par le service du logement. Elle mentionne, à peine d'irrecevabilité, la situation des locaux, la composition de ceux-ci et, sauf les cas prévus aux articles 3, alinéa 2, et 12 de la loi, elle comporte offre de location avec l'indication du prix proposé par le propriétaire.

La déclaration, signée et certifiée sincère et véritable par le propriétaire, est adressée au Ministre d'État. Il en est délivré récépissé.

Le récépissé indique la date d'affichage de l'offre de location et celle de l'expiration de la période de vingt jours prévue à l'article 8 de la loi.

**Article 3 .-** L'offre de location fait l'objet d'une mesure de publicité par voie d'affichage aux portes des bureaux du service du logement. Avis de cette offre est donné, en outre, par voie d'insertion au « *Journal de Monaco* ».

L'affiche et l'avis mentionnant les indications portées dans la déclaration ainsi que la date d'affichage et celle de l'expiration de la période de vingt jours visée à l'article 8 de la loi.

L'affiche et l'avis comportent, en outre, avertissement aux personnes qui sont inscrites au registre spécial institué à l'article 6 de la loi. Elles auront, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à notifier leur candidature au propriétaire, dans le délai imparti. Dans ces mêmes forme et délai, elles auront à adresser au Ministre d'État copie de leur lettre de candidature.

Dans celle-ci, tout candidat doit mentionner qu'il accepte le prix du loyer mentionné dans l'offre de location publiée comme il est dit au présent article.

**Article 4 .-** Lorsque dans les quinze jours qui suivent la période de vingt jours mentionnée dans la publication de l'offre de location, celle-ci est consentie comme prévu aux articles 8 et 11 de la loi, déclaration de la location intervenue est faite au Ministre d'État par le propriétaire, dans ce délai de quinzaine. Dans le mois qui suit, copie du bail enregistré est adressée au Ministre d'État par la partie la plus diligente.

La déclaration de location est établie sur un formulaire délivré par le service du logement.

**Article 5 .-** Si dans le délai de quinze jours déterminé comme il est dit à l'article précédent, la location n'a pas été consentie soit qu'aucune candidature n'ait été notifiée soit que le prix de location publié n'ait pas été accepté, le propriétaire déclare au Ministre d'État l'absence de location, dans ce délai de quinzaine.

La déclaration, établie sur un formulaire délivré par le service du logement, comporte offre de location à un prix de loyer proposé, Ainsi que prévu à l'article 10 de la loi, il est procédé à la publication de cette offre selon les modalités fixées à l'article 3 ci-dessus.

**Article 6 .-** Lorsque dans la période de vingt jours fixée à l'article 8 de la loi et bien que le prix de loyer proposé soit égal à celui défini à l'article 10 de la loi, aucune candidature de personnes mentionnées à l'article 3 ci-dessus n'a été notifiée au propriétaire, celui-ci déclare au Ministre d'État l'absence de candidature, au plus tard, dans les huit jours qui suivent l'expiration de la période de vingt jours.

Le propriétaire qui, dans ce cas, et en vertu de l'article 10 de la loi, consent une location à un candidat, est tenu de déclarer celle-ci au Ministre d'État dans un délai de quinzaine. Dans le mois qui suit, copie du bail enregistré est adressée au Ministre d'État par la partie la plus diligente.

La déclaration de location est établie sur un formulaire délivré par le service du logement. Elle mentionne, à peine d'irrecevabilité, l'identité du locataire.

Au cas où le bail intervenu viendrait à être résilié avant l'expiration de la période de six ans, les dispositions des articles 2 à 5 sont applicables. Toutefois, les baux suivants seront consentis pour la période restant à courir jusqu'au terme du bail initial.

**Article 7 .-** Si dans le délai de quinze jours déterminé comme il est dit à l'article 4, aucune location n'est consentie et s'il est relevé que des personnes intéressées ont, dans leur lettre de candidature, accepté le prix du loyer proposé dans l'offre de location, le Ministre d'État peut décider de faire application de l'article 9 de la loi.

**Article 8 .-** Lorsque trois mois au moins avant l'expiration d'une des périodes annuelles d'un bail de six ans intervenu dans les conditions fixées à l'article 11 de la loi, le locataire notifie au propriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa volonté de résiliation du bail, il adresse en la même forme, au Ministre d'État, copie de la lettre de résiliation.

Dès la réception de cette lettre et, au plus tard, dans les huit jours qui suivent la date de la vacance, le propriétaire fait la déclaration mentionnée à l'article 2 ci-dessus. Il est ensuite fait application des articles 3 et suivants.

À compter de la date d'envoi de la lettre de résiliation jusqu'au jour où les locaux deviennent vacants, le titulaire du bail est tenu de laisser visiter les lieux aux jours et heures convenus avec le propriétaire.

**Article 9 .-** Lorsque la déclaration prévue à l'article 2 de la loi est faite en vertu de ses articles 3, alinéa 2, et 12, elle est effectuée dans le délai fixé à l'article 2 ci-dessus ; elle est établie et adressée selon les modalités déterminées à cet article. Elle mentionne, à peine d'irrecevabilité, outre la situation des locaux et la composition de ceux-ci, l'identité des personnes devant les occuper ; elle est accompagnée des pièces justificatives de l'identité de ces personnes et, dans le cas de l'alinéa 2 de l'article 3, elle atteste de la réalisation des conditions exigées.

## **Section II – De l'inscription au registre spécial des personnes appartenant à des catégories protégées**

**Article 10 .-** Les personnes qui appartiennent aux catégories énumérées à l'article 5 de la loi et qui sont âgées de vingt et un ans au moins, doivent adresser au Ministre d'État leur demande d'inscription au registre spécial institué par l'article 6 de la loi.

La demande est établie sur un formulaire délivré par le service du logement ; elle comporte, à peine d'irrecevabilité, les mentions ci-après :

- \* 1° l'identité de la personne, sa nationalité, le lieu de résidence et, s'il échet, la durée de sa résidence dans la Principauté, le lieu et la durée de travail à Monaco ;
- \* 2° la composition du foyer et, lorsqu'il y a lieu, pour chacune des personnes y vivant, les mentions visées au chiffre 1er ci-dessus ;
- \* 3° la situation des locaux occupés et la composition de ceux-ci ;
- \* 4° les besoins de logement ou de relogement au regard des conditions matérielles et pécuniaires de vie de la personne et, s'il échet, de chacune de celles qui sont présentes au foyer ;
- \* 5° la certification que la personne ne se trouve pas dans l'un des cas visés à l'article 7 de la loi.

Toutes pièces justificatives doivent être produites à l'appui de la demande.

Il est statué sur celle-ci par le Ministre d'État.

**Article 11 .-** La décision de refus d'inscription est soumise, sur la contestation de la personne intéressée, à l'avis d'une commission consultative dont la composition est fixée comme suit :

- le conseiller de Gouvernement pour les finances et l'économie ou son représentant, président ;
- deux représentants du Conseil communal ;
- l'administrateur des domaines, chargé de l'Habitat, ou son représentant ;
- le directeur du contentieux et des études législatives ou son représentant ;
- le directeur du travail et des affaires sociales, ou son représentant ;
- le directeur de l'office d'assistance sociale, ou son représentant.

La requête en contestation est adressée au président de la commission consultative. L'avis de celle-ci est transmis au Ministre d'État qui statue.

**Article 12 .-** L'inscription au registre spécial est limitée à des périodes de deux ans renouvelables, le cas échéant, selon les mêmes modalités que celles fixées pour la demande initiale.

**Article 13 .-** La personne qui, inscrite au registre spécial, demande à être admise au bénéfice d'un rang préférentiel comme il est dit à l'article 6 de la loi, adresse sa requête au Ministre d'État, qui la fait soumettre à l'avis de la Commission consultative visée à l'article précédent.

### **Section III – Dispositions diverses**

**Article 14 .-** Les déclarations que doit effectuer le propriétaire et les notifications qui doivent lui être adressées peuvent être faites ou reçues par son mandataire désigné.

**Article 15 .-** Les déclarations et les notifications à faire au Ministre d'État doivent comporter la souscription « service du logement ». Elles sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles donnent lieu, par le fonctionnaire chargé du service du logement, à délivrance d'un récépissé.

**Article 16 .-** La décision prise par le Ministre d'État en vertu de l'article 9 de la loi est notifiée soit par la voie administrative, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

vacance court à compter du lendemain de la publication de la présente ordonnance pour les locaux devenus vacants à une date antérieure à cette publication.

## **ANNEXE 8 – Arrêté Ministériel du 1<sup>er</sup> août 1944 prescrivant la déclaration de locaux à usage d'habitation**

Vu l'Ordonnance-Loi n° 394 du 1<sup>er</sup> août 1944 ;  
(Abrogée par la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 )

**Article 1 .-** Les déclarations prévues par l'ordonnance-loi n° 394 du 1<sup>er</sup> août 1944 devront être effectuées par le propriétaire, le principal locataire ou le gérant de l'immeuble.

**Article 2 .-** Ces déclarations porteront sur tout local pouvant servir à l'habitation, quel que soit l'usage auquel il aura été affecté.

**Article 3 .-** Chaque logement devra faire l'objet d'une déclaration séparée.

**Article 4 .-** Les déclarations devront être établies sur les formules spéciales semblables au modèle ci-annexé.

**Article 5 .-** Les déclarations devront être remplies conformément aux indications portées sur les formules : toute lacune sera considérée comme une omission volontaire et punie conformément aux dispositions de l'article 3 de l'ordonnance-loi n° 394 du 1<sup>er</sup> août 1944 .

**Article 6 .-** Le déclarant signera la formule en faisant précéder sa signature des mots : « certifié sincère et véritable ».

Il indiquera à quel titre il a effectué sa déclaration et fera connaître son adresse exacte.

**Article 7 .-** Les infractions aux dispositions du présent arrêté seront punies conformément à la loi.