

Arrêté ministériel n. 2021-817 du 17/12/2021 relatif aux conditions d'appréciation de l'équivalence des locaux proposés en compensation à l'État en application du premier tiret de la lettre e) du chiffre 1°) de l'article 39-1 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1er septembre 1947, modifiée

(Journal de Monaco du 24 décembre 2021).

Vu la Constitution,

Vu la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1er septembre 1947, modifiée ;

Vu la loi n° 1.508 du 2 août 2021 relative à la sauvegarde et à la reconstruction des locaux à usage d'habitation relevant des dispositions de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1er septembre 1947 ;

Vu l'arrêté ministériel n° 2018-320 du 16 avril 2018 relatif aux conditions d'agrément et aux missions des personnes ou organismes chargés d'effectuer les contrôles techniques en matière d'hygiène, de sécurité et de protection de l'environnement ;

Vu l'arrêté ministériel n° 2018-613 du 26 juin 2018 relatif aux caractéristiques thermiques des nouveaux bâtiments, des réhabilitations de bâtiments existants et des extensions, modifié ;

Vu la délibération du Conseil de Gouvernement en date du 15 décembre 2021 ;

Article 1er .- Dans le cadre de sa demande de dérogation, en application des dispositions du premier tiret de la lettre e) du chiffre 1°) de l'article 39-1 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1er septembre 1947, modifiée, le propriétaire peut proposer à l'État, en lieu et place, de la construction de locaux à usage d'habitation de substitution au sein de l'immeuble reconstruit, la dation de locaux existants en compensation non régis par les dispositions de la loi n° 1.235 précitée, et construits ou achevés après le 1er septembre 1947.

Sa demande est adressée par voie postale, sur papier libre, au Ministre d'État.

Elle doit comporter une description exhaustive des locaux proposés en compensation dans les conditions prévues aux articles 2 et suivants.

Le propriétaire doit permettre aux services compétents de l'Administration et aux membres du Comité consultatif visé à l'article 6 de pouvoir visiter les locaux.

Article 2 .- Les locaux proposés en compensation doivent être en bon état général.

Ils doivent comporter des menuiseries conformes aux normes thermiques, telles que définies au chapitre 2 « Enveloppe du bâtiment, parois vitrées et portes extérieures » du Titre III de l'arrêté ministériel n° 2018-613 du 26 juin 2018 relatif aux caractéristiques thermiques des nouveaux bâtiments, des réhabilitations de bâtiments existants et des extensions, modifié.

Les locaux doivent comporter des toilettes séparées, sauf pour les studios.

Les locaux de type studio jusqu'à trois pièces principales doivent comporter au minimum une salle de bain incluant au moins une baignoire ou une douche, un lavabo et des toilettes. À partir de quatre pièces principales et plus, le local doit contenir deux salles de bain incluant au moins une baignoire ou une douche, un lavabo et des toilettes.

La surface intérieure des locaux doit être au minimum de :

- 30 m² pour un studio ;

- 40 m² pour un 2 pièces ;
- 60 m² pour un 3 pièces ;
- 80 m² pour un 4 pièces ;
- 100 m² pour un 5 pièces.

Article 3 .- Les locaux proposés en compensation doivent présenter des réseaux et branchements d'électricité et de gaz et des équipements de chauffage et de production d'eau chaude en bon état d'usage et de fonctionnement et conformes aux normes de sécurité en vigueur.

Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des locaux doivent permettre un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

Les installations de téléphonie et Internet de ces locaux doivent être conformes à l'ordonnance souveraine et ses avenants approuvant les Cahiers des Charges et annexes de la concession du service public des communications électroniques.

Des attestations de conformité pour les trois alinéas qui précèdent, établies par un organisme chargé d'effectuer les contrôles techniques en matière d'hygiène, de sécurité et de protection de l'environnement, agréé en Principauté de Monaco conformément à l'arrêté ministériel n° 2018-320 du 16 avril 2018 relatif aux conditions d'agrément et aux missions des personnes ou organismes chargés d'effectuer les contrôles techniques en matière d'hygiène, de sécurité et de protection de l'environnement, doivent être produites, aux frais exclusifs du propriétaire.

Article 4 .- Les immeubles au sein desquels se situent les locaux proposés en compensation doivent comporter au moins un ascenseur desservant l'étage desdits locaux.

Les locaux proposés en compensation doivent également disposer d'un emplacement de stationnement automobile et d'une cave.

Le propriétaire doit communiquer, à ses frais exclusifs, à l'État une copie du règlement de copropriété, la copie des trois derniers procès-verbaux des assemblées générales du syndicat des copropriétaires des immeubles, le décompte des charges des trois derniers exercices, la copie de l'audit énergétique de l'immeuble s'il a été effectué conformément à l'arrêté ministériel n° 2018-613 du 26 juin 2018 relatif aux caractéristiques thermiques des nouveaux bâtiments, des réhabilitations de bâtiments existants et des extensions, modifié, ainsi que tous documents et informations sollicités par l'État.

Article 5 .- Pour chaque local mentionné ci-après, un dossier de présentation doit être fourni par le propriétaire, à ses frais exclusifs, comprenant :

- les plans en version papier et en fichier numérique, aux formats « dwg » et « pdf », ainsi que tout autre format souhaité par les services de l'État, des locaux relevant de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 , modifiée, qui seraient détruits ;
- les plans en version papier et en fichier numérique, aux formats « dwg » et « pdf », ainsi que tout autre format souhaité par les services de l'État, des locaux qui auraient dû être construits en substitution au sein de l'immeuble reconstruit ;
- les plans en version papier et en fichier numérique, aux formats « dwg » et « pdf », ainsi que tout autre format requis par les services de l'État, des locaux proposés en compensation ;
- un dossier photographique, comprenant les photos de l'ensemble des pièces intérieures et des éventuelles surfaces extérieures, locaux accessoires et dépendances des locaux proposés en compensation, ainsi que des photographies de l'immeuble au sein duquel ces locaux se situent.

Les plans mentionnés au précédent alinéa doivent être cotés dans les trois dimensions, et faire apparaître tant la surface intérieure et que la surface extérieure de chacun des locaux concernés.

La surface des locaux proposés en compensation doit être calculée à partir de critères identiques à ceux ayant servi à la détermination de la surface des locaux qui auraient dû être construits en substitution au sein de l'immeuble reconstruit.

Les plans sont établis par un professionnel agréé à réaliser de tels plans.

Article 6 .- Le Comité consultatif, institué par le premier tiret de la lettre e) du chiffre 1°) de l'article 39-1 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 , modifiée, est intitulé « Comité consultatif pour la sauvegarde du secteur