

Arrêté ministériel n. 2021-816 du 17/12/2021 relatif au prix de cession des locaux de substitution et de ceux venant en compensation des locaux régis par la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 détruits prévu par le chiffre 3°) 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 la délibération du Conseil de Gouvernement en date du 15 décembre 2021 ;

Article 1er .- Le prix de cession des locaux situés à l'étage, ou le cas échéant, aux étages spécifiques, venant se substituer aux locaux régis par 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, détruits, visé au chiffre 3°) de l'article 39-1 de ladite loi, est fixé, comme suit, selon le coût de construction de l'opération immobilière autorisée.

Sont pris en compte dans le calcul du prix de cession les postes énoncés ci-après, à l'exclusion de toutes autres dépenses :

- le montant des travaux de terrassement, de soutènement et de fondation ;
- le montant des travaux de gros œuvre ;
- le montant des travaux de second-œuvre des locaux de substitution revenant à l'État ;
- la maîtrise d'œuvre dans la limite de 15 % du montant des travaux, dans cette limite sont notamment pris en compte les frais d'architectes, de bureau d'études techniques, des contrôleurs, ou dans la limite de 17 %, dans le cas d'une démarche environnementale de l'opération de construction ;
- les aléas plafonnés à 5 % du montant total des travaux hors taxe et les assurances plafonnés à 4 % du montant total des travaux hors taxe.

Ne sont notamment pas pris en compte, le coût d'acquisition du foncier, les frais d'acte, les frais d'agence immobilière, les frais de portage, les intérêts bancaires, les frais de promotion et de commercialisation, les frais de maîtrise d'ouvrage déléguée, les frais d'assistant à maîtrise d'ouvrage, les frais liés à des honoraires de conseils de toute nature, le coût de démolition, les frais engagés pour l'éviction des occupants de l'immeuble existant, ainsi que l'ensemble des frais, honoraires, droits et taxes engagés par le propriétaire pour la réalisation de l'opération immobilière autorisée.

Article 2 .- Dans le cas où le propriétaire aurait sollicité et obtenu l'accord exprès de l'État pour que les locaux fassent l'objet d'une compensation conformément au premier tiret de la lettre e) du chiffre 1°) de l'article 39-1 de la loi 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, précitée, le prix de cession de ces locaux de compensation est déterminé au regard du coût de construction des locaux qui auraient dû venir se substituer aux locaux régis par ladite loi, détruits par le propriétaire, à l'exclusion de tous autres frais.

Article 3 .- Le propriétaire communique à l'Administration des Domaines un tableau récapitulatif du coût de construction déterminé conformément à l'article premier, accompagné de l'ensemble des justificatifs ayant permis de déterminer ce coût. Le tableau devra faire apparaître le coût de construction total, rapporté au