

**LOI N° 1.514 DU 10 DÉCEMBRE 2021
PORTANT MODIFICATION DE CERTAINES
DISPOSITIONS DE LA LOI N° 1.357 DU 19 FÉVRIER
2009 DÉFINISSANT LE CONTRAT « HABITATION-
CAPITALISATION » DANS LE SECTEUR DOMANIAL,
MODIFIÉE**

DOSSIER LÉGISLATIF - TRAVAUX PRÉPARATOIRES

SOMMAIRE

A - TRAVAUX PRÉPARATOIRES

- I. EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA LOI ET PROJET DE LOI N° 1034, PORTANT MODIFICATION DE CERTAINES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 1.357 DU 19 FÉVRIER 2009 DÉFINISSANT LE CONTRAT « HABITATION-CAPITALISATION » DANS LE SECTEUR DOMANIAL, MODIFIÉE (p. 2)
- II. RAPPORT DU CONSEIL NATIONAL (p. 14)
- III. RÉPONSE DU GOUVERNEMENT PRINCIER (p. 22)

B - LOI N° 1.514 DU 10 DÉCEMBRE 2021 PORTANT MODIFICATION DE CERTAINES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 1.357 DU 19 FÉVRIER 2009 DÉFINISSANT LE CONTRAT « HABITATION-CAPITALISATION » DANS LE SECTEUR DOMANIAL, MODIFIÉE (p. 23)

ANNEXE AU « JOURNAL DE MONACO » N° 8.570

DU 24 DÉCEMBRE 2021

I. EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA LOI ET PROJET DE LOI

PROJET DE LOI, N° 1034, PORTANT MODIFICATION DE CERTAINES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 1.357 DU 19 FÉVRIER 2009 DÉFINISSANT LE CONTRAT « HABITATION- CAPITALISATION » DANS LE SECTEUR DOMANIAL, MODIFIÉE

EXPOSÉ DES MOTIFS

Concilier le souhait légitime d'accèsion à la propriété des Monégasques et les prix très élevés du marché immobilier sur le territoire de la Principauté, dont les caractères géographiques sont à bien des égards extraordinaires, est un défi qui requiert autant d'ingéniosité juridique que de volonté politique.

Relevé avec audace et détermination, ce défi a conduit il y a 12 ans déjà à la promulgation de la loi n° 1.357 du 19 février 2009 définissant le contrat « *habitation-capitalisation* » dans le secteur domanial.

Par ce dispositif juridique inédit, les attributaires d'appartements domaniaux étaient autorisés à constituer un patrimoine transmissible à leurs ayants droit, composé aussi bien d'un capital que d'un droit d'habitation.

En effet, comme le résume son appellation, le contrat « *habitation-capitalisation* » offre à son titulaire, cocontractant de l'État, un droit personnel d'habitation sur un appartement domanial pour une durée de 75 ans, ainsi qu'un droit au versement d'un capital correspondant aux sommes versées à l'État en contrepartie de l'exécution de ce contrat.

En 12 ans, ce ne sont pas moins de 1175 contrats « *habitation-capitalisation* » – dont 990 actuellement actifs – qui ont été souscrits par les Monégasques. Cet instrument juridique semble avoir donc su répondre de manière sécurisée, tant au plan économique que juridique, au désir d'accèsion à la propriété exprimé par les Nationaux.

L'on soulignera à cet égard que depuis son entrée en vigueur, la législation sur le contrat « *habitation-capitalisation* » n'a donné prise à aucun contentieux.

Outre sa sécurité juridique, cette forme originale d'accèsion à la propriété organisée par ce contrat a su également faire preuve d'une stabilité remarquable. La loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, n'a jusqu'ici pas nécessité de réforme d'ampleur. On observera à cet égard que les modifications législatives intervenues en 2017 et 2019, à la suite des propositions de loi nos 222 et 207, n'ont eu pour principal objectif que de permettre aux titulaires de ces contrats de bénéficier d'avantages dont ils pouvaient prétendre à la faveur des évolutions de la conjoncture économique, et plus fondamentalement de la société monégasque.

Du point de vue économique d'abord, en raison de la baisse significative du coût du crédit partout en Europe, la loi n° 1.447 du 23 juin 2017 portant modification de certaines dispositions de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, définissant le contrat « *habitation-capitalisation* » dans le secteur domanial a substitué un taux variable annuel compris entre 1 et 3%, calculé selon l'indice « *Euribor 12 mois* » majoré d'un point, au taux effectif global de 3% par an appliqué aux crédits amortissables accordés par l'État aux souscripteurs de contrat « *habitation-capitalisation* » pour le paiement du solde du prix de leurs contrats.

Au plan sociétal ensuite, la loi n° 1.481 du 17 décembre 2019 relative aux contrats civils de solidarité reconnaissait la qualité de « *bénéficiaire désigné* » au partenaire d'un contrat de vie commune de nationalité monégasque du titulaire du contrat « *habitation-capitalisation* », ce au même titre que les descendants Monégasques de ce dernier.

Plus récemment, il est apparu nécessaire d'envisager une évolution de ce cadre législatif pour rendre le contrat « *habitation-capitalisation* » toujours plus attractif pour ses bénéficiaires et afin de proposer des réponses à des difficultés d'ordre pratique rencontrées par les titulaires de ces contrats.

C'est dans ce contexte que le Gouvernement Princier a entrepris, en concertation avec le Conseil National, une modernisation de plus grande ampleur du cadre législatif du contrat « *habitation-capitalisation* ».

Des représentants des deux Institutions se sont donc réunis à plusieurs reprises en vue de s'accorder sur les principaux axes de cette modernisation. Celle-ci s'articule en définitive autour des quatre points suivants :

- En premier lieu, l'extension du parc de logements susceptibles de faire l'objet d'un contrat « *habitation-capitalisation* ».

Pourront ainsi faire l'objet d'un contrat « *habitation-capitalisation* », les appartements construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947 et qui ne font pas l'objet d'une réglementation spécifique destinée à en réserver la location tant aux Monégasques qu'aux personnes de nationalité étrangère bénéficiant d'un droit particulier de résider à Monaco, soit du fait de leurs liens de parenté avec un Monégasque, soit du fait de leur naissance ou de leur établissement de longue date à Monaco.

Seront ainsi concernés, les appartements relevant de ce que l'on désigne généralement comme le « *secteur ancien libre de loi* », lequel vise les locaux à usage d'habitation qui ne sont régis ni par la loi n° 887 du 25 juin 1970 portant limitation du champ d'application 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, modifiée, ni 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 1^{er} septembre 1947, modifiée.

- En deuxième lieu, la pérennité de la relation contractuelle, tant en cours d'exécution qu'à l'échéance du contrat.

Pour ce qui concerne d'une part la période d'exécution, l'objectif est de permettre au titulaire du contrat « *habitation-capitalisation* » d'en poursuivre l'exécution sur un nouvel appartement, équivalent à celui sur lequel porte le contrat « *habitation-capitalisation* » lorsque celui-ci fait l'objet de travaux de démolition en vue d'une reconstruction.

Pour ce qui concerne d'autre part l'échéance du contrat initial, il s'agit d'offrir la possibilité au titulaire du contrat « *habitation-capitalisation* » de souscrire, au terme de celui-ci, un nouveau contrat de même durée sans qu'il n'ait à verser un nouveau prix.

Ainsi est-il prévu que lorsqu'un immeuble sera appelé à subir d'importants travaux en vue de sa démolition ou de sa restructuration complète, pour chaque appartement faisant l'objet d'un contrat « *habitation-capitalisation* » situé dans cet immeuble, l'État proposera à son titulaire de poursuivre l'exécution de ce contrat pour un nouvel appartement.

Le titulaire du contrat « *habitation-capitalisation* » se verra proposer par l'État de poursuivre le contrat soit sur un autre appartement domanial existant dont les caractéristiques seraient équivalentes à celles de l'appartement sur lequel porte son contrat,

soit en faveur d'un nouvel appartement, en voie de construction dans l'immeuble appelé à subir les travaux de démolition suivie d'une reconstruction ou de restructuration, et dont les caractéristiques seraient, là aussi, équivalentes à celles de l'appartement sur lequel porte son contrat.

En pratique, dans ce dernier cas, il s'agira de permettre au titulaire du contrat « *habitation-capitalisation* » de substituer à l'appartement qu'il occupe, un nouvel appartement, en l'état de futur achèvement, dont il bénéficiera de la jouissance des lieux dès l'achèvement des travaux de reconstruction ou de restructuration de l'immeuble.

- En troisième lieu, l'extension de la liste des personnes autorisées à prétendre au capital du contrat « *habitation-capitalisation* », dans le cas où le titulaire n'aurait ni conjoint ou partenaire d'un contrat de vie commune, ni descendant ou en cas de prédécès de ces derniers.

La loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, prévoit que lorsque le titulaire du contrat « *habitation-capitalisation* » est décédé en l'absence non seulement de conjoint ou de partenaire d'un contrat de vie commune mais aussi de tout descendant en ligne directe, de nationalité monégasque ou étrangère, le capital investi par ce titulaire en exécution du contrat reste acquis à l'État.

Le projet de loi vise à restreindre les cas donnant lieu au versement de ce capital à l'État au profit des héritiers du titulaire du contrat « *habitation-capitalisation* ». Ainsi, est-il prévu qu'en cas de décès de ce titulaire en l'absence de conjoint ou de partenaire d'un contrat de vie commune, et de tout descendant en ligne directe, le capital exigible sera versé aux héritiers admis à la succession de ce titulaire après acceptation de cette succession dans les conditions prévues par le droit commun.

En conséquence, ce sera seulement en cas d'absence d'héritier connu du de cujus ou lorsque les héritiers connus y auront tous renoncé, et que cette succession pourra être réputée vacante, conformément aux dispositions des articles 692 et suivants du code civil, que le capital exigible restera acquis à l'État.

- Enfin, il s'agit en quatrième lieu de faire obstacle, d'une part, à la rétention injustifiée des logements domaniaux objet d'un contrat « *habitation-capitalisation* », et d'empêcher, d'autre part, le transfert du bénéfice de ces contrats aux bénéficiaires qui ne justifient pas d'un besoin en logement. C'est notamment le cas lorsque, lors du transfert, le « *bénéficiaire désigné* » du contrat, ou son conjoint non séparé de corps ou son partenaire d'un contrat de vie commune, sont propriétaires d'un logement à Monaco correspondant au besoin de leur foyer.

Sous le bénéfice de ces observations d'ordre général, le présent projet de loi appelle les commentaires particuliers ci-après.



L'article premier du projet de loi étend le champ d'application de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, en autorisant la conclusion de contrat « *habitation-capitalisation* » pour les immeubles du secteur ancien dit libre de loi.

À ce jour en effet, ne sauraient ouvrir droit au bénéfice du contrat « *habitation-capitalisation* », les appartements dont l'État est propriétaire relevant :

- du secteur ancien dit « *libre de loi* », à savoir les appartements situés dans les immeubles construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, et qui ne sont régis ni par la loi n° 887 du 25 juin 1970 portant limitation du champ d'application 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, modifiée, ni 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 1^{er} septembre 1947, modifiée ;
- du secteur dit règlementé ou encore « *sous loi* », à savoir les appartements régis par la loi n° 887 du 25 juin 1970, modifiée, précitée, ou par la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, précitée. Comme cela a été précédemment explicité, ces appartements soumis à un régime spécifique ne peuvent pas être inclus dans le champ d'application de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, précitée, modifiée, et ne pourront par conséquent faire l'objet d'un contrat « *habitation-capitalisation* ».

L'extension du parc immobilier de l'État concerné par le régime du contrat « *habitation-capitalisation* » conduit dès lors à modifier l'article 2 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, aux fins de préciser que tout appartement relevant du secteur dit « *libre de loi* » situé dans un immeuble construit ou achevé avant le 1^{er} septembre 1947 dont l'État est propriétaire tant de l'immeuble que de l'appartement en cause pourra faire l'objet d'un contrat « *habitation-capitalisation* ».

L'article 2 du projet de loi étend en revanche, mais de manière limitée, la liste des appartements qui ne pourront faire l'objet d'un contrat « *habitation-capitalisation* ».

Comme suite à l'Allocution du 11 mars 2019 de Son Altesse Sérénissime le Prince Souverain, un Plan national pour le logement des Monégasques a été initié aux fins de permettre un accroissement de 43% sur les 15 prochaines années des logements domaniaux, pour atteindre 4.548 logements. Ce Plan, mis en œuvre sur trois volets, conduira à la réalisation d'importants travaux y compris la démolition d'immeubles suivie de reconstruction.

Pour concourir à la réussite de ce Plan, compte tenu de l'importance des travaux qui seront réalisés sur les immeubles concernés par celui-ci, il a été jugé opportun de pouvoir anticiper le délai prévu par le chiffre 1°) de l'article 2 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, et de prévoir que des contrats « *habitation-capitalisation* », ne pourront pas être signés pour des appartements dépendant d'immeubles visés par le Plan national pour le logement des Monégasques.

Ainsi est-il mentionné que des contrats « *habitation-capitalisation* » ne pourront pas être signés pour les appartements situés dans les immeubles visés par le Plan national pour le logement des Monégasques. Les occupants de ces immeubles devront en conséquence attendre l'achèvement des travaux prévus par ce Plan pour souscrire un contrat « *habitation-capitalisation* » pour un appartement situé dans l'immeuble visé par le Plan.

L'article 3 du projet de loi prévoit la possibilité, pour les souscripteurs de contrat « *habitation-capitalisation* », de bénéficier d'un crédit amortissable de la part de l'État dont la durée maximale la plus faible pourrait être de 5 ans, au lieu de 10 ans comme cela est actuellement prévu par l'article 10 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée.

L'article 4 du projet de loi assouplit le régime prévu par l'article 11 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, pour le remboursement anticipé, sans pénalité ni application du taux d'intérêts en vigueur, du solde du crédit amortissable accordé par l'État.

Si ce régime de remboursement anticipé prévoit, pour l'heure, d'être réalisé en intégralité en une seule fois, il s'agirait, par le dispositif projeté, d'ajouter la possibilité pour le souscripteur du crédit de se libérer par anticipation de tout ou partie, des sommes restant dues à l'État.

Ce souscripteur serait dès lors autorisé à se libérer des sommes restant dues, dans la limite de cinq versements au cours de la durée du crédit contracté dans le cadre du contrat « *habitation-capitalisation* ».

Le montant de chacun de ces versements devra toutefois être, d'une part, au moins égal à 10% du solde des sommes restant dues à l'État et, d'autre part, au moins égal à 10.000 euros.

En contrepartie de chaque versement, il appartiendra à ce titulaire du contrat « *habitation-capitalisation* » de se déterminer en faveur soit d'une réduction du montant de ses mensualités, soit de la durée du crédit.

L'article 5 du projet de loi introduit, eu égard à la dimension sociale et non spéculative du contrat « *habitation-capitalisation* », la possibilité pour son titulaire d'obtenir son renouvellement à l'échéance, pour une nouvelle durée de 75 ans, sans qu'il soit contraint à verser un nouveau prix à l'État en contrepartie du droit personnel d'habitation dont il bénéficie.

Cette mesure tend à accroître de manière significative, sur le long terme, les avantages de ce contrat en ce qu'il apportera l'assurance à ses titulaires, ainsi qu'aux Monégasques des générations futures, qu'ils pourront conserver pour une durée illimitée, à la faveur des renouvellements successifs du contrat, l'appartement objet du contrat « *habitation-capitalisation* », ce sans avoir à verser un nouveau prix.

L'article 6 du projet de loi modifie l'article 22 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, en vue de permettre au titulaire d'un contrat « *habitation-capitalisation* », dont la séparation de corps avec son conjoint serait prononcée, de pouvoir y renoncer unilatéralement, sans avoir à solliciter l'accord de ce conjoint eu égard à la cessation du devoir de cohabitation.

Il s'agit notamment de répondre aux difficultés soulevées par les titulaires de contrat qui se retrouvent parfois, à l'occasion de procédures de divorce, dans l'impossibilité de renoncer à ce contrat en cas de refus du conjoint séparé de donner son consentement.

Compte tenu de la durée parfois longue de ces procédures, et aux fins d'éviter que le titulaire ne soit maintenu dans une situation qui neutraliserait en pratique son droit de renoncer au droit personnel d'habitation que lui confère le contrat « *habitation-capitalisation* », l'obligation pour ledit titulaire de recueillir le consentement de son conjoint pour renoncer au contrat ne se justifierait que tant que les conjoints auraient le devoir de cohabiter au sein de l'appartement domanial. À défaut, le titulaire sera autorisé à renoncer à son droit personnel d'habitation, sans avoir à recueillir le consentement du conjoint dont il serait, en application d'une décision judiciaire, séparé de corps.

L'article 7 du projet de loi précise une conséquence, somme toute logique, de la renonciation au bénéfice du contrat « *habitation-capitalisation* » par le titulaire, à savoir, l'obligation de restituer à l'État l'appartement ainsi que de tout bien immobilier annexe ou dépendance sur lesquels porte le contrat « *habitation-capitalisation* ».

La loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, est jusqu'ici restée silencieuse sur ce point, même s'il est entendu que toute résiliation de contrat « *habitation-capitalisation* » emporte, du fait du terme de la relation contractuelle, l'obligation pour le preneur de restituer l'appartement sur lequel porte ce contrat comme ses éventuelles dépendances libres de tout occupant et mobilier.

Les services de l'État ont néanmoins eu à déplorer, dans certains cas, une passivité excessive de certains titulaires de contrats « *habitation-capitalisation* » pour libérer les lieux. Une telle rétention injustifiée des locaux à l'issue de la résiliation de contrats « *habitation-capitalisation* » n'est pas sans conséquence, puisqu'elle retarde d'autant la réalisation des travaux de remise en état des locaux et leur réattribution. Elle est en cela préjudiciable à l'ensemble des demandeurs de logements domaniaux.

Aussi, afin de lutter contre la survenance de telles situations, il est prévu de fixer un délai légal pour la libération effective du logement domanial, ainsi que de tout bien immobilier annexe ou dépendance sur lesquels porte le contrat « *habitation-capitalisation* », selon les différentes causes de rupture dudit contrat.

Dans le cas d'une renonciation au bénéfice du contrat par le titulaire, l'article 7 du projet de loi précise qu'il appartiendra à ce titulaire de libérer l'appartement ainsi que tout bien immobilier annexe ou dépendance sur lesquels porte le contrat « *habitation-capitalisation* » dans le délai de quinze jours à compter de la réception de sa renonciation par le Ministre d'État, conformément à l'article 22 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée. Cette renonciation au bénéfice du contrat « *habitation-capitalisation* » ne saurait toutefois prendre effet avant que l'appartement ainsi que de tout bien immobilier annexe ou dépendance sur lesquels porte le contrat « *habitation-capitalisation* » n'aient été effectivement rendus libres à l'État. Jusqu'à cette libération effective des lieux, toutes les obligations relatives au prix du contrat incombant à ce titulaire demeurent donc exigibles.

Bien entendu, l'obligation de libérer les lieux ne sera en revanche pas applicable dans le cas où le titulaire conclurait un contrat de location l'autorisant à se maintenir dans ces lieux conformément à l'article 25 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée.

L'article 8 du projet de loi a trait à la composition du patrimoine des personnes appelées à bénéficier du droit personnel d'habitation du titulaire du contrat « *habitation-capitalisation* » en cas de décès de ce dernier.

On rappellera à cet égard que, conformément à l'article 3 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, la souscription de tout contrat « *habitation-capitalisation* » n'est permise qu'à la condition que ni le souscripteur, ni son conjoint non séparé de corps ou son partenaire d'un contrat de vie commune, ne soit au jour de cette souscription, propriétaire, en nom propre ou à travers une société, d'un local affecté à l'habitation à Monaco correspondant au besoin de logement de leur foyer.

Or, en pratique, la question de l'applicabilité de cette condition essentielle du contrat « *habitation-capitalisation* » postérieurement à sa souscription s'est posée. Bien que constituant un critère fondamental de l'attribution d'un logement domanial, la preuve d'un besoin en logement pour le foyer n'est à ce jour pas érigée comme condition au transfert du droit personnel d'habitation du titulaire du contrat décédé à ses « *bénéficiaires désignés* », en l'occurrence, le conjoint de nationalité monégasque, le partenaire d'un contrat de vie commune ou encore les descendants en ligne directe du de cujus.

La modification de l'article 26 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, introduite par cet article 8 du projet de loi vient donc rappeler ce principe d'équité, eu égard là encore à la dimension sociale du contrat « *habitation-capitalisation* », qui s'oppose à ce que les « *bénéficiaires désignés* » de ce contrat qui sont propriétaires d'un logement apte à satisfaire les besoins de leur foyer, ne puissent se voir transférer, au décès du titulaire, le droit personnel d'habitation dans le logement domanial dont bénéficiait ce titulaire.

On notera que cette modification de l'article 26 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, est également introduite de manière identique à l'article 28 modifié par l'article 10 du projet de loi, ce pour le cas du décès du souscripteur initial du contrat et de son cotitulaire. Cette dernière disposition n'appellera donc pas davantage de commentaires.

En conséquence de ce qui précède, dans les situations visées par les articles 26 et 28 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, en raison du défaut de besoin en logement du bénéficiaire désigné, celui-ci pourra seulement prétendre au capital exigible du contrat « *habitation-capitalisation* ».

L'article 9 du projet de loi modifie l'article 26 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, aux fins d'y ajouter un délai pour l'exécution de l'obligation du « *bénéficiaire désigné* » du contrat « *habitation-capitalisation* » de faire parvenir aux services de l'État les documents attestant du décès du titulaire.

L'article 11 du projet de loi prévoit, sur le modèle de l'article 7 du projet de loi explicité supra, un délai pour la libération du logement domanial par le « *bénéficiaire désigné* », lorsque celui-ci a décidé de renoncer au bénéfice du contrat à la suite du décès du titulaire.

La restitution de l'appartement ainsi que de tout bien immobilier, annexe ou dépendance sur lesquels porte le contrat « *habitation-capitalisation* » devra intervenir dans le délai de trois mois à compter de la prise d'effet de la renonciation.

En vue d'inciter le bénéficiaire désigné à libérer ces locaux dans ce délai, lorsque le solde du prix du contrat « *habitation-capitalisation* » fait l'objet d'un paiement échelonné, une gratuité de l'occupation du local, sauf pour les charges locatives, lui serait accordée jusqu'à l'échéance de ce délai de trois mois. En d'autres termes, le bénéficiaire désigné sera dispensé de versement des échéances mensuelles de paiement

du prix du contrat « *habitation-capitalisation* » pour les trois mois suivant sa renonciation au bénéfice de ce contrat. De même, en cas de paiement intégral du prix, le bénéficiaire désigné ne sera tenu qu'au paiement des charges locatives pour ce délai de trois mois.

En revanche, à défaut de restitution de l'appartement ainsi que de tout bien immobilier, annexe ou dépendance sur lesquels porte le contrat « *habitation-capitalisation* » à l'issue de ce délai, le bénéficiaire désigné sera redevable à compter de cette échéance d'une indemnité d'occupation jusqu'au jour de leur restitution effective. Le montant de cette indemnité sera équivalent au loyer de référence de l'appartement, augmenté du montant des charges locatives, en vigueur lors de la renonciation au bénéfice du contrat.

L'indemnité d'occupation ainsi due à l'État sera directement prélevée sur le capital exigible, dont le montant sera réduit d'autant. Si ce capital est insuffisant, il appartiendra au bénéficiaire désigné de verser le solde à l'Administration des Domaines.

L'article 12 du projet de loi complète le régime de résiliation de plein droit du contrat « *habitation-capitalisation* » par le Ministre d'État pour les motifs prévus à l'article 32 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée.

Au cinq motifs initiaux sont ajoutés trois nouveaux cas.

Le premier motif vise tout commencement d'exécution d'une mise en location, quelle qu'en soit la durée, même à titre gratuit, sans l'accord préalable de l'Administration des Domaines, de tout ou partie du logement domanial ou de ses éventuelles dépendances par le titulaire du contrat « *habitation-capitalisation* » nonobstant sa location effective, au moyen notamment des plateformes de location en ligne.

Il a en effet été constaté des locations par des titulaires de contrat « *habitation-capitalisation* », sans accord préalable de l'Administration des Domaines, à des tiers et à des prix très élevés. Or, la politique de logement de l'État de Monaco a pour objectif de mettre à disposition des Monégasques, pour leur usage personnel, des logements de qualité à des conditions avantageuses et non pour que ces derniers en retirent un quelconque profit.

À cet égard, il a paru opportun, pour des considérations de sécurité juridique, d'ajouter au cas prévu initialement par le chiffre 2°) de l'article 32 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, pour caractériser la faute du titulaire qui aurait

consenti un bail sur le logement en méconnaissance des conditions prévues par la loi pour l'y autoriser, un chiffre 6°) nouveau apte à répondre aux particularités des services en ligne de mise en location. Le chiffre 2°) resterait pour sa part pleinement applicable aux cas de méconnaissance par le titulaire des conditions pour consentir un bail prévues par l'article 14 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée.

Le deuxième motif de résiliation du contrat par l'État donne lieu à la création d'un chiffre 7°), dont le régime renvoie à la faculté pour le titulaire du contrat « *habitation-capitalisation* » d'en poursuivre l'exécution sur un nouvel appartement, à construire, dans l'immeuble qu'il occupe, lorsque celui-ci fait l'objet de travaux de démolition en vue d'une reconstruction. Cette faculté étant introduite par l'article 14 de ce projet de loi.

On observera que dans sa rédaction actuelle, cet article 32 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, – comme d'ailleurs son article 35 – ne prévoit pas expressément la résiliation de plein droit du contrat « *habitation-capitalisation* » pour le cas où une opération immobilière serait initiée par l'État sur l'emprise d'un immeuble domanial dont dépendrait le logement occupé par le titulaire d'un tel contrat. En effet, seule la destruction de l'immeuble en totalité et par cas fortuit y est visée.

De ce fait, et dans la perspective de la « *démolition-reconstruction* » programmée des immeubles visés par le Plan national pour le logement des Monégasques, une modification de l'article 32 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, a été privilégiée par ce projet de loi en vue de compléter le cadre juridique commun pour les résiliations de contrats « *habitation-capitalisation* » qui pourraient survenir à cette occasion.

Le troisième motif de résiliation de plein droit du contrat par le Ministre d'État donne lieu à la création d'un chiffre 8°), dont le régime renvoie à la condition prévue à l'article 3 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée.

Pour mémoire, cette condition fait obstacle à la souscription d'un contrat « *habitation-capitalisation* » par toute personne physique, locataire ou attributaire d'un appartement domanial, lorsque cette personne ou son conjoint non séparé de corps, ou son partenaire d'un contrat de vie commune, sont, soit propriétaires, soit titulaires de droits mobiliers ou immobiliers pouvant leur conférer la jouissance d'un local affecté à l'habitation à Monaco correspondant aux besoins du logement de leur foyer.

À la faveur de l'article 8 du projet de loi, lequel modifie l'article 26 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, cette condition sera également opposable au bénéficiaire désigné du contrat « *habitation-capitalisation* » en cas de transfert de ce contrat. En vue d'assurer l'effectivité de cette condition en cas de transfert du contrat, le chiffre 8°) ainsi ajouté à l'article 32 de la loi n° 1.357 permettra au Ministre d'État de mettre un terme au contrat « *habitation-capitalisation* » lorsque, au moment du transfert, le bénéficiaire désigné ou son conjoint non séparé de corps, ou le partenaire d'un contrat de vie commune de celui-ci, sont propriétaires, en nom propre ou au travers d'une société, d'un logement à Monaco correspondant aux besoins de leur foyer. Cette condition essentielle à la souscription du contrat « *habitation-capitalisation* » recevra ainsi son plein effet tant lors de la souscription qu'en cas de transfert du contrat.

Outre ces trois nouveaux chiffres insérés à l'article 32 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, par cet article 12 du projet de loi, trois nouveaux alinéas y seraient également ajoutés. Ces derniers précisent le régime de l'obligation de restituer l'appartement ainsi que de tout bien immobilier, annexe ou dépendance sur lesquels porte le contrat « *habitation-capitalisation* » à la suite de sa résiliation par l'État.

Le premier alinéa rappelle l'obligation de restitution de l'appartement ainsi que de tout bien immobilier, annexe ou dépendance sur lesquels porte le contrat « *habitation-capitalisation* » qui pèse sur le titulaire du contrat en cas de résiliation de celui-ci par l'État. Le titulaire disposera d'un délai de trois mois pour libérer les lieux, et bénéficiera pour cette période, comme pour le cas de la renonciation au bénéfice du contrat en cas de décès du titulaire et pour les mêmes considérations incitatives, d'une gratuité de l'occupation du local, sauf pour les charges locatives.

Ainsi, nonobstant la faute commise par le titulaire à l'origine de la résiliation du contrat « *habitation-capitalisation* », ce dernier serait dispensé, lorsque le solde du prix du contrat « *habitation-capitalisation* » fait l'objet d'un paiement échelonné, du versement des échéances prévues pour les trois mois suivant cette résiliation.

De même qu'en matière de renonciation au bénéfice du contrat, en cas de décès du titulaire, à défaut de restitution des locaux à l'issue de ce délai, le titulaire sera redevable d'une indemnité d'occupation jusqu'au jour de la restitution effective des locaux, laquelle

sera directement prélevée par l'État sur le capital exigible, ou en cas d'insuffisance du solde de ce capital, le reliquat devra être versé à l'Administration des Domaines.

Il est enfin prévu d'étendre cette obligation de restitution aux bénéficiaires du seul capital constitué par le titulaire du contrat « *habitation-capitalisation* », en cas de décès de ce dernier. Sont ainsi visés les ayants droit du titulaire qui ne peuvent prétendre, du fait notamment de leur nationalité, au bénéfice du droit personnel d'habitation de ce contrat. Cette obligation de s'occuper de la libération des locaux pèsera avant tout sur le conjoint non séparé de corps ou le partenaire d'un contrat de vie commune du titulaire décédé, mais aussi sur les descendants en ligne directe de nationalité étrangère de ce dernier.

En cas de décès du titulaire en l'absence de conjoint, de partenaire d'un contrat de vie commune ou d'enfants, il appartiendra aux héritiers du titulaire de se charger de la libération des locaux afin d'obtenir le versement du capital par l'État.

L'article 13 du projet de loi modifie l'article 33 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, aux fins de privilégier le versement du capital constitué par le titulaire, en cas de décès, à ses héritiers, et ainsi limiter les situations dans lesquelles ce décès conduirait à verser ce capital à l'État.

Ainsi, dans le cas du décès du titulaire en l'absence de conjoint, de partenaire d'un contrat de vie commune ou d'enfants, de nationalité monégasque ou étrangère, le capital constitué par ce titulaire sera versé aux personnes ayant la qualité d'héritier de ce titulaire conformément au droit commun.

Il appartiendra, dans ce cadre, à tout héritier de se faire connaître à l'Administration des Domaines, en personne lorsqu'il peut rapporter la preuve de sa qualité d'héritier du *de cuius* et qu'il a accepté la succession, ou par l'intermédiaire du notaire en charge du règlement de cette succession. Une ordonnance souveraine précisera le régime du versement du capital aux héritiers du titulaire. Ce sera donc seulement à défaut d'héritier, ou lorsque la succession sera réputée vacante, que le capital restera acquis à l'État.

L'article 14 du projet de loi précise le dispositif imaginé pour permettre la survie du contrat « *habitation-capitalisation* » en cas de démolition en vue d'une reconstruction de l'immeuble au sein duquel se situe l'appartement objet de ce contrat.

Ce dispositif prévoit que lorsqu'un immeuble est appelé à subir d'importants travaux en vue soit de sa démolition, soit de sa restructuration complète, l'État proposera à chaque titulaire de contrat « *habitation-capitalisation* » d'un appartement dans cet immeuble de poursuivre leur contrat pour un nouvel appartement équivalent, sans modification du prix.

Il s'agira en pratique d'un avenant au contrat initial visant à modifier l'appartement « objet » de ce contrat et à y substituer un nouvel appartement, existant ou en l'état d'achèvement futur, lequel devra présenter des caractéristiques équivalentes à celles de l'appartement objet du contrat initial.

Il est en effet prévu que l'acceptation de l'offre de modification de l'appartement objet du contrat ne devrait, en principe, donner lieu à la modification ni du prix, ni de la durée du contrat. C'est seulement dans le cas où le solde du prix ferait l'objet d'un paiement échelonné qu'il appartiendrait au titulaire de choisir s'il souhaite en poursuivre les versements mensuels au cours de la période des travaux, ou s'il préfère les suspendre. Dans ce dernier cas, alors, la durée du contrat sera allongée d'autant de mois que la période de suspension des versements.

Le titulaire disposera d'un délai d'un mois pour faire part à l'État de sa décision relative à l'offre de poursuivre le contrat « *habitation-capitalisation* ». À défaut de réponse dans ce délai, l'offre sera réputée refusée, et le Ministre d'État sera conduit à tirer les conséquences de ce refus en prononçant la résiliation du contrat, conformément aux dispositions introduites au chiffre 7°) de l'article 32 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, par l'article 12 de ce projet de loi.

En revanche, en cas d'acceptation de l'offre de poursuivre le contrat « *habitation-capitalisation* », le titulaire sera relogé dans un nouvel appartement, pour une durée temporaire ou définitive, selon que la poursuite du contrat « *habitation-capitalisation* » portera sur un appartement soit d'ores et déjà construit situé dans un autre immeuble soit en l'état de futur achèvement dans l'immeuble faisant l'objet des travaux de reconstruction ou de restructuration.

Dans ce dernier cas, lorsque la poursuite du contrat aura pour objet un appartement à construire, le titulaire du contrat « *habitation-capitalisation* » bénéficiera de la prise en charge par l'État de ses frais normaux de relogement, dans un appartement équivalent à celui qu'il occupe, et ce pour toute la durée des travaux de démolition et de reconstruction ou de restructuration de l'immeuble en cause. Cette prise en charge comprendra en outre les frais normaux de déménagement vers le logement de remplacement et le retour vers le nouvel appartement construit. Les charges locatives souscrites par le titulaire pour son usage personnel - telles que les abonnements individuels pour la fourniture d'eau, d'énergie, l'accès à internet, ou aux services de médias audiovisuels - resteront à sa charge.

En conséquence de l'acceptation de l'offre de poursuite du contrat, le droit personnel d'habitation conféré par le contrat « *habitation-capitalisation* » d'origine sera, selon le choix du titulaire, soit transféré sur le nouvel appartement bâti, soit suspendu jusqu'à l'achèvement des travaux de l'appartement à construire. Dans ce dernier cas, cette suspension, justifiée par l'indisponibilité du local et par le but d'intérêt général poursuivi par ces travaux, ne saurait toutefois donner lieu à réparation d'éventuels préjudices personnels que le titulaire pourrait prétendre subir, ce d'autant plus que d'importantes compensations du fait du relogement seront à la charge de l'État.

Les articles 15 et 16 du projet de loi précisent le régime juridique de l'échange d'appartements domaniaux objet d'un contrat « *habitation-capitalisation* », ce cas d'échange n'étant en effet pas expressément prévu, à ce jour, par la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée.

L'échange d'appartements faisant l'objet d'un contrat « *habitation-capitalisation* » est actuellement mis en œuvre par l'application des dispositions générales de l'arrêté ministériel n° 2020-180 du 25 février 2020, modifié, relatif aux conditions d'échange d'appartements domaniaux. Ces articles 15 et 16 du projet de loi ont donc pour objet de préciser le cadre législatif de ces échanges d'appartements faisant l'objet d'un contrat « *habitation-capitalisation* », en reprenant, d'une part, les principes appliqués par l'arrêté ministériel n° 2020-180, précité, et ceux, d'autre part, prévus par l'article 36 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, pour l'attribution d'un nouvel appartement domanial au titulaire lorsque l'évolution du besoin de logement de son foyer le requiert.

Sur ce modèle, il appartiendra au titulaire souhaitant échanger son appartement de recueillir l'autorisation de l'Administration, selon une procédure équivalente à celle actuellement fixée par l'arrêté ministériel n° 2020-180, modifié, précité.

L'autorisation de l'échange emportera, comme pour l'attribution d'un nouvel appartement, résiliation de plein droit du contrat « *habitation-capitalisation* » par le Ministre d'État, tel que l'expose l'article 16 du projet de loi.

Le titulaire du contrat ainsi résilié occupera alors l'appartement échangé en qualité de locataire. Il appartiendra à ce titulaire, s'il souhaite souscrire un nouveau contrat « *habitation-capitalisation* » pour l'appartement échangé, de manifester son intention à l'Administration des Domaines dès la signature du contrat de location de cet appartement.

À compter du jour de sa demande de souscription d'un nouveau contrat « *habitation-capitalisation* », l'Administration disposera, conformément à l'article 7 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, d'un délai de trois mois pour établir et lui adresser ce nouveau contrat.

Le titulaire sera alors dispensé, pour la période nécessaire à l'élaboration de son nouveau contrat « *habitation-capitalisation* », du paiement des loyers, à l'exclusion des charges locatives lesquelles restent dues. Toutefois, en vue d'éviter toute occupation gratuite injustifiée de l'appartement domanial, il est prévu que pour conserver le bénéfice de cette gratuité de loyers pour la période d'élaboration du nouveau contrat « *habitation-capitalisation* », le titulaire devra s'attacher à signer au plus tôt ce nouveau contrat, soit dans le délai d'un mois à compter de sa notification, sous peine de devoir s'acquitter des loyers échus depuis la date d'effet du contrat de location.

Enfin, l'article 17 du projet de loi vise la situation du titulaire d'un contrat « *habitation-capitalisation* » qui deviendrait bénéficiaire d'un second contrat de ce type ainsi que celle du locataire d'un logement domanial qui deviendrait, par l'effet de la loi, bénéficiaire d'un tel contrat. Cette situation est régie par l'article 37 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, lequel conduit in fine à la résiliation par le Ministre d'État du contrat auquel le titulaire, ou le locataire aurait renoncé.

Afin de pouvoir hâter la réattribution des logements domaniaux concernés par ces résiliations, et ainsi éviter que ces locaux ne restent inoccupés sur une longue période injustifiée, l'article 17 du projet de loi fixe un délai d'un mois pour la libération de l'appartement ainsi que de tout bien immobilier annexe ou dépendance sur lesquels porte le contrat « *habitation-capitalisation* » par le titulaire de ce contrat ou, le cas échéant, le locataire.

Cette obligation de restitution se veut, là aussi, incitative puisqu'elle reproduit le régime de gratuité temporaire de l'occupation du local, auquel ferait suite l'obligation de régler à l'État une indemnité d'occupation, prélevée sur le capital exigible, prévu par les articles 11 et 12 du projet de loi.

Tel est l'objet du présent projet de loi.

* *
*

PROJET DE LOI

Article 1

Le premier alinéa de l'article 2 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009 définissant le contrat « *habitation-capitalisation* » dans le secteur domanial, modifiée, est modifié comme suit :

« *Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux contrats « habitation-capitalisation » portant sur tout appartement situé dans un immeuble dépendant du domaine de l'État, à l'exclusion des appartements relevant soit de la loi n° 887 du 25 juin 1970, modifiée, soit de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée.* »

Article 2

Est inséré, au chiffre 1°) du deuxième alinéa de l'article 2 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, après les mots « *lois de budget* », les mots « *ou inscrites au Plan national pour le logement des Monégasques* ».

Article 3

Sont insérés, au deuxième alinéa de l'article 10 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, après le mot « *savoir* », les mots : « *5 ans* ».

Article 4

Est ajouté, après le premier alinéa de l'article 11 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, un second alinéa rédigé comme suit :

« Le titulaire peut également se libérer, conformément aux dispositions de l'alinéa précédent, d'une partie des sommes restant dues, dans la limite de cinq versements pour toute la durée du crédit contracté dans le cadre du contrat « habitation-capitalisation », dont le montant de chaque versement est au moins égal à 10% du solde du prix, lequel ne saurait être inférieur à 10.000 euros. En contrepartie de chaque versement, le titulaire peut bénéficier d'une réduction soit du montant des mensualités, soit de la durée du crédit. »

Article 5

Le second alinéa de l'article 20 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, est modifié comme suit :

« Le nouveau contrat est conclu pour la même durée que le contrat initial, sans versement d'un nouveau prix. »

Article 6

Sont insérés, au deuxième alinéa de l'article 22 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, après le mot « conjoint », les mots « non séparé de corps ».

Article 7

Est ajouté après le quatrième alinéa de l'article 22 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, un cinquième alinéa rédigé comme suit :

« En cas de renonciation au bénéfice du contrat « habitation-capitalisation », sous réserve des dispositions de l'article 25, le titulaire restitue l'appartement ainsi que tout bien immobilier annexe ou dépendance sur lesquels porte ce contrat, libres de tout occupant et mobilier, dans le délai prévu au précédent alinéa. »

Article 8

Sont insérés, au premier alinéa de l'article 26 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, après les mots « bénéficiaires désignés », les mots « lorsque ceux-ci satisfont à la condition prévue au premier alinéa de l'article 3 ».

Article 9

Est ajouté, après le premier alinéa de l'article 26 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, un second alinéa rédigé comme suit :

« Cette notification, accompagnée du certificat ou de la décision déclarative de décès, est adressée par tout bénéficiaire désigné, dans les formes prévues à l'article 22, dans un délai d'un mois à compter du jour du décès du titulaire. »

Article 10

Sont insérés, au premier alinéa de l'article 28 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, après les mots « tout bénéficiaire désigné », les mots « lorsque ceux-ci satisfont à la condition prévue au premier alinéa de l'article 3 ».

Article 11

Sont ajoutés après le quatrième alinéa de l'article 28 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, deux alinéas rédigés comme suit :

« En cas de renonciation, pour cause de décès, au bénéfice du contrat, le ou les bénéficiaires de celui-ci restituent l'appartement ainsi que tout bien immobilier annexe ou dépendance sur lesquels porte ce contrat, libres de tout occupant et mobilier, dans un délai de trois mois à compter de la prise d'effet de cette renonciation. Durant ce délai, seules les charges locatives afférentes à ces biens immobiliers restent dues.

À défaut de restitution de ces biens immobiliers conformément aux conditions et dans le délai prévu au précédent alinéa, une indemnité d'occupation est due par ces bénéficiaires à compter de l'expiration de ce délai jusqu'à la restitution de l'ensemble des biens. Cette indemnité d'occupation est calculée par l'Administration des Domaines et versée conformément aux dispositions de l'article 32. »

Article 12

Sont ajoutés après le chiffre 5°) de l'article 32 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, un chiffre 6°), un chiffre 7°) et 8°) et quatre alinéas rédigés comme suit :

« 6°) en cas de publication par tous moyens d'une offre de location ou en cas de location, quelle qu'en soit la durée, même à titre gratuit, de tout ou partie de l'appartement ou de tout local annexe ou dépendance sur lesquels porte le contrat, sans l'accord préalable de l'Administration des Domaines. Ne s'appliquent pas, dans ce cas, les dispositions des trois premiers alinéas de l'article 34.

7°) En cas de refus de l'offre de l'État de poursuivre le contrat « habitation-capitalisation » prévue à l'article 35, lorsque l'immeuble au sein duquel se trouve l'appartement sur lequel porte ce contrat fait l'objet d'une démolition intégrale.

8°) lorsque le bénéficiaire désigné ou le conjoint non séparé de corps de celui-ci ou son partenaire d'un contrat de vie commune, est propriétaire, dans la Principauté, d'un local affecté à l'habitation et correspondant aux besoins du logement de leur foyer, ou titulaires de droits mobiliers ou immobiliers pouvant leur conférer la jouissance d'un tel local.

En cas de résiliation du contrat « habitation-capitalisation » par l'État, le titulaire de ce contrat restitue tout bien immobilier sur lequel porte ce contrat, libre de tout occupant et mobilier dans un délai de trois mois à compter de la notification de cette résiliation. Durant ce délai, seules les charges locatives afférentes à ces biens immobiliers restent dues.

À défaut de restitution de ces biens immobiliers à l'expiration du délai prévu au précédent alinéa, une indemnité d'occupation est due par le titulaire à compter de cette expiration jusqu'à la restitution des biens. Cette indemnité d'occupation est calculée à partir du loyer de référence de l'appartement en vigueur au jour de la résiliation du contrat et des charges locatives afférentes à ces biens.

Le capital exigible est alors réduit du montant de cette indemnité d'occupation, arrêté au jour de la restitution de l'ensemble des biens. Lorsque ce capital exigible est inférieur au montant de l'indemnité, le solde de ce montant est versé sans délai, par le titulaire du contrat, à l'Administration des Domaines, sans préjudice du droit pour l'État d'obtenir, par tous moyens conformes à la loi, la restitution de l'ensemble des biens.

Les dispositions prévues aux trois alinéas précédents sont applicables aux personnes mentionnées au premier alinéa de l'article 30, ainsi qu'à tout bénéficiaire de la succession du titulaire du contrat « habitation-capitalisation » tel que prévu par l'article 33. ».

Article 13

Le quatrième alinéa de l'article 33 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, est modifié comme suit :

« En l'absence de bénéficiaire désigné et de personne mentionnée au premier alinéa de l'article 30, le capital exigible est versé à la succession du titulaire décédé, dans les conditions prévues par ordonnance souveraine. Lorsque la succession est vacante, ce capital reste acquis à l'État. ».

Article 14

Sont ajoutés, après le troisième alinéa de l'article 35 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, six alinéas rédigés comme suit :

« Lorsque, pour le compte de l'État, l'immeuble au sein duquel se trouve l'appartement sur lequel porte le contrat « habitation-capitalisation » fait l'objet :

- d'une démolition intégrale en vue de sa reconstruction ;
- de travaux en vue de la restructuration complète de l'immeuble ;

l'État propose au titulaire de poursuivre ce contrat pour un nouvel appartement, soit à construire dans cet immeuble, soit d'ores et déjà construit dans un autre immeuble dépendant du domaine de l'État, équivalent à l'appartement sur lequel porte le contrat « habitation-capitalisation », sans modification ni de la durée ni du prix de ce contrat.

Le titulaire dispose d'un délai d'un mois pour faire part à l'État de sa décision relative à la proposition de poursuivre le contrat. À défaut de réponse du titulaire à l'issue de ce délai, la proposition est réputée refusée.

En cas d'acceptation de l'offre de l'État de poursuivre le contrat « habitation-capitalisation », les frais normaux de déménagements sont pris en charge par l'État. Si l'offre de l'État porte sur un appartement à construire dans l'immeuble faisant l'objet des travaux de démolition suivie d'une reconstruction ou d'une restructuration complète, le titulaire est relogé dans un appartement équivalent à celui sur lequel porte ce contrat, jusqu'à l'achèvement des travaux de reconstruction ou de restructuration de cet immeuble. Les frais normaux de relogement, à l'exclusion des charges locatives souscrites par le titulaire, sont, jusqu'à l'achèvement des travaux, à la charge de l'État.

Pour la durée de ces travaux, lorsque le solde du prix du contrat fait l'objet d'un paiement échelonné, l'État propose au titulaire, soit de poursuivre le versement des échéances mensuelles sans modification de la durée du contrat, soit d'en suspendre le versement et d'allonger la durée du contrat pour une durée équivalente à cette suspension.

L'exercice du droit d'habitation conféré au titulaire du contrat « habitation-capitalisation » pour l'appartement faisant l'objet de ce contrat est suspendu pour la période de réalisation de ces travaux. Aucune indemnité ne pourra, du fait de cette suspension pour cause de travaux, être réclamée à l'État. »

Article 15

Est ajouté, après le premier alinéa de l'article 36 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, un deuxième alinéa rédigé comme suit :

« Le titulaire d'un contrat « habitation-capitalisation » est autorisé à échanger l'appartement sur lequel porte ce contrat avec toute personne de nationalité monégasque logée dans un appartement mentionné à l'article 2 dans les conditions fixées par arrêté ministériel. Il manifeste auprès de l'Administration des Domaines son intérêt pour la conclusion d'un contrat « habitation-capitalisation » au plus tard à la date d'effet du contrat de location signé pour le nouveau logement. Le nouveau contrat « habitation-capitalisation » est établi et notifié conformément à l'article 7. Lorsque le nouveau contrat « habitation-capitalisation » est signé par le titulaire dans le délai d'un mois à compter du jour de sa notification, seules les charges locatives prévues par le contrat de location sont dues à compter de la date d'effet de ce contrat de location jusqu'au jour de la signature du nouveau contrat « habitation-capitalisation »

Article 16

Sont insérés, au troisième alinéa de l'article 36 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, après les mots « Une telle attribution », les mots « ou un tel échange ».

Article 17

Sont ajoutés, après le sixième alinéa de l'article 37 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, trois alinéas rédigés comme suit :

« En cas de résiliation du contrat « habitation-capitalisation » par le Ministre d'État, le titulaire restitue l'appartement ainsi que tout bien immobilier annexe ou dépendance sur lesquels porte ce contrat, libres de tout occupant et mobilier, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet de cette résiliation. Durant ce délai, seules les charges locatives afférentes à ces biens immobiliers restent dues.

À défaut de restitution de ces biens immobiliers conformément aux conditions et dans le délai prévu au précédent alinéa, une indemnité d'occupation est due par le titulaire du contrat résilié à compter de la résiliation prononcée par le Ministre d'État jusqu'à la restitution de l'ensemble des biens. Cette indemnité d'occupation est calculée dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article 32. Elle est versée à l'Administration des Domaines conformément aux dispositions de l'article 32.

Les dispositions prévues aux deux alinéas précédents sont applicables au contrat de location mentionné au sixième alinéa, lorsque le locataire s'est déterminé en faveur du bénéficiaire du contrat « habitation-capitalisation ».

II. RAPPORT DU CONSEIL NATIONAL

RAPPORT

SUR LE PROJET DE LOI, N° 1034, PORTANT MODIFICATION DE CERTAINES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 1.357 DU 19 FÉVRIER 2009 DÉFINISSANT LE CONTRAT « HABITATION- CAPITALISATION » DANS LE SECTEUR DOMANIAL, MODIFIÉE

(Rapporteur au nom de la Commission du Logement :

Monsieur Franck LOBONO)

Le projet de loi portant modification de certaines dispositions de la loi n° 1.357 du 19 février 2009 définissant le contrat « *habitation-capitalisation* » dans le secteur domanial, modifiée, a été transmis au Secrétariat Général du Conseil National et enregistré par celui-ci, le 26 avril 2021, sous le numéro 1034. Il a été renvoyé, lors de la Séance Publique du 10 mai 2021, devant la Commission du Logement.

Dans la continuité des réformes récentes dont a fait l'objet le contrat « *habitation-capitalisation* » (ci-après le CHC), notamment en vue de reconnaître au partenaire d'un contrat de vie commune de nationalité monégasque du titulaire du contrat, la qualité de « *bénéficiaire désigné* », ce projet de loi a pour objet de poursuivre la modernisation de son cadre juridique, aux fins de répondre aux difficultés d'ordre pratique rencontrées par les titulaires de ce type de contrat.

La Commission a étudié ce projet de loi avec la volonté de rendre le CHC plus souple et plus évolutif. L'objectif est que le CHC puisse s'adapter, au fil du temps, au gré du parcours professionnel ou familial du titulaire ou en cas d'une éventuelle destruction de l'appartement.

Les membres de la Commission ont, en effet, considéré que, dans l'intérêt des Monégasques, le CHC devait pouvoir être conclu dans tous les appartements relevant du domaine de l'Etat, y compris ceux qui se trouvent dans un immeuble privé et ceux qui sont inclus dans des opérations triennales ou qui sont inscrits au Plan National pour le Logement des Monégasques.

Aussi, soucieuse de s'assurer que les modifications qui seraient apportées au CHC par la Commission répondent aux besoins des Monégasques de façon efficiente, la Commission a entendu prendre en considération les intérêts et remarques légitimes des différentes parties en présence. A ce titre, votre Rapporteur remercie le Haut Commissariat à la Protection des Droits, des Libertés et à la Médiation d'avoir pris part à la réunion de travail organisée à l'initiative du Conseil National. Votre Rapporteur remercie également le Département des Finances et de l'Economie, l'Administration des Domaines, la Direction de l'Habitat et la Direction des Affaires Juridiques pour leur disponibilité et la qualité des nombreuses discussions intervenues durant l'étude de ce projet de loi. Ce grand nombre d'échanges, avec les personnes et les Services de l'Etat concernés par la mise en œuvre de la future loi, a permis de mettre en lumière les enjeux pratiques liés au fonctionnement du dispositif projeté, tant vis-à-vis de l'Etat, que des titulaires du contrat et de leurs bénéficiaires.

Plusieurs points ont, dès lors, fait l'objet d'une étude approfondie de la part de la Commission, à savoir :

- la redéfinition des appartements éligibles au CHC ;
- le sort du CHC en cas de changement d'appartement à la suite, soit de la destruction de l'immeuble, soit de la demande du titulaire ;
- au décès du titulaire, la possibilité de transmettre le capital à un tiers de son choix, en l'absence de descendants, de conjoint ou de partenaire d'un contrat de vie commune ;
- la possibilité de diminuer temporairement les mensualités du crédit en cas de baisse de revenus ;
- pour tous les titulaires ayant résilié leur CHC, la faculté d'en conclure un nouveau sans délai ;
- les sanctions encourues en cas de sous-location, laquelle est, par principe, interdite dans les Domaines.

Ainsi, concernant, en premier lieu, les appartements pour lesquels un CHC peut être conclu, les élus ont opté pour une plus large extension de leur définition, que celle qui a été retenue par le projet de loi.

A ce titre, votre Rapporteur rappelle que le projet de loi étend le champ d'application du contrat aux appartements du « *secteur ancien libre de loi* », c'est-à-dire ceux qui ne sont régis, ni par la loi n° 887 du 25 juin 1970, modifiée, ni par la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée. Or, les membres de la Commission ont estimé que l'ensemble des appartements dépendant du domaine de l'Etat, y compris ceux qui se trouvent dans des immeubles privés, devaient être concernés, à l'exception, toutefois, de ceux régis par la loi n° 1.235 susmentionnée. Ils ont, en effet, considéré que, dans la mesure où ces logements n'ont plus, en pratique, une finalité sociale comparable à celle des appartements du secteur protégé, les biens relevant de la loi n° 887 du 25 juin 1970, modifiée, devraient pouvoir faire l'objet d'un CHC, au même titre que les biens relevant du secteur ancien dit « *libre de loi* » relevant du domaine de l'Etat.

Le Gouvernement a précisé que la loi n° 887, même si elle est moins contraignante que la loi n° 1.235 précitée, déroge néanmoins aux règles du droit commun. Dès lors, il a souligné que l'inclusion de ces appartements parmi ceux qui peuvent faire l'objet d'un CHC pourrait engendrer des difficultés juridiques. Il a toutefois admis que, comme le lui faisait remarquer la Commission, la loi n° 887 ne remplit plus vraiment un rôle social. La seule protection accordée par la loi concerne, en effet, la durée du bail, fixée à six ans, tandis que le loyer est, quant à lui, déterminé librement. Force est de constater que, dans ces conditions, il paraît plus difficile d'envisager que les appartements régis par cette loi puissent être loués à des Monégasques et, a fortiori, à des Enfants du Pays. A cet égard, on constate notamment que la plupart des locations privées sous loi n° 887 sont effectuées par des étrangers justifiant de pas plus de cinq années de résidence en Principauté. Votre Rapporteur rappelle, en effet, qu'aucune Allocation Différentielle de Loyer n'est prévue pour ces logements. L'importance des loyers dans ces appartements et l'absence d'aide pour les Enfants du Pays y rendent, dès lors, leur logement très difficile. Le Gouvernement a, par conséquent, indiqué qu'il était favorable à l'amendement de la Commission.

Par ailleurs, le Gouvernement a précisé qu'il souhaitait que demeurent exclus du CHC, les « *logements destinés à maintenir un parc locatif à but social dans les conditions fixées par ordonnance souveraine* ». Il s'agit, en effet, d'empêcher la conclusion de nouveaux CHC lorsque plus de 50% d'une même catégorie d'appartements fait d'ores et déjà l'objet d'un tel contrat. En réponse, la Commission

a indiqué que, sous réserve que ce seuil soit réhaussé lorsque les circonstances le permettront, elle acceptait le maintien de cette exclusion.

En outre, la Commission ayant, comme cela sera explicité plus avant, entendu organiser le sort du CHC en cas de destruction de l'appartement, elle a prévu que le contrat puisse porter sur les appartements voués à la destruction, la reconstruction, la rénovation ou l'extension. A ce titre, votre Rapporteur précise qu'il s'agit de viser les appartements concernés par des opérations arrêtées par les programmes triennaux d'équipement public annexés aux lois de budget ou dans le cadre du Plan National pour le Logement des Monégasques. Cette extension de la définition des appartements pouvant faire l'objet d'un CHC a été accueillie favorablement par le Gouvernement.

Ainsi, pourront désormais faire l'objet d'un CHC, tous les appartements dépendant du domaine de l'Etat, y compris ceux qui se trouvent, soit dans des immeubles privés, soit dans des immeubles inclus dans des opérations triennales ou qui sont inscrits au Plan National pour le Logement des Monégasques. A l'initiative de la Commission et en accord avec le Gouvernement, seuls demeureront exclus les appartements relevant de la loi n° 1.235 précitée.

En deuxième lieu, la réflexion de la Commission a porté sur la situation du CHC lorsqu'un changement d'appartement survient dans l'une des hypothèses suivantes, à savoir :

- la destruction, pour le compte ou avec l'accord de l'Etat, de l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement ;
- l'attribution d'un nouvel appartement.

A titre liminaire, votre Rapporteur précise qu'alors que le projet de loi prévoit la résiliation du contrat en cours et la conclusion d'un nouveau contrat, la Commission a, dans un premier temps, estimé que, dans un souci de simplification et de souplesse, il serait préférable que le contrat en cours puisse se poursuivre, le cas échéant, par voie d'avenant.

Le Gouvernement a indiqué à la Commission que, s'il n'était pas opposé à ce que le CHC en cours puisse se poursuivre par voie d'avenant, il souhaitait toutefois que cette modalité demeure exceptionnelle et soit réservée aux hypothèses dans lesquelles le contrat se poursuit dans les mêmes conditions au sein d'un nouvel appartement.

A cet égard, votre Rapporteur souligne que le souhait de la Commission de consacrer la poursuite du contrat par voie d'avenant se justifie par la volonté des élus d'éviter que, durant la période entre la résiliation du contrat initial et la conclusion du nouveau contrat, le titulaire soit contraint de payer des loyers « à perte ».

Or, le Gouvernement a souligné que le projet de loi prévoit que, durant le temps qui s'écoule entre la date d'effet du bail conclu postérieurement à la résiliation du CHC initial et celle de la signature du nouveau contrat, « seules les charges locatives prévues par le contrat de location sont dues ».

Ainsi, l'absence de recours systématique à un avenant pour assurer l'évolution du CHC n'étant pas de nature à nuire aux intérêts financiers du titulaire, la Commission a accepté que, comme cela sera explicité plus avant, la poursuite du contrat ait lieu par voie d'avenant, uniquement lorsque le contrat se poursuit dans les mêmes conditions de prix et de durée.

Ceci étant précisé, votre Rapporteur souligne que, dans l'hypothèse où l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement serait détruit, la Commission a entendu soumettre le sort du contrat à des conditions différentes selon que cette destruction était ou non prévisible au moment de la conclusion du CHC. Elle a, en effet, considéré que si un régime de faveur devait être prévu en présence d'une destruction imprévisible au moment de la conclusion du contrat, tel ne devait, en revanche, pas être le cas lorsque le titulaire a conclu le contrat en toute connaissance de cause.

Ainsi, la Commission a, en accord avec le Gouvernement, prévu que lorsque la destruction de l'immeuble n'était pas prévisible à la date de la conclusion du contrat, le titulaire aura la possibilité de poursuivre son CHC dans un nouvel appartement, sans modification du prix du contrat ou de la durée du crédit amortissable qu'il aurait souscrit. Dans l'hypothèse où le titulaire n'entendrait pas poursuivre son contrat, la Commission a souhaité que l'intégralité de son capital lui soit restituée, même s'il n'a pas déjà payé au moins la moitié du prix.

A l'inverse, lorsque la destruction de l'immeuble est prévisible à la date de la conclusion du contrat, sa poursuite pourra, le cas échéant, impliquer une modification de son prix ou de la durée du crédit amortissable. Tel sera le cas, lorsqu'au moment de la conclusion du CHC, l'immeuble au sein duquel se trouve l'appartement sur lequel porte ledit contrat, figure parmi les immeubles inscrits aux opérations

arrêtées par les programmes triennaux ou au Plan National pour le Logement des Monégasques.

De plus, la Commission a considéré que, en cas de souhait de ne pas poursuivre le contrat, les sommes versées par le titulaire devraient lui être restituées dans les conditions prévues par la loi. Le Gouvernement a toutefois suggéré à la Commission de prévoir que l'intégralité de son capital soit restituée au titulaire, même s'il n'a pas déjà payé au moins la moitié du prix, lorsque son refus est justifié par l'insuffisance de sa capacité financière ou de ses garanties de solvabilité. Une telle disposition étant favorable au titulaire qui n'est pas en mesure de pouvoir poursuivre son CHC dans un autre appartement, elle a été acceptée par la Commission.

Par ailleurs, que la destruction de l'immeuble soit prévisible ou non, le Gouvernement a également proposé à la Commission que le titulaire qui ne souhaiterait pas poursuivre son CHC dans le nouvel immeuble puisse devenir locataire dans ledit appartement. Cette proposition a été acceptée par la Commission, dans la mesure où elle favorise la liberté de choix de la personne concernée.

En outre, la Commission a porté une attention particulière aux offres de relogement adressées par l'État aux titulaires d'un contrat en cas de destruction, pour le compte de l'État ou avec son accord, de l'immeuble dans lequel se trouve leur appartement. Elle a, en effet, souhaité que l'État propose jusqu'à trois offres de relogement aux personnes concernées et que celles-ci disposent d'un délai de trois mois pour y répondre. De plus, elle a entendu préciser que lesdites offres devraient concerner des appartements équivalents à celui sur lequel porte le CHC. De surcroît, les élus ont renvoyé à un arrêté ministériel le soin de fixer les critères permettant de déterminer l'équivalence des appartements proposés par l'État, ainsi que les modalités d'appréciation de cette équivalence.

En réponse, le Gouvernement a précisé que, pour ne pas paralyser les opérations de reconstruction menées par l'État, il lui paraissait efficient :

- tout d'abord, d'accorder au titulaire un délai de réponse d'un mois ;
- ensuite, de prévoir que deux offres seront adressées au titulaire et, qu'en cas de refus motivé de ces dernières, celui-ci pourra solliciter de l'État, à titre exceptionnel, une troisième offre de relogement ;

- enfin, d'indiquer que ces offres de relogement portent sur un appartement équivalent.

Consciente des difficultés que pourrait engendrer pour les Services de l'État l'obligation d'adresser plusieurs offres de relogement à un grand nombre de personnes pendant une durée relativement longue, la Commission a accepté que les modifications évoquées par le Gouvernement soient intégrées dans le texte.

S'agissant, enfin, de la situation du CHC en cas de changement d'appartement, à la suite d'une nouvelle attribution ou d'un échange, le Gouvernement a souligné que le CHC n'est pas un moyen de déroger aux procédures d'attribution ou d'échange des logements domaniaux appliqués à l'ensemble des Monégasques. Dès lors, il a suggéré à la Commission de préciser que le changement d'appartement doit être sollicité selon lesdites procédures.

Les conditions d'attribution des logements domaniaux étant les mêmes pour les titulaires d'un CHC et les autres locataires, la Commission a accepté l'intégration de cette modification.

En outre, la poursuite du CHC dans le nouvel appartement attribué au titulaire pouvant impliquer un changement du prix du contrat ou de la durée du crédit amortissable, la Commission a accepté que le contrat initial soit résilié et qu'un nouveau contrat soit conclu. Le texte prévoit, en effet, que, durant le temps qui s'écoule entre la date d'effet du bail conclu postérieurement à la résiliation du CHC initial et celle de la signature du nouveau contrat, « *seules les charges locatives prévues par le contrat de location sont dues* ».

En troisième lieu, soucieuse de permettre au titulaire du contrat de désigner la personne qui pourra bénéficier du capital, en l'absence de « *bénéficiaire désigné* », c'est-à-dire de conjoint non séparé de corps, de partenaire d'un contrat de vie commune ou de descendants de nationalité monégasque, ainsi qu'en l'absence de conjoint non séparé de corps, de partenaire d'un contrat de vie commune ou de descendants d'une autre nationalité, la Commission a entendu :

- d'une part, protéger davantage les droits du titulaire du contrat sur le capital exigible en prévoyant que celui-ci puisse le transmettre à un tiers de son choix, en dehors des règles applicables à la succession ; et

- d'autre part, faciliter le travail des Services de l'État en prévoyant que le titulaire a l'obligation de tenir à jour les coordonnées de ce tiers.

Le Gouvernement a indiqué qu'il était favorable aux amendements de la Commission. Dès lors, il a été décidé, d'un commun accord, que le titulaire pourrait choisir jusqu'à trois personnes physiques pouvant prétendre au capital du contrat, en l'absence de bénéficiaires désignés en vertu de la loi. Il a, en outre, été prévu que le titulaire précise le pourcentage du capital qui reviendrait à chacune d'elles.

En quatrième lieu, les membres de la Commission ont estimé, qu'en cas de baisse de revenus, le titulaire devait pouvoir solliciter une diminution des mensualités de son crédit pendant une durée ne pouvant excéder trois ans. A ce titre, elle a précisé que cette baisse de revenus devra toutefois résulter de circonstances particulières. Elle devra, en effet, être consécutive à une perte d'emploi indépendante de sa volonté, par suite d'un cas de force majeure, ainsi que, comme le prévoit d'ores et déjà la loi, « *de maladie, d'accident grave, d'invalidité, de l'état de cessation des paiements de son entreprise ou d'un licenciement pour motif économique ou par suppression d'emploi ou compression de personnel* ». Ainsi, le projet de loi complète, comme le souhaitait le Conseil National, le régime du remboursement anticipé des sommes restants dues à l'État pour le paiement du prix du CHC, afin de le rendre plus souple, tandis que, de son côté, la Commission entend appréhender la situation du titulaire qui, à l'inverse, fait face à des difficultés financières passagères.

Le Gouvernement a indiqué qu'il souscrivait au principe de l'amendement effectué par la Commission. Il a toutefois formulé trois propositions de modifications visant respectivement à :

- indiquer que la diminution des mensualités ne peut être sollicitée qu'en cas de « *diminution importante* » des revenus du titulaire ;
- préciser que cette diminution a lieu en contrepartie, soit d'un allongement de la durée du crédit dans la limite de trois ans, sauf en cas de paiement échelonné du prix sur une durée de trente ans, soit d'une augmentation des mensualités restant dues ;
- appliquer ces dispositions uniquement lorsque la mensualité du crédit du titulaire ajoutée à l'ensemble de ses charges fixes, représente plus de 33% de ses revenus mensuels.

En cinquième lieu, la Commission a considéré que la déduction des loyers moyens ayant servi à la détermination du prix du CHC lors de la restitution des sommes versées par le titulaire constituait une mesure suffisante pour l'inciter à ne pas renoncer au contrat avant le paiement d'au moins la moitié de son prix. Elle a, par conséquent, décidé de supprimer l'interdiction pour le titulaire de conclure un nouveau CHC au cours des dix années suivant sa renonciation, ce que le Gouvernement a accepté.

En sixième et dernier lieu, la Commission a porté une attention particulière à la résiliation de plein droit du contrat résultant de la publication par tous moyens d'une offre de location sans l'accord préalable de l'Administration des Domaines. Elle a, en effet, considéré que, compte tenu des conséquences que peut avoir la résiliation du contrat pour le titulaire, celui-ci devait être en mesure d'être entendu en ses explications ou dûment appelé à les fournir.

Néanmoins, les membres de la Commission ont estimé que, lorsque de tels faits sont avérés, le titulaire du CHC devait encourir les mêmes sanctions que tout locataire d'un logement domanial. Aussi, ils ont prévu que la résiliation du contrat devait emporter l'impossibilité pour le titulaire de pouvoir prétendre à l'attribution d'un logement domanial, conformément à l'arrêté ministériel en vigueur relatif aux conditions d'attribution des logements domaniaux.

Sous le bénéfice de ces observations d'ordre général, votre Rapporteur en vient désormais à l'exposé technique des remarques et amendements de la Commission du Logement.



La Commission a amendé l'article premier du projet de loi, afin de modifier les termes de l'article premier de la loi n° 1357 qui définit le champ d'application du CHC. Comme cela a été précédemment évoqué, les élus ont, en effet, considéré que, dans l'intérêt des Monégasques, le CHC devait pouvoir être conclu dans tous les appartements relevant du domaine de l'Etat, y compris ceux qui se trouvent dans un immeuble privé et ceux qui sont inclus dans des opérations triennales ou qui sont inscrits au Plan National pour le Logement des Monégasques.

Les modifications apportées à l'article premier de la loi n° 1.357 précitée ayant été pleinement explicitées au titre de la partie générale du rapport, en ce qu'il s'agissait d'un point fondamental pour la Commission, votre Rapporteur vous invite à vous y référer, n'ayant pas d'éléments complémentaires à ajouter.

Comme cela a été évoqué précédemment, la Commission a donc amendé l'article premier du projet de loi.



Attentifs aux difficultés que des crises comme celles de la COVID-19 pourraient générer, pour certains titulaires de CHC, les membres de la Commission ont, en accord avec le Gouvernement, introduit un *article 11-1 nouveau* au sein de la loi n° 1.357, aux fins de permettre au titulaire qui fait face à une diminution importante de ses revenus consécutive à une perte d'emploi indépendante de sa volonté, par suite, notamment, d'un cas de force majeure, de « *solliciter une diminution des mensualités de son crédit pendant une durée ne pouvant excéder trois ans* ».

Là encore, cet amendement constituant une modification importante aux yeux des membres de la Commission, celui-ci a été pleinement explicité dans la partie générale du rapport. Dès lors, votre Rapporteur vous invite à vous y référer, n'ayant pas d'éléments complémentaires à ajouter.

Un article 4-1 a donc été introduit dans le projet de loi.



Désireux d'appréhender la question du sort du CHC en cas de destruction de l'appartement, la Commission a inséré un article 4-2 au sein du projet de loi.

Les éléments essentiels de ce dispositif, issu des discussions entre la Commission et le Gouvernement, ont été décrits dans la partie générale du rapport. Votre Rapporteur souhaite néanmoins apporter quelques précisions complémentaires concernant le sort du CHC en cas de destruction de l'appartement.

Ainsi, la Commission ayant entendu distinguer les conditions dans lesquelles le CHC se poursuit selon que la destruction de l'immeuble était ou non prévisible au moment de la conclusion du contrat, elle a estimé que l'attention du souscripteur devait être attirée sur le fait que l'appartement objet du CHC ou l'immeuble dans lequel il se trouve est, soit inclus dans un Programme

triennal d'équipement public, soit inscrit au Plan National pour le Logement des Monégasques. Aussi, elle a souhaité que cette précision figure parmi les mentions obligatoires du contrat. Elle a donc amendé l'article 2 du projet de loi, afin de compléter les termes du chiffre 1^o) du premier alinéa de l'article 8 de la loi n° 1.357.

De plus, comme cela a été précisé dans la partie générale du rapport, lorsqu'elle n'implique pas de modification du prix du contrat ou de la durée du crédit amortissable, la poursuite du contrat a lieu par voie d'avenant. Dès lors, la Commission a souhaité traiter de la question du sort du CHC en cas de destruction de l'appartement au sein d'un Titre III bis de la loi, c'est-à-dire après le titre de la loi relatif aux effets du CHC et avant celui traitant de son extinction.

A ce sujet, votre Rapporteur indique que la Commission a envisagé la poursuite du CHC, sans modification du prix du contrat, ni de la durée du crédit amortissable, en cas de destruction de l'appartement à la suite d'un cas fortuit. Le Gouvernement a toutefois indiqué aux élus que, dans la mesure où, par définition, la destruction de l'appartement n'est pas la conséquence d'une décision de l'Etat, il estimait préférable que les dispositions de l'article 35 de la loi n° 1.357 continuent à s'appliquer.

Dans ce cas précis, la destruction de l'appartement ne survenant effectivement pas pour le compte ou avec l'accord de l'État et le régime juridique prévu par la loi étant favorable aux personnes concernées, cette proposition a été acceptée par la Commission.

Par ailleurs, votre Rapporteur rappelle, qu'en accord avec le Gouvernement, la Commission a prévu que, dans l'un des deux cas suivants, l'intégralité du capital devait être restituée au titulaire qui ne souhaite pas poursuivre le CHC, même s'il n'a pas déjà payé au moins la moitié du prix, à savoir :

- lorsque la destruction du logement ou de l'immeuble dans lequel il se trouve n'était pas prévisible au moment de la conclusion du contrat ; ou
- lorsque, bien que cette destruction ait été prévisible au moment de la conclusion du contrat, le refus du titulaire de poursuivre le CHC est justifié par l'insuffisance de sa capacité financière ou de ses garanties de solvabilité.

Aussi, la Commission a inséré un article 7-1 au sein du projet de loi, afin de modifier les termes du premier alinéa de l'article 23 de la loi n° 1.357, en vue d'indiquer que, dans chacune des hypothèses précédemment décrites, le titulaire est réputé avoir payé l'intégralité du prix du CHC.

Enfin, la Commission ayant prévu que, en cas de modification du prix du contrat ou de la durée du crédit amortissable, un nouveau contrat serait conclu, elle a accepté qu'il soit précisé, au chiffre 6 nouveau de l'article 12 de la loi, que le précédent contrat est résilié de plein droit « *lorsque le titulaire d'un contrat « habitation-capitalisation* » devient, par l'effet de la présente loi, titulaire d'un autre contrat « *habitation-capitalisation* ».

De même, la Commission ayant accepté que le CHC soit résilié en cas de refus de de l'une des deux, voire trois, offres de relogement proposées par l'État en cas de destruction de l'appartement, elle a également accepté l'insertion d'un chiffre 8 nouveau au sein de l'article 12 de la loi.

La Commission a donc amendé les articles 2 et 12 du projet de loi et a introduit les articles 4-2 et 7-1 en son sein.



Lors de l'étude de ce texte, la Commission a abordé la question de la résiliation du CHC au sein de plusieurs articles de la loi n° 1.357.

Le Gouvernement a toutefois attiré l'attention de la Commission sur le fait que cette approche ne tenait pas pleinement compte du fait que, la loi actuelle, opère une distinction claire entre, d'un côté, l'énumération des cas de résiliation de plein droit (article 32) et, de l'autre, les modalités et régimes applicables à chacun de ces cas (articles 33 et suivants).

Aussi, il a suggéré à la Commission d'insérer un article 37-1 au sein de la loi n° 1.357 contenant les dispositions relatives à la restitution de l'appartement applicables à tous les cas de résiliation de plein droit, ce que les élus ont accepté.

Un article 16 a donc été inséré dans le projet de loi.



Le sort du CHC en cas de changement d'appartement, à la suite d'une nouvelle attribution ou d'un échange a, quant à lui, été abordé, d'un commun accord avec le Gouvernement, au sein de l'article 36 de la loi n° 1.357 dont les dispositions ont été modifiées par l'article 15 du projet de loi.

Les modifications effectuées par la Commission en concertation avec le Gouvernement ont été pleinement explicitées dans la partie générale du rapport. Votre Rapporteur vous invite par conséquent à vous y référer.

L'article 15 du projet de loi a donc été amendé.



Lors de l'étude des modalités de restitution des sommes versées par le titulaire du CHC en cas de renonciation à celui-ci, la Commission a relevé que, lorsque cette renonciation survient antérieurement à la date à laquelle a été payée la moitié du prix, l'article 24 de la loi prévoit :

- d'une part, la restitution des sommes versées, déduction faite du total des loyers moyens ayant servi à la détermination du prix du contrat ; et
- d'autre part, l'interdiction pour le titulaire de conclure un nouveau CHC pour quelque appartement domanial que ce soit, au cours des dix années qui suivent sa renonciation.

Or, les membres de la Commission ont estimé que si la diminution du montant des sommes restituées au titulaire est nécessaire, aux fins d'éviter que la renonciation précoce au contrat engendre un enrichissement du titulaire, l'interdiction de conclure un nouveau CHC au cours des dix ans qui suivent cette renonciation apparaît, en revanche, disproportionnée.

C'est la raison pour laquelle, les élus ont supprimé les termes de la seconde phrase du second alinéa de l'article 24 de la loi, ce que le Gouvernement a accepté.

Pour ce faire, un article 7-2 a été introduit au sein du projet de loi.



La Commission a, en accord avec le Gouvernement, inséré un article 11-1 au sein du projet de loi, afin d'introduire un article 30-1 dans la loi n° 1.357 dont l'objet est de préciser que « *le titulaire peut désigner lors de la souscription du contrat « habitation-capitalisation » jusqu'à trois personnes physiques de son choix qui pourront prétendre au versement du capital exigible à concurrence du pourcentage qu'il aura déterminé, en cas de décès de ce titulaire, en l'absence de bénéficiaire désigné* » monégasque ou de conjoint non séparé de corps, de partenaire d'un contrat de vie commune ou des descendants en ligne directe de nationalité étrangère.

En outre, le texte indique notamment :

- d'une part, que, à défaut de désignation lors de la souscription du CHC, le titulaire peut, à tout moment, désigner ces personnes et préciser le pourcentage de répartition entre elles du capital exigible au moyen d'un formulaire disponible auprès de l'Administration des Domaines ; et
- d'autre part, qu'il appartient au titulaire de communiquer sans délai à l'Administration des Domaines tout changement de l'identité, et des coordonnées de la ou des personnes de son choix qui pourront prétendre au versement du capital, et de déterminer, pour chacune d'elles, le pourcentage du capital exigible.

Par ailleurs, pour la bonne information du souscripteur, la Commission a prévu que le CHC mentionne la possibilité qui vient d'être évoquée et l'obligation qui lui incombe à ce titre. A cette fin, la Commission a ajouté un chiffre 5°) au second alinéa de l'article 8 de la loi n° 1.357.

En outre, pour tirer toutes les conséquences de la faculté ainsi reconnue au titulaire, le Gouvernement a proposé à la Commission d'amender l'article 13 du projet de loi, afin de modifier les dispositions de l'article 33 de la loi n° 1.357 et ainsi préciser à qui revient le capital du CHC selon qu'il existe ou non :

- un ou plusieurs bénéficiaires désignés par la loi ;
- un conjoint non séparé de corps, un partenaire d'un contrat de vie commune ou des descendants en ligne directe de nationalité étrangère ;
- une ou plusieurs personnes choisies par le titulaire lui-même
- un ou plusieurs héritiers du titulaire.

L'amendement suggéré par le Gouvernement contribuant à une meilleure lisibilité de la loi sur un point crucial, à savoir le sort du capital du CHC en cas de décès du titulaire, il a reçu un accueil favorable de la part de la Commission.

Les articles 2 et 13 du projet de loi ont donc été modifiés et un article 11-1 y a été inséré.



Lors de l'étude du projet de loi, la Commission a effectué une analyse de la loi n° 1.357 dans son ensemble. A cette occasion, elle a constaté qu'alors que la Sous-section 3 de la Section 2 du Chapitre II du Titre IV de la loi est intitulée « *De la résiliation du contrat de vie commune ou du contrat de cohabitation* », son article 31-1 vise uniquement le contrat de vie commune.

Aussi, la Commission a modifié l'intitulé de la Sous-section 3 précitée.

Elle a, pour cela, inséré un article 11-2 au sein du projet de loi



La Commission a amendé l'article 12 du projet de loi qui introduit deux motifs de résiliation de plein droit du CHC, à savoir :

- la publication d'une offre de location quelle qu'en soit la durée, même à titre gratuit, de tout ou partie de l'appartement ou de tout local annexe ou dépendance sur lesquels porte le contrat, sans l'accord préalable de l'Administration des Domaines ;
- le fait pour le bénéficiaire désigné ou le conjoint non séparé de corps de celui-ci ou son partenaire d'un contrat de vie commune d'être, au moment du décès du titulaire, « *propriétaire, dans la Principauté, d'un local affecté à l'habitation et correspondant aux besoins du logement de leur foyer; ou titulaires de droits mobiliers ou immobiliers pouvant leur conférer la jouissance d'un tel local* ».

Comme cela a déjà été indiqué, la Commission a porté une attention particulière à la résiliation de plein droit du contrat résultant de la publication par tous moyens d'une offre de location sans l'accord préalable de l'Administration des Domaines. Les amendements effectués par la Commission ont en effet été explicités dans la partie générale du rapport, à laquelle votre Rapporteur vous invite à vous référer.

L'article 12 du projet de loi a donc été modifié.



Pour pallier toute difficulté d'interprétation quant à l'application des dispositions projetées aux CHC en cours, la Commission a entendu indiquer expressément que les dispositions de la présente loi s'appliquent aux contrats en cours à la date de leur entrée en vigueur.

Elle a, pour cela, inséré un article 17 au sein du projet de loi.

En outre, désireux de protéger les intérêts de l'Etat, le Gouvernement a proposé à la Commission d'effectuer un amendement d'ajout aux fins d'appréhender la demande de souscription d'un CHC formulée postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi, et intervenant consécutivement à un refus opposé antérieurement à cette date par l'Administration pour une précédente demande de souscription. Il s'agit, en effet de préciser qu'une telle demande donne lieu à l'établissement et à la notification d'un CHC aux conditions financières et de prix arrêtées à la date de cette nouvelle demande de souscription et en aucun cas à la date du refus antérieurement notifié au demandeur.

Une telle précision étant de nature à prévenir un risque de contentieux dommageable pour l'Etat, la Commission a accepté qu'elle figure au sein d'un article 18 nouveau du projet de loi.

Les articles 17 et 18 ont par conséquent été insérés au sein du projet de loi.



Sous le bénéfice de ces observations, votre Rapporteur vous invite désormais à voter en faveur du présent projet de loi, tel qu'amendé par la Commission du Logement.



III. RÉPONSE DU GOUVERNEMENT PRINCIER

M. Jean CASTELLINI. - *Conseiller de Gouvernement - Ministre des Finances et de l'Économie.*

Merci, Monsieur le Président.

Monsieur le Président, Monsieur le Rapporteur, Mesdames et Messieurs les Conseillers Nationaux.

Je tiens naturellement à remercier Monsieur Franck LOBONO pour l'exhaustivité et la clarté du rapport établi au nom de la Commission du Logement, dont il vient de donner à l'instant lecture.

Le logement est, comme très régulièrement affirmé notamment en cet hémicycle, une priorité constante et absolue du Gouvernement Princier et du Conseil National. Cette priorité se manifeste non seulement par la construction d'appartements de qualité, mais également par la volonté de prendre en considération les préoccupations des Monégasques.

Figurait en premier lieu la possibilité de pouvoir se constituer un patrimoine immobilier familial transmissible. Le contrat « habitation-capitalisation », créé par la loi n° 1.357 du 19 février 2009, a concrétisé cette attente.

Le dispositif offre, en effet, aux locataires et tributaires d'un appartement domanial la possibilité de se voir octroyer un droit personnel d'habitation d'une très longue durée de 75 ans, avec faculté de transmission à ses ayants droit de nationalité monégasque, assorti d'un droit à ce que les sommes investies forment un capital à son profit.

Ce texte fut une véritable avancée et une opportunité unique pour les Monégasques.

Son succès en témoigne.

Plus d'une décennie après son entrée en vigueur, il est apparu opportun de faire évoluer la loi, sans remettre en cause ses principes, dans la perspective de prendre en compte la mise en œuvre du Plan National pour le Logement, des remarques exprimées par les Nationaux, d'aborder des cas pratiques rencontrés et de rendre toujours plus attractif ce contrat « habitation-capitalisation ».

À cette fin, le projet de loi n° 1034 a été déposé, le 26 avril dernier, au Conseil National. Les amendements de la Commission du Logement ont été communiqués au Gouvernement le 16 novembre 2021.

Dès réception, les Services concernés du Gouvernement et la Commission du Logement ont organisé des réunions de travail pour ajuster le projet de loi en vue de son inscription à la séance législative de ce jour.

Les échanges intervenus ont été intenses et productifs. Ils ont permis de finaliser dans un délai très court un texte répondant à l'objectif recherché d'évolutions du contrat « habitation-capitalisation ». Les amendements opérés, vous l'aurez bien compris, sont dès lors accueillis favorablement.

Après relecture du texte consolidé, il n'a été relevé qu'une simple erreur de renvoi, à l'article 11 du projet de loi, deuxième alinéa, qu'il conviendrait de corriger en remplaçant la mention de « l'article 32 » par la référence à « l'article 37-1 ».

Sans revenir en détail sur l'ensemble des articles, ce que le rapport met en exergue, je synthétiserai les principales évolutions prévues par le projet de loi n° 1034 sur le dispositif du contrat « habitation-capitalisation » :

- la possibilité de souscrire pour le paiement du prix un crédit de cinq ans alors que la durée la plus faible est actuellement de dix ans,
- l'assouplissement du régime pour le remboursement anticipé, sans pénalité, du solde du crédit,
- la possibilité de diminuer temporairement sous conditions les mensualités du crédit en cas de diminution importante de revenus,
- la faculté pour le titulaire d'obtenir le renouvellement de son contrat « habitation-capitalisation » à l'échéance des 75 années, pour une nouvelle durée de 75 ans, sans versement d'une somme complémentaire,
- la possibilité, en cas de démolition de l'immeuble, selon la situation, de poursuivre le contrat « habitation-capitalisation » sans modification pour un autre appartement équivalent ou de se voir proposer la souscription d'un nouveau contrat avec modification du prix,

- la dispense pour le titulaire qui aura été attributaire d'un nouvel appartement ou qui aura été autorisé à échanger son logement d'acquitter, pour la période nécessaire à l'élaboration de son nouveau contrat « habitation-capitalisation », le paiement des loyers ; seules les charges locatives restent dues,
- la possibilité pour le titulaire du contrat « habitation-capitalisation » de transmettre, à son décès, le capital à un tiers de son choix, en l'absence de conjoint, de partenaire d'un contrat de vie commune ou de descendants en ligne directe,
- et enfin le versement du capital, au décès du titulaire, en l'absence de conjoint, de partenaire d'un contrat de vie commune, de descendants en ligne directe et de tiers de son choix désigné, à sa succession, alors qu'actuellement il reste acquis à l'État.

Au vu de son contenu, les évolutions apportées par le présent projet s'avèrent réellement positives et à même de satisfaire nos compatriotes.

Je profite de l'occasion pour souligner que le Gouvernement Princier sera toujours à l'écoute pour les sujets relatifs au logement qui est une composante majeure du cadre de vie auquel nous sommes tous très attachés.

En conclusion, le Gouvernement se réjouit de l'aboutissement du processus législatif tendant à l'adoption du projet de loi n° 1034 portant modification de certaines dispositions de la loi n° 1.357 du 19 février 2009 définissant le contrat « habitation-capitalisation » dans le secteur domanial.

Je termine bien volontiers mes propos en remerciant outre, Monsieur le Rapporteur, toutes les personnes au Conseil National qui ont travaillé sur ce projet de loi, dans mes Services, la Direction de l'Habitat, l'Administration des Domaines et bien sûr la Direction des Affaires Juridiques pour leur implication.

Je vous remercie Mesdames et Messieurs de votre attention.

LOI

Loi n° 1.514 du 10 décembre 2021 portant modification de certaines dispositions de la loi n° 1.357 du 19 février 2009 définissant le contrat « habitation-capitalisation » dans le secteur domanial, modifiée.

ALBERT II
PAR LA GRÂCE DE DIEU
PRINCE SOUVERAIN DE MONACO

Avons sanctionné et sanctionnons la loi dont la teneur suit, que le Conseil National a adoptée dans sa séance du 2 décembre 2021.

ARTICLE PREMIER.

L'article 2 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009 définissant le contrat « habitation-capitalisation » dans le secteur domanial, modifiée, est modifié comme suit :

« Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux contrats « habitation-capitalisation » portant sur tout appartement dépendant du domaine de l'État, à l'exclusion des appartements relevant de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée.

Toutefois, ne peuvent faire l'objet de contrats « habitation-capitalisation » les logements destinés à maintenir un parc locatif à but social dans les conditions fixées par ordonnance souveraine. ».

ART. 2.

Au chiffre 1°) de l'article 8 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, sont ajoutés après les mots « la surface habitable contractuelle », les mots « ainsi que l'inclusion de l'appartement ou de l'immeuble à des opérations arrêtées par les programmes triennaux d'équipement public annexés aux lois de budget ou inscrites au plan national pour le logement des Monégasques ».

Est ajouté un chiffre 5°) au sein du second alinéa de l'article 8 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, rédigé comme suit :

« 5°) la faculté pour le titulaire de désigner, conformément à l'article 30-1, jusqu'à trois personnes physiques de son choix qui pourront prétendre, en l'absence de bénéficiaire désigné, et de personne mentionnée au premier alinéa de l'article 30, au versement du pourcentage du capital exigible qu'il aura déterminé dans les conditions prévues par la présente loi ainsi que l'obligation lui incombant de signaler tout

changement concernant leurs coordonnées ou la répartition du pourcentage du capital exigible. ».

ART. 3.

Sont insérés, au deuxième alinéa de l'article 10 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, après le mot « savoir », les mots : « 5 ans, ».

ART. 4.

Est ajouté, après le premier alinéa de l'article 11 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, un second alinéa rédigé comme suit :

« Le titulaire peut également se libérer, conformément aux dispositions de l'alinéa précédent, d'une partie des sommes restant dues, dans la limite de cinq versements pour toute la durée du crédit contracté dans le cadre du contrat « habitation-capitalisation », dont le montant de chaque versement est au moins égal à 10 % du solde du prix, lequel ne saurait être inférieur à 10.000 euros. En contrepartie de chaque versement, le titulaire peut bénéficier d'une réduction soit du montant des mensualités, soit de la durée du crédit. ».

ART. 4-1.

Est inséré, après l'article 11 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, un article 11-1 rédigé comme suit :

« En cas de diminution importante de revenus consécutive à une perte d'emploi indépendante de sa volonté, par suite d'un cas de force majeure, de maladie, d'accident grave, d'invalidité, de l'état de cessation des paiements de son entreprise ou d'un licenciement pour motif économique ou par suppression d'emploi ou compression de personnel, le titulaire du contrat « habitation-capitalisation » peut solliciter une diminution des mensualités de son crédit pendant une durée ne pouvant excéder trois ans en contrepartie soit d'un allongement de la durée du crédit dans la limite de trois ans, sauf en cas de paiement échelonné du prix sur une durée de trente ans, soit d'une augmentation des mensualités restant dues. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables à la personne dont la mensualité du crédit ajoutée à l'ensemble de ses charges fixes, représente moins de 33 % de ses revenus mensuels. ».

ART. 4-2.

Est inséré, après l'article 16 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, un Titre III bis rédigé comme suit :

« Titre III bis : Sort du contrat en cas de destruction de l'appartement

Article 16-1 : Lorsque, à la date de conclusion du contrat « habitation-capitalisation », l'immeuble au sein duquel se trouve l'appartement sur lequel porte ledit contrat ne figure pas parmi les immeubles inscrits aux opérations arrêtées par les programmes triennaux d'équipement public annexés aux lois de budget ou au plan national pour le logement des Monégasques, mais qu'ultérieurement cet immeuble est appelé à faire l'objet, pour le compte ou avec l'accord de l'État :

- de travaux de démolition intégrale en vue de sa reconstruction ;
- de travaux en vue de la restructuration complète de l'immeuble ;

l'État propose au titulaire, par la conclusion d'un avenant, de poursuivre ce contrat pour un autre appartement équivalent à celui sur lequel porte le contrat « habitation-capitalisation » et qui est, soit à construire dans cet immeuble, soit d'ores et déjà construit dans un autre immeuble, sans modification de la durée du contrat, du prix ainsi que du crédit amortissable.

L'État adresse jusqu'à deux offres de relogement au titulaire du contrat « habitation-capitalisation ». Le titulaire dispose d'un délai d'un mois pour faire part à l'État de sa décision relative aux offres de relogement formulées. Le titulaire, en cas de refus dûment motivé de ces deux offres, pourra solliciter de l'État, à titre exceptionnel, une troisième offre de relogement. À défaut de réponse du titulaire à l'issue du délai d'un mois à compter de la deuxième ou, le cas échéant, de la troisième offre, la proposition de relogement est réputée refusée. Ce refus emporte la résiliation de plein droit du contrat « habitation-capitalisation ». Dans ce cas, le versement du capital exigible intervient aux conditions prévues à l'article 23. Le titulaire du contrat « habitation-capitalisation » ainsi résilié restitue l'appartement objet de ce contrat ainsi que tout bien immobilier, annexe ou dépendance y afférent, dans les conditions prévues à l'article 37-1.

Dans tous les cas, le titulaire en cas d'acceptation d'une offre de relogement, pourra demander à conclure un contrat de location pour l'appartement objet du relogement, s'il notifie à l'administration son souhait ne pas poursuivre son contrat « habitation-capitalisation ».

Article 16-2 : Lorsque, à la date de conclusion du contrat « habitation-capitalisation », l'immeuble au sein duquel se trouve l'appartement sur lequel porte ledit contrat figure parmi les immeubles inscrits aux opérations arrêtées par les programmes triennaux d'équipement public annexés aux lois de budget ou au

plan national pour le logement des Monégasques, et que cet immeuble fait l'objet, pour le compte ou avec l'accord de l'État :

- de travaux de démolition intégrale en vue de sa reconstruction ;
- de travaux en vue de la restructuration complète de l'immeuble ;

L'État propose au titulaire la souscription d'un nouveau contrat « habitation-capitalisation » pour un autre appartement équivalent à celui sur lequel porte ledit contrat et qui est, soit à construire dans cet immeuble, soit d'ores et déjà construit dans un autre immeuble, aux prix et modalités de paiement fixés aux articles 9 et 10.

L'État adresse jusqu'à deux offres de relogement au titulaire du contrat « habitation-capitalisation ». Le titulaire dispose d'un délai d'un mois pour faire part à l'État de sa décision relative aux offres de relogement formulées. Le titulaire, en cas de refus dûment motivé de ces deux offres pourra solliciter de l'État, à titre exceptionnel, une troisième offre de relogement. À défaut de réponse du titulaire à l'issue du délai d'un mois à compter de la deuxième ou, le cas échéant, de la troisième offre la proposition de relogement est réputée refusée. Ce refus emporte la résiliation de plein droit du contrat « habitation-capitalisation ». Dans ce cas, le versement du capital exigible intervient aux conditions prévues à l'article 24, sauf si le refus de souscrire un nouveau contrat « habitation-capitalisation » est motivé par l'insuffisance de la capacité financière et des garanties de solvabilité du titulaire, auquel cas, le versement de ce capital intervient aux conditions prévues à l'article 23. Le titulaire du contrat « habitation-capitalisation » ainsi résilié restitue l'appartement objet de ce contrat ainsi que tout bien immobilier, annexe ou dépendance y afférent, dans les conditions prévues à l'article 37-1.

En cas d'acceptation d'une offre de relogement, le nouveau contrat « habitation-capitalisation » pour l'appartement objet du relogement est établi et notifié conformément à l'article 7.

Lorsque le nouveau contrat « habitation-capitalisation » est signé par le titulaire dans le délai d'un mois à compter du jour où ce contrat lui a été notifié, seules sont dues les charges locatives pour la période comprise entre la date d'effet du contrat de location qui aurait été signé et la date de signature du nouveau contrat « habitation-capitalisation ».

Dans tous les cas, le titulaire en cas d'acceptation d'une offre de relogement pourra demander à conclure un contrat de location pour l'appartement objet du relogement, s'il notifie à l'administration son souhait ne pas poursuivre son contrat « habitation-capitalisation ».

Article 16-3 : Dans tous les cas d'acceptation d'une offre de relogement de l'État formulée en application des articles 16-1 ou 16-2, les frais normaux de déménagements sont pris en charge par l'État.

Si l'offre de l'État porte sur un appartement à construire dans l'immeuble faisant l'objet des travaux de démolition suivie d'une reconstruction ou d'une restructuration complète, le titulaire est relogé dans un appartement équivalent à celui sur lequel porte ce contrat, jusqu'à l'achèvement des travaux de reconstruction ou de restructuration de cet immeuble.

Lorsque cette offre a trait à la poursuite du contrat « habitation-capitalisation » ou la souscription d'un nouveau contrat « habitation-capitalisation » portant sur un appartement à construire, les frais normaux de relogement, à l'exclusion des charges locatives souscrites par le titulaire, sont, en outre, à la charge de l'État, jusqu'à l'achèvement des travaux. Pour la durée de ces travaux, lorsque le solde du prix du contrat fait l'objet d'un paiement échelonné, l'État propose au titulaire, soit de poursuivre le versement des échéances mensuelles sans modification de la durée du contrat, soit d'en suspendre le versement et d'allonger la durée du crédit amortissable pour une durée équivalente à cette suspension.

L'exercice du droit d'habitation conféré au titulaire du contrat « habitation-capitalisation » pour l'appartement faisant l'objet de ce contrat est suspendu pour la période de réalisation de ces travaux. Aucune indemnité ne pourra, du fait de cette suspension pour cause de travaux, être réclamée à l'État. ».

ART. 5.

Le second alinéa de l'article 20 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, est modifié comme suit :

« Le nouveau contrat est conclu pour la même durée que le contrat initial, sans versement d'un nouveau prix. ».

ART. 6.

Sont insérés, au deuxième alinéa de l'article 22 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, après le mot « conjoint », les mots « non séparé de corps ».

ART. 7.

Est ajouté après le quatrième alinéa de l'article 22 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, un cinquième alinéa rédigé comme suit :

« En cas de renonciation au bénéfice du contrat « habitation-capitalisation », sous réserve des dispositions de l'article 25, le titulaire restitue l'appartement ainsi que tout bien immobilier annexe ou dépendance sur lesquels porte ce contrat, libres de tout occupant et mobilier, dans le délai prévu au précédent alinéa. ».

ART. 7-1.

Au premier alinéa de l'article 23 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, après les mots « soit encore dans les situations prévues » sont ajoutés les mots « aux articles 16-1 et 16-2 en cas d'insuffisance de la capacité financière et des garanties de solvabilité du titulaire, ou ».

ART. 7-2.

Au second alinéa de l'article 24 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, les mots « En outre, le titulaire se voit privé du droit de conclure un nouveau contrat « habitation-capitalisation » pour quelque appartement mentionné à l'article 2 que ce soit au cours des dix années qui suivent sa renonciation » sont supprimés.

ART. 8.

Sont insérés, au premier alinéa de l'article 26 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, après les mots « bénéficiaires désignés », les mots « lorsque ceux-ci satisfont à la condition prévue au premier alinéa de l'article 3 ».

ART. 9.

Est ajouté, après le premier alinéa de l'article 26 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, un second alinéa rédigé comme suit :

« Cette notification, accompagnée du certificat ou de la décision déclarative de décès, est adressée par tout bénéficiaire désigné, dans les formes prévues à l'article 22, dans un délai d'un mois à compter du jour du décès du titulaire. ».

ART. 10.

Sont insérés, au premier alinéa de l'article 28 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, après les mots « tout bénéficiaire désigné », les mots « lorsque ceux-ci satisfont à la condition prévue au premier alinéa de l'article 3 ».

ART. 11.

Sont ajoutés après le quatrième alinéa de l'article 28 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, deux alinéas rédigés comme suit :

« En cas de renonciation au bénéfice du contrat, à la suite du décès du titulaire, le ou les bénéficiaires de celui-ci restituent l'appartement ainsi que tout bien immobilier annexe ou dépendance sur lesquels porte ce contrat, libres de tout occupant et mobilier, dans un délai de trois mois à compter de la prise d'effet de cette renonciation. Durant ce délai, seules les charges locatives afférentes à ces biens immobiliers restent dues.

À défaut de restitution de ces biens immobiliers conformément aux conditions et dans le délai prévu au précédent alinéa, une indemnité d'occupation est due par ces bénéficiaires à compter de l'expiration de ce délai jusqu'à la restitution de l'ensemble des biens. Cette indemnité d'occupation est calculée par l'Administration des Domaines et versée conformément aux dispositions de l'article 37-1. ».

ART. 11-1.

Est inséré après l'article 30 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, un article 30-1 rédigé comme suit :

« Le titulaire peut désigner lors de la souscription du contrat « habitation-capitalisation » jusqu'à trois personnes physiques de son choix qui pourront prétendre au versement du capital exigible à concurrence du pourcentage qu'il aura déterminé, en cas de décès de ce titulaire, en l'absence de bénéficiaire désigné et de personne mentionnée au premier alinéa de l'article 30.

À défaut de désignation lors de la souscription du contrat « habitation-capitalisation », le titulaire peut, à tout moment, désigner ces personnes et préciser le pourcentage de répartition entre elles du capital exigible au moyen d'un formulaire disponible auprès de l'Administration des Domaines, qui doit lui être retourné dûment rempli et accompagné des pièces justificatives requises, laquelle en accuse réception.

Le titulaire communique sans délai à l'Administration des Domaines tout changement de l'identité de ces personnes, et de leurs coordonnées ou affectant le pourcentage du capital exigible, l'Administration des Domaines en accuse réception.

Cette ou ces personnes peuvent prétendre au pourcentage déterminé par le titulaire du capital résultant des sommes antérieurement versées en exécution du contrat « habitation-capitalisation » et calculé dans les conditions prévues à l'article 23.

Le versement par l'État du pourcentage du capital revenant à la ou les personnes désignées par le titulaire intervient dans le mois de la réception des pièces nécessaires au paiement telles que définies par ordonnance souveraine. ».

ART. 11-2.

L'intitulé de la Sous-section 3 du Chapitre II du Titre IV de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, est modifié comme suit :

« Sous-section 3 : De la résiliation du contrat de vie commune ».

ART. 12.

Sont ajoutés après le chiffre 5°) de l'article 32 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, un chiffre 6°), un chiffre 7°), un chiffre 8°) et un chiffre 9°) rédigés comme suit :

« 6°) lorsque le titulaire d'un contrat « habitation-capitalisation » devient, par l'effet de la présente loi, titulaire d'un autre contrat « habitation-capitalisation » ;

7°) en cas de publication par tous moyens d'une offre de location ou en cas de location, quelle qu'en soit la durée, même à titre gratuit, de tout ou partie de l'appartement ou de tout local annexe ou dépendance sur lesquels porte le contrat, sans l'accord préalable de l'Administration des Domaines. Ne s'appliquent pas, dans ce cas, les dispositions des premier et troisième alinéas de l'article 34. La résiliation du contrat « habitation-capitalisation » emporte également l'impossibilité pour le titulaire de pouvoir prétendre à l'attribution d'un logement domanial, conformément à l'arrêté ministériel en vigueur relatif aux conditions d'attribution des logements domaniaux ;

8°) en cas de refus de l'offre de relogement proposée par l'État conformément aux articles 16-1 et 16-2 ;

9°) lorsque, au moment du décès du titulaire, le bénéficiaire désigné ou le conjoint non séparé de corps de celui-ci ou son partenaire d'un contrat de vie commune, est propriétaire, dans la Principauté, d'un local affecté à l'habitation et correspondant aux besoins du logement de leur foyer, ou titulaires de droits mobiliers ou immobiliers pouvant leur conférer la jouissance d'un tel local. ».

ART. 13.

L'article 33 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, est modifié comme suit :

« En l'absence de bénéficiaire désigné au décès du titulaire du contrat, le Ministre d'État prononce la résiliation du contrat.

L'État verse alors aux personnes mentionnées au premier alinéa de l'article 30 la part du capital leur revenant.

En l'absence de bénéficiaire désigné et de personne mentionnée au premier alinéa de l'article 30, l'État verse alors à la ou aux personnes désignées par le titulaire en application de l'article 30-1, la part du capital leur revenant.

Dans tous les cas, le versement du capital intervient dans le mois de la réception des pièces nécessaires au paiement telles que définies par ordonnance souveraine.

En l'absence de bénéficiaire désigné et, de personne mentionnée au premier alinéa de l'article 30, et de personnes désignées par le titulaire en application de l'article 30-1, ou en cas de refus par cette ou ces dernières de leur pourcentage du capital, le capital exigible, ou son solde, est versé à la succession du titulaire décédé, selon les modalités prévues par ordonnance souveraine. Lorsque la succession est vacante, ce capital reste acquis à l'État. ».

ART. 14.

Au cinquième alinéa de l'article 34 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, après les termes « par suite » sont ajoutés les termes « d'un cas de force majeure, ».

ART. 15.

L'article 36 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, est modifié comme suit :

« Le titulaire d'un contrat « habitation-capitalisation » peut solliciter l'attribution d'un nouvel appartement mentionné à l'article 2 dans les conditions définies dans l'arrêté ministériel relatif aux conditions d'attribution des logements domaniaux.

Le titulaire d'un contrat « habitation-capitalisation » est également autorisé à échanger l'appartement sur lequel porte ce contrat avec toute personne de nationalité monégasque logée dans un appartement mentionné à l'article 2 dans les conditions fixées par arrêté ministériel.

Une telle attribution ou un tel échange emporte la résiliation de plein droit du contrat « habitation-capitalisation » qui est prononcée par le Ministre d'État.

Cette résiliation intervient à la date d'effet du contrat de location signé pour le nouveau logement.

Dès l'attribution ou l'autorisation de l'échange, le titulaire manifeste auprès de l'Administration des Domaines son intérêt pour la conclusion d'un nouveau contrat « habitation-capitalisation » au plus tard à la date d'effet du contrat de location signé pour le nouveau logement. Le nouveau contrat « habitation-capitalisation » est établi et notifié conformément à l'article 7.

Lorsque le nouveau contrat « habitation-capitalisation » est signé par le titulaire dans le délai d'un mois à compter du jour où ce contrat lui a été notifié, seules sont dues les charges locatives pour la période comprise entre la date d'effet de ce contrat de location et la date de signature du nouveau contrat « habitation-capitalisation ».

Lorsqu'un nouveau contrat « habitation-capitalisation » est signé, et en vue du paiement du prix y afférent, le titulaire peut solliciter que les sommes exigibles au titre du précédent contrat, sans lui être versées, soient affectées au paiement de ce prix. ».

ART. 16.

Est inséré après l'article 37 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, précitée, un article 37-1, rédigé comme suit :

« Dans tous les cas de résiliation de plein droit du contrat « habitation-capitalisation » par l'État énumérés à l'article 32, le titulaire de ce contrat restitue tout bien immobilier sur lequel porte ce contrat, libre de tout occupant et mobilier dans un délai de trois mois à compter de la notification de cette résiliation. Durant ce délai, seules les charges locatives afférentes à ces biens immobiliers restent dues.

À défaut de restitution de ces biens immobiliers à l'expiration du délai prévu au précédent alinéa, une indemnité d'occupation est due par le titulaire à compter de cette expiration jusqu'à la restitution des biens. Cette indemnité d'occupation est calculée à partir du loyer de référence de l'appartement en vigueur au jour de la résiliation du contrat et des charges locatives afférentes à ces biens.

Le capital exigible est alors réduit du montant de cette indemnité d'occupation, arrêté au jour de la restitution

de l'ensemble des biens. Lorsque ce capital exigible est inférieur au montant de l'indemnité, le solde de ce montant est versé sans délai, par le titulaire du contrat, à l'Administration des Domaines, sans préjudice du droit pour l'État d'obtenir, par tous moyens conformes à la loi, la restitution de l'ensemble des biens.

Les dispositions prévues aux trois alinéas précédents sont applicables aux personnes mentionnées au premier alinéa de l'article 30, la ou les personnes désignées par le titulaire conformément à l'article 30-1, ainsi qu'à tout bénéficiaire de la succession du titulaire du contrat « habitation-capitalisation » tel que prévu par l'article 33. ».

ART. 17.

Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux contrats « habitation-capitalisation » en cours à la date de leur entrée en vigueur.

ART. 18.

Toute demande de souscription d'un contrat « habitation-capitalisation » formulée auprès de l'Administration des Domaines, postérieurement à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et intervenant consécutivement à un refus opposé antérieurement à cette date par l'Administration pour une précédente demande de souscription, donne lieu à l'établissement et à la notification d'un contrat « habitation-capitalisation » aux conditions financières et de prix arrêtées à la date de cette nouvelle demande de souscription et en aucun cas à la date du refus antérieurement notifié au demandeur.

La présente loi est promulguée et sera exécutée comme loi de l'État.

Fait en Notre Palais à Monaco, le dix décembre deux mille vingt-et-un.

ALBERT.

*Par le Prince,
Le Secrétaire d'État :*
J. BOISSON.



imprimé sur papier recyclé

IMPRIMERIE GRAPHIC SERVICE
GS COMMUNICATION S.A.M. MONACO

