

Loi n. 1.357 du 19/02/2009 définissant le contrat «habitation-capitalisation» dans le secteur domanial

(Journal de Monaco du 27 février 2009) .

Titre - Ier Domaine d'application du contrat «habitation-capitalisation»

Chapitre - Ier Caractères généraux du contrat «habitation-capitalisation»

Article 1er .- Est qualifiée de contrat «habitation-capitalisation», et soumise aux dispositions de la présente loi, la convention de droit privé qui présente les caractères généraux énoncés ci-après :

- l'engagement de l'État de conférer au titulaire du contrat un droit personnel d'habitation d'un appartement mentionné à l'article 2, à titre onéreux, et pour une durée de 75 ans à l'issue de laquelle un nouveau contrat peut être conclu dans les conditions prévues par la présente loi ;
- l'indication d'un prix dont les modalités de calcul et le mode de versement sont fixés par la présente loi ;
- la faculté pour le titulaire d'opter à tout moment pour la renonciation au bénéfice du contrat, et d'obtenir alors le paiement, dans les conditions prévues par la présente loi, d'un capital correspondant aux sommes par lui investies en exécution du contrat ;
- au décès du titulaire, l'attribution du bénéfice du contrat «habitation-capitalisation» à son conjoint de nationalité monégasque (*Mots ajoutés à compter du 27 juin 2020 par la loi n° 1.481 du 17 décembre 2019*)
< , à son partenaire d'un contrat de vie commune de nationalité monégasque> et à ses descendants en ligne directe de nationalité monégasque.

Chapitre - II Biens objet du contrat

Article 2 .- (*Remplacé par la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021*)

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.

Chapitre - III Souscripteurs du contrat

Article 3 .- (*Modifié à compter du 27 juin 2020 par la loi n° 1.481 du 17 décembre 2019*)

Peut seule souscrire un contrat «habitation-capitalisation», conformément aux dispositions de la présente loi, la personne physique de nationalité monégasque, locataire ou attributaire d'un appartement mentionné à l'article 2, à la condition que ni elle-même ni son conjoint non séparé de corps, ni son partenaire d'un contrat de vie commune ne soient propriétaires, dans la Principauté, d'un local affecté à l'habitation et correspondant aux besoins du logement de leur foyer, ni titulaires de droits mobiliers ou immobiliers pouvant leur conférer la jouissance d'un tel local.

Au cours du mariage, le conjoint monégasque non séparé de corps du titulaire peut, avec l'accord de celui-ci et de l'État, devenir cotitulaire du contrat «habitation-capitalisation» en cours d'exécution, par voie d'avenant souscrit dans les conditions prévues aux articles 3 et 4.

Le partenaire de nationalité monégasque lié par un contrat de vie commune avec le titulaire du contrat « habitation-capitalisation » peut également se prévaloir des dispositions prévues à l'alinéa précédent, dans les conditions qui y sont prévues.

Article 4 .- Les personnes qui entendent souscrire un contrat «habitation-capitalisation» doivent justifier d'une capacité financière suffisante et de garanties de solvabilité, dans les conditions fixées par ordonnance souveraine.

Titre - II Formation du contrat «habitation-capitalisation»

<#comment>

Chapitre Ier .-

Article 5 .- La conclusion d'un contrat «habitation-capitalisation» portant sur un appartement mentionné à l'article 2, qu'il soit occupé, neuf, libre à la location ou rendu vacant par le départ de ses locataires, est précédée d'une information préalable des éventuels souscripteurs.

<#comment>

Chapitre Ier .-

Article 6 .- Il appartient au locataire ou à l'attributaire d'un appartement mentionné à l'article 2 de manifester auprès de l'Administration des Domaines son intérêt pour la conclusion d'un contrat «habitation-capitalisation», notamment pour donner suite à l'information mentionnée à l'article précédent.

Une offre de conclusion d'un contrat «habitation-capitalisation» lui est alors individuellement notifiée. Elle le renseigne sur les conditions générales de l'habitation-capitalisation et le régime du contrat ; sont joints à l'offre un état descriptif de l'appartement mentionnant la surface habitable contractuelle et une fiche individuelle précisant le prix pour lequel serait conclu le contrat ainsi que son mode de calcul.

Les modalités de calcul de la surface habitable contractuelle sont fixées dans des conditions prévues par ordonnance souveraine.

Le locataire ou l'attributaire n'est pas tenu de contracter.

Il peut toutefois, dans les trois mois, notifier à l'Administration des Domaines une demande d'établissement d'un contrat définitif. À défaut, l'offre devient caduque.

Cette caducité ne fait pas obstacle à ce que le locataire ou l'attributaire manifeste à nouveau son intérêt auprès de l'Administration des Domaines dans les formes et conditions prévues au présent article.

Chapitre - II Conclusion du contrat «habitation-capitalisation»

Article 7 .- Le contrat «habitation-capitalisation» est établi et notifié au souscripteur par les services compétents de l'État, dans les trois mois de la demande du locataire ou de l'attributaire.

Les formalités de signature du contrat «habitation-capitalisation» sont accomplies auprès de l'Administration des Domaines.

Chapitre - III Contenu du contrat «habitation-capitalisation»

Section - 1 Mentions obligatoires

Article 8 .- (Modifié par la loi n° 1.447 du 23 juin 2017 ; modifié à compter du 27 juin 2020 par la loi n° 1.481 du 17 décembre 2019 ; modifié par la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021)

Le contrat «habitation-capitalisation» comporte :

- * 1°) la description précise de l'appartement faisant l'objet du contrat qui mentionne notamment la surface habitable contractuelle 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 ;
- * 2°) le prix du contrat, sa méthode de calcul, ses modalités de paiement et son mode de financement. Dans l'hypothèse d'un paiement à crédit, le contrat présente les conditions et modalités de variation du taux d'intérêt ;
- * 3°) le mode de calcul du capital exigible en cas d'extinction du contrat pour une cause de rupture anticipée ou l'arrivée du terme ;
- * 4°) la date d'effet du contrat, son terme ainsi que la date d'entrée en jouissance du titulaire ;
- * 5°) la part du capital exigible à l'extinction du contrat constitutive de la retenue de garantie dont le montant ne peut être supérieur à deux mois de loyer moyen de l'appartement ayant servi de référence à la détermination du prix.

Le contrat «habitation-capitalisation» indique en outre :

- * 1°) la faculté pour le titulaire de se libérer, par anticipation et sans pénalité, du paiement des sommes restant dues, dans les conditions prévues par la présente loi ;
- * 2°) la stipulation que le conjoint de nationalité monégasque, le partenaire d'un contrat de vie commune de nationalité monégasque et les descendants en ligne directe de nationalité monégasque bénéficieront du contrat «habitation-capitalisation» au décès du titulaire du contrat ;
- * 3°) le droit, pour le titulaire, en cas de renonciation au bénéfice du contrat «habitation-capitalisation» à sa demande, de conclure un contrat de location aux conditions applicables, lors de l'extinction du contrat, aux immeubles domaniaux à usage d'habitation ;
- * 4°) l'obligation de justifier d'une assurance couvrant les risques dont le titulaire doit répondre au titre de son habitation ;
- * 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.

Section - 2 Calcul et paiement du prix

Article 9 .- Le prix indiqué dans le contrat «habitation-capitalisation» est calculé sur la base de 1,5 fois le loyer moyen au mètre carré dans l'immeuble, hors charges, arrêté au jour de l'offre contractuelle individuelle, sur une durée de 20 ans, en tenant compte des paramètres usuels relatifs à la détermination du loyer.

Article 10 .- *(Remplacé par la loi n° 1.447 du 23 juin 2017 ; modifié par la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021)*

Le prix indiqué dans le contrat « habitation-capitalisation » est immédiatement payé en totalité par le souscripteur.

Toutefois, et à condition de verser un apport personnel minimal, dont le pourcentage est fixé par ordonnance souveraine sans pouvoir excéder 15 % du prix du contrat, le souscripteur peut bénéficier d'un crédit amortissable de la part de l'État à un taux effectif global révisable annuellement. Le paiement du solde du prix s'effectue alors par versements mensuels et échelonnés sur des durées maximales variables, savoir 5 ans, 10 ans, 15 ans, 20 ans, 25 ans ou 30 ans.

Un arrêté ministériel fixe chaque année le taux effectif global applicable durant l'année civile à venir.

Ce taux se calcule en ajoutant un point au taux « Euribor 12 mois » du premier jour ouvré du mois de novembre de l'année en cours. Il ne peut excéder 3 %, ni être inférieur à 1 %.

Les modalités de calcul prévues à l'alinéa précédent du taux auquel l'État consent un crédit amortissable aux futurs souscripteurs peuvent cependant être modifiées par ordonnance souveraine en fonction de la conjoncture économique appréhendée par référence à l'évolution du taux de l'inflation.

Toutefois, dès lors qu'elles se trouvent inscrites au contrat « habitation-capitalisation », les modalités de calcul du taux auquel le souscripteur doit s'acquitter lors de ses versements périodiques ne peuvent pas être modifiées.

Article 11 .- *(Modifié par la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021)*

Le titulaire peut se libérer par anticipation, et sans pénalité, du paiement des sommes restant dues auxquelles n'est plus appliqué de taux d'intérêt, dans les conditions prévues par la présente loi.

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 11-1 .- (Créé par la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021)

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.

Article 12 .- Le titulaire d'un contrat «habitation-capitalisation» ne peut être admis au bénéfice de l'Aide Nationale au Logement pour le paiement échelonné du prix.

Titre - III Effets du contrat «habitation-capitalisation»

Chapitre - Ier Obligations et droits du bénéficiaire

Article 13 .- Le contrat «habitation-capitalisation» emporte pour son titulaire les obligations suivantes :

- payer le prix du contrat «habitation-capitalisation» à la signature ou aux termes convenus ;
- user personnellement du logement en bon père de famille et l'occuper de manière effective, suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat «habitation-capitalisation» et payer les charges locatives y afférentes ;
- répondre des dégradations et des pertes qui surviennent pendant la durée du contrat «habitation-capitalisation» dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute de l'État propriétaire du logement ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
- prendre à sa charge l'entretien courant du logement ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par arrêté ministériel , sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction ou cas fortuit ;
- remettre, lors de l'extinction du contrat, les lieux en l'état où ils se trouvaient lorsqu'il en a pris possession soit en qualité de locataire ou d'attributaire, soit en qualité de titulaire, à l'exclusion des travaux ou des aménagements régulièrement autorisés par l'autorité administrative compétente ;
- s'assurer contre les risques dont il doit répondre au titre de son habitation et en justifier lors de la signature du contrat puis, chaque année, à la demande de l'État.

Article 14 .- Le contrat «habitation-capitalisation» confère à son titulaire le droit de :

- consentir un bail, avec l'accord de l'Administration des Domaines et aux conditions en vigueur pour les immeubles domaniaux à usage d'habitation, à un membre de sa famille ou à un locataire de nationalité monégasque lorsque pour raison professionnelle ou familiale, il est, lui-même ou son conjoint, (**Mots ajoutés à compter du 27 juin 2020 par la loi n° 1.481 du 17 décembre 2019**)

contraint à un éloignement de la Principauté en dehors du département français limitrophe ou de la province italienne la plus proche ;

- réaliser tous travaux de transformation, d'adjonction, d'amélioration, de modification à l'intérieur des volumes dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur et de celles afférentes à l'immeuble ;

- renoncer à tout moment au bénéfice du contrat «habitation-capitalisation» et obtenir le versement du capital exigible en cas d'extinction du contrat selon les modalités prévues par la présente loi ;

- en cas d'extinction du contrat «habitation-capitalisation», rester dans les lieux, objet de ce contrat, en qualité de locataire et selon les conditions applicables, lors de l'extinction du contrat, aux immeubles domaniaux à usage d'habitation.

Chapitre - II Engagements et attributions de l'État

Article 15 .- (Modifié par la loi n° 1.447 du 23 juin 2017)

Par le contrat «habitation-capitalisation», l'État s'engage à :

assurer au titulaire la jouissance paisible du logement ;

- entretenir les locaux en sa qualité de propriétaire et y faire toutes les réparations autres que les réparations locatives telles que définies par arrêté ministériel ;
- ne pas s'opposer aux aménagements ou transformations réalisés par le titulaire dès lors que ceux-ci sont conformes aux règles d'urbanisme et à celles afférentes à l'immeuble ;
- tenir un compte individuel ouvert au profit du titulaire sur lequel sont inscrits les versements correspondants au prix du contrat «habitation-capitalisation», les dates des versements et leur évolution ;
- informer au moins annuellement le titulaire de la situation de son compte individuel et de l'état de son contrat ;
- verser au titulaire le capital exigible, dans tous les cas où il est mis fin au contrat «habitation-capitalisation», selon les modalités prévues par la présente loi ;
- en cas de paiement à crédit, informer le souscripteur du taux d'intérêt qui lui est applicable pour l'année civile à venir.

Article 16 .- Par le contrat «habitation-capitalisation», l'État est en droit de :

- percevoir le paiement du prix dû par le titulaire au titre du contrat «habitation-capitalisation» ;
- faire procéder, en cas de défaillance du titulaire dans ses obligations d'entretien ou de remise en état des lieux, aux réparations et travaux nécessaires, par un tiers et aux frais du titulaire ;
- prélever sur la part du capital à verser dans la limite mentionnée à l'article 8, constitutive de la retenue de garantie, une provision calculée sur la base d'une estimation du coût des travaux nécessaires à la remise en état des lieux ;
- prononcer la résiliation du contrat lorsque celle-ci intervient de plein droit dans les conditions prévues à la première section du chapitre III du titre IV.

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

(Titre créé par la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021)

Article 16-1 .- (Créé par la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021)

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,