

JOURNAL DE MONACO

Bulletin Officiel de la Principauté

JOURNAL HEBDOMADAIRE PARAISSANT LE VENDREDI

Lois (Réglementation)

Loi n° 1.357 du 19 février 2009 définissant le cont rat «habitation-capitalisation» dans le secteur domanial

ALBERT II
PAR LA GRACE 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 12 février 2009.

TITRE PREMIER
*DOMAINE D'APPLICATION DU CONTRAT
«HABITATION-CAPITALISATION»*

CHAPITRE PREMIER
*CARACTERES GENERAUX DU CONTRAT
«HABITATION-CAPITALISATION»*

Article Premier.

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'Etat 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 et à ses descendants en ligne directe de nationalité monégasque.

CHAPITRE II
BIENS OBJET DU CONTRAT

Art. 2.

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'Etat.

Toutefois, ne peuvent faire l'objet de contrats «habitation-capitalisation» :

1) les appartements ou les immeubles voués à la de struction, la reconstruction, la rénovation ou l'extension, pour des opérations arrêtées par les programmes triennaux d'équipement public annexés aux lois de budget ;

2) les logements destinés à maintenir un parc loca tif à but social dans les conditions fixées par ordonnance souveraine.

CHAPITRE III
SOUSCRIPTEURS DU CONTRAT

Art. 3.

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

Art. 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»

CHAPITRE PREMIER
INFORMATION PREALABLE
DES SOUSCRIPTEURS

Art. 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.

Art. 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. A 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»

Art. 7.

Le contrat «habitation-capitalisation» est établi et notifié au souscripteur par les services compétents de l'Etat, 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

Art. 8.

Le contrat «habitation-capitalisation» comporte :

- 1) la description précise de l'appartement faisant l'objet du contrat qui mentionne notamment la surface habitable contractuelle ;
- 2) le prix du contrat, sa méthode de calcul, ses modalités de paiement et son mode de financement ;
- 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 ;
- 6) un tableau d'amortissement en cas de crédit de la part de l'Etat.

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 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.

Section 2 Calcul et paiement du prix

Art. 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.

Art. 10.

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'Etat à un taux effectif global de 3 % l'an. Le paiement du solde du prix s'effectue alors par versements de montant égal et échelonnés sur des durées maximales variables, savoir 10 ans, 15 ans, 20 ans, 25 ans ou 30 ans.

Le taux d'intérêt auquel l'Etat consent un crédit amortissable aux futurs souscripteurs peut être modifié dans les conditions

prévues par ordonnance souveraine.

Toutefois, dès lors qu'il se trouve inscrit au contrat «habitation-capitalisation» du souscripteur, le taux auquel celui-ci doit s'acquitter de ses versements périodiques est fixe.

Art. 11.

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.

Art. 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 PREMIER
OBLIGATIONS ET DROITS DU BENEFICIAIRE

Art. 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'Etat 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'Etat.

Art. 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, 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'ETAT

Art. 15.

Par le contrat «habitation-capitalisation», l'Etat 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.

Art. 16.

Par le contrat «habitation-capitalisation», l'Etat 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 IV
EXTINCTION DU CONTRAT
«HABITATION-CAPITALISATION»

Art. 17.

Le contrat «habitation-capitalisation» s'éteint par l'expiration du temps pour lequel il a été conclu ou par la renonciation du titulaire à poursuivre le contrat jusqu'à son terme.

Le contrat «habitation-capitalisation» peut également cesser par l'effet de sa résiliation dans les conditions prévues au chapitre III du présent titre.

CHAPITRE PREMIER
DE LA SURVENANCE DU TERME

Art. 18.

La survenance du terme du contrat «habitation-capitalisation» rend exigible le capital au profit du titulaire.

Le versement du capital intervient dans le mois de la réception des pièces nécessaires au paiement telles que définies par ordonnance souveraine.

Le montant du capital payé par l'Etat au titulaire correspond à celui des sommes antérieurement versées en exécution du contrat «habitation-capitalisation», arrêtees au jour de la survenance du terme, déduction faite de la retenue de garantie mentionnée à l'article 8 et réactualisées à partir du jour du premier versement selon un taux identique à celui en vigueur pour l'évolution des loyers des appartements mentionnés à l'article 2 et dans des conditions prévues par ordonnance souveraine en fonction de l'évolution du coût de la vie, le montant des intérêts versés, en cas de paiement du prix à crédit, restant acquis à l'Etat.

Art. 19.

Un an au moins avant le terme du contrat «habitation-capitalisation», l'Administration des Domaines notifie au titulaire qu'il lui appartient de se déterminer en faveur de l'une des options suivantes :

- soit conclure, immédiatement et pour le même appartement, un nouveau contrat «habitation-capitalisation» dans les formes et conditions prévues par la présente loi ;

- soit ne pas conclure de nouveau contrat «habitation-capitalisation» mais prétendre à la qualité de locataire, dans les conditions prévues au second alinéa de l'article 21.

Le choix du titulaire est notifié au Ministre d'Etat trois mois au moins avant le terme du contrat.

Au-delà de ce délai, et à défaut d'option de sa part, le titulaire est considéré comme ayant renoncé à son droit de conclure un nouveau contrat «habitation-capitalisation».

Art. 20.

Lorsque le titulaire opte pour la conclusion d'un nouveau contrat «habitation-capitalisation», l'Etat ne peut s'y opposer que pour des motifs d'utilité publique ou dans les cas prévus au chiffre 1) du deuxième alinéa de l'article 2.

En vue du paiement du prix afférent au nouveau contrat «habitation-capitalisation», 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. 21.

Lorsque le titulaire décide de ne pas conclure un nouveau contrat «habitation-capitalisation», il perçoit le capital exigible dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 18.

L'Administration des Domaines lui propose alors de conclure un contrat de location pour un appartement mentionné à l'article 2, aux conditions applicables, lors de l'expiration du contrat «habitation-capitalisation», aux immeubles domaniaux à usage d'habitation.

CHAPITRE II
DE LA RENONCIATION AU BENEFICE
DU CONTRAT

Section 1
Dispositions générales

Art. 22.

Le titulaire peut, à tout moment, renoncer de manière non équivoque au bénéfice du contrat «habitation-capitalisation».

Toutefois, pendant le mariage, le consentement de son conjoint est requis.

La renonciation est notifiée à l'Administrateur des Domaines. Elle est accompagnée des pièces définies par ordonnance souveraine.

Elle est effective dans les quinze jours à compter de sa réception par le Ministre d'Etat et rend alors le capital exigible.

Art. 23.

Lorsque la renonciation au bénéfice du contrat «habitation-capitalisation» intervient, soit postérieurement au paiement

intégral du prix, soit en cas de divorce ou de décès du titulaire, soit encore dans les situations prévues au cinquième alinéa de l'article 34, le montant du capital exigible correspond à celui des sommes antérieurement versées en exécution du contrat, arrêtées au jour de l'extinction du contrat, déduction faite de la retenue de garantie mentionnée à l'article 8 et réactualisées à partir du jour du premier versement selon un taux identique à celui en vigueur pour l'évolution des loyers des appartements mentionnés à l'article 2 et dans des conditions prévues par ordonnance souveraine en fonction de l'évolution du coût de la vie, les intérêts versés, en cas de paiement du prix à crédit, restant acquis à l'Etat.

Le versement du capital intervient dans le mois de la réception des pièces nécessaires au paiement telles que définies par ordonnance souveraine.

Art. 24.

Lorsque la renonciation intervient entre la date à laquelle a été payée la moitié du prix et la date à laquelle est prévu le paiement intégral de ce prix, le montant du capital exigible est celui prévu à l'article précédent, déduction faite du total des loyers moyens ayant servi à la détermination du prix du contrat ; ce total est toutefois réactualisé en fonction de l'évolution du coût de la vie dans des conditions prévues par ordonnance souveraine.

Lorsque la renonciation intervient antérieurement à la date à laquelle a été payée la moitié du prix, le montant du capital exigible est réduit comme le prévoit l'alinéa précédent. 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.

Art. 25.

Dans tous les cas de renonciation de sa part, le titulaire de nationalité monégasque peut demander à conclure un contrat de location d'un appartement mentionné à l'article 2 dans les conditions applicables, lors de l'extinction du contrat «habitation-capitalisation», aux immeubles domaniaux à usage d'habitation.

Section 2

Dispositions particulières

Sous-section 1

Du décès du titulaire du contrat «habitation-capitalisation»

Art. 26.

Le décès du titulaire du contrat «habitation-capitalisation» transfère le bénéfice de celui-ci au conjoint de nationalité monégasque ainsi qu'aux descendants en ligne directe de nationalité monégasque dudit titulaire, en qualité de bénéficiaires désignés, dès la notification du décès au Ministre d'Etat.

Art. 27.

Le bénéfice du contrat «habitation-capitalisation» au profit d'un bénéficiaire désigné échappe aux règles de droit commun applicables à la succession du titulaire décédé.

Le bénéficiaire désigné est réputé avoir eu droit au bénéfice du contrat dès sa conclusion.

Lorsque le bénéficiaire désigné a également la qualité d'héritier du titulaire décédé, il conserve le droit au bénéfice du contrat «habitation-capitalisation» même en cas de renonciation de sa part à la succession.

Les sommes dues au bénéficiaire désigné et aux personnes mentionnées à l'article 30 en exécution du contrat «habitation-capitalisation» échappent aux poursuites des créanciers du titulaire décédé.

Art. 28.

Au décès du souscripteur initial ou du conjoint monégasque survivant cotitulaire du contrat avec son époux prédécédé, tout bénéficiaire désigné devient titulaire du contrat «habitation-capitalisation» et exerce les droits nés de celui-ci en lieu et place du précédent titulaire ; il est également tenu des obligations du contrat et doit s'acquitter des versements restant dus pour le paiement du solde du prix.

Il peut toutefois choisir de renoncer au bénéfice du contrat «habitation-capitalisation». Dans ce cas, sa renonciation est notifiée dans les formes prévues à l'article 22. Le versement du capital exigible intervient alors aux conditions de forme et de

délaï prévues à l'article 23.

Lorsque, au décès du titulaire, plusieurs personnes sont bénéficiaires désignés du contrat, leurs droits s'exercent en indivision d'un commun accord dans les conditions prévues aux deux alinéas précédents.

Si elles décident de renoncer au bénéfice du contrat, le capital exigible est alors partagé en autant de parts égales que de personnes pouvant y prétendre au moment du décès.

En cas de désaccord entre les bénéficiaires désignés, le bénéfice du contrat «habitation-capitalisation» peut être attribué, en considération des intérêts sociaux et familiaux en cause, par le tribunal de première instance, saisi par la partie la plus diligente, et statuant en matière contentieuse conformément aux dispositions de l'article 850 du Code de procédure civile, au profit exclusif de l'un d'eux, sous réserve d'un partage du capital résultant des sommes déjà versées, à parts égales, entre toutes les personnes pouvant y prétendre au moment du décès.

Au cours de l'indivision, les bénéficiaires désignés sont codébiteurs solidaires de leurs obligations envers l'Etat, nées du contrat «habitation-capitalisation».

Art. 29.

Lorsque le bénéfice du contrat «habitation-capitalisation» revient à un ou plusieurs descendants mineurs, les règles de droit commun en ce qui concerne leur capacité sont applicables, et notamment les dispositions concernant le régime d'administration légale de leurs biens et le contrôle du juge tutélaire.

Art. 30.

Le conjoint non séparé de corps et les descendants en ligne directe de nationalité étrangère du titulaire ne peuvent prétendre à la qualité de bénéficiaire désigné.

Ils peuvent toutefois prétendre à une part du capital résultant des sommes antérieurement versées en exécution du contrat «habitation-capitalisation» et calculé dans les conditions prévues à l'article 23.

Cette part s'obtient en divisant le montant du capital par le nombre de bénéficiaires désignés et des personnes visées au premier alinéa pouvant y prétendre au moment du décès.

Le versement par l'Etat de la part du capital revenant aux personnes visées au premier alinéa intervient dans le mois de la réception des pièces nécessaires au paiement telles que définies par ordonnance souveraine.

Dans ce cas, lors de l'extinction du contrat, le capital à verser aux bénéficiaires désignés sera réduit de la part du capital ayant donné lieu au paiement au profit des personnes visées au premier alinéa.

Sous-section 2

Du divorce et de la séparation de corps

Art. 31.

Lorsque deux époux sont titulaires d'un contrat «habitation-capitalisation», leur divorce ou leur séparation de corps n'est pas une cause d'extinction dudit contrat.

Toutefois, ils peuvent, d'un commun accord, décider d'y mettre fin en renonçant à son bénéfice dans les formes prévues à l'article 22. Le versement du capital exigible intervient alors aux conditions prévues à l'article 23.

En cas de désaccord entre les époux, le bénéfice du contrat «habitation-capitalisation» peut être attribué à l'un d'eux selon la procédure prévue à l'article 28.

CHAPITRE III

DE LA RESILIATION DU CONTRAT

Section 1

De la résiliation de plein droit

Art. 32.

Le contrat «habitation-capitalisation» est résilié de plein droit par l'Etat :

- 1) en cas d'absence de bénéficiaire désigné au décès du titulaire du contrat ;
- 2) en cas d'inexécution par le titulaire de ses obligations relatives soit au paiement du prix du contrat, soit aux conditions prévues par la loi pour consentir un bail sur le logement ou y réaliser des travaux et des aménagements ;
- 3) en cas de destruction totale du logement, objet du contrat ;
- 4) en cas d'attribution au titulaire d'un nouvel appartement mentionné à l'article 2 ;
- 5) faute d'occupation effective du logement, objet du contrat, sauf le cas visé au premier tiret de l'article 14.

La résiliation intervient dans les conditions prévues aux articles suivants.

Art. 33.

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

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

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, le capital exigible reste acquis à l'Etat.

Art. 34.

Lorsque le Ministre d'Etat constate l'inexécution par le titulaire de ses obligations relatives, soit au paiement du prix du contrat, soit aux conditions prévues par la loi pour consentir un bail sur le logement ou y réaliser des travaux et des aménagements, il notifie au titulaire une mise en demeure de se conformer aux prescriptions légales et lui impartit, pour ce faire, un délai de trois mois à compter de la notification.

Le titulaire est, si nécessaire, entendu en ses explications ou dûment appelé à les fournir.

Si la mise en demeure n'est pas suivie d'effet dans le délai impartit, le Ministre d'Etat peut prononcer la résiliation du contrat.

Le montant du capital exigible est alors réduit du total des loyers moyens ayant servi à la détermination du prix du contrat, comme le prévoit l'article 24.

Toutefois, cette réduction n'a pas lieu lorsque la défaillance du titulaire est d'ordre financier et résulte d'une baisse de revenus consécutive à une perte d'emploi indépendante de sa volonté, par suite 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.

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

Art. 35.

Lorsque le Ministre d'Etat constate que le logement sur lequel porte le contrat «habitation-capitalisation» est détruit en totalité par cas fortuit, il prononce la résiliation du contrat de plein droit.

Dans ce cas, l'Etat verse au titulaire le capital prévu à l'article 23. Le versement du capital intervient dans le mois de la réception des pièces nécessaires au paiement telles que définies par ordonnance souveraine.

En outre, si un contrat «habitation-capitalisation» est conclu pour un nouvel appartement mentionné à l'article 2, le titulaire conserve pour cet appartement la durée d'habitation acquise dans le logement détruit ; le nouveau contrat «habitation-capitalisation» est réputé conclu à la date du premier.

Art. 36.

Le titulaire d'un contrat «habitation-capitalisation» peut obtenir l'attribution d'un nouvel appartement mentionné à l'article 2 en fonction de l'évolution de ses besoins de logement.

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

Cette résiliation intervient à la date d'effet, soit du contrat de location, soit du contrat «habitation-capitalisation», signé pour le nouveau logement.

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. 37.

Toute personne qui occupe, en exécution d'un contrat «habitation-capitalisation», un appartement mentionné à l'article 2, et qui devient, par l'effet de la présente loi, titulaire d'un autre contrat «habitation-capitalisation», est tenue, dans les trois mois de la titularité du second contrat, de notifier au Ministre d'Etat son choix en faveur de l'un ou l'autre de ces contrats.

Le choix ainsi exprimé en faveur de l'un des contrats «habitation-capitalisation» emporte la résiliation de plein droit de l'autre. Celle-ci est prononcée par le Ministre d'Etat.

Le versement du capital exigible au titre du contrat résilié intervient alors aux conditions prévues à l'article 23.

A défaut de choix exprimé par le titulaire dans le délai prévu au premier alinéa, le Ministre d'Etat lui notifie une mise en demeure de se conformer aux prescriptions légales et lui impartit, pour ce faire, un délai d'un mois à compter de la notification.

Si la mise en demeure n'est pas suivie d'effet dans le délai imparti, le Ministre d'Etat prononce la résiliation du second contrat «habitation-capitalisation» laquelle entraîne le versement du capital exigible y afférent aux conditions prévues à l'article 23.

La même procédure est applicable lorsque la personne qui devient titulaire d'un contrat «habitation-capitalisation» occupe déjà un appartement mentionné à l'article 2 en qualité de locataire. Dans ce cas, il lui appartient alors de se déterminer en faveur, soit du maintien de son contrat de location, soit du bénéfice du contrat «habitation-capitalisation».

Art. 38.

Dans tous les cas de résiliation de plein droit prévus aux articles 32 à 37, le président du tribunal de première instance, saisi et statuant comme en matière de référé, peut ordonner qu'il soit sursis à l'exécution de la décision de résiliation.

Il appartient alors à la partie la plus diligente de saisir le tribunal de première instance au fond.

La décision de sursis cesse de produire effet dès lors que l'instance introduite au fond a abouti au prononcé d'une décision passée en force de chose jugée.

Section 2

De la résiliation par voie judiciaire

Art. 39.

Sans préjudice des résiliations prononcées de plein droit prévues à la section 1 du présent chapitre, l'une des parties au contrat «habitation-capitalisation» peut toujours demander en justice la résiliation pour inexécution de ses obligations par l'autre partie, en application du droit commun des contrats et de l'article 1039 du Code civil.

TITRE V
DISPOSITIONS FINALES

Art. 40.

Toute notification prescrite par la présente loi est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.

Art. 41.

Les dispositions de la présente loi sont applicables aux locaux accessoires, tels que caves ou combles, ayant, le cas échéant, fait l'objet d'un contrat «habitation-capitalisation».

Elles ne sont pas applicables aux emplacements de stationnement de véhicules.

Art. 42.

Il est ajouté à l'article 1939 du Code civil, un chiffre 10° rédigé comme suit :

«10° La créance de l'Etat résultant d'un contrat «habitation-capitalisation», sur le prix de tout ce qui garnit l'appartement objet du contrat.

Le même privilège a lieu pour les réparations locatives et pour tout ce qui concerne l'exécution du contrat.»

Art. 43.

Sont insaisissables, avant qu'il ne les ait perçues de l'Etat, les sommes dues au titulaire en exécution d'un contrat «habitation-capitalisation».

Art. 44.

La présente loi entrera en vigueur le 1er juillet 2009.

Le délai prévu à l'article 7 est porté à six mois pour toutes les demandes de locataires ou d'attributaires notifiées dans l'année de la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 45.

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

Sont nuls et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les conventions, clauses, stipulations et arrangements, qui ont pour conséquence de faire échec aux dispositions de la présente loi.

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

Fait en Notre Palais à Monaco, le dix-neuf février deux mille neuf.

ALBERT.

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