

**PROJET DE LOI DEFINISSANT LE CONTRAT « HABITATION-
CAPITALISATION » DANS LE SECTEUR DOMANIAL**

EXPOSE DES MOTIFS

La Principauté possède en matière d'habitat une expérience singulière. L'exiguïté de son territoire, conjuguée aux données économiques, sociales et démographiques a, depuis longtemps, fait de la question du logement de ses habitants et, bien évidemment et au premier chef, de ses Nationaux, une réalité extrêmement sensible.

Des phénomènes spéculatifs affectant le marché immobilier à l'évolution des modes de vie exigeant des logements de qualité, modernes et confortables, du besoin vital de diversifier l'économie à celui tout aussi crucial de préserver le cadre de vie, de la nécessité de garantir la cohésion sociale à l'exigence d'une gestion raisonnable des finances publiques, nombreux sont les paramètres que Monaco doit combiner, depuis plus de cinquante ans, pour agir dans un domaine dont la complexité croissante tient du véritable défi de société.

Ce défi, l'Etat l'a relevé avec audace et détermination en choisissant, dès l'origine, de faire du problème du logement des Monégasques un enjeu central de son action politique et sociale.

A cette fin, les décisions des pouvoirs publics ont jusqu'à ce jour privilégié trois directions.

S'appuyant sur la politique de « *Grands Travaux* » sans laquelle la Principauté n'aurait pu disposer des terrains ni des ressources nécessaires, la première direction a consisté en la mise en oeuvre d'un programme de construction de logements sociaux de grande envergure assortie d'acquisitions ou de préemptions d'appartements dans les constructions privées, afin de constituer un parc immobilier locatif réservé aux Monégasques selon des garanties exceptionnelles notamment de durée et de prix.

Depuis la pose de la première pierre du premier immeuble domanial à loyers modérés, boulevard Rainier III, le 18 novembre 1958, l'effort de construction consenti par l'Etat ne s'est jamais ralenti. De cet investissement, il ressort aujourd'hui un parc domanial comptant environ 2000 logements.

La deuxième direction a consisté à proposer, à partir de la fin des années 70, un système d'allègement des charges locatives supportées par les Nationaux ayant trouvé à se loger dans le secteur libre. Calculée selon des règles avantageuses, l'«*Allocation Nationale pour le Logement*» (A.N.L.) s'est rapidement imposée comme un mécanisme de soutien financier indispensable à des centaines de familles monégasques qui, n'ayant pu ou voulu devenir locataires de l'Etat, aspiraient légitimement à s'établir sur le territoire de leur pays.

Quant à la troisième et dernière direction, adoptée dans l'urgence des difficultés économiques d'après-guerre, elle a consisté à assujettir par la loi, pour une durée déterminée, une catégorie d'immeubles, ceux construits avant le 1^{er} septembre 1947, à des dispositions particulières affectant le régime de droit commun des baux d'habitation et favorisant la condition du preneur. La protection juridique et pécuniaire conférée à ce dernier devait dès lors conduire à consacrer la formule de « *secteur protégé* ».

Cependant, pour les Monégasques, une autre préoccupation est apparue, avec plus d'intensité ces dernières années, consistant non plus seulement à pouvoir disposer d'un toit, mais à posséder pleinement son logement de manière à constituer, dans la Principauté, un patrimoine familial transmissible.

Procédant de ce « goût pour la pierre » qui se manifeste dans bien d'autres pays, cette aspiration se trouve toutefois, à Monaco, contrariée par le coût de l'immobilier sur le marché libre qui rend l'acquisition très difficile pour une grande majorité de Nationaux.

Rien d'étonnant dès lors à ce que l'idée d'une véritable procédure d'accession sociale à la propriété constitue depuis longtemps un sujet de préoccupation.

Ainsi, dès 1939, une proposition de loi « *portant constitution d'un bien de famille et tendant à faciliter l'accession des Monégasques à la propriété immobilière* » était-elle déposée au Conseil National.

Parce que le dispositif envisagé n'apportait pas toutes les garanties de faisabilité et d'opportunité, cette proposition n'emporta pas la conviction du Gouvernement, à l'instar d'autres initiatives législatives plus récentes comme celle de 1968 qui tendait à adapter à la Principauté une législation française de 1965 relative à l'acquisition de H.L.M. par leurs locataires.

En fait, c'est en 1977 et par la voie du règlement administratif que l'Etat a posé, pour la première fois dans un texte, le principe de l'accession à la propriété dans certains immeubles domaniaux pour les Monégasques. A la suite de circonstances dues essentiellement à un contentieux judiciaire, le Gouvernement fut cependant conduit, dix ans plus tard, à envisager le remplacement de ce règlement par une loi qui lui aurait conféré une assise indiscutable.

Désirant en effet ne pas renoncer à l'objectif de la relance de la politique d'accession à la propriété des Monégasques, le Gouvernement mena, à la fin des années 1990 puis récemment en 2004, une réflexion sur les possibilités d'instituer à Monaco un régime spécifique d'accession à la propriété d'immeubles appartenant au domaine privé de l'Etat, étant observé que ce régime devait tout à la fois, à raison de son caractère social et non spéculatif, éviter une évocation du patrimoine immobilier de l'Etat cédé à un prix préférentiel et respecter les principes juridiques et constitutionnels découlant de l'intangibilité du droit de propriété.

Ainsi a-t-il été institué au début de l'année 2006 un groupe de travail composé d'élus et de représentants de l'Administration dont la réflexion a abouti au projet de loi n° 833 sur l'accession au droit d'habitation des appartements domaniaux.

En accord avec les principes politiques fondamentaux qui ont sous-tendu la réflexion juridique (spéculation foncière proscrite, préservation du patrimoine immobilier du domaine privé de l'Etat, sauvegarde d'un parc locatif suffisant pour garantir un droit au logement et assurer la mission de logement social de l'Etat), le dispositif envisagé par le projet de loi n° 833 a consisté, d'une part, à ne pas céder la nue-propriété des appartements domaniaux mais simplement un droit réel d'habitation selon un procédé juridique appelant un démembrement du droit de propriété de l'Etat sur ses logements sociaux et, d'autre part, à déroger aux règles du Code civil régissant le droit d'habitation, notamment afin de satisfaire la volonté politique d'instaurer sa transmissibilité par voie successorale et reconnaître à ses futurs titulaires d'importantes prérogatives.

C'est d'ailleurs le caractère propre à ces dernières qui devait conduire les autorités politiques, au cours du débat législatif, à considérer que le droit d'habitation ainsi cédé pouvait s'apparenter à un « *droit de propriété aménagée* ». Or, parce qu'une telle proximité entre les concepts est apparue de nature à faire peser un risque majeur sur l'acquis fondamental que constitue le droit pour tout Monégasque d'habiter son pays, compte tenu, en premier lieu, de l'intensité de la protection dont jouit aujourd'hui la notion de propriété et, en second lieu, des incertitudes juridiques liées aux évolutions futures de la jurisprudence monégasque ou européenne en cette matière, le projet de loi n° 833, qui ne permettait pas d'écarter de manière définitive tout danger d'appropriation totale par les futurs accédants, fût dès lors retiré au mois de juin 2008.

Cependant, le Gouvernement Princier s'engageait à constituer, dès le retrait du texte n° 833, un autre groupe de travail mixte lequel fût chargé d'élaborer un nouveau projet de loi à partir d'une solution juridique inédite qui désormais n'affecterait plus le droit de propriété de l'Etat mais tendrait toujours à la satisfaction de l'objectif politique central : la constitution d'un patrimoine familial transmissible.

La conciliation de ces deux impératifs a alors abouti à l'idée, qui se trouve à l'origine du présent projet de loi, d'organiser une nouvelle relation contractuelle entre l'Etat et les occupants de ses appartements domaniaux fondée sur une valorisation économique de l'habitation du logement.

C'est ainsi qu'est né le contrat « *habitation-capitalisation* » dont l'appellation résume quasiment à elle seule son économie générale, à savoir, pour son souscripteur, l'attribution d'un droit personnel d'habitation d'un appartement domanial pour une très longue durée (75 ans) assorti d'un droit à ce que les sommes qu'il a investies en contrepartie forment un capital qui lui sera versé au jour où prendra fin sa relation contractuelle avec l'Etat.

Quant à la transmissibilité du droit d'habitation-capitalisation, le projet de loi se propose de l'assurer principalement au moyen d'un mécanisme juridique bien connu du droit civil et fréquemment utilisé dans le cadre des contrats de capitalisation ayant pour objet les assurances-décès : la stipulation pour autrui. Celle-ci présente une particularité et un intérêt. La particularité est qu'elle réalise, en dehors des règles successorales, le transfert des droits nés du contrat au profit de personnes déterminées, conformément au projet de loi, savoir son conjoint de nationalité monégasque et ses descendants en ligne directe de nationalité monégasque. L'intérêt est qu'elle garantit une protection maximale de ces droits en les mettant à l'abri des créanciers du contractant décédé.

Empruntant certains des principes traditionnels mis en oeuvre dans les contrats de location pour écarter les risques découlant des formules juridiques antérieurement envisagées, et combinant ces principes avec ceux organisant les contrats de capitalisation, le contrat « *habitation-capitalisation* » se présente donc comme une convention originale, d'aucuns diront « *sui generis* ».

Parce qu'il est apparu nécessaire, face à un contrat complexe dans l'articulation des droits et des obligations des parties, d'envisager un corps de règles d'ordre public et parfaitement indépendantes d'autres branches du droit comme celles relatives aux successions ou aux régimes matrimoniaux, le projet de loi ambitionne en définitive de doter le contrat « *habitation-capitalisation* », depuis les conditions de sa formation jusqu'à ses causes d'extinction, d'un régime autonome et complet qui en fait, à la suite des contrats correspondant à des moules connus comme la vente, le bail, l'échange ou le prêt, un nouveau contrat nommé.

Il est remarquable de constater que le présent projet de loi institue à cet égard une nouvelle forme d'occupation des logements domaniaux de l'Etat laquelle, s'inscrivant dans la perspective d'une politique du logement des Nationaux déjà dédiée au domaine locatif, entend aujourd'hui compléter l'ordonnancement juridique monégasque en revêtant l'autorité d'un véritable statut légal.

Sous le bénéfice de ces observations à caractère général, le présent projet appelle les commentaires particuliers ci-après.

Pour ce qui relève de son architecture générale, le présent projet de loi comprend cinq titres, intitulés :

- Titre Premier : Domaine d'application du contrat « habitation-capitalisation » ;
- Titre II : Formation du contrat « habitation-capitalisation » ;
- Titre III : Effets du contrat « habitation-capitalisation » ;
- Titre IV : Extinction du contrat « habitation-capitalisation » ;
- Titre V : Dispositions finales.

Le Titre Premier, « *Domaine d'application du contrat « habitation-capitalisation »* », détermine à la fois les caractères distinctifs qui font que la convention s'analyse comme un contrat « habitation-capitalisation » ainsi que les conditions dans lesquelles le droit de conclure une telle convention est ouvert aux futurs souscripteurs.

Le Titre Premier est lui-même divisé en trois chapitres.

Un premier chapitre est consacré aux caractères généraux du contrat « habitation-capitalisation ». Traduisant sa fonction économique et lui donnant sa physionomie particulière enchevêtrant habitation d'un logement domanial et opération de capitalisation, l'article premier énonce quatre caractères fondamentaux distinctifs de cette nouvelle convention de droit privé :

- l'engagement de l'Etat de conférer au bénéficiaire du contrat un droit personnel d'habitation d'un appartement domanial, à titre onéreux, et pour une durée de 75 ans à l'issue de laquelle un nouveau contrat peut être conclu ;
- l'indication d'un prix dont les modalités de calcul et le mode de versement sont fixés par la loi ;
- la faculté pour le bénéficiaire d'opter à tout moment pour la renonciation au bénéfice du contrat, et d'obtenir alors le paiement, à des conditions prévues par la loi, d'un capital correspondant aux sommes par lui investies en exécution du contrat ;
- au décès du souscripteur, l'attribution du bénéfice du contrat « habitation-capitalisation » à son conjoint de nationalité monégasque et à ses descendants en ligne directe de nationalité monégasque.

Si le contrat présente ces différents caractères, il est obligatoirement soumis à la réglementation légale de l'habitation-capitalisation.

Le deuxième chapitre concerne les biens immobiliers soumis à l'habitation-capitalisation. Sont ainsi désignés les logements sur lesquels pourront porter les contrats passés en application de la future législation. D'après l'article 2 du projet de loi, le champ d'application de l'habitation-capitalisation porte sur tous les logements domaniaux, c'est-à-dire sur les appartements dépendant des immeubles domaniaux à usage d'habitation. Sont donc concernés les logements financés par le budget de l'Etat mais également ceux relevant du Fonds Constitutionnel de Réserve, lesquels à l'issue des procédures idoines pourront voir leur mode d'occupation faire l'objet d'un contrat « habitation-capitalisation » au profit de leurs occupants.

Toutefois, des exceptions ont été prévues.

En premier lieu et pour tenir compte des impératifs de politique urbaine, il a été décidé qu'aucun contrat « habitation-capitalisation » ne pourrait être conclu sur des logements appelés à être détruits ou à subir de lourds travaux de rénovation ou d'extension, dans le cadre d'opérations arrêtées par les programmes triennaux d'équipement public annexés aux lois de budget.

En second lieu, il est apparu indispensable de maintenir un parc locatif suffisant destiné aux Monégasques qui ne peuvent, voire ne veulent, souscrire un contrat « habitation-capitalisation », au premier rang duquel figurent les jeunes ménages, les couples dissociés ou les personnes les moins favorisées qui n'auraient pas les ressources de se constituer un patrimoine.

Loin d'ouvrir la voie à l'arbitraire, cette dernière disposition n'a d'autre sens que celui de permettre à l'Etat de continuer à garantir une offre de logements suffisante assumant ainsi sa mission de logement social à laquelle il ne peut se soustraire. D'ailleurs, il est précisé qu'une ordonnance souveraine déterminera les conditions techniques dans lesquelles cette conservation du parc locatif sera assurée. La part des logements qui devront exclusivement demeurer à vocation locative serait de 50 % du parc, par catégorie d'appartements (F1, F2, F3, etc...).

Le troisième chapitre est consacré aux personnes auxquelles est reconnue qualité pour conclure valablement un contrat « habitation-capitalisation ». C'est donc dans ce chapitre que siègent les conditions que doivent remplir les souscripteurs potentiels au contrat.

S'agissant d'un dispositif exclusivement ouvert aux immeubles à usage d'habitation relevant du domaine de l'Etat, l'article 3 restreint naturellement le droit d'habitation-capitalisation aux seuls Monégasques, locataires ou attributaires d'un logement domanial.

Par ailleurs, le projet ayant une vocation sociale, il est apparu normal d'ajouter des conditions supplémentaires, lesquelles sont destinées à disqualifier les personnes pouvant se loger dans la Principauté dans un local satisfaisant à leurs besoins de logement, parce que celles-ci - ou leur conjoint non séparé de corps - seraient propriétaires d'un tel logement ou bien titulaires de droits mobiliers ou immobiliers susceptibles de leur conférer la jouissance d'un tel local.

L'article 4 témoigne à nouveau de la dimension sociale du dispositif d'habitation-capitalisation en faisant référence aux conditions minimales de solvabilité et de garantie financière définies par ordonnance souveraine que doivent remplir les souscripteurs.

Le Titre II intitulé « *Formation du contrat « habitation-capitalisation* » traite du processus de formation contractuelle de l'habitation-capitalisation. Celui-ci est décrit par la succession de trois chapitres distincts consacrés respectivement à l'information préalable des souscripteurs potentiels (chapitre premier), aux formalités concrètes de conclusion du contrat « habitation-capitalisation » (chapitre II) et au contenu détaillé de celui-ci (chapitre III).

L'article 5 introduit le chapitre premier lequel, comme sa dénomination l'indique, concerne l'information préalable des candidats à l'habitation-capitalisation. En rappelant que la conclusion d'un contrat « habitation-capitalisation » est précédée d'une phase tendant à informer les souscripteurs potentiels, cet article traduit la préoccupation de l'Etat de renseigner aussi précisément que possible les personnes susceptibles d'être intéressées par le nouveau dispositif, afin de les mettre en situation de pouvoir se déterminer clairement entre la continuation de l'occupation de leur appartement en qualité de locataire ordinaire ou le choix de profiter du nouveau statut légal d'occupation en tant que titulaire d'un contrat « habitation-capitalisation ».

Parce qu'il a été décidé que l'offre de contracter devait être amorcée par le locataire ou l'attributaire, le premier alinéa de l'article 6 spécifie qu'il appartient à chaque locataire ou attributaire de manifester auprès de l'Administration des Domaines son intérêt pour le dispositif d'habitation-capitalisation. La précision ajoutée *in fine*, savoir « *notamment pour donner suite à l'information mentionnée à l'article précédent* » ne tend pas à remettre en cause le principe de l'initiative reconnue au locataire ou à l'attributaire mais simplement de permettre à l'Administration des Domaines, dès l'entrée en vigueur du présent texte et dans le cadre du lancement du dispositif, d'approcher les locataires ou attributaires actuels.

Le deuxième alinéa vient naturellement régler les conditions dans lesquelles l'Administration répond au locataire ou à l'attributaire intéressé. A cet égard, la réponse prend la forme d'une offre de conclusion d'un contrat « habitation-capitalisation », adressée individuellement, dont il est précisé qu'elle doit renseigner le locataire ou l'attributaire « *sur les conditions générales de l'habitation-capitalisation et le régime du contrat* », et à laquelle « *sont joints un état descriptif de l'appartement et une fiche individuelle précisant le prix pour lequel serait conclu le contrat* ».

Enfin, et pour clore cette question des mécanismes particuliers à la phase pré-contractuelle de l'habitation-capitalisation, le projet de loi a retenu le principe d'une durée limitée de l'offre individuelle adressée au locataire. En effet, celui-ci dispose d'un délai de trois mois pour notifier à l'Administration des Domaines une demande d'établissement d'un contrat définitif, à défaut de quoi l'offre devient caduque (quatrième alinéa). Le mécanisme de la caducité ainsi prévu présente l'avantage de régler le sort des offres que l'écoulement du temps aurait rendues obsolètes. En frappant de caducité la première offre, la règle n'interdit pas en effet qu'une nouvelle offre puisse être proposée au locataire à des conditions également nouvelles tenant compte précisément du temps passé tandis que le locataire ne se retrouve nullement privé de son droit de souscrire un contrat « habitation-capitalisation » à tout moment en cours de bail, comme le rappelle d'ailleurs expressément le dernier alinéa de l'article 6.

A la suite de ces dispositions relatives à l'information des souscripteurs potentiels, le deuxième chapitre traite de l'établissement proprement dit du contrat « habitation-capitalisation ».

L'article 7 indique que le contrat est dressé et notifié par les services compétents de l'Etat dans les trois mois de la demande du locataire ou de l'attributaire d'établissement d'un contrat définitif, étant observé que ce délai est porté à six mois en vue de faire face à un éventuel flux de conventions dans l'année de lancement du dispositif (article 44).

Par ailleurs, les formalités de signature du contrat sont accomplies auprès de l'Administration des Domaines, conformément à l'usage en vigueur pour la signature des baux d'habitation appliqués aux immeubles domaniaux.

Le troisième chapitre concerne le contenu même du contrat « habitation-capitalisation ». Celui-ci doit en effet comporter des mentions obligatoires.

Il s'agit, d'une part, des indications essentielles énoncées à l'article 8 du présent projet et ayant trait notamment à la description du logement faisant l'objet du contrat, au prix du contrat, à sa date d'effet et à sa durée de validité, au mode de calcul du capital payable au bénéficiaire du contrat et à la fraction de celui-ci qui peut être retenue par l'Etat au moment de son versement, en vue notamment de couvrir une éventuelle remise en état des lieux. Sur ce dernier point, le choix s'est porté sur le système d'une retenue, sur le capital payable à l'expiration du contrat, d'une somme d'argent correspondant à deux mois de loyer moyen au mètre carré de l'immeuble ayant servi de référence à la détermination du prix, plutôt que de prévoir le principe d'un dépôt de garantie lequel, versé à la signature du contrat, aurait entraîné pour les souscripteurs une dépense supplémentaire.

Il s'agit, d'autre part, de l'indication que le bénéficiaire du contrat peut toujours se libérer par anticipation et sans pénalités du paiement du solde du prix ou renoncer à son contrat « habitation-capitalisation », à tout moment en cours de contrat et sans autre condition que de fournir les pièces nécessaires à l'Administration pour effectuer les opérations de paiement du capital. Par ailleurs, s'ajoute à cette dernière faculté de rompre prématurément la relation contractuelle, la garantie exceptionnelle consistant à solliciter, à la suite de l'extinction de son contrat « habitation-capitalisation », la conclusion d'un bail pour l'appartement occupé ou tout autre logement domanial, toutefois aux conditions en vigueur à cette date dans le secteur domanial.

Enfin, le contrat « habitation-capitalisation » informe les souscripteurs qu'à leur décès leur conjoint de nationalité monégasque ainsi que leurs descendants en ligne directe de nationalité monégasque bénéficieront, par le jeu du mécanisme juridique de la stipulation pour autrui, de l'ensemble des droits nés du contrat « habitation-capitalisation ». Une dernière mention impérative concerne l'obligation à la charge des souscripteurs de s'assurer contre les risques dont ils ont à répondre au titre de leur habitation.

L'article 9 concerne les modalités de fixation du prix du contrat « habitation-capitalisation ». En vue de satisfaire l'objectif poursuivi tendant à ce que 60 % au moins des Monégasques logés dans les appartements domaniaux puissent souscrire au contrat, le projet de loi prévoit que le prix est calculé à partir d'un multiple (1,5) du loyer moyen au mètre carré, hors charges, de l'immeuble au sein duquel se trouve l'appartement concerné, sur une durée de 20 ans, le prix définitif devant toutefois prendre en compte certains paramètres usuellement appliqués pour la détermination des loyers domaniaux dans le but d'affiner les propositions selon les caractères propres à chaque logement.

Ainsi, les prix des contrats « habitation-capitalisation » pourront-ils être modulés en fonction notamment de la date de construction de l'immeuble, de son implantation géographique et de la qualité de l'environnement, mais aussi en fonction de la superficie de l'appartement, son exposition, ou ses prestations.

S'agissant des modalités de paiement du prix, l'article 10 offre aux souscripteurs un choix entre un paiement au comptant de la totalité du prix, ou un paiement échelonné au moyen d'un crédit accordé par l'Etat.

Dans ce dernier cas, les souscripteurs sont tenus de verser, à titre d'apport personnel, 15 % au moins du prix à la signature du contrat, le paiement du solde s'effectuant alors par versements égaux et échelonnés sur des durées maximales variables, savoir 10 ans, 15 ans, 20 ans, 25 ans ou 30 ans. Les sommes dont le paiement sera ainsi différé porteront intérêt à un taux de 3 % l'an.

Parce que les conditions de la conjoncture économique peuvent naturellement évoluer avec le temps, le principe retenu par le projet est celui de permettre à l'Etat de modifier son taux d'intérêt auquel il consent un crédit aux souscripteurs potentiels dans des conditions prévues par ordonnance souveraine.

Mais si les conditions générales auxquelles l'Etat propose aux souscripteurs potentiels de financer à crédit leur contrat « habitation-capitalisation » pourront évoluer dans le temps, le taux d'intérêt appliqué pour chaque opération est fixe. Autrement dit, dès lors qu'il se trouve inscrit au contrat « habitation-capitalisation » du souscripteur, le taux auquel celui-ci devra s'acquitter de ses versements périodiques conservera la même valeur pendant toute la durée de son contrat.

L'article 11 reconnaît à tout souscripteur d'un contrat « habitation-capitalisation » la faculté d'effectuer, sans aucune pénalité, un remboursement anticipé de son crédit, les intérêts n'étant alors plus appliqués sur les sommes restant dues.

Enfin, l'article 12 précise que les personnes qui souhaitent bénéficier du dispositif habitation-capitalisation ne pourront naturellement le cumuler avec l'Aide Nationale au Logement pour le paiement échelonné du prix.

Le contrat « habitation-capitalisation » est une convention originale. Aussi, pour éviter toute incertitude sur la nature juridique de la relation contractuelle entre l'Etat et ses cocontractants, la situation juridique des parties pendant toute la durée de validité du contrat est-elle étroitement précisée. C'est pourquoi le Titre III, intitulé « *Effets du contrat « habitation-capitalisation »* », se propose de déterminer, en deux chapitres distincts, les droits et obligations du bénéficiaire du contrat (chapitre premier), puis les engagements et les attributions de l'Etat (chapitre II).

Au stade de l'exécution du contrat, le bénéficiaire est tenu d'un certain nombre d'obligations (article 13), en contrepartie desquelles lui sont reconnus des droits originaux (article 14).

A l'instar d'un locataire ordinaire, le bénéficiaire d'un contrat « habitation-capitalisation » est tenu à deux séries d'obligations : celles consistant à payer le prix convenu et celles portant sur le bien, objet du contrat.

La principale obligation du bénéficiaire à l'égard de l'Etat demeure le paiement du prix qui, d'une part, doit répondre aux conditions fixées dans le contrat, et qui, d'autre part, représente son droit immédiat à la jouissance de l'immeuble ainsi que son droit futur à la perception des sommes qu'il investit au titre de son contrat. Afin de garantir ce paiement, il est incidemment rappelé que le présent projet instaure au profit de l'Etat, propriétaire de l'appartement, un privilège spécial portant sur les meubles garnissant les lieux sur lesquels portent le contrat « habitation-capitalisation », étant en outre observé que ce même privilège est institué pour les réparations locatives et, plus généralement, pour tout ce qui concerne l'exécution du contrat (article 42).

S'agissant des obligations relatives au logement, le bénéficiaire doit user de l'appartement en bon père de famille, ce qui implique un usage paisible, et suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat. En outre, il lui est imposé d'habiter de manière effective son appartement, à défaut de quoi il s'expose à un risque de résiliation de son contrat, sauf à justifier de son occupation par un locataire en vertu d'un bail qu'il a lui-même consenti aux conditions en vigueur dans le secteur domanial et dans les cas exceptionnels détaillés ci-après. Il lui est également fait obligation de s'assurer pour les risques dont il répond en sa qualité d'occupant ainsi que de supporter les charges locatives.

Par ailleurs, il est très clairement précisé que, dès l'entrée en jouissance, l'entretien et les réparations locatives de l'appartement lui incombent. Si un arrêté ministériel donnera une liste indicative des réparations dues par le bénéficiaire, ces dernières, de manière générale, relèveront de l'entretien courant de l'appartement sans en affecter la structure. Ainsi, il ne sera tenu des dégradations et des pertes qui surviendraient pendant la durée de son contrat que si celles-ci lui sont imputables à faute et non si elles résultent du seul usage normal du logement.

Enfin, parce qu'il n'en est pas le propriétaire, pèse sur le bénéficiaire, à l'expiration du contrat, une obligation de restitution du bien dans le même état où il se trouvait au jour de la mise en jouissance, soit en sa qualité de locataire, soit au titre de l'habitation-capitalisation. Toutefois, et pour déroger à la rigueur en ce domaine du régime juridique des rapports locatifs normaux entre un bailleur et son locataire, le projet de loi a expressément prévu que les changements, les améliorations ou les travaux que le bénéficiaire d'un contrat « habitation-capitalisation » opérerait dans son appartement n'auront pas à être détruits dès lors qu'ils avaient été autorisés par l'Administration.

Hormis le droit personnel de jouissance de l'appartement objet du contrat, le bénéficiaire dispose de prérogatives importantes qui, tout en rapprochant le contrat « habitation-capitalisation » d'un contrat de location, consacrent néanmoins la parfaite originalité de la convention.

De son droit de jouissance, découle d'abord le droit de consentir un bail sur son appartement mais exclusivement dans des cas exceptionnels (absence prolongée de la Principauté en dehors de zones géographiques déterminées pour raisons familiales ou professionnelles), aux conditions en vigueur dans le secteur domanial et avec l'accord préalable de l'Administration, laquelle examinera entre autre que le locataire est bien un membre de la famille ou de nationalité monégasque, ou que le loyer demandé est identique à celui fixé par l'Etat pour une location similaire. Il est à noter que cette faculté reconnue au bénéficiaire constitue la seule dérogation possible à son obligation légale d'occuper de manière effective et personnelle l'appartement, objet du contrat. Au demeurant, puisqu'il est susceptible, à tout moment, de récupérer l'appartement, l'Etat prend naturellement l'engagement que tout locataire ainsi privé d'un « toit » se verra alors proposer par l'Administration un autre appartement domanial aux conditions en vigueur pour les immeubles domaniaux à usage d'habitation.

Ensuite, alors qu'un bail assorti d'un terme extinctif, comme tout contrat à durée déterminée, ne peut être résilié en cours d'exécution même avec un préavis, le bailleur étant alors en droit d'exiger les loyers jusqu'à la fin de la période convenue, le contrat « habitation-capitalisation » offre, au contraire, à son bénéficiaire la faculté exceptionnelle d'y renoncer à tout moment, c'est-à-dire d'y mettre fin de manière unilatérale et d'obtenir, consécutivement à l'extinction de la relation contractuelle, le paiement du capital à des conditions prévues par la loi.

Enfin, à l'expiration de son contrat « habitation-capitalisation », le bénéficiaire peut obtenir de rester dans son appartement en qualité de locataire et selon les conditions, là encore, applicables aux immeubles domaniaux à usages d'habitation lors de l'extinction du contrat.

Du côté de l'Etat, le présent projet pose également deux séries d'obligations (article 15) : celles résultant de sa qualité de propriétaire de l'appartement sur lequel porte le contrat et celles inhérentes à son rôle spécifique dans le cadre des opérations de capitalisation.

Au titre des premières, il est exigé de l'Etat, comme tout bailleur, d'assurer au bénéficiaire la jouissance des lieux objet du contrat « habitation-capitalisation » et de prendre en charge les grosses réparations.

A l'égard des secondes, il lui est imposé, à l'instar des organismes ou sociétés commercialisant des produits financiers de type assurances sur la vie ou décès, d'ouvrir et de tenir un compte individuel sur lequel sont inscrites les sommes versées par le bénéficiaire en exécution du contrat « habitation-capitalisation ». En outre, il est prévu que l'Etat informe régulièrement le bénéficiaire de la situation de son compte individuel et de l'état de son contrat. Des informations comme le temps restant à courir, le montant des sommes restant dues ou déjà versées pourront ainsi être communiquées. Enfin, à la survenance de la circonstance qui rend exigible le capital, à savoir l'extinction du contrat, soit par l'arrivée du terme, soit pour une cause de rupture anticipée, l'Etat doit payer au bénéficiaire les sommes qui lui reviennent en application des dispositions légales.

Quant aux prérogatives que l'Etat tiendra de la loi, le présent projet confère à celui-ci quatre attributions fondamentales énoncées à l'article 16 : celle de percevoir le paiement du prix dû par le bénéficiaire, celle de faire procéder, en cas de défaillance du bénéficiaire dans ses obligations d'entretien ou de remise en état des lieux, aux réparations et travaux nécessaires, par un tiers et aux frais du bénéficiaire, celle de prélever sur le capital payable à l'extinction du contrat une retenue de garantie nécessaire pour financer ces réparations et celle de prononcer, aux conditions prévues par la loi, la résiliation du contrat « habitation-capitalisation » lorsque cette dernière est acquise de plein droit.

Le Titre IV du projet de loi concerne l'extinction du contrat « habitation-capitalisation ». Il s'ouvre sur un article 17 qui, ne faisant qu'annoncer les dispositions qui vont suivre, lesquelles sont organisées en trois chapitres, pose néanmoins très clairement les grandes hypothèses de dénouement d'un contrat « habitation-capitalisation » :

- l'arrivée normale du terme extinctif (chapitre premier);
- la volonté unilatérale du bénéficiaire, en cours de contrat, de renoncer à celui-ci (chapitre II) ;
- l'existence d'une cause de résiliation (chapitre III).

Intitulé « *De la survenance du terme* », le chapitre premier a précisément pour objet de poser les règles applicables à cette cause « normale » d'extinction du contrat liée à sa durée.

Ainsi l'article 18 prévoit que la conséquence fondamentale de l'arrivée du terme du contrat est de rendre exigible le capital au profit du bénéficiaire. Le projet de loi détermine alors les conditions de forme et de délai auxquelles intervient le versement effectif du capital.

A cet égard, le principe retenu - par ailleurs applicable à toutes les autres causes d'extinction du contrat « habitation-capitalisation » (renonciation volontaire et résiliation) - est celui d'un versement par l'Etat du capital dans le mois de la réception des pièces nécessaires au paiement. Bien que l'énumération de celles-ci relèvera d'une ordonnance souveraine, il est vraisemblable que l'Administration pourra exiger, à ce titre, la fourniture d'éléments d'identification pour les personnes se présentant à elle comme bénéficiaires du contrat « habitation-capitalisation » ou des documents destinés à organiser le transfert des fonds (relevé d'identité bancaire, ordre de virement...).

Quant au montant du capital payable au bénéficiaire, le projet de loi précise qu'il correspond à celui des sommes antérieurement versées en exécution du contrat « habitation-capitalisation », dont le décompte est arrêté au jour de la survenance du terme, auxquelles il convient néanmoins de déduire la retenue de garantie telle qu'elle figure au contrat ainsi que le montant de l'intérêt dans le cas d'un paiement échelonné et d'appliquer une indexation dans des conditions fixées par ordonnance souveraine, afin de parer toute dépréciation dans le temps de la valeur des sommes investies par le bénéficiaire, qui pourrait résulter d'une augmentation du coût de la vie.

Les articles 19 à 21 du projet visent à régler aussi clairement que possible la situation du bénéficiaire lorsque son contrat arrive à échéance.

A cet égard, il est apparu légitime d'assujettir l'Etat à une véritable obligation d'information de son cocontractant s'agissant des différents cas de figure qui peuvent se présenter (article 19). Ainsi, un an au moins avant l'échéance contractuelle, l'Administration des Domaines notifie au bénéficiaire 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 », auquel cas, la possibilité lui est alors reconnue de solliciter que les sommes exigibles au titre du précédent contrat soient directement affectées au paiement du prix afférent à la nouvelle convention (article 20) ;

- soit ne pas conclure de nouveau contrat « habitation-capitalisation » mais prétendre à la qualité de locataire, auquel cas l'Administration des Domaines est tenue de lui proposer la conclusion d'un contrat de location pour un appartement domanial, le sien ou un autre, aux conditions toutefois applicables lors de l'extinction de son contrat « habitation-capitalisation » aux immeubles domaniaux à usage d'habitation (article 21).

Informé par l'Administration de ces différentes possibilités, le bénéficiaire est tenu d'exprimer son choix trois mois au moins avant le terme du contrat. Au-delà de ce délai, et pour éviter tout risque d'incertitude juridique, le bénéficiaire qui garde le silence est alors considéré comme ayant définitivement renoncé à son droit de conclure un nouveau contrat « habitation-capitalisation ».

Enfin, et pour renforcer le droit du bénéficiaire de conclure un nouveau contrat « habitation-capitalisation », le projet de loi a envisagé de limiter corrélativement celui reconnu à l'Etat de s'y opposer. Ainsi, seuls des motifs d'utilité publique ou le fait que l'appartement dépendrait d'un immeuble frappé d'une opération de destruction, de reconstruction ou de rénovation dans les conditions prévues à l'article 2 1°) du projet de loi pourraient ainsi justifier une telle opposition.

Si le contrat « habitation-capitalisation » s'éteint par l'expiration du temps pour lequel il a été conclu, son bénéficiaire peut aussi décider d'y mettre fin de manière anticipée. Cette faculté constitue même l'une des caractéristiques fondamentales définissant le contrat « habitation-capitalisation ». Le chapitre II intitulé « *De la renonciation au bénéficiaire du contrat* » traite précisément de cette cause de cessation précoce du contrat. Deux sections successives le composent, lesquelles posent respectivement des règles générales applicables quelle que soit la situation à l'origine du choix du bénéficiaire de renoncer à son contrat (section 1) et des règles propres à certains contextes particuliers dans lesquels intervient la renonciation (section 2).

Les articles 22 à 25 forment la section 1 consacrée aux « *Dispositions générales* » dont il peut être considéré qu'elles constituent le régime de base applicable à toute renonciation.

L'article 22 consacre le principe de la liberté pour le bénéficiaire de renoncer, à tout moment en cours de contrat, à son droit d'habitation-capitalisation. Sur le plan formel, la décision de mettre fin au contrat doit être non équivoque, notifiée au Ministre d'Etat et accompagnée des pièces nécessaires à l'Administration. Elle devient effective dans les quinze jours à compter de sa réception par le Ministre d'Etat et rend alors exigible le capital.

Cette liberté doit toutefois se concilier avec d'autres principes lesquels tiennent, d'une part, à l'idée que le contrat « habitation-capitalisation », en portant sur un bien destiné à assurer le logement de la famille, n'est pas un contrat comme les autres, et d'autre part, au fait que le mécanisme de capitalisation des sommes versées par le bénéficiaire en exécution du contrat ne doit pas aboutir à ce que la finalité économique en soit détournée.

La liberté reconnue au bénéficiaire d'un contrat « habitation-capitalisation » ne saurait, en premier lieu, s'exprimer au mépris des règles de protection du logement familial qu'organise le Code civil, lesquelles imposent une exigence légale de collaboration conjugale dans la gestion des biens qui assurent le cadre matériel de la vie familiale.

Siégeant au titre V du Livre I^{er} du Code civil, l'article 187 constitue un texte essentiel au sein du chapitre VI relatif aux devoirs et droits respectifs des époux. Cette pièce du statut matrimonial primaire symbolise en effet la rencontre des rapports personnels et des rapports patrimoniaux entre époux. Succédant à l'énoncé d'une obligation conjugale mutuelle de communauté de vie, les deuxième et quatrième alinéas de l'article 187 disposent respectivement que « *la résidence de la famille est au lieu que les époux choisissent d'un commun accord* » et que « *les époux ne peuvent l'un sans l'autre disposer des biens par lesquels est assuré le logement de la famille, ni des meubles meublants dont il est garni* », sous peine de nullité de l'acte irrégulier.

Or, la protection du logement abritant la famille instituée par le statut matrimonial primaire se révèle indépendante de la nature des droits légitimant son occupation. Celle-ci peut donc résulter indifféremment d'un droit de propriété ou d'usufruit, d'un droit d'habitation ou d'un bail. Dans ces conditions, il apparaîtrait pour le moins singulier que cette protection légale et d'ordre public cesse dans le cadre de l'habitation-capitalisation, c'est-à-dire que le sort du contrat « habitation-capitalisation » puisse être abandonné aux initiatives isolées de l'époux qui en serait le seul signataire. Aussi, l'article 22 prévoit-il expressément que, pendant le mariage, l'époux, seul signataire du contrat « habitation-capitalisation », doit recueillir, préalablement à sa décision de renonciation, le consentement de son conjoint.

Si le quatrième alinéa de l'article 187 du Code civil conduit ainsi à offrir à l'époux qui n'est pas titulaire du contrat un droit de regard sur le sort de celui-ci, l'aménagement des pouvoirs qu'il organise n'a cependant pas pour conséquence de lui attribuer de véritables droits personnels sur le contrat.

Partant, le conjoint non-signataire ne pourra prétendre à un quelconque droit à percevoir une partie du capital si le contrat vient à expiration par suite d'un divorce par exemple, pas plus qu'il ne pourra s'opposer aux actes de son époux titulaire exclusif du contrat dès lors que ceux-ci ne présenteraient pas le caractère d'un acte de disposition au sens du droit commun, c'est-à-dire n'affectant pas l'existence du contrat lui-même, non plus qu'il ne pourra se substituer aux négligences de son époux titulaire du contrat. De la même manière, l'Etat sera en droit de mettre fin au contrat, aux conditions prévues par la loi, sans avoir à lui notifier personnellement la procédure.

Dans ce contexte, peuvent naturellement se former des blocages dans la gestion commune du contrat « habitation-capitalisation ». Là encore, le statut matrimonial primaire a vocation à pleinement s'appliquer : le quatrième alinéa de l'article 187 sanctionne expressément la violation de l'exigence de collaboration conjugale en ouvrant au conjoint non consentant une action en nullité. Mais le conjoint titulaire exclusif du contrat victime de l'obstination de son époux à s'opposer à certains de ses actes peut également compter sur les mesures judiciaires urgentes fondées sur les articles 190 et 191 du Code civil, permettant par exemple au juge d'autoriser l'un des conjoints à passer seul un acte auquel l'autre opposait un refus non justifié par l'intérêt de la famille. Enfin, parce que l'époux non-signataire du contrat tient son droit de s'opposer tant qu'il est effectivement marié, la dissolution du mariage rendra corrélativement à son conjoint titulaire du contrat l'entière liberté de disposer, seul, du sort du celui-ci.

En second lieu, la liberté du bénéficiaire de renoncer à tout moment à son contrat « habitation-capitalisation » ne saurait servir à détourner le dispositif de sa finalité économique. C'est pourquoi le projet de loi prévoit un système de réduction du capital normalement payable au bénéficiaire, dès lors que les circonstances dans lesquelles intervient sa renonciation apparaissent étrangères à celles strictement définies à l'article 23.

Cet article pose en effet que, lorsque la renonciation est intervenue, soit postérieurement au paiement intégral du prix, soit en cas de divorce, de séparation de corps, de décès ou de défaillance financière du bénéficiaire 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, le montant du capital exigible est calculé selon les mêmes modalités que pour la survenance normale du terme du contrat « habitation-capitalisation ».

En revanche, si le bénéficiaire renonce à son contrat dans la période comprise 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 projet de loi considère cette décision comme contradictoire à l'esprit du dispositif de l'habitation-capitalisation.

C'est pourquoi, sans priver le bénéficiaire de son droit fondamental de renoncer à tout moment à son contrat, le présent projet prévoit néanmoins une réduction du capital laquelle consiste à considérer le bénéficiaire comme s'il avait été, depuis la conclusion de son contrat « habitation-capitalisation », locataire de son appartement. Le total des loyers moyens ayant servi à la détermination du prix de son contrat restant dès lors acquis à l'Etat, le bénéficiaire ne pourra donc prétendre qu'à la différence entre le montant du capital normalement dû et ledit total des loyers moyens.

Toutefois, sera applicable aux opérations de décompte le principe d'une réactualisation des sommes devant lui être versées, en fonction de l'évolution du coût de la vie, dans des conditions fixées par ordonnance souveraine (article 24 alinéa premier).

Le deuxième alinéa de l'article 24 raffermit le dispositif de dissuasion à l'égard du bénéficiaire qui renonce à son contrat de manière encore plus précoce, soit antérieurement à la date à laquelle devait être payée la moitié du prix. Au-delà de la réduction dont son capital se voit alors frappé, le bénéficiaire est en outre privé, au cours des dix années qui suivent sa renonciation, du droit de conclure un nouveau contrat « habitation-capitalisation » pour quelque appartement domanial que ce soit. Ici s'arrêtent néanmoins les mesures coercitives puisque ce bénéficiaire-là, comme tous ceux qui renoncent à leur contrat « habitation-capitalisation » dans le cadre des situations « non-fautives » visées à l'article 23, pourra néanmoins demander à conclure un contrat de location ordinaire pour un appartement domanial, dans les conditions applicables aux immeubles domaniaux à usage d'habitation lors de l'extinction du contrat « habitation-capitalisation » (article 25).

La Section 2, intitulée « *Dispositions particulières* », est spécialement conçue pour traiter du sort du contrat « habitation-capitalisation » dans des hypothèses délicates telles qu'un décès, un divorce ou une séparation de corps pouvant affecter les souscripteurs de contrats « habitation-capitalisation ».

La Section 2 est elle-même divisée en deux sous-sections.

Une première sous-section, composée des articles 26 à 30, est consacrée aux conditions dans lesquelles certaines personnes déterminées peuvent bénéficier du contrat « habitation-capitalisation » au décès du souscripteur initial.

Le mécanisme juridique par lequel se réalise au profit de ces personnes le transfert du bénéfice du contrat « habitation-capitalisation » consiste en une stipulation pour autrui. Prévue à l'article 976 du Code civil, la stipulation pour autrui est une opération qui, dès sa conclusion, prévoit qu'un tiers pourra tirer avantage du contrat. Fréquemment utilisée en matière d'assurances, elle constitue le fondement des assurances-décès dans lequel des personnes autres que l'assuré, ou stipulant, se voient verser, par l'assureur, ou promettant un capital-décès.

Tel est le mécanisme auquel renvoie l'article 26 du projet de loi en reconnaissant au conjoint de nationalité monégasque du souscripteur du contrat « habitation-capitalisation » et aux descendants en ligne directe de nationalité monégasque de celui-ci (enfants, petits-enfants), la qualité de bénéficiaire désigné.

L'intérêt de ce procédé juridique, dérogatoire à la règle de l'effet relatif des conventions inscrite à l'article 1020 du Code civil, est de garantir une transmission complète et immédiate du bénéfice du contrat à des personnes déterminées, tout en leur assurant une protection maximale du capital constitué par le défunt.

En effet, le transfert du bénéfice du contrat « habitation-capitalisation » au profit des bénéficiaires désignés par le jeu d'une stipulation s'effectue en dehors des règles de droit commun applicables à la succession du titulaire décédé. Ainsi, les sommes qui sont dues aux bénéficiaires désignés en exécution du contrat tombent directement dans leur patrimoine, autrement dit sans transiter par celui du *de cuius*, privant dès lors par ricochet les créanciers de ce dernier de toute possibilité de les saisir ou les réclamer (article 27).

Mais le transfert du bénéfice du contrat « habitation-capitalisation » aux bénéficiaires désignés n'emporte pas, bien évidemment, le seul droit à percevoir le capital. En réalité, ceux-ci deviennent, par l'effet de la stipulation, directement titulaires du contrat « habitation-capitalisation » (article 28).

Ainsi, en cas de pluralité de bénéficiaires désignés, ceux-ci exerceront, en indivision, l'ensemble des droits nés du contrat, tandis qu'ils seront également tenus de toutes les obligations pouvant en résulter, en particulier s'agissant du paiement du solde du prix, le projet de loi les soumettant expressément à l'égard des dettes contractées par le défunt envers l'Etat à un régime de solidarité légale.

Sous réserve d'un commun accord entre eux, ils pourront donc profiter du logement jusqu'au terme du contrat, choisir de conclure, à l'arrivée du terme, un nouveau contrat « habitation-capitalisation » portant sur l'appartement ou bien renoncer, à tout moment, à son bénéfice et se partager, consécutivement à l'expiration du contrat, le capital en autant de parts égales que de personnes pouvant y prétendre au moment du décès.

En concordance avec le principe figurant à l'article 696 du Code civil qui pose « *nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision, le partage peut être toujours provoqué, nonobstant prohibitions et conventions contraires* », le projet de loi, face au désaccord persistant des bénéficiaires désignés sur le sort du contrat « habitation-capitalisation », ouvre à chacun d'eux le droit de demander, par voie judiciaire, une attribution du contrat au profit de l'un d'eux, ainsi que le partage du capital résultant des sommes déjà versées en exécution du contrat.

Parce que les situations entre les bénéficiaires désignés peuvent s'avérer très inégalitaires, le projet de loi prévoit que la juridiction saisie statue « *en considération des intérêts sociaux et familiaux en cause* ». Si la formule paraît large, le juge disposant ainsi d'une grande liberté d'appréciation, certains critères essentiels pourront malgré tout influencer sur le choix de l'« attributaire » du contrat.

D'une part, au regard des intérêts sociaux, pourront être pris en compte par exemple les facultés de logement ou de relogement de chacun des bénéficiaires désignés, leurs ressources respectives ou l'état de santé de l'un d'eux. D'autre part, concernant les intérêts familiaux, le juge sera-t-il sans aucun doute particulièrement attentif à la présence d'enfants et à la protection de leur cadre de vie, même s'ils sont majeurs.

Ainsi, l'idée de l'attribution judiciaire est bien celle de proposer une alternative à la solution qui consisterait à prévoir, dans tous les cas de désaccord entre bénéficiaires désignés, une extinction pure et simple du contrat « habitation-capitalisation », une solution qui, à l'évidence, ne permettrait pas de concilier, avec toutes les garanties inhérentes à l'intervention d'un tribunal judiciaire, des aspirations contradictoires, certains bénéficiaires désignés pouvant en effet préférer vivre dans l'appartement quand d'autres souhaiteraient privilégier les aspects financiers du contrat par la perception de leur part de capital.

Mais le recours à cette sortie alternative de « crise » ne saurait se faire au préjudice de l'action politique de l'Etat face au problème du logement des Monégasques, lequel commande assurément d'éviter tout risque d'inertie ou d'immobilisme quant au sort d'un contrat portant sur un bien dont la vocation première demeure celle de répondre à la situation exceptionnelle que rencontrent les Nationaux sur le territoire de la Principauté pour se loger.

A ce titre, la formation en Chambre du Conseil, statuant en matière contentieuse conformément aux dispositions de l'article 850 du Code de procédure civile, a été privilégiée essentiellement pour des considérations de célérité et de confidentialité lors des débats au Tribunal, étant précisé que le jugement reste, en tout état de cause, rendu en audience publique. Dans ce sillon, le projet de loi, en ouvrant la saisine du Tribunal à « *la partie la plus diligente* » permet non seulement à un bénéficiaire désigné de saisir la juridiction dès l'apparition du blocage, mais également à l'Etat, partie au contrat, de suppléer à l'inaction éventuelle des bénéficiaires désignés en désaccord sur le sort du contrat.

L'article 29 du présent projet évoque le cas où des enfants mineurs sont bénéficiaires désignés. A cet égard, le projet de loi s'est borné à un simple renvoi au droit commun pour ce qui concerne les règles relatives à leur capacité juridique, et notamment les dispositions concernant le régime d'administration légale de leurs biens sous le contrôle du juge tutélaire. Il convient incidemment de rappeler que si ces enfants devaient être de nationalité étrangère, les mêmes règles leur seraient pareillement applicables, conformément à la Convention de La Haye du 19 octobre 1996 concernant la compétence, la loi applicable, la reconnaissance, l'exécution et la coopération en matière de responsabilité parentale et de mesures de protection des enfants, rendue exécutoire à Monaco par l'Ordonnance Souveraine n° 16.277 du 2 avril 2004.

En accord avec les orientations politiques, nul ne peut devenir bénéficiaire désigné s'il n'est pas de nationalité monégasque. Cette condition de nationalité nécessaire pour prétendre à la qualité de bénéficiaire désigné tient à ce que le contrat « habitation-capitalisation » fait naître non pas seulement un droit à percevoir un capital, mais également un droit à habiter dans un appartement du domaine de l'Etat.

C'est pourquoi l'article 30 du projet de loi prévoit-il expressément que « *Les descendants en ligne directe de nationalité étrangère du titulaire initial ne peuvent prétendre à la qualité de bénéficiaire désigné* » (premier alinéa). Les effets de cette exclusion sont alors très clairs : s'ils ne peuvent exercer aucun des droits nés du contrat « habitation-capitalisation », ils ne sont, en contrepartie, tenus d'aucune des obligations en résultant.

Cependant, compte tenu de leur lien de parenté avec le souscripteur initial décédé, et le souci de préserver une certaine équité avec les descendants de nationalité monégasque, le projet de loi pose le principe selon lequel « *ils peuvent toutefois prétendre à une part du capital résultant des sommes antérieurement versées en exécution du contrat « habitation-capitalisation »* » (deuxième alinéa). Sur le plan juridique, il convient de signaler que ce ne sera donc nullement par l'effet du mécanisme de la stipulation pour autrui que ces enfants étrangers pourront percevoir leur part du capital, mais sur le fondement d'un droit d'origine légale, extérieur au contrat et dont ils sont les destinataires exclusifs.

En pratique, en cas de pluralité de bénéficiaires désignés et de descendants en ligne directe de nationalité étrangère au moment du décès du souscripteur initial, le contrat « habitation-capitalisation » se continuera normalement au profit des premiers aux conditions prévues à l'article 28, tandis que les seconds pourront réclamer directement à l'Etat, sur le fondement de l'article 30, le paiement d'une fraction du capital résultant des sommes déjà versées (quatrième alinéa), celle-ci s'obtenant simplement en divisant le capital disponible par le nombre de bénéficiaires désignés et de descendants étrangers (troisième alinéa).

Ainsi amputé de la part versée aux descendants en ligne directe de nationalité étrangère, le capital à verser aux bénéficiaires désignés, le jour où leur contrat « habitation-capitalisation » s'éteindra, devra naturellement être réduit de la fraction ayant donné lieu au paiement au profit des descendants étrangers (cinquième alinéa). Ou bien faire l'objet d'un paiement complémentaire afin de reprendre un contrat pour 75 ans supplémentaires.

La deuxième sous-section traite des situations de divorce et de séparation de corps pouvant affecter les souscripteurs d'un contrat « habitation-capitalisation ».

L'article 31 du projet de loi vise l'hypothèse où les deux époux sont titulaires d'un contrat « habitation-capitalisation », c'est-à-dire qu'ils ont chacun signé le contrat (premier alinéa).

Compte tenu de l'autonomie du régime du contrat « habitation-capitalisation » par rapport aux règles de fonctionnement des régimes matrimoniaux, la dissolution du mariage par divorce et le relâchement du lien conjugal en cas de séparation de corps sont sans incidence sur l'exécution du contrat (premier alinéa). Le partage du capital qui résulterait de leur choix de renoncer au contrat interviendrait donc aux conditions prévues par le présent texte, indépendamment des règles légales ou conventionnelles gouvernant leur régime matrimonial ou réglant les conséquences de leur divorce.

Ainsi, l'ouverture d'une instance de divorce par exemple n'empêchera nullement chacun des époux d'exercer, en cotitularité, l'ensemble des droits issus de leur contrat, ni de continuer d'être débiteur envers l'Etat des obligations qui en résultent (deuxième alinéa).

Parce que la cohabitation ou la communauté de vie ne sont généralement souvent plus concevables, le projet de loi autorise les deux titulaires du contrat (encore mariés, séparés ou divorcés) à décider d'un commun accord de renoncer au contrat « habitation-capitalisation » afin de pouvoir se partager le capital. En possession de leur part de capital à la suite des opérations de partage, chacun des époux pourra alors, conformément à l'article 25 du présent projet, demander à conclure un contrat de location d'un appartement domanial aux conditions en vigueur, lors de l'extinction de leur contrat « habitation-capitalisation », dans le secteur domanial.

Mais de la même manière qu'un blocage peut survenir entre des bénéficiaires désignés, les époux peuvent ne pas s'accorder sur le sort de leur contrat. Aussi, le projet de loi leur offre-t-il également la voie de l'attribution judiciaire du contrat « habitation-capitalisation » assortie d'un partage du capital résultant des sommes déjà versées en exécution du contrat. Les conditions de fond et de forme de la procédure d'attribution préférentielle sont celles de l'article 28.

Enfin, et pour clore cette question de la crise conjugale, il convient de préciser, à titre incident que, si l'un seulement des époux est titulaire du contrat, l'autre qui ne l'a pas signé et qui habite avec ce dernier ne dispose, comme en matière de location, d'aucun droit sur le logement. Sous réserve de l'application des règles issues du statut matrimonial primaire (voir les explications sous l'article 22), le capital payable à l'expiration du contrat ne pourra donc lui être versé. Toutefois, il peut être relevé que le patrimoine de l'époux dans lequel tombera le capital (le signataire du contrat) aura naturellement à répondre de la dissolution du régime matrimonial, sans que la réglementation sur l'habitation-capitalisation n'ait à régler cette question.

Après la terminaison naturelle du contrat « habitation-capitalisation » par survenue du terme extinctif et la renonciation volontaire du bénéficiaire, le chapitre III du projet de loi s'attache au troisième et dernier mode d'extinction du contrat « habitation-capitalisation » : la résiliation.

Reprenant la distinction classique en matière contractuelle entre la résiliation unilatérale et la résiliation judiciaire, le chapitre III comporte deux sections intitulées respectivement « *De la résiliation de plein droit* » et « *De la résiliation par voie judiciaire* ».

L'article 32 ouvre la Section 1 en posant, sous la forme d'une énumération limitative, les différents cas de cessation anticipée du contrat « habitation-capitalisation » par la voie de la résiliation prononcée par l'Etat, lesquels feront tour à tour l'objet de dispositions spécifiques au sein de ladite section.

Selon l'article 1039 du Code civil « *le contrat n'est point résolu de plein droit* » et « *la résolution doit être demandée en justice* ». Toutefois, et afin d'éviter la nécessité d'une action en justice, les contractants insèrent souvent dans leur accord une clause résolutoire, c'est-à-dire prévoyant les cas dans lesquels la résolution interviendra. L'originalité est que la résolution se produit alors de plein droit, par le seul effet de la clause.

Tel est l'objet de l'article 32 du présent projet qui, retenant le vocable « *résiliation* » plutôt que celui de « *résolution* » dès lors que le contrat « habitation-capitalisation » constitue une convention à exécution successive, fait au demeurant procéder cette faculté reconnue à l'Etat non de l'intention des parties mais de la volonté du législateur lui-même.

Si le dispositif légal permet ainsi à la résiliation d'être dispensée de l'intervention judiciaire préalable prévue à l'article 1039 du Code civil, le projet de loi a néanmoins souhaité, en contrepartie de l'initiative de l'Etat, offrir des garanties au bénéficiaire du contrat « habitation-capitalisation ».

Aussi, la résiliation ne pourra-t-elle intervenir, dans certains cas, sans une mise en demeure préalable du bénéficiaire de se conformer aux prescriptions légales, auquel il est reconnu de surcroît la possibilité d'être « *entendu en ses explications ou dûment appelé à les fournir* ». En outre, et dans tous les cas de résiliation de plein droit, l'article 38 du présent projet permet au Président du Tribunal de première instance, saisi et statuant comme en matière de référé, d'ordonner qu'il soit sursis à l'exécution de la décision de résiliation prononcée par le Ministre d'Etat.

S'agissant des différents cas de résiliation de plein droit, le projet de loi a retenu cinq événements particuliers qui, survenant en cours d'exécution du contrat « habitation-capitalisation », peuvent ainsi en précipiter l'échéance.

Mentionné au chiffre 1^o) de l'article 32 et précisé par les dispositions de l'article 33, le premier événement emportant la résiliation de plein droit du contrat « habitation-capitalisation » concerne les cas « *d'absence de bénéficiaire désigné au décès du titulaire du contrat* ». Faute de personne susceptible de prendre la suite du titulaire décédé, l'Etat n'a effectivement d'autre solution que de prononcer la résiliation du contrat. Celle-ci n'interdit nullement cependant à des descendants en ligne directe de nationalité étrangère, s'il en existe, de prétendre à la part du capital leur revenant. A défaut de bénéficiaires désignés et de descendants étrangers, le capital exigible à l'expiration du contrat reste acquis à l'Etat. En effet et en accord avec les orientations politiques, si l'habitation-capitalisation concourt à la constitution d'un patrimoine familial, la transmission de ce patrimoine aux seuls conjoints et descendants en ligne direct du titulaire se réalisera nullement sur le fondement du droit successoral mais en application des règles autonomes afférentes au nouveau statut d'occupation des logements domaniaux, justifiant par le même qu'en soit exclu tout autre ayant-droit ou héritier du défunt.

Mentionné au chiffre 2°) de l'article 32 et précisé par les dispositions de l'article 34, le second événement susceptible d'entraîner la résiliation de plein droit du contrat a trait aux cas « *d'inexécution par le bénéficiaire 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* ». Si les manquements contractuels dont s'est rendu responsable le bénéficiaire autorisent naturellement l'Etat à mettre fin à la relation contractuelle, le projet de loi a souhaité en stigmatiser le caractère fautif par l'application de la réduction du capital comme en cas de renonciation anticipée prévue à l'article 24.

En revanche, le projet de loi a considéré que cette réduction du capital ne devait pas avoir lieu lorsque la défaillance du bénéficiaire était d'ordre financier et résultait 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.

Mentionné au chiffre 3°) de l'article 32 et précisé par l'article 35, le troisième événement se rapporte au cas « *de destruction totale du logement, objet du contrat* ». S'inspirant du droit commun applicable au contrat de louage (articles 1562 et 1581 du Code civil), le projet de loi impose la résiliation de plein droit du contrat « habitation-capitalisation » lorsque l'appartement est détruit en totalité par cas fortuit. Parce que le bénéficiaire se verra, dans cette hypothèse, proposer un autre appartement domanial sur lequel il pourra à nouveau souscrire un contrat « habitation-capitalisation », le projet de loi lui permet de conserver pour cet appartement la durée d'habitation acquise dans le logement détruit, afin de ne pas le pénaliser si d'aventure il souhaitait renoncer à son nouveau contrat « habitation-capitalisation » à des dates impliquant, en principe, l'application des mesures coercitives prévues à l'article 24 (réduction de capital, interdiction décennale de contracter). Il peut être relevé que, dans le cadre du droit

commun du bail, la notion de « perte de la chose » s'étendant également au fait que celle-ci ait vocation à être détruite, la mise en oeuvre de projets d'aménagement urbain ou de réhabilitation de certains quartiers conduisant à envisager la destruction d'immeubles devrait en principe emporter l'application de l'article 35 aux contrats « habitation-capitalisation », sauf si les bénéficiaires concernés décidaient de recourir à la voie de la renonciation volontaire aux conditions prévues au chapitre II.

Mentionné au chiffre 4°) de l'article 32 et précisé par l'article 36, le quatrième événement est relatif au cas « *d'attribution au bénéficiaire d'un nouvel appartement* ». Cette cause spécifique de résiliation est impliquée par la volonté de rendre le dispositif de l'habitation-capitalisation souple et évolutif par rapport au changement des besoins familiaux des souscripteurs. Si l'évolution de la famille permet ainsi à un bénéficiaire d'un contrat « habitation-capitalisation » d'obtenir un appartement plus grand, le projet de loi lui permet de conclure un nouveau contrat « habitation-capitalisation » tout en conservant ses droits acquis au titre de son appartement précédent. Ce « transfert » de contrat d'un logement sur un autre nécessite toutefois, pour des raisons de sécurité juridique, l'intervention d'une résiliation sur le contrat d'origine qui, prononcée par le Ministre d'Etat, prendra effet à la date de signature du nouveau contrat « habitation-capitalisation ». Dans ce dernier cas, et en vue du paiement du prix afférent à la nouvelle convention, le projet de loi autorise le bénéficiaire à « *solliciter que les sommes exigibles au titre du précédent contrat, sans lui être versées, soient affectées au paiement de ce prix* » (quatrième alinéa).

Il doit être enfin relevé que ce « transfert » ne saurait aboutir à ce que soit excédé le seuil en deçà duquel les appartements doivent exclusivement demeurer à usage locatif. En effet, dès lors que l'intéressé libère un logement, celui-ci réintègre le circuit locatif domanial et même si un nouveau logement lui est attribué, le solde de l'opération demeure nul.

Mentionné au chiffre 5°) de l'article 32 et précisé par les dispositions de l'article 37, le cinquième et dernier événement imposant une résiliation de plein droit se rapporte à l'obligation d'occupation effective du logement à laquelle tout bénéficiaire d'un contrat « habitation-capitalisation » est assujéti en vertu de l'article 13. L'idée ayant présidé à l'instauration de cette cause de résiliation de plein droit est analogue à celle ayant conduit au choix d'une solution rapide en matière d'attribution judiciaire du contrat « habitation-capitalisation », à savoir la préoccupation majeure de ne pas laisser de logements domaniaux inoccupés. Ainsi, pour éviter tout risque d'immobilisme du parc domanial, le projet de loi consacre la règle que toute personne occupant déjà un appartement domanial, en qualité de locataire ou au titre d'un contrat « habitation-capitalisation », et qui se retrouverait bénéficiaire d'un autre contrat « habitation-capitalisation », est tenue de se déterminer pour l'un ou l'autre de ces contrats. L'article 37 règle les conditions dans lesquelles intervient ce choix (délai, effet du silence gardé par le bénéficiaire, conséquence en cas de renonciation ou de résiliation de plein de droit).

La Section 2, intitulée « *De la résiliation judiciaire* », rappelle le principe selon lequel les parties au contrat « habitation-capitalisation » ont toujours la possibilité de recourir au juge, sur le fondement du droit commun des conventions (article 1039 du Code civil), pour obtenir l'anéantissement du contrat (article 39).

Le dernier titre du projet, le Titre VI traite des dispositions finales.

L'article 40 rappelle que toutes les notifications prescrites par les dispositions du projet sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.

L'article 41 indique que les locaux accessoires comme les caves ou les combles ayant fait l'objet d'un contrat « habitation-capitalisation » suivent le même régime juridique que l'appartement, objet principal du contrat. Toutefois, une exception est prévue pour les emplacements de stationnement de véhicules.

L'article 43 complète la protection juridique conférée au capital au moment de l'extinction du contrat en prévoyant, pendant toute la durée contractuelle, une insaisissabilité des sommes versées par le bénéficiaire en exécution du contrat, c'est-à-dire tant que celles-ci sont détenues par l'Etat.

L'article 45 confère aux dispositions du projet le caractère d'ordre public afin d'une part d'interdire qu'il y soit dérogé par des conventions particulières et d'autre part de rendre nuls tous les actes à titre gratuit comme à titre onéreux qui y seraient contraires. C'est ainsi par exemple que les conventions matrimoniales des époux ou celles réglant les conséquences du divorce que prévoit l'article 201-1 du Code civil seraient sans effet sur le régime général du contrat « habitation-capitalisation ». Il en serait de même en cas de legs ou de donation portant sur les droits nés du contrat « habitation-capitalisation ».

Tel est l'objet du présent projet de loi.

PROJET DE LOI

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 bénéficiaire 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 bénéficiaire 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 souscripteur, 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

Article 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 destruction, 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 locatif à but social dans les conditions fixées par ordonnance souveraine.

CHAPITRE III SOUSCRIPTEURS DU CONTRAT

Article 3

Peut seule souscrire un contrat « habitation-capitalisation », et en bénéficier comme titulaire, 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.

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 »

CHAPITRE PREMIER INFORMATION PREALABLE DES SOUSCRIPTEURS

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.

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 et une fiche individuelle précisant le prix pour lequel serait conclu le contrat.

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 »

Article 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

Article 8

Le contrat « habitation-capitalisation » comporte :

- 1°) la description précise du logement domanial faisant l'objet du contrat ;
- 2°) le prix du contrat, ses modalités de paiement et son mode de financement ;
- 3°) le mode de calcul du capital exigible en cas d'expiration 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 bénéficiaire ;

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'immeuble ayant servi de référence à la détermination du prix.

Le contrat « habitation-capitalisation » indique en outre :

- 1°) la faculté pour le bénéficiaire 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 bénéficiaire, 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 bénéficiaire doit répondre au titre de son habitation.

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

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

Toutefois, et à condition de verser 15 % au moins de ce prix à titre d'apport personnel, le souscripteur peut bénéficier d'un crédit 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 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.

Article 11

Le bénéficiaire 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.

Article 12

Le bénéficiaire 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

Article 13

Le contrat « habitation-capitalisation » emporte pour son bénéficiaire 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 bénéficiaire, 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.

Article 14

Le contrat « habitation-capitalisation » confère à son bénéficiaire 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

Article 15

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

- assurer au bénéficiaire 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 bénéficiaire 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 bénéficiaire 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 bénéficiaire de la situation de son compte individuel et de l'état de son contrat ;

- verser au bénéficiaire le capital exigible, dans tous les cas où il est mis fin au contrat « habitation-capitalisation », selon les modalités prévues par la présente loi.

Article 16

Par le contrat « habitation-capitalisation », l'Etat est en droit de :

- percevoir le paiement du prix dû par le bénéficiaire au titre du contrat « habitation-capitalisation » ;
- faire procéder, en cas de défaillance du bénéficiaire dans ses obligations d'entretien ou de remise en état des lieux, aux réparations et travaux nécessaires, par un tiers et aux frais du bénéficiaire ;
- prélever sur la part du capital à verser, 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.

TITRE IV

EXTINCTION DU CONTRAT « HABITATION-CAPITALISATION »

Article 17

Le contrat « habitation-capitalisation » s'éteint par l'expiration du temps pour lequel il a été conclu ou par la renonciation du bénéficiaire 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

Article 18

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

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 bénéficiaire correspond à celui des sommes antérieurement versées en exécution du contrat « habitation-capitalisation », arrêtées au jour de la survenance du terme, déduction faite de la retenue de garantie mentionnée à l'article 8 et réactualisées 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, le montant des intérêts versés, en cas de paiement du prix à crédit, restant acquis à l'Etat.

Article 19

Un an au moins avant le terme du contrat « habitation-capitalisation », l'Administration des Domaines notifie au bénéficiaire 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 bénéficiaire 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 bénéficiaire est considéré comme ayant définitivement renoncé à son droit de conclure un nouveau contrat « habitation-capitalisation ».

Article 20

Lorsque le bénéficiaire 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^o) du deuxième alinéa de l'article 2.

En vue du paiement du prix afférent au nouveau contrat « habitation-capitalisation », le bénéficiaire peut solliciter que les sommes exigibles au titre du précédent contrat, sans lui être versées, soient affectées au paiement de ce prix.

Article 21

Lorsque le bénéficiaire 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

Article 22

Le bénéficiaire 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.

Article 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 bénéficiaire, 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'expiration du contrat, déduction faite de la retenue de garantie mentionnée à l'article 8 et réactualisées en fonction de l'indice de l'évolution du coût de la vie dans des conditions prévues par ordonnance souveraine, 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.

Article 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 bénéficiaire 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.

Article 25

Dans tous les cas de renonciation de sa part, le bénéficiaire 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 initial du contrat « habitation-capitalisation »

Article 26

Le décès du titulaire initial 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.

Article 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 en exécution du contrat « habitation-capitalisation » échappent aux poursuites des créanciers du titulaire décédé.

Article 28

Au décès du titulaire initial, tout bénéficiaire désigné devient titulaire du contrat « habitation-capitalisation » et exerce les droits nés de celui-ci en lieu et place du titulaire initial ; 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 délai prévues à l'article 23.

Lorsque, au décès du titulaire initial, 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 ».

Article 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.

Article 30

Les descendants en ligne directe de nationalité étrangère du titulaire initial 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 ».

Cette part s'obtient en divisant le montant du capital par le nombre de bénéficiaires désignés et de descendants en ligne directe de nationalité étrangère pouvant y prétendre au moment du décès.

Le versement par l'Etat de la part du capital revenant à ces descendants étrangers 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 descendants étrangers.

Sous-section 2

Du divorce et de la séparation de corps

Article 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 de forme et de délai 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

Article 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 bénéficiaire 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 bénéficiaire 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.

Article 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 descendants en ligne directe de nationalité étrangère 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 descendant en ligne directe de nationalité étrangère, le capital exigible reste acquis à l'Etat.

Article 34

Lorsque le Ministre d'Etat constate l'inexécution par le bénéficiaire 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 bénéficiaire 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 bénéficiaire 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 imparti, 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 bénéficiaire 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.

Article 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 bénéficiaire 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 bénéficiaire 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.

Article 36

Le bénéficiaire 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 bénéficiaire peut solliciter que les sommes exigibles au titre du précédent contrat, sans lui être versées, soient affectées au paiement de ce prix.

Article 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, bénéficiaire 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 de forme et de délai prévues à l'article 23.

A défaut de choix exprimé par le bénéficiaire 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 impartit, le Ministre d'Etat prononce la résiliation du second contrat « habitation-capitalisation » laquelle entraîne le versement du capital exigible y afférent aux conditions de forme et de délai prévues à l'article 23.

La même procédure est applicable lorsque la personne qui devient bénéficiaire 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 ».

Article 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

Article 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

Article 40

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

Article 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.

Article 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. »

Article 43

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

Article 44

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.

Article 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.

- :- :- :- :-