

**RAPPORT**  
**SUR LE PROJET DE LOI, N° 859, DEFINISSANT LE CONTRAT « HABITATION-  
CAPITALISATION » DANS LE SECTEUR DOMANIAL**

(Rapporteur au nom de la Commission du Logement :  
Monsieur Fabrice NOTARI)

Le projet de loi, n° 859, définissant le contrat « Habitation-Capitalisation » dans le secteur domanial, a été transmis au Conseil National le 12 décembre 2008 et enregistré par le Secrétariat Général sous le numéro 859. Il a été procédé à l'annonce de son dépôt et à son renvoi officiel devant la Commission du Logement, le même jour, lors de la séance publique du 12 décembre 2008.

A titre liminaire, il convient de rappeler que le projet de loi, n° 859, se substitue au projet de loi, n° 833, sur l'accession au droit de propriété aménagé des appartements domaniaux et s'inscrit dans sa continuité.

Pour mémoire, le projet de loi, n° 833, avait été déposé en séance publique du Conseil National le 11 décembre 2006 pour finalement être retiré par le Gouvernement lors de la séance publique du 19 juin 2008.

J'épargnerai à chacun l'historique des maintes péripéties de ce texte dont le point d'orgue, on s'en souvient tous, a été atteint avec son retrait l'été dernier par le Gouvernement.

En effet, je préfère me féliciter des avancées du nouveau dispositif échafaudé en seulement six mois de labeur et d'échanges au sein du groupe de travail mixte constitué entre des membres du Gouvernement et des Conseillers Nationaux.

Si dénomination et construction juridique ont sensiblement évolué, demeurent l'esprit et l'engagement de permettre à une majorité de monégasques d'accéder à un statut leur garantissant jouissance, transmissibilité et patrimonialisation, bref, de nombreux avantages du droit de propriété.

Qui, au sein de la communauté monégasque, pourrait légitimement prétendre n'avoir jamais entendu parler de l'accession à la propriété aménagée des Monégasques dans les immeubles domaniaux ? Quasiment personne tant le sujet fait, depuis des années, l'objet d'études et de discussions, figurant en tant que point prioritaire du programme de la majorité parlementaire UPM élue en 2003 et réélue le 3 février 2008.

Conséquence directe d'un marché immobilier atypique et spéculatif, l'Etat se doit de garantir le droit au logement pour tous les monégasques en application de ses textes nationaux et des engagements internationaux auxquels il a souscrit, tel l'article 11 paragraphe 1 du Pacte international relatifs aux droits économiques, sociaux et culturels prévoyant un droit au logement suffisant.

Pour ces raisons économiques et juridiques, mais surtout parce qu'il s'agit là d'un besoin essentiel au bien être des monégasques, l'Etat a mené, depuis 6 ans, sous l'impulsion du Conseil National, une politique de logement tout à fait exemplaire privilégiant un très important programme de construction d'immeubles domaniaux. Destinés à l'habitat de ses Nationaux et édifiés à l'aide de fonds publics, ils donnent lieu à la perception de loyers en moyenne relativement modérés, en tous cas sans rapport avec ceux pratiqués dans le secteur privé.

Force est aujourd'hui de constater qu'une partie très importante des Nationaux, voire la quasi-totalité de ceux n'ayant pas les moyens de se loger dans le secteur libre, est devenue locataire de logements appartenant à l'Etat, sur le fondement de critères d'attribution transparents, fixés par un arrêté ministériel périodiquement réactualisé et publié au Journal de Monaco.

Mais, au vu des prix pratiqués sur le marché immobilier, trop rares sont les Monégasques propriétaires dans leur Pays d'un appartement suffisant à leurs besoins. Le Gouvernement, à la demande et en concertation avec le Conseil National, s'est donc penché sur un système qui leur permette d'acquérir en Principauté un statut autre que celui de locataire et qui réponde à leurs attentes.

Mais de quel statut s'agit-il ?

Celui de plein et entier propriétaire ? Soyons pragmatiques, certainement pas, car ceux qui soutiennent cela font de la pure démagogie ! Il n'a en effet jamais été question tant pour le Gouvernement que pour la majorité du Conseil National, de permettre aux Monégasques d'acquérir la pleine propriété de leur logement domanial, laquelle ne correspond pas de surcroît, aux attentes des Nationaux au premier chef concernés. D'abord et surtout, l'acquisition d'une pleine et entière propriété des appartements des immeubles relevant du domaine privé de l'Etat ne permettrait pas de garantir le maintien aux Monégasques de la totalité du patrimoine domanial qu'il serait impossible, en cas de revente spéculative à des étrangers, de reconstituer. Simple constat physique !

La solution retenue est la seule qui permette de garantir le maintien du patrimoine national pour le logement des générations monégasques futures.

Mais, au-delà de cet aspect fondamental, la pleine propriété entraînerait un prix d'achat prohibitif de plusieurs millions d'euros, inaccessible pour la grande majorité des monégasques, – le foncier devant, dans cette configuration, être inclus dans le prix de vente – de même d'ailleurs qu'à l'usage du bien immobilier – le propriétaire se verrait alors tenu des dépenses de grosses réparations, qui compromettraient sérieusement l'intérêt du dispositif.

L'objectif souhaité des Nationaux, qui nous l'ont fait savoir, est avant tout familial et patrimonial, et non pas spéculatif. Il s'agit de donner la possibilité aux Monégasques qui le souhaitent de se constituer dans leur pays un patrimoine transmissible à leurs conjoint et enfants.

Pour y parvenir, le seul moyen efficace et réaliste est pour l'Etat, de céder un droit personnel d'habitation ayant pour objet les appartements des immeubles dépendant de son domaine privé et, de permettre que ce droit ne soit transmissible qu'à des ayants-droits monégasques. Objectifs qu'atteint le présent projet de loi.

Sur le plan juridique, la Commission constate qu'avec ce nouveau dispositif disparaît la prétendue insécurité, quant à la constitutionnalité du texte au regard des dispositions relatives au droit de propriété, qui avait conduit le Gouvernement à retirer le projet de loi, n° 833.

La Commission considère ainsi que le risque d'une hypothétique requalification du droit personnel d'habitation transmissible cédé, en droit de propriété plein et entier a été totalement écarté.

En effet, contrairement à l'ancien dispositif fondé sur la vente d'un démembrement de la propriété, le contrat « habitation-capitalisation » apparaît comme un contrat « *sui generis* », autrement dit autonome, empruntant sa nature à des contrats depuis longtemps connus.

Désormais, il est proposé au souscripteur monégasque de payer le prix d'un droit personnel d'habitation, attaché à un appartement domanial pour 75 ans dont le renouvellement se fera sans véritable contrepartie pour l'Etat. Très concrètement, le titulaire au bout de 75 ans pourra, ou bien récupérer le capital réactualisé, ou bien signer un nouveau contrat sur la base du même prix qui sera payé avec ce capital. Il bénéficiera ainsi d'une reconduction de 75 ans, sans que cela ne lui ait rien coûté. Ce droit d'habitation original est en outre assorti d'un droit de capitalisation consistant à ce que les sommes investies par le souscripteur, forment un capital qui lui sera restitué, sous certaines conditions, au jour où prendra fin sa relation contractuelle avec l'Etat.

On l'aura tous compris, l'économie du contrat « habitation-capitalisation » est pour l'essentiel identique à celle du droit de propriété aménagé dont il reproduit les finalités. Suite à la Séance Publique du 19 juin 2008, au cours de laquelle le Ministre d'Etat avait demandé le retrait du projet de loi, n° 833, la question du prix, largement débattue depuis, au sein du groupe de travail mixte, n'avait pu être résolue.

Sur ce dernier point, il était important d'assurer que le dispositif projeté, tout en étant attractif pour les Nationaux, préserve les intérêts patrimoniaux de l'Etat. Pour respecter le principe d'égalité des Monégasques devant la loi, il est primordial de ne pas reproduire l'une des lacunes essentielles du Règlement administratif du 16 décembre 1977, premier texte à avoir abordé la question de l'accession à la propriété, et de préciser, dans le corps même de la loi, les modalités claires et précises de détermination du prix du droit personnel d'habitation.

Au terme de longues négociations menées sous l'impulsion de la majorité du Conseil National par le Président de notre Assemblée au sein du groupe de travail mixte, le Gouvernement a accepté que le prix soit calculé sur la base de 1,5 fois le loyer moyen au mètre carré pratiqué pour les appartements domaniaux dans l'immeuble, hors charges, sur une durée de 20 ans, et non plus sur 25 ans comme le souhaitait le Gouvernement. Dit autrement, le prix sera de 30 annuités du loyer moyen et non plus de 37 annuités et demie, ce qui mettra ce nouveau droit à la portée d'une majorité de compatriotes. Ceci est d'autant plus vrai que le Conseil National a obtenu que la surface prise en compte pour déterminer le prix, soit calculée sur la surface réellement habitable hors mur, ce qui entraînera, particulièrement dans les nouveaux immeubles, une révision à la baisse des loyers, donc du prix du contrat. Il s'agit de la concrétisation d'un des principaux engagements du programme de la majorité UPM.

L'Etat pourra donc percevoir immédiatement ou au terme d'un crédit très attractif qu'il s'engage à faciliter, sous réserve d'un apport obligatoire de 15%, 30 années du loyer moyen, somme dont il restera détenteur jusqu'à l'extinction du contrat et qu'il pourra faire fructifier. Ainsi, étant donné le faible taux de rendement des loyers perçus, qui assurent à l'Etat un retour sur investissement de l'ordre de 1,5% du coût de la construction de l'immeuble, l'Etat percevra un revenu financier sur le prix indiqué dans le contrat « habitation-capitalisation » proche du loyer actuel. L'inscription dans la loi des règles d'évaluation du prix indiqué dans le contrat « d'habitation-capitalisation » et surtout l'indexation du capital restitué à l'extinction du contrat apparaissent constituer des garanties fondamentales pour les titulaires mais aussi pour l'ensemble des Monégasques, que leurs intérêts patrimoniaux seront préservés.

Par ailleurs, les importantes concessions sur le prix acceptées par le Gouvernement à la demande du Conseil National atteignent l'objectif poursuivi : permettre à 60% au moins des locataires ou futurs attributaires de logements domaniaux de pouvoir, s'ils le souhaitent,

bénéficiaire du dispositif. La persévérance de la majorité du Conseil National a donc été payante et si la nature juridique du droit change par rapport au projet de loi retiré par le Gouvernement, les engagements pris depuis 2003 demeurent. Les membres de la Commission du Logement ont en effet toutes les raisons d'être globalement satisfaits du texte élaboré par les Services du Gouvernement qui répond aux grandes orientations politiques demandées par la majorité :

- Permettre aux Monégasques qui le souhaitent de ne plus payer en pure perte un loyer.
- Transmettre ce droit à leurs conjoint et enfants avec le capital constitué, sans limite dans le temps.
- Assurer l'indexation de ce capital sur le coût de la vie, tout en évitant la fuite du patrimoine domanial et la spéculation.
- Eviter toute discrimination entre Monégasques logés par l'Etat et, pour ce faire, étendre le champ d'application du texte à l'ensemble des immeubles domaniaux.
- Ouvrir ce droit aux Monégasques locataires ou futurs attributaires, droit qui bénéficiera, une fois la loi votée, à tous les foyers aujourd'hui locataires dans les Domaines et à tous les Monégasques qui y seront logés, à l'avenir.

Il résulte qu'à l'occasion de l'examen approfondi du projet de loi, n° 859, définissant le contrat « Habitation-Capitalisation » dans le secteur domanial, se sont faites jour des modifications nécessaires à son amélioration, retranscrites par la Commission du Logement, conformément à la Constitution, sous la forme d'amendements qui, nous en sommes convaincus, recueillent le large soutien de nos compatriotes et servent l'intérêt général et l'avenir de notre Pays.

Je vais donc maintenant vous livrer le détail de ces amendements qui ne font que traduire la nécessité d'assurer le plus grand succès à ce dispositif tant attendu.

\* \* \*

\*

L'article premier du projet de loi rappelle dans quelle catégorie juridique il convient de classer le contrat « habitation-capitalisation » à savoir celle d'une convention synallagmatique de droit privé sans toutefois vraiment en définir les parties : l'Etat et les personnes physiques de nationalité monégasque. Ces dernières sont qualifiées dans la suite du contrat, selon la situation, de : « souscripteur initial », « souscripteur », « titulaire initial », « titulaire », « bénéficiaire désigné » et « bénéficiaire ».

Dans la mesure où une définition liminaire des différents qualificatifs correspondant aux différentes situations n'a pas été retenue, il apparaît nécessaire d'unifier la désignation du cocontractant de l'Etat sous un terme unique permettant d'englober les cas selon lesquels il est souscripteur initial, bénéficiaire désigné puis à nouveau souscripteur.

Dans sa rédaction le Gouvernement a retenu le terme de « bénéficiaire » pour appréhender ces différentes situations au risque de créer une confusion avec la situation particulière de « bénéficiaire désigné ».

La Commission suggère donc une modification purement formelle consistant à substituer, lorsque la désignation est susceptible de concerner plusieurs situations, le terme de « titulaire » à celui de « bénéficiaire ». Le mot « titulaire » sera utilisé autant de fois que nécessaire dans les articles 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 32, 34, 35, 36, 37, 43 ainsi que dans le titre du CHAPITRE PREMIER.

Dans le même esprit, le mot « titulaire » mentionné au titre de la Sous-Section 1, de la Section 2, du Chapitre II, du TITRE IV et à l'article 26, se verra supprimer l'adjonction de l'adjectif « initial ».

En effet, l'utilisation du mot « titulaire » permet d'appréhender aussi bien la situation du « souscripteur initial » que celle du « souscripteur » et du « bénéficiaire désigné » sans risquer de laisser penser qu'il désigne une seule d'entre elles.

Les premier, troisième et quatrième tirets de l'article 1 se liraient donc comme suit :

*« - l'engagement de l'Etat de conférer au ~~bénéficiaire~~ **titulaire** du contrat un droit personnel d'habitation d'un appartement mentionné à l'article 2, à titre onéreux, et pour une durée de 75 ans à l'issue de laquelle un nouveau contrat peut être conclu dans les conditions prévues par la présente loi ;*

*- la faculté pour le ~~bénéficiaire~~ **titulaire** d'opter à tout moment pour la renonciation au bénéfice du contrat, et d'obtenir alors le paiement, dans les conditions prévues par la présente loi, d'un capital correspondant aux sommes par lui investies en exécution du contrat ;*

*- au décès du ~~souscripteur~~ **titulaire**, l'attribution du bénéfice du contrat « habitation-capitalisation » à son conjoint de nationalité monégasque et à ses descendants en ligne directe de nationalité monégasque. »*

L'article 3 définit les qualités du souscripteur du contrat « habitation-capitalisation ».

Sur le plan purement rédactionnel, la Commission a relevé, dans le premier alinéa, une redondance au vu de l'argumentation qui a été développée pour l'article premier. La nécessité de rappeler que le souscripteur du contrat peut en bénéficier comme titulaire devient donc inutile.

Sur le plan juridique, la Commission a constaté que nulle part dans la rédaction actuelle du contrat, il n'est explicitement précisé que des conjoints de nationalité monégasque peuvent ensemble souscrire un contrat « habitation-capitalisation » et donc figurer chacun comme titulaire dudit contrat.

L'absence de cette précision essentielle au moment de la souscription du contrat, se poursuit durant sa vie et il ne semble pas non plus possible, dans le silence de la rédaction actuelle, à une personne physique de nationalité monégasque qui aurait souscrit seule un contrat « habitation-capitalisation », de demander que son conjoint monégasque, puisse y figurer comme titulaire. La Commission propose donc qu'un amendement rédigé sous la forme d'un alinéa supplémentaire à l'article 3 vienne palier le silence de la loi. De plus, en cas de décès d'un des conjoints, le conjoint survivant titulaire du contrat « habitation-capitalisation », en conserverait le bénéfice.

Au vu des observations qui précèdent, l'article 3 serait amendé comme suit :

*« Peut seule souscrire un contrat « habitation-capitalisation », ~~et en bénéficiaire 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.*

***Deux personnes physiques de nationalité monégasque, pourront souscrire ensemble un contrat « habitation-capitalisation », et donc en devenir titulaires, sous réserve d'être mariées. A tout moment, seul le titulaire unique d'un contrat « habitation-capitalisation » pourra demander une modification de son contrat pour permettre à son conjoint de nationalité monégasque de figurer également en qualité de titulaire. »***

L'article 6 décrit le contenu de l'offre préalable de conclusion du contrat « habitation-capitalisation » de façon trop générale sans préciser cependant, dans son deuxième alinéa, les informations essentielles figurant dans « l'état descriptif » et la « fiche individuelle ».

Certes, dans la suite du texte, une autre disposition revient sur ces détails mais il est apparu nécessaire à la Commission que dès l'article 6, alinéa 2, les principales informations soient citées explicitement.

La Commission rappelle d'ailleurs qu'en séance publique, le Gouvernement s'était engagé, pour satisfaire à la demande de la majorité et au principe d'égalité entre les monégasques, à ce que chaque personne contractant dans le cadre de « l'habitation-capitalisation » soit suffisamment informée sur la surface habitable des appartements domaniaux et le mode de calcul du prix, ce dernier devant être considéré comme basé sur le loyer moyen au mètre carré dans l'immeuble, hors charges, sur la surface habitable de

l'appartement objet du contrat et tenant compte des paramètres usuels relatifs à la détermination du loyer. Il est rappelé que le Gouvernement précisera les modalités de calcul de la surface habitable dans l'ordonnance souveraine.

L'article 6 se lirait donc comme suit :

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

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

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

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

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

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

L'article 7 du projet de loi est consacré à l'autorité dépositaire de la signature de l'Etat, en l'occurrence l'Administration des Domaines.

Contrairement à ce qui était prévu dans le cadre du projet de loi, n° 833, « l'habitation-capitalisation » ne consiste plus en la vente d'un démembrement de propriété. Il est donc logique qu'aucun droit de mutation ne puisse être perçu au moment de sa signature.

Avant le retrait du projet de loi, n° 833, le Gouvernement avait même accepté d'exonérer de droits de mutation la vente qui devait se contracter devant notaire.

Avec le projet de loi, n° 859, nous n'en sommes plus là, puisqu'il n'y a plus de vente ; mais la proximité qui existe avec le contrat de location, dont « l'habitation-capitalisation » emprunte certains traits, peut laisser craindre qu'il continue à générer la perception d'un droit au bail ou d'une taxe.

Afin d'éviter toute ambiguïté, la Commission a jugé qu'il convient de préciser que les formalités de signature ne doivent engendrer la perception d'aucune taxe ou droit d'enregistrement.

Le deuxième alinéa se lirait donc comme suit :

*« Les formalités de signature du contrat « habitation-capitalisation » sont accomplies auprès de l'Administration des Domaines. Ces formalités n'engendrent la perception d'aucune taxe ou droit d'enregistrement. »*

L'article 8 du projet de loi, donne le détail des mentions obligatoires devant figurer dans le contrat « habitation-capitalisation ».

Le 1°) du premier alinéa fait référence à la « description précise du logement domanial ». Pour confirmer cette nécessité de précision et pour rester cohérent avec l'amendement proposé à l'article 6 alinéa 2, la Commission souhaite qu'il soit indiqué que la description mentionnera notamment la surface habitable.

En effet, le souscripteur, personne physique, désireux d'adhérer à un contrat légal qui lui sera proposé par l'Etat, se retrouve dans une situation d'infériorité juridique qui ne lui permet pas de discuter librement les termes de ce contrat. En outre, la mention du prix sans le moindre détail, ne satisfait pas à l'obligation de transparence nécessaire à la confiance du contractant placé dans cette situation. La mention de la méthode de calcul du prix permettra donc au souscripteur de se déterminer en toute connaissance de cause sur la valeur de l'objet du contrat.

Dans le même esprit, et conformément à ce qui a été indiqué pour l'article 6 alinéa 2, il conviendrait que le 2°) du premier alinéa indique que la mention du prix s'accompagne du détail de sa méthode de calcul.

Le 3°) rappelle que le contrat doit indiquer le mode de calcul du capital exigible en cas « d'expiration » expression que l'on retrouve par la suite associée à la « survenance du terme » et à la « renonciation » alors que les rédacteurs ont choisit d'englober ces deux situations sous le vocable « d'extinction » sous le titre IV. Par souci d'unicité du vocabulaire juridique utilisé dans tous les articles du contrat, la Commission souhaite retenir le mot « extinction » pour qualifier la fin du contrat que celle-ci soit le résultat de l'arrivée du terme, d'une renonciation ou d'une résiliation. Cette modification purement formelle consistant à substituer, le terme d'« extinction » à celui d'« expiration » sera utilisé autant de fois que nécessaire dans les articles suivants, à savoir les articles 21 et 23.

Il est indiqué dans la suite du contrat les modalités selon lesquelles le souscripteur pourra, s'il le souhaite, bénéficier d'un crédit de la part de l'Etat.

La seule référence à un « crédit », sans préciser s'il s'agit d'un prêt amortissable ou d'un prêt *in fine*, laisse persister un doute sur les conditions selon lesquelles certains souscripteurs pourraient s'engager dans le contrat « habitation-capitalisation ».

En effet, le prêt amortissable est le prêt le plus couramment octroyé par les banques dans le cadre de financements immobiliers. En général, les mensualités sont constantes, selon les modalités définies à la signature du contrat. Par opposition au prêt *in fine*, le remboursement du capital est étalé dans le temps. Les mensualités se composent d'une part d'intérêts calculés sur la base du montant restant dû et d'une part de capital. Au fur et à mesure de l'avancement du prêt, les parts respectives varient conformément à ce qui est préalablement indiqué au souscripteur dans un tableau d'amortissement.

Le contrat « habitation-capitalisation » prévoyant que le souscripteur pourra bénéficier d'un crédit de la part de l'Etat dont le taux pourra être inscrit au contrat, la Commission estime qu'il conviendrait d'ajouter à la liste des mentions obligatoires, celle du tableau d'amortissement sous la forme d'un 6°).

Le nouvel alinéa 1 se lirait donc comme suit :

« *Le contrat « habitation-capitalisation » comporte :*

- 1°) *la description précise du logement domanial faisant l'objet du contrat **qui mentionne notamment la surface habitable** ;*
- 2°) *le prix du contrat, **sa méthode de calcul**, ses modalités de paiement et son mode de financement ;*
- 3°) *le mode de calcul du capital exigible en cas d'~~expiration~~ **extinction** du contrat pour une cause de rupture anticipée ou l'arrivée du terme ;*
- 4°) *la date d'effet du contrat, son terme ainsi que la date d'entrée en jouissance du **bénéficiaire titulaire** ;*

5°) *la part du capital exigible à l'extinction du contrat constitutive de la retenue de garantie dont le montant ne peut être supérieur à deux mois de loyer moyen de l'immeuble ayant servi de référence à la détermination du prix-;*

**6°) un tableau d'amortissement en cas de crédit souscrit auprès de l'Etat. »**

L'article 10 vise les modalités de paiement du prix du contrat par le souscripteur qui peuvent être comptant ou à crédit.

L'alinéa 2 prévoit que l'apport personnel obligatoire est fixé à 15% minimum, ce qui peut laisser craindre que ce seuil soit dissuasif pour bon nombre de foyers monégasques et parmi eux les jeunes ménages susceptibles de ne pas disposer d'une épargne suffisante pour satisfaire à un tel apport.

La Commission ne souhaite pas revenir sur ce paramètre qui était inclus dans la négociation globale avec le Gouvernement sur le prix de vente et formalisée lors des rencontres du groupe de travail mixte à la demande de ce dernier. Mais sans revenir sur l'esprit de l'accord, la Commission considère que le quota d'apport personnel minimum devrait être fixé par ordonnance souveraine, sans pouvoir excéder 15% du prix de vente, ceci afin de conserver une souplesse au dispositif si, effectivement, le seuil de 15% se révèle, à la lumière de la pratique, exclure de trop nombreuses familles.

En référence aux explications fournies concernant l'amendement de l'article 8 alinéa premier 6°), relatif à la mention du tableau d'amortissement, la Commission souhaite qu'aux alinéas 2 et 3 de l'article 10, soit adjoint au mot « crédit », l'adjectif « amortissable », ce qui permet au souscripteur de clairement identifier la nature du crédit pour lequel il s'engage.

Le nouvel article 10 se lirait ainsi qu'il suit :

*« 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'~~ un apport personnel **obligatoire**, dont le pourcentage est fixé par ordonnance souveraine sans pouvoir excéder 15 % du prix du contrat, le souscripteur peut bénéficier d'un crédit **amortissable** de la part de l'Etat à un taux effectif global de 3 % l'an. Le paiement du solde du prix s'effectue alors par versements de montant égal et échelonnés sur des durées maximales variables, savoir 10 ans, 15 ans, 20 ans, 25 ans ou 30 ans.*

*Le taux d'intérêt auquel l'Etat consent un crédit **amortissable** aux futurs souscripteurs peut être modifié dans les conditions prévues par ordonnance souveraine.*

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

L'article 13 décrit les obligations du titulaire du contrat « habitation-capitalisation ».

Il apparaît qu'au 5<sup>ème</sup> tiret, la mention du « bénéficiaire » pour correspondre à la situation décrite devra être complétée en précisant qu'il s'agit du « bénéficiaire désigné » afin de répondre aux deux situations envisagées : celle d'un titulaire ayant pris possession des lieux où il se trouvait en qualité de locataire ou d'attributaire ou celle d'un titulaire se trouvant dans les lieux après que le contrat lui ait été transmis par le souscripteur initial.

Le nouvel article 13, 5<sup>ème</sup> tiret se lirait donc comme suit :

*« - 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 **désigné**, à l'exclusion des travaux ou des aménagements régulièrement autorisés par l'autorité administrative compétente ; »*

L'article 16 est relatif aux prérogatives de l'Etat. La Commission note que le troisième tiret permet à l'Etat de prélever sur la part du capital à verser, une provision calculée sur la base d'une estimation du coût des travaux nécessaires à la remise en état des lieux. Il est précisé que cette part est constitutive de la retenue de garantie sans rappeler à quoi cette dernière correspond. Pour éviter toute confusion qui pourrait laisser penser que la provision pourrait être supérieure à deux mois du loyer moyen de l'immeuble, la Commission a jugé opportun d'introduire une référence explicite à l'article 8.

De même la Commission a relevé que la résiliation, sans aucune précision sur ses conditions, telle qu'elle est mentionnée au quatrième tiret, introduit un risque de mauvaise interprétation s'il n'est pas renvoyé aux articles du contrat qui la définissent.

Au vu des observations qui précèdent, le troisième et le quatrième tiret de l'article 16 seraient amendés comme suit :

*« - prélever sur la part du capital à verser **dans la limite mentionnée à l'article 8**, constitutive de la retenue de garantie, une provision calculée sur la base d'une estimation du coût des travaux nécessaires à la remise en état des lieux ;*

*- prononcer la résiliation du contrat lorsque celle-ci intervient de plein droit **dans les conditions prévues au Chapitre III du Titre suivant**. »*

L'article 18, alinéa 3 détermine les modalités de calcul et d'indexation du capital par l'Etat au terme du contrat.

En premier lieu, la Commission souhaite qu'il n'y ait aucune ambiguïté quant au point de départ de l'indexation du capital à l'arrivée du terme du contrat « habitation-capitalisation ». Le Gouvernement et le Conseil National n'ont cessé de rappeler que le contrat « habitation-capitalisation » devait être un placement de bon père de famille référence à laquelle le projet de loi lui-même se raccroche en son article 13. Afin de remplir cet objectif, il est nécessaire de préciser que la réactualisation du capital à l'arrivée du terme du contrat devra avoir pour point de départ le premier versement si le prix est financé par un crédit. Il va

de soi qu'en cas de paiement du prix comptant, le titulaire, au terme de son contrat, se verra restituer son capital indexé au jour du versement du prix.

En second lieu, la Commission a relevé que, contrairement à ce qui est précisé dans les articles suivants, l'indice servant à l'indexation du capital n'est pas « l'évolution du coût de la vie » dont il appartiendra à l'ordonnance souveraine d'application de fixer les conditions, mais le « taux en vigueur pour l'évolution des loyers des appartements mentionnés à l'article 2 ». Le contrat « habitation-capitalisation » pouvant être classé dans la catégorie des placements patrimoniaux, il est logique que sa revalorisation suive au moins l'évolution de l'inflation. Par conséquent, c'est sur l'évolution du coût de la vie que le capital doit être réactualisé.

Au vu des observations qui précèdent, l'article 18 alinéa 3 serait amendé comme suit :

*« Le montant du capital payé par l'Etat au ~~bénéficiaire~~ **titulaire** 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 **au jour du premier versement, en cas de paiement du prix à crédit, selon un taux identique à celui en vigueur pour l'évolution en fonction de l'indice de l'évolution du coût de la vie 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.** »*

L'article 19 précise les options ouvertes au titulaire du contrat à l'arrivée du terme ainsi que les conséquences, à défaut pour lui d'avoir opté pour l'une des possibilités qui lui sont offertes.

L'option décrite au premier tiret de l'alinéa 1 ouvre au titulaire la possibilité de conclure un nouveau contrat pour le même appartement, ce qui marque bien la rupture juridique entre l'ancien et le nouveau contrat. Cette formalité, qui aurait pu être évitée par le choix de la tacite reconduction, doit notamment permettre d'éviter les risques de requalification du contrat.

La Commission, qui n'a rien à redire sur la formalité constate cependant qu'aucune précision n'est apportée sur la corrélation entre les sommes exigibles au titre du contrat arrivant à terme et le prix du nouveau contrat portant sur le même appartement. Or, le Ministre d'Etat s'est engagé à ce qu'au terme d'un contrat « habitation-capitalisation », son titulaire, sous réserve qu'il reste dans le même appartement n'ait aucune somme à acquitter, dans le cas où il aurait choisi d'imputer le capital acquis au titre du précédent contrat pour verser le prix du nouveau contrat. Afin de formaliser cet engagement, il est donc nécessaire de compléter la rédaction actuelle de l'article.

La Commission relève également que l'ajout de l'adverbe « définitivement » dans le dernier alinéa conduit à empêcher, à jamais, le titulaire d'un contrat arrivé à terme et ayant, par exemple, oublié de lever une des deux options, de pouvoir conclure un nouveau contrat « habitation-capitalisation ».

Le contrat qui prévoit une interdiction de conclure pendant dix ans dans le cas de renonciation prévue à l'article 24 alinéa 2, ne peut imposer une interdiction définitive au titulaire qui aurait seulement oublié de choisir au terme de son contrat.

La Commission préconise donc la suppression pure et simple de cette mention.

Au vu des observations qui précèdent, l'article 19 serait amendé comme suit :

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

- *soit conclure, immédiatement et pour le même appartement, un nouveau contrat « habitation-capitalisation », dont le prix ne pourra être supérieur aux sommes*

*exigibles au titre du contrat arrivant à terme, 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~~ **titulaire** est notifié au Ministre d'Etat trois mois au moins avant le terme du contrat.*

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

L'article 23 alinéa 1 détermine les modalités de calcul et d'indexation du capital par l'Etat en cas de renonciation postérieure au paiement du prix, de divorce, décès, maladie grave, accident, invalidité ou revers de fortune.

Comme cela avait été indiqué pour l'article 18 alinéa 3, la Commission souhaite qu'il n'y ait aucune ambiguïté quant au point de départ de l'indexation du capital dans ces cas d'extinction du contrat. Afin de remplir cet objectif, il est nécessaire de préciser que la réactualisation du capital dans ces cas d'extinction du contrat devra avoir pour point de départ le premier versement si le prix est financé par un crédit. Il va de soi qu'en cas de paiement du prix comptant, le titulaire, à l'extinction du contrat, se verra restituer son capital indexé au jour du versement du prix.

Au vu des observations qui précèdent, l'article 23 alinéa 1 serait amendé comme suit :

*« 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~~ **titulaire**, soit encore dans les situations prévues au cinquième alinéa de l'article 34, le montant du capital exigible correspond à celui des sommes antérieurement versées en exécution du contrat, arrêtées au jour de l'~~expiration~~ **extinction** du contrat,*

*déduction faite de la retenue de garantie mentionnée à l'article 8 et réactualisées **au jour du premier versement, en cas de paiement du prix à crédit**, 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. »*

L'article 27 alinéa 4 évoque l'insaisissabilité des sommes dues au bénéficiaire désigné en exécution du contrat « habitation-capitalisation ».

En effet, ce contrat emprunte aux règles de la stipulation pour autrui le mécanisme qui permet à une partie appelée *le stipulant*, en l'occurrence le « titulaire » du contrat, d'obtenir d'une autre appelée *le promettant*, c'est-à-dire « l'Etat », l'engagement qu'elle versera un capital insaisissable entre ses mains, au profit d'un tiers appelé *le bénéficiaire* prenant le nom de « bénéficiaire désigné ».

La Commission approuve le rappel de l'inexistence de lien juridique entre les créanciers du titulaire du contrat d'une part, et l'Etat et le bénéficiaire désigné d'autre part. Dans la rédaction actuelle les bénéficiaires désignés qui peuvent en exécution du contrat se trouver en concurrence, quant à leur droit au capital, avec des descendants en ligne directe de nationalité étrangère, sont les seuls qui échappent aux poursuites des créanciers du titulaire. Il conviendrait d'ajouter que les ayants droit du titulaire, dans la mesure où, ils bénéficient d'un droit au capital échappent aussi aux poursuites des créanciers du titulaire décédé.

Au vu des observations qui précèdent, l'article 27 alinéa 4 serait amendé comme suit :

*« Les sommes dues au bénéficiaire désigné **et/ou aux autres ayants droit** en exécution du contrat « habitation-capitalisation » échappent aux poursuites des créanciers du titulaire décédé. »*

L'article 28 décrit les droits et devoirs des bénéficiaires désignés lors du décès du titulaire du contrat « habitation-capitalisation ».

Sur un plan purement rédactionnel et par souci de cohérence avec les modifications déjà introduites quant aux désignations, il conviendra de faire référence dans l'alinéa 1 au « souscripteur initial », plutôt qu'au « titulaire initial » et de supprimer l'ajout de l'adjectif « initial » à côté du mot « titulaire » à l'alinéa 3.

L'alinéa 5 règle le sort des bénéficiaires désignés en cas de désaccord sur l'attribution du bénéfice du contrat « habitation-capitalisation » autrement dit du droit personnel d'habitation. Il est laissé au Tribunal de Première Instance le choix d'attribuer ce bénéfice à un seul bénéficiaire en considération des intérêts sociaux et familiaux.

La Commission considère que l'un des bénéficiaires désigné pouvant être un conjoint survivant de nationalité monégasque en concurrence avec des descendants monégasques, le Tribunal devrait, pour d'évidentes raisons humaines, lui attribuer le bénéfice du contrat par priorité vis-à-vis des autres bénéficiaires désignés qui conservent de toute façon leur droit au capital résultant des sommes déjà versées, sous réserve bien entendu que ce conjoint survivant habite l'appartement au moment du décès du titulaire du contrat.

La Commission souhaite rappeler enfin les engagements du Gouvernement vis-à-vis du conjoint survivant non monégasque qui, certes ne pourra pas se voir attribuer le bénéfice du contrat « habitation-capitalisation », mais se verra proposer, à l'instar des dispositions retenues dans le secteur locatif domanial, en considération de son âge et de la durée du mariage, de continuer à occuper le logement moyennant un nouveau bail locatif souscrit auprès de l'Administration des Domaines s'il correspond à ses besoins, ou d'occuper un autre logement domanial conforme à son besoin normal.

Au vu des observations qui précèdent, après l'alinéa 5 de l'article 28, serait ajouté un nouvel alinéa 6 rédigé comme suit :

***« Si au décès du titulaire du contrat « habitation-capitalisation », il existe parmi ses ayants droit un conjoint non séparé de corps de nationalité monégasque, le Tribunal de Première Instance doit attribuer le bénéfice du contrat par priorité à ce conjoint sous réserve qu'il occupe l'appartement, objet du contrat, au moment du décès. »***

L'article 30 règle les droits des descendants en ligne directe de nationalité étrangère sur les sommes antérieurement versées en exécution du contrat « habitation-capitalisation ».

S'il va de soi que seuls des monégasques peuvent bénéficier du droit personnel d'habitation conféré par le contrat, il n'est pas question de créer une discrimination entre les bénéficiaires désignés et d'éventuels ayants droit du titulaire quant à leur droit au capital. Tel est l'objectif de cet article.

La Commission a cependant constaté, que la situation du conjoint non monégasque n'a pas été prise en compte dans le projet de loi, avec pour conséquence que ce dernier se trouve dénié de tout droit à la perception d'une partie du capital indexé, en cas de décès de son conjoint. La Commission souhaite que le texte soit amendé pour aligner, en matière successorale, la situation du conjoint survivant étranger sur celle des enfants non monégasques. Cet amendement aura également pour conséquence d'entraîner la modification de l'article 33 par souci de cohérence rédactionnelle.

Au vu des observations qui précèdent, l'article 30 serait amendé comme suit :

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

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

*Cette part s'obtient en divisant le montant du capital par le nombre de bénéficiaires désignés et des ~~descendants en ligne directe de nationalité étrangère~~ **personnes visées à l'alinéa 1 de cet article** pouvant y prétendre au moment du décès.*

*Le versement par l'Etat de la part du capital revenant ~~à ces descendants étrangers~~ aux personnes visées à l'alinéa 1 de cet article 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~~ personnes visées à l'alinéa 1 de cet article. »*

L'article 31 est consacré aux conséquences du divorce et de la séparation de corps intervenant entre des conjoints de nationalité monégasque sur le contrat « habitation-capitalisation ».

Comme dans le cas évoqué à l'article précédent, le conjoint étranger qui peut très bien avoir participé soit volontairement, en partie ou en totalité, au financement du prix du droit personnel d'habitation de son conjoint monégasque, soit par obligation, en vertu des articles 185 et suivants du Code Civil, ne devrait pas en cas de divorce ou de séparation de corps se trouver privé de son droit éventuel sur les sommes versées en exécution du contrat.

La Commission considère que le contrat « habitation-capitalisation » doit permettre en cas de divorce ou de séparation de corps, que l'ex-conjoint étranger soit reconnu dans sa créance sur le capital résultant de l'application du régime matrimonial ou, par conséquence de sa participation au financement du prix. L'Administration des Domaines n'ayant pas vocation à arbitrer les conflits pécuniaires entre les époux divorcés ou séparés de corps, ce rôle reviendrait au juge compétent pour prononcer la liquidation du régime matrimonial.

Dans tous les cas de divorce, qu'il intervienne entre des conjoints monégasques ou de nationalité différente, le capital exigible, en cas de renonciation au contrat, devra être restitué aux conditions de l'article 23.

Au vu des observations qui précèdent, l'article 31 serait amendé comme suit :

*« 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.*

***Lorsque l'un des époux est titulaire d'un contrat « habitation-capitalisation » et que son conjoint est de nationalité étrangère, en cas de divorce ou de séparation de corps, le conjoint de nationalité étrangère en application du régime matrimonial ou par conséquence de sa participation au financement du prix, dispose d'une créance sur le capital.***

***En cas de désaccord entre les époux sur le versement ou la répartition du capital, sa restitution par l'Etat sera décidée par le juge compétent pour prononcer la liquidation du régime matrimonial et conformément aux règles de droit commun. »***

L'article 34 du projet de loi s'attache à régler les conséquences de l'inexécution de ses obligations par le titulaire du contrat. L'alinéa prend en considération un certain nombre de cas de défaillances indépendantes de la volonté du titulaire qui ne doit dès lors pas subir de réduction sur le capital exigible en cas de résiliation de son contrat. Il est notamment prévu le cas « d'état de cessation des paiements de son entreprise ». La Commission relève que cette procédure n'est pas applicable aux professionnels exerçant en nom propre, tels que les petits commerçants, les artisans et les professions libérales, ces derniers, sous réserve d'apporter la preuve d'une disparition de leur activité indépendante de leur volonté, pourront être assimilés au cas « d'une baisse de revenus consécutive à une perte d'emploi ».

L'article 40, qui aborde la question des formes de la notification, nécessiterait l'utilisation de la formule d'usage en Principauté de Monaco.

Le nouvel article 40 se lirait ainsi qu'il suit :

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

La Commission rappelle enfin qu'à la date d'approbation du présent rapport, elle n'a pas eu communication du projet d'ordonnance souveraine d'application, dont le contenu est déterminant pour la mise en pratique du contrat « habitation-capitalisation » et demande au Gouvernement d'en disposer avant la séance publique du 12 février 2009, afin de voter sereinement cette loi.

\* \*  
\*

La route a été longue et semée d'embûches, car il faut remonter à 1939 pour retrouver les premières traces d'une proposition de loi destinée à offrir aux monégasques l'opportunité de se constituer un patrimoine en lien direct avec leur logement. Combien de batailles la majorité du Conseil National issue des élections de 2003, dont la position, à la différence de celle du Gouvernement, est toujours restée inchangée depuis les premières discussions, a-t-elle dû mener pour que l'attente légitime des Nationaux se traduise par une réponse satisfaisant aux intérêts de tous : Etat et citoyens ? Plus rien en ce domaine n'avait été fait depuis le règlement de 1977 et son gel par le Gouvernement au début des années 1990. C'est en cela que l'on peut parler aujourd'hui avec ce texte d'une avancée historique. En effet, la majorité estime que ce projet de loi, tel qu'amendé, répond aux attentes des monégasques, à savoir :

- la possibilité de ne plus payer de loyer soit immédiatement pour ceux qui auraient la faculté de verser l'intégralité du prix, soit au terme d'un crédit s'étalant sur un maximum de 30 années, donc pour la plupart des bénéficiaires avant leur départ en retraite ;

- la possibilité de transmettre indéfiniment le droit personnel d'habitation à leurs enfants ou à leur conjoint de nationalité monégasque ;
- la possibilité, ce faisant, de se constituer un patrimoine dans leur Pays, en réalisant un placement de bon père de famille, éventuellement transmissible équitablement entre tous les ayant droits quelle que soit leur nationalité.

C'est pourquoi, votre Rapporteur vous invite, au nom de la Commission du Logement, à voter en faveur de ce projet de loi, tel qu'amendé.