



20 septembre 2021

OBSERVATIONS DU HAUT COMMISSARIAT

**PROJET DE LOI, n° 1.034, PORTANT MODIFICATION DE CERTAINES DISPOSITIONS DE LA LOI n° 1.357
DU 19 FEVRIER 2009 DEFINISSANT LE CONTRAT « HABITATION-CAPITALISATION »
DANS LE SECTEUR DOMANIAL, MODIFIE**

OBSERVATIONS SUR LES MODIFICATIONS ENVISAGEES

- [1] Article 1 PDL (périmètre des appartements concernés - inclusion des immeubles détenus par l'Etat dans le secteur ancien libre de droit) : bien que le projet de loi annonce vouloir étendre le périmètre des immeubles propriété de l'Etat accessibles au CHC¹, au plan formel, la nouvelle rédaction proposée de l'article 2 tend au contraire à en limiter le champ d'application puisque le premier alinéa de cet article est repris sans changement (« *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* »), celui-ci étant simplement complété en fin de phrase par une exclusion formelle des appartements propriété de l'Etat relevant du secteur ancien sous loi (« (...) *, à l'exclusion des appartements relevant soit de la loi n° 887 du 25 juin 1970, modifiée, soit de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée* »). S'agissant de cette exclusion, il faut relever qu'elle découlait logiquement, à tout le moins en ce qui concerne les appartements du secteur protégé, des dispositions d'ordre public de la Loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 imposant la mise en location de ces logements, lorsqu'ils ne sont pas habités par le propriétaire lui-même ou un membre de sa famille, au bénéfice exclusif des catégories de personnes protégées qu'elle institue, et dans les conditions qu'elle organise. L'amendement opéré n'introduit dès lors aucune novation au droit existant mais ne fait qu'apporter une précision dans la Loi n° 1.357, que le Haut Commissariat considère positive, tant sur la forme pour une question de clarté du dispositif, que sur le fond afin de conserver à ce secteur locatif ancien sa vocation sociale première, destinée à assurer le logement non seulement des Monégasques mais également d'autres catégories de la population stable. Pour le reste, la Loi n° 1.357 ne semblait d'ores et déjà pas exclure que l'Etat puisse consentir des CHC sur des biens acquis par lui dans le secteur libre d'habitation (ancien ou récent), dès lors que ces derniers tombaient automatiquement de ce fait dans le secteur domanial², et sauf à considérer que l'expression « *secteur domanial* » employée dans l'intitulé de la Loi et délimitant la portée de celle-ci ne s'entend que des opérations de constructions immobilières programmées et réalisées sur le Budget de l'Etat pour le logement des Monégasques. Dans ce cas toutefois, et **au regard de la finalité affichée du projet de loi, il conviendrait de modifier également l'intitulé de Loi n° 1.357, afin de viser non plus le seul « *secteur domanial* » (au sens strict) mais plus largement « les immeubles dépendant du domaine de l'Etat » (sachant que l'article 2 modifié exclura expressément les logements du secteur ancien sous loi).**

... /...

¹ Exposé des motifs (p. 5-6) : le projet de loi « *étend le champ d'application de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée, en autorisation la conclusion de CHC pour les immeubles du secteur ancien dit libre de loi* ».

² Seules les dispositions de l'OS d'application n° 2.249 du 1^{er} juillet 2009 (article 1^{er}) excluaient expressément que puissent être concernés les appartements relevant d'immeubles dépendant du domaine de l'Etat et construits avant le 1^{er} septembre 1947, sans distinguer d'ailleurs selon que lesdits appartements étaient ou pas sous loi. Il conviendra bien entendu que ces dispositions réglementaires soient révisées postérieurement au vote de la loi, pour rendre l'extension annoncée dans l'exposé des motifs pleinement effective.



Enfin, il faut relever que le maintien du visa à « tout appartement situé dans un immeuble dépendant du domaine de l'Etat » au chiffre 1°) de l'article 2 conduira à ce que les appartements acquis par l'Etat dans des immeubles détenus en copropriété ne puissent être concernés. Or, s'agissant le plus souvent de préemptions ponctuelles dans le secteur ancien, ce cas de figure est susceptible d'être fréquent. On peut imaginer que le Gouvernement a souhaité exclure ces appartements du champ du CHC afin de laisser à l'Etat la faculté d'en disposer librement, en fonction de l'évolution du marché et de la copropriété concernée. Pour autant, **il serait intéressant que le Conseil National se renseigne sur le nombre d'appartements détenus par l'Etat dans des immeubles du secteur libre lui appartenant, par rapport au nombre de ces mêmes appartements détenus par lui dans des copropriétés.** Ceci afin de pouvoir mieux apprécier la faisabilité d'inclure également ce type d'appartements, en y adaptant le cas échéant les modalités de calcul du prix du CHC prévues à l'article 9 de la Loi.

- [2] Article 2 PDL (périmètre des appartements concernés - exclusion des immeubles visés par le Plan National pour le Logement des Monégasques) : cette modification envisagée fait vraisemblablement suite à une affaire portée devant le Tribunal Suprême, à l'occasion de laquelle le refus de l'Etat d'octroyer un CHC, basé précisément sur ce motif selon les explications du Gouvernement, a été annulé pour « *erreur de droit* » dès lors que ce critère ne figure pas dans la Loi (cf. TS, décision 2020-02, 6 avril 2021, Epoux D. c/ Etat de Monaco). Le Plan National pour le Logement des Monégasques n'ayant toutefois pas d'existence légale ou réglementaire à ce jour, il n'est possible d'y faire référence tel quel dans la Loi, ce qui ne permettrait d'assurer ni la bonne applicabilité, ni la sécurité juridique, de cette disposition. Ce Plan s'étendant en outre sur les 15 prochaines années, on peut légitimement s'interroger sur la légitimité de sortir d'emblée du périmètre des appartements susceptibles de faire l'objet de CHC, des immeubles qui pourraient n'être appelés à être démolis que dans un avenir lointain – en pénalisant ainsi sur une longue durée leurs occupants monégasques voués à demeurer locataires, alors même que l'article 14 PDL modifiant l'article 35 de la Loi aménage un régime favorable pour la poursuite des CHC conclus dans un immeuble faisant l'objet d'une démolition intégrale en vue de sa reconstruction, afin de ne pas pénaliser leurs titulaires. Rappelons qu'en l'état, le chiffre 1°) de l'article 2 de la Loi exclut que puissent faire l'objet de CHC « *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* »³. Ce dispositif permet déjà d'exclure les immeubles dont la démolition aurait été programmée, quand bien même celle-ci ne devrait pas intervenir immédiatement, sachant que le système des reports de crédits offre encore une souplesse complémentaire à l'Etat en permettant de décaler dans le temps des opérations inscrites à un Triennal mais qui n'auraient pas été démarrées ou avancées dans les délais prévus. Ainsi, l'Etat semble déjà disposer à ce jour et sur cette base d'une marge de manœuvre confortable. **A la lumière de la jurisprudence susvisée, peut-être suffirait-il de mieux détailler au programme triennal (ou dans l'exposé des motifs du projet de loi budgétaire) les immeubles d'habitation inclus dans les opérations inscrites au Triennal (lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble comme c'était le cas de l'extension du Centre Commercial de Fontvieille, dont la réalisation incluait nécessairement la démolition de l'immeuble des « Terrasses de Fontvieille ») ?**

... / ...

³ A noter que l'alinéa 3 de l'article 1^{er} de l'OS d'application n° 2.249 du 1^{er} juillet 2009 pose quant à lui que l'inscription de l'opération au programme triennal d'équipement doit être effective au jour de la demande d'établissement d'un contrat définitif formulé par le locataire ou l'attributaire, ou être envisagée au plus prochain programme : cette seconde alternative semble déjà opérer une extension du champ de l'exclusion par rapport aux dispositions de l'article 2 de la Loi, qui paraît questionnable au plan de sa légalité.



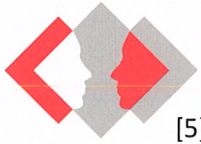
Alternativement, et si le législateur considérait effectivement souhaitable de sortir du dispositif du CHC les immeubles appelés à être démolis et reconstruits dans le cadre du Plan National de Logement des Monégasques, il conviendrait alors de renvoyer dans le chiffre 1°) de l'article 2 de la Loi à un arrêté ministériel, fixant la liste des immeubles exclus à ce titre.

- [3] Article 5 PDL (modalités de renouvellement du CHC à son échéance) : la modification du second alinéa de l'article 20 de la Loi, pour prévoir expressément que le renouvellement du CHC au bout de 75 ans se fait sans versement d'un nouveau prix, ne fait que clarifier un fonctionnement qui correspondait déjà à celui prévu depuis l'origine. L'intention du législateur, exprimée sans ambiguïté dans le rapport du 22 janvier 2009 de la Commission du Logement sur le PDL n° 859⁴, était en effet que la reconduction du contrat à son échéance ne coûte rien au titulaire du CHC (ce qui impliquait par hypothèse que le prix du nouveau CHC soit égal au capital réactualisé payable par l'Etat en fin de contrat, lequel était soit versé au titulaire et repayé par ce dernier soit, sur sa demande, affecté directement au paiement du prix du nouveau CHC). La modification apportée permet désormais de lever toute incertitude sur ce point, en excluant expressément que le renouvellement du CHC donne lieu à paiement.
- [4] Article 6 PDL (renonciation au CHC sans l'accord du conjoint en cas de séparation de corps) : à noter que cette faculté ne pourra s'exercer que si le conjoint séparé de corps n'est pas cotitulaire du CHC. Dans le cas inverse en effet, ce sont les dispositions de l'article 31 de la Loi qui s'appliqueront (nécessité d'un commun accord pour la résiliation ou d'un jugement du TPI pour l'attribution du CHC à l'un des époux). L'objet de cette disposition étant « *de répondre aux difficultés soulevées par les titulaires de contrat qui se retrouvent parfois, à l'occasion de procédures de divorce, dans l'impossibilité de renoncer à ce contrat en cas de refus du conjoint séparé de donner son consentement* » (exposé des motifs, p.8), **on pourrait se demander si cette faculté de renonciation unilatérale ne devrait pas trouver à s'appliquer dès l'ordonnance de non-conciliation autorisant les époux à résider séparément** (sous réserve bien entendu que la jouissance provisoire de l'appartement n'ait pas été laissée au conjoint non titulaire). En effet, la procédure de séparation de corps est distincte du divorce et des époux souhaitant divorcer passeront rarement au préalable par une séparation de corps. **S'agissant des personnes liées par un contrat de vie commune (CVC)**, la rédaction actuelle du second alinéa de l'article 22 n'est pas satisfaisante en ce qu'elle prévoit que le principe selon lequel la renonciation au CHC nécessite l'accord du conjoint pendant le mariage, est applicable de la même manière au partenaire de vie commune (alors que celui-ci n'est par définition par marié avec le titulaire). Etant observé que le CVC n'est pas résilié de plein droit en cas de cessation de la vie commune mais nécessite à tout le moins une déclaration unilatérale d'un des partenaires devant notaire⁵, **il conviendrait de modifier cet alinéa pour prévoir que la renonciation au CHC, lorsque seul un des partenaires est titulaire de celui-ci, ne peut intervenir sans l'accord de l'autre tant que le contrat de vie commune demeure en vigueur.**

... /...

⁴ Rapport de la Commission du Logement, p. 4 : « *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 actualisé, 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.* »

⁵ Article 1279, 4°, du Code civil.



[5] Articles 8, 10 et 12 PDL (restriction du transfert du CHC au décès du titulaire aux seuls bénéficiaires désignés susceptibles de souscrire un contrat) : la consécration par le projet de loi d'un nouveau principe selon lequel la transmission du CHC au décès du titulaire ne peut intervenir qu'au profit de bénéficiaires désignés satisfaisant aux conditions requises pour souscrire un CHC - c'est-à-dire n'étant pas propriétaires en Principauté, directement ou via leur conjoint ou partenaire de vie commune, d'un logement correspondant aux besoins de leur foyer - appelle plusieurs observations. Sur le principe, l'introduction de cette nouvelle règle apparaît légitime « *au regard de la dimension sociale du CHC* » (exposé des motifs, p. 10), pour éviter que des appartements du secteur domanial ne soient « gelés » de génération en génération par certaines familles, au détriment du besoin de logement des autres Nationaux auxquels ils pourront ainsi bénéficier par leur remise dans le circuit locatif. Il faut toutefois d'emblée remarquer que, la transmission du contrat aux bénéficiaires désignés intervenant immédiatement par le seul effet du décès du titulaire en vertu du mécanisme de la stipulation pour autrui, ce mécanisme de « filtrage » n'empêchera pas qu'un bénéficiaire désigné se voit transmis le CHC alors même qu'il aurait ultérieurement vocation, dans le cadre de la succession du titulaire, à hériter d'un logement correspondant à ses besoins⁶. Seul sera donc exclu de la possibilité de prétendre au bénéfice du CHC, le bénéficiaire désigné déjà propriétaire au moment du décès du titulaire, sur son patrimoine propre, d'un appartement correspondant à ses besoins à Monaco. **S'agissant de la façon dont il est envisagé de traduire ce mécanisme dans la Loi, l'ajout d'un chiffre 8°) à l'article 32 de la Loi (article 12 PDL) prête à confusion** dans la mesure où ce cas de figure est érigé en nouvelle cause de résiliation de plein droit du CHC, sans tenir compte de la possibilité qu'il existe plusieurs bénéficiaires désignés dont certains pourraient ne pas être concernés par cette exclusion. Sans bien comprendre si c'était là l'intention des rédacteurs du projet de loi, le Haut Commissariat considérerait injuste et contre-productif de priver l'ensemble des bénéficiaires désignés de la poursuite à leur profit du CHC, au seul motif que l'un d'entre eux n'y serait pas éligible. Cette remarque s'inscrit d'ailleurs dans le même esprit que l'observation figurant au point [10] ci-après. **Le Haut Commissariat estimerait préférable de supprimer cette disposition (chiffre 8°) et d'introduire plutôt le concept de « bénéficiaires désignés éligibles »** (défini comme les bénéficiaires désignés satisfaisant à la condition prévue au premier alinéa de l'article 3) aux articles 26, 27 (avec une rectification supplémentaire au premier alinéa au travers de l'ajout des termes manquants « *Le transfert du bénéfice* » en début d'alinéa) et 28 (alinéas 1, 3, 5 et 6) de la Loi, **pour prévoir le transfert du bénéfice du CHC à ces seuls bénéficiaires désignés**. En parallèle, le chiffre 1°) de l'article 32 serait modifié pour prévoir la résiliation de plein droit du CHC « *en cas d'absence de bénéficiaire désigné éligible au décès du titulaire du contrat* ». Enfin, et considérant que la situation des bénéficiaires désignés non éligibles car déjà propriétaires d'un appartement correspondant à leurs besoins sera similaire à celle des conjoints, partenaires de vie commune ou descendants de nationalité étrangère (à savoir qu'ils

... / ...

⁶ De fait, aucune disposition de la Loi ne prévoit à ce jour la résiliation automatique du CHC lorsque le titulaire devient propriétaire en Principauté, en cours de contrat, d'un appartement correspondant à ses besoins. Seule la situation d'un cumul d'appartements détenus sous CHC est appréhendée au travers de l'article 37, lequel impose dans ce cas au titulaire de renoncer à l'un ou l'autre contrat. Ce parti pris consistant à ne pas exiger que les conditions d'éligibilité au contrat demeurent remplies sur toute la durée de vie du CHC n'est pas remis en cause par le projet de loi. Il est d'ailleurs cohérent avec la pratique actuelle en matière de location dans le secteur domanial, puisque l'évolution du patrimoine ou des besoins de logement du preneur et de son foyer ne remettent pas en cause la poursuite du contrat de location sur l'appartement concerné.



ne pourront prétendre au transfert du CHC à leur bénéfice mais simplement à la part du capital leur revenant), le Haut Commissariat suggère de traiter globalement leur situation dans le cadre d'une modification de l'article 30. Ces modifications nécessiteraient d'amender en conséquence les articles 8, 10 et 12 PDL et de créer les amendements d'ajout correspondants.

[6] Article 12 PDL (ajout de cas de résiliation de plein droit du CHC) : outre les observations déjà formulées sur le chiffre 8°) nouveau (cf. point [5] supra), **le Haut Commissariat est réservé sur l'ajout d'un chiffre 6°) visant à sanctionner par la résiliation immédiate et de plein droit du CHC, la mise en location ou la tentative de mise en location de tout ou partie du logement ou de ses annexes ou dépendances**, sans l'accord préalable de l'Administration des Domaines. En effet, cette situation était déjà appréhendée par le chiffre 2°) de l'article 32 visant les cas « *d'inexécution par le titulaire de ses obligations relatives soit au paiement du prix du contrat, soit aux conditions prévues par la loi pour consentir un bail sur le logement ou y réaliser des travaux et des aménagements* », l'article 34 de la Loi prévoyant alors une procédure de mise en demeure préalable par le Ministre d'Etat d'avoir à remédier au manquement constaté dans les 3 mois, qui ne serait donc plus applicable dans ce cas de figure. Si l'on peut comprendre la volonté du Gouvernement de se montrer intransigeant avec les fraudeurs et de dissuader les personnes de chercher à s'enrichir indument grâce au dispositif très favorable du CHC, conçu pour une occupation personnelle effective du logement concerné, l'application automatique et immédiate d'une telle sanction apparaît problématique à plusieurs égards :

- D'abord, parce qu'elle aurait vocation à s'appliquer également à la mise à disposition à titre gratuit, et ce quelle qu'en soit la durée, soit du logement lui-même, soit d'une de ses dépendances (ex. chambre ou cave), en faisant ainsi obstacle à la faculté d'un titulaire de CHC d'accueillir ou d'héberger gracieusement des membres de sa famille et/ou de prêter ponctuellement son appartement à des proches, durant ses vacances par exemple. Le Haut Commissariat considère que la Loi n'avait pas entendu opérer une telle restriction à l'origine⁷ et que la sanction prévue (résiliation automatique du CHC sans mise en demeure préalable) serait en tout état de cause disproportionnée pour de tels faits ;
- Ensuite, parce qu'elle s'appliquerait non seulement à la mise en location effective mais également à tout commencement d'exécution d'une mise en location, au travers de la « *publication par tous moyens d'une offre de location* ». Or, si cet élément matériel paraît sur le principe de nature à caractériser suffisamment l'intention du titulaire de louer de façon illicite son appartement, QUID toutefois d'un acte malveillant ou d'une annonce publiée à son insu ? Ne devrait-on pas, même si cela est susceptible de poser des problèmes probatoires à l'Administration, préciser que cette publication doit émaner du titulaire lui-même, ou avoir été faite pour son compte et avec son accord ?
- De façon générale, et afin d'éviter une résiliation brutale et injustifiée, **il semblerait à tout le moins nécessaire que le titulaire se soit vu offrir la possibilité d'être entendu au préalable dans ses explications**, et ce dans tous les cas de figure ;

... / ...

⁷ L'article 14, 1^{er} tiret, de la Loi, dont ce nouveau chiffre 6°) serait le pendant, ne vise en effet qu'à limiter et encadrer la possibilité pour le titulaire de CHC de donner à bail son logement - sous-entendu à titre onéreux, puisque cela ne peut alors se faire qu'aux conditions tarifaires en vigueur dans le secteur domanial - s'il était amené à quitter la Principauté pour des raisons professionnelles ou familiales pendant un certain temps. Pour le reste, l'obligation faite au titulaire d'« *user personnellement du logement en bon père de famille et de l'occuper de manière effective, suivant la destination qui lui a été donnée au CHC* » (article 13, 2^{ème} tiret) n'exclut pas en soi que ce dernier puisse utiliser son appartement pour accueillir ou héberger ponctuellement et gracieusement des tiers. Le Haut Commissariat estimerait en tout état de cause légitime que le titulaire de CHC dispose de cette souplesse supplémentaire par rapport au simple locataire.



- Enfin, **il conviendrait que la Loi précise si le titulaire ainsi sanctionné sera néanmoins admis à demeurer dans l'appartement en tant que locataire** - comme semblerait devoir le permettre l'article 14, dernier tiret, de la Loi⁸ - ou s'il a vocation, au même titre que le locataire ayant consenti une sous-location interdite de son logement⁹, à restituer celui-ci et à être exclu pour un temps du secteur domanial. Cette précision devrait d'ailleurs également concerner le cas général de résiliation de plein droit pour inexécution par le titulaire de ses obligations prévues au contrat, visé au chiffre 2°) de l'article 32.
- [7] Articles 13 PDL (versement du capital exigible à la succession du titulaire en cas d'absence de bénéficiaire désigné) : le Haut Commissariat, qui avait déjà eu matière à être saisi par des familles sur ce point particulier de la Loi, tient à saluer la modification apportée au dernier alinéa de l'article 33, qui permettra en équité que les sommes investies par le titulaire et capitalisées à son profit dans le cadre d'un CHC ne soient pas « perdues » à son décès, lorsque celui-ci n'a ni conjoint ou partenaire de vie commune ni descendants en ligne directe, mais puissent désormais bénéficier à ses héritiers en ligne ascendante ou collatérale. A noter que si la suggestion rédactionnelle faite par le Haut Commissariat au point [5] était retenue, il conviendra que le début de cet alinéa se lise « *En l'absence de bénéficiaire désigné éligible et de personne mentionnée au premier alinéa de l'article 30, (...)* ». Le terme « *bénéficiaire désigné éligible* » devrait plus largement remplacer celui de « *bénéficiaire désigné* » dans cet article.
- [8] Articles 14 PDL (survie du CHC en cas de restructuration totale de l'immeuble ou de démolition -reconstruction) : le Haut Commissariat considère très positif que des dispositions soient introduites dans la Loi pour prévoir le sort réservé aux titulaires de CHC logés dans des immeubles appelés à être entièrement restructurés par l'Etat, ou à être démolis pour être reconstruits. Ce cas de figure s'est en effet déjà présenté à plusieurs reprises (Herculis, Bel Air, Mélèzes) et il est souhaitable que ces situations soient gérées de façon identique et équitable pour tous les Nationaux concernés. Tout en saluant le dispositif projeté, qui vise à permettre autant que possible le relogement du titulaire et la poursuite du CHC, **le Haut Commissariat estime que ce dispositif gagnerait à être mieux encadré et encore assoupli au bénéfice des Nationaux concernés** : (i) en définissant (le cas échéant par renvoi à un arrêté ministériel) les critères de ce qui constitue un appartement « équivalent », (ii) en offrant une véritable alternative aux titulaires, qui devraient systématiquement pouvoir choisir entre un accès différé à un appartement équivalent dans l'immeuble reconstruit OU un relogement immédiat dans un appartement équivalent (avec au moins, sauf impossibilité, 2 propositions différentes dans le parc existant) et (iii) en leur laissant un délai étendu à 3 mois pour faire leur choix (compte tenu des visites à organiser, de l'importance de la décision à prendre et de la conséquence attachée à un refus d'accepter l'offre de l'Etat, entraînant la résiliation de plein droit du CHC en vertu du chiffre 7°) nouveau introduit à l'article 32 par l'article 12 PDL).

... /...

⁸ Article 14 de la Loi n° 1.357 du 19 février 2009 définissant le CHC dans le secteur domanial :

« *Le contrat habitation-capitalisation confère à son titulaire le droit de (...) :*

- *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. ».*

⁹ Article 5, chiffre 8, de l'Arrêté Ministériel n° 2019-286 du 22 mars 2019 relatif aux conditions d'attribution des logements domaniaux :

« *Ne peuvent prétendre à l'attribution d'un appartement domanial :*

- 8) *les demandeurs ayant effectué une sous-location avérée de leur logement domanial, dans la limite de deux Commissions d'Attribution. ».*



[9] Articles 15 et 16 PDL (extension de la possibilité de transfert de CHC d'un logement sur l'autre au cas d'échange d'appartements) : le Haut Commissariat se réjouit que le projet de loi étende la faculté accordée aux titulaires de CHC d'accéder à un nouveau logement tout en conservant le bénéfice de leur occupation sous CHC - laquelle ne s'appliquait jusqu'à présent qu'en cas d'attribution d'un nouveau logement - à l'hypothèse d'un échange d'appartements réalisé de gré à gré dans les conditions de l'Arrêté Ministériel n° 2020-180 du 25 février 2020 relatifs aux conditions d'échange d'appartements domaniaux. Cette évolution met en œuvre une de ses recommandations au Gouvernement, remontant à 2016 et explicité dans le rapport 2015-2016 de l'Institution (p.64-65), qui avait pour objet de favoriser par ce biais la mobilité au sein du parc domanial. Le Haut Commissariat constate avec plaisir que le dispositif retenu garantit au titulaire de pouvoir éviter d'avoir à payer des loyers en pure perte entre la date de résiliation de son CHC initial et la date de signature de son nouveau CHC, tout en permettant de ne pas retarder son entrée dans les lieux au travers de la conclusion d'un bail transitoire. Il remarque toutefois que ce dispositif - qui n'est décrit dans son fonctionnement que dans le nouvel alinéa introduit à l'article 36 par l'article 15 PDL pour traiter du cas d'échange d'appartements - devrait trouver à s'appliquer de la même manière au cas d'un transfert de CHC suite à l'attribution d'un nouveau logement. Dans cette situation en effet, et bien que l'esprit de l'article 36 de la Loi ait été très clair dès l'origine sur la volonté du législateur de permettre que les deux CHC successifs puissent s'enchaîner sans interruption, l'Administration des Domaines a également pour pratique de faire signer un bail transitoire lors de l'entrée dans les lieux, au titre duquel elle avait été amenée par le passé à facturer et réclamer aux titulaires les loyers courus durant la période nécessaire à l'établissement de leur nouveau CHC. Le Haut Commissariat, qui était intervenu auprès du Gouvernement pour dénoncer la non-conformité de cette pratique, avait obtenu l'accord des autorités pour neutraliser l'incidence des loyers ainsi facturés entre deux CHC. **Il importe désormais que ce principe soit formellement acté et sécurisé dans la Loi.** Pour cette raison, il conviendrait que la seconde partie de l'alinéa d'ajout introduit par l'article 15 PDL (« *Il manifeste auprès de l'Administration des Domaines son intérêt pour la conclusion d'un contrat habitation capitalisation (...)* ») figure dans un 3^{ème} alinéa d'ajout, qui serait applicable tant au nouveau logement obtenu *via* une attribution que *via* un échange d'appartements. Compte tenu du passage systématique par un bail transitoire, le 3^{ème} alinéa actuel de l'article 36 pourrait, par souci de clarté, ne plus faire référence à la date d'effet du nouveau CHC. Ainsi, le CHC initial serait dans tous les cas résilié de plein droit à la date d'effet du contrat de location (définitif ou transitoire) signé sur le nouvel appartement. Le dernier alinéa se lirait quant à lui : « *Lorsqu'un nouveau contrat habitation capitalisation est ultérieurement signé dans les conditions visées au troisième alinéa* », le reste inchangé.

SUGGESTIONS DE MODIFICATIONS COMPLEMENTAIRES

[10] Article 28 de la Loi (sort du CHC au décès du titulaire en cas de pluralité de bénéficiaires) : Le Haut Commissariat a été alerté par plusieurs saisines sur les difficultés susceptibles de se présenter au décès d'un titulaire de CHC, en cas de pluralité de bénéficiaires désignés auxquels le bénéfice du CHC est alors automatiquement transmis en indivision en application de l'article 28, 3^{ème} alinéa, de la Loi. En effet, les personnes concernées n'ont alors que 2 choix : demeurer dans l'indivision (en restant codébiteurs solidaires des obligations envers l'Etat nées du contrat, alors même qu'une seule d'entre elles est par définition susceptible d'avoir la jouissance effective du logement) ou renoncer au CHC pour percevoir le capital exigible.



La loi est muette sur la nécessité que la renonciation émane de tous les bénéficiaires désignés ou si elle peut émaner de l'un d'entre eux seulement (suivant le principe de l'article 696 du code civil selon lequel « *nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision* »). En tout état de cause, la lecture combinée du 4^{ème} alinéa (prévoyant qu'en cas de renonciation, le capital exigible est partagé en autant de parts égales que de personnes pouvant y prétendre au moment du décès) et du 5^{ème} alinéa (prévoyant qu'en cas de désaccord, le TPI saisi par la partie la plus diligente peut prononcer l'attribution du CHC au profit exclusif de l'un d'eux) paraît exclure que certains bénéficiaires désignés puissent choisir de renoncer au CHC et de percevoir la quote-part du capital leur revenant, tout en laissant le contrat se poursuivre au bénéfice de celui ou ceux qui souhaiteraient pouvoir le conserver. A titre de comparaison, lorsque certains ayants droit sont de nationalité étrangère (et ne peuvent donc prétendre au CHC), l'article 30 de la Loi organise de plein droit le remboursement de la quote-part du capital exigible leur revenant et la poursuite du CHC au seul profit du ou des bénéficiaires de nationalité monégasque, sous réserve de la diminution à due concurrence du capital exigible qui leur sera dû à l'extinction du contrat. **Il semblerait souhaitable au Haut Commissariat que, dans le même esprit, une possibilité de renonciation individuelle au CHC de la part de certains bénéficiaires seulement soit aménagée à l'article 28**, leur permettant de percevoir la part leur revenant du capital exigible tout en autorisant la poursuite du CHC au bénéfice de celui ou ceux qui n'y auraient pas renoncé. L'exigence de passer par la voie contentieuse pour obtenir cette attribution paraît en effet superflue si toutes les personnes concernées sont d'accord.

- [11] Article 31 et 31-1 de la Loi (sort du CHC en cas de séparation de corps ou de résiliation de CVC) : dans le même ordre d'idées, il pourrait être opportun de laisser le choix aux couples séparés ou divorcés cotitulaires d'un CHC, de décider d'un commun accord d'en laisser le bénéfice à l'un d'entre eux, en organisant la sortie amiable de l'autre, par le remboursement par l'Etat de la quote-part lui revenant sans nécessité de passer par une procédure devant le TPI.
