

**RAPPORT**  
**SUR LE PROJET DE LOI, N° 1034,**  
**PORTANT MODIFICATION DE CERTAINES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 1.357**  
**DU 19 FEVRIER 2009 DEFINISSANT LE CONTRAT « HABITATION-**  
**CAPITALISATION » DANS LE SECTEUR DOMANIAL, MODIFIEE**

(Rapporteur au nom de la Commission du Logement :  
Monsieur Franck LOBONO)

Le projet de loi portant modification de certaines dispositions de la loi n° 1.357 du 19 février 2009 définissant le contrat « *habitation-capitalisation* » dans le secteur domanial, modifiée, a été transmis au Secrétariat Général du Conseil National et enregistré par celui-ci, le 26 avril 2021, sous le numéro 1034. Il a été renvoyé, lors de la Séance Publique du 10 mai 2021, devant la Commission du Logement.

Dans la continuité des réformes récentes dont a fait l'objet le contrat « *habitation-capitalisation* » (ci-après le CHC), notamment en vue de reconnaître au partenaire d'un contrat de vie commune de nationalité monégasque du titulaire du contrat, la qualité de « *bénéficiaire désigné* », ce projet de loi a pour objet de poursuivre la modernisation de son cadre juridique, aux fins de répondre aux difficultés d'ordre pratique rencontrées par les titulaires de ce type de contrat.

La Commission a étudié ce projet de loi avec la volonté de rendre le CHC plus souple et plus évolutif. L'objectif est que le CHC puisse s'adapter, au fil du temps, au gré du parcours professionnel ou familial du titulaire ou en cas d'une éventuelle destruction de l'appartement.

Les membres de la Commission ont, en effet, considéré que, dans l'intérêt des Monégasques, le CHC devait pouvoir être conclu dans tous les appartements relevant du domaine de l'Etat, y compris ceux qui se trouvent dans un immeuble privé et ceux qui sont inclus dans des opérations triennales ou qui sont inscrits au Plan National pour le Logement des Monégasques.

Aussi, soucieuse de s'assurer que les modifications qui seraient apportées au CHC par la Commission répondent aux besoins des Monégasques de façon efficiente, la Commission a entendu prendre en considération les intérêts et remarques légitimes des différentes parties en présence. A ce titre, votre Rapporteur remercie le Haut Commissariat à la Protection des Droits, des Libertés et à la Médiation d'avoir pris part à la réunion de travail organisée à l'initiative du Conseil National. Votre Rapporteur remercie également le Département des Finances et de l'Economie, l'Administration des Domaines, la Direction de l'Habitat et la Direction des Affaires Juridiques pour leur disponibilité et la qualité des nombreuses discussions intervenues durant l'étude de ce projet de loi. Ce grand nombre d'échanges, avec les personnes et les Services de l'Etat concernés par la mise en œuvre de la future loi, a permis de mettre en lumière les enjeux pratiques liés au fonctionnement du dispositif projeté, tant vis-à-vis de l'Etat, que des titulaires du contrat et de leurs bénéficiaires.

Plusieurs points ont, dès lors, fait l'objet d'une étude approfondie de la part de la Commission, à savoir :

- la redéfinition des appartements éligibles au CHC ;
- le sort du CHC en cas de changement d'appartement à la suite, soit de la destruction de l'immeuble, soit de la demande du titulaire ;
- au décès du titulaire, la possibilité de transmettre le capital à un tiers de son choix, en l'absence de descendants, de conjoint ou de partenaire d'un contrat de vie commune ;
- la possibilité de diminuer temporairement les mensualités du crédit en cas de baisse de revenus ;

- pour tous les titulaires ayant résilié leur CHC, la faculté d'en conclure un nouveau sans délai ;
- les sanctions encourues en cas de sous-location, laquelle est, par principe, interdite dans les Domaines.

Ainsi, concernant, en premier lieu, les appartements pour lesquels un CHC peut être conclu, les élus ont opté pour une plus large extension de leur définition, que celle qui a été retenue par le projet de loi.

A ce titre, votre Rapporteur rappelle que le projet de loi étend le champ d'application du contrat aux appartements du « *secteur ancien libre de loi* », c'est-à-dire ceux qui ne sont régis, ni par la loi n° 887 du 25 juin 1970, modifiée, ni par la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée. Or, les membres de la Commission ont estimé que l'ensemble des appartements dépendant du domaine de l'Etat, y compris ceux qui se trouvent dans des immeubles privés, devaient être concernés, à l'exception, toutefois, de ceux régis par la loi n° 1.235 susmentionnée. Ils ont, en effet, considéré que, dans la mesure où ces logements n'ont plus, en pratique, une finalité sociale comparable à celle des appartements du secteur protégé, les biens relevant de la loi n° 887 du 25 juin 1970, modifiée, devraient pouvoir faire l'objet d'un CHC, au même titre que les biens relevant du secteur ancien dit « libre de loi » relevant du domaine de l'Etat.

Le Gouvernement a précisé que la loi n° 887, même si elle est moins contraignante que la loi n° 1.235 précitée, déroge néanmoins aux règles du droit commun. Dès lors, il a souligné que l'inclusion de ces appartements parmi ceux qui peuvent faire l'objet d'un CHC pourrait engendrer des difficultés juridiques. Il a toutefois admis que, comme le lui faisait remarquer la Commission, la loi n° 887 ne remplit plus vraiment un rôle social. La seule protection accordée par la loi concerne, en effet, la durée du bail, fixée à six ans, tandis que le loyer est, quant à lui, déterminé librement. Force est de constater que, dans ces conditions, il paraît plus difficile d'envisager que les appartements régis par cette loi puissent être loués à des Monégasques et, *a fortiori*, à des Enfants du Pays. A cet égard, on constate notamment que la plupart des locations privées sous loi n° 887 sont effectuées par des étrangers justifiant de pas plus de cinq années de résidence en Principauté. Votre Rapporteur rappelle, en effet, qu'aucune Allocation Différentielle de Loyer n'est prévue pour ces logements. L'importance des loyers

dans ces appartements et l'absence d'aide pour les Enfants du Pays y rendent, dès lors, leur logement très difficile. Le Gouvernement a, par conséquent, indiqué qu'il était favorable à l'amendement de la Commission.

Par ailleurs, le Gouvernement a précisé qu'il souhaitait que demeurent exclus du CHC, les « *logements destinés à maintenir un parc locatif à but social dans les conditions fixées par ordonnance souveraine* ». Il s'agit, en effet, d'empêcher la conclusion de nouveaux CHC lorsque plus de 50% d'une même catégorie d'appartements fait d'ores et déjà l'objet d'un tel contrat. En réponse, la Commission a indiqué que, sous réserve que ce seuil soit réhaussé lorsque les circonstances le permettront, elle acceptait le maintien de cette exclusion.

En outre, la Commission ayant, comme cela sera explicité plus avant, entendu organiser le sort du CHC en cas de destruction de l'appartement, elle a prévu que le contrat puisse porter sur les appartements voués à la destruction, la reconstruction, la rénovation ou l'extension. A ce titre, votre Rapporteur précise qu'il s'agit de viser les appartements concernés par des opérations arrêtées par les programmes triennaux d'équipement public annexés aux lois de budget ou dans le cadre du Plan National pour le Logement des Monégasques. Cette extension de la définition des appartements pouvant faire l'objet d'un CHC a été accueillie favorablement par le Gouvernement.

Ainsi, pourront désormais faire l'objet d'un CHC, tous les appartements dépendant du domaine de l'Etat, y compris ceux qui se trouvent, soit dans des immeubles privés, soit dans des immeubles inclus dans des opérations triennales ou qui sont inscrits au Plan National pour le Logement des Monégasques. A l'initiative de la Commission et en accord avec le Gouvernement, seuls demeureront exclus les appartements relevant de la loi n° 1.235 précitée.

En deuxième lieu, la réflexion de la Commission a porté sur la situation du CHC lorsqu'un changement d'appartement survient dans l'une des hypothèses suivantes, à savoir :

- la destruction, pour le compte ou avec l'accord de l'Etat, de l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement ;
- l'attribution d'un nouvel appartement.

A titre liminaire, votre Rapporteur précise qu'alors que le projet de loi prévoit la résiliation du contrat en cours et la conclusion d'un nouveau contrat, la Commission a, dans un premier temps, estimé que, dans un souci de simplification et de souplesse, il serait préférable que le contrat en cours puisse se poursuivre, le cas échéant, par voie d'avenant.

Le Gouvernement a indiqué à la Commission que, s'il n'était pas opposé à ce que le CHC en cours puisse se poursuivre par voie d'avenant, il souhaitait toutefois que cette modalité demeure exceptionnelle et soit réservée aux hypothèses dans lesquelles le contrat se poursuit dans les mêmes conditions au sein d'un nouvel appartement.

A cet égard, votre Rapporteur souligne que le souhait de la Commission de consacrer la poursuite du contrat par voie d'avenant se justifie par la volonté des élus d'éviter que, durant la période entre la résiliation du contrat initial et la conclusion du nouveau contrat, le titulaire soit contraint de payer des loyers « à perte ».

Or, le Gouvernement a souligné que le projet de loi prévoit que, durant le temps qui s'écoule entre la date d'effet du bail conclu postérieurement à la résiliation du CHC initial et celle de la signature du nouveau contrat, « *seules les charges locatives prévues par le contrat de location sont dues* ».

Ainsi, l'absence de recours systématique à un avenant pour assurer l'évolution du CHC n'étant pas de nature à nuire aux intérêts financiers du titulaire, la Commission a accepté que, comme cela sera explicité plus avant, la poursuite du contrat ait lieu par voie d'avenant, uniquement lorsque le contrat se poursuit dans les mêmes conditions de prix et de durée.

Ceci étant précisé, votre Rapporteur souligne que, dans l'hypothèse où l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement serait détruit, la Commission a entendu soumettre le sort du contrat à des conditions différentes selon que cette destruction était ou non prévisible au moment de la conclusion du CHC. Elle a, en effet, considéré que si un régime de faveur devait être prévu en présence d'une destruction imprévisible au moment de la conclusion du contrat, tel ne devait, en revanche, pas être le cas lorsque le titulaire a conclu le contrat en toute connaissance de cause.

Ainsi, la Commission a, en accord avec le Gouvernement, prévu que lorsque la destruction de l'immeuble n'était pas prévisible à la date de la conclusion du contrat, le titulaire aura la possibilité de poursuivre son CHC dans un nouvel appartement, sans modification du prix du contrat ou de la durée du crédit amortissable qu'il aurait souscrit. Dans l'hypothèse où le titulaire n'entendrait pas poursuivre son contrat, la Commission a souhaité que l'intégralité de son capital lui soit restituée, même s'il n'a pas déjà payé au moins la moitié du prix.

A l'inverse, lorsque la destruction de l'immeuble est prévisible à la date de la conclusion du contrat, sa poursuite pourra, le cas échéant, impliquer une modification de son prix ou de la durée du crédit amortissable. Tel sera le cas, lorsqu'au moment de la conclusion du CHC, l'immeuble au sein duquel se trouve l'appartement sur lequel porte ledit contrat, figure parmi les immeubles inscrits aux opérations arrêtées par les programmes triennaux ou au Plan National pour le Logement des Monégasques.

De plus, la Commission a considéré que, en cas de souhait de ne pas poursuivre le contrat, les sommes versées par le titulaire devraient lui être restituées dans les conditions prévues par la loi. Le Gouvernement a toutefois suggéré à la Commission de prévoir que l'intégralité de son capital soit restituée au titulaire, même s'il n'a pas déjà payé au moins la moitié du prix, lorsque son refus est justifié par l'insuffisance de sa capacité financière ou de ses garanties de solvabilité. Une telle disposition étant favorable au titulaire qui n'est pas en mesure de pouvoir poursuivre son CHC dans un autre appartement, elle a été acceptée par la Commission.

Par ailleurs, que la destruction de l'immeuble soit prévisible ou non, le Gouvernement a également proposé à la Commission que le titulaire qui ne souhaiterait pas poursuivre son CHC dans le nouvel immeuble puisse devenir locataire dans ledit appartement. Cette proposition a été acceptée par la Commission, dans la mesure où elle favorise la liberté de choix de la personne concernée.

En outre, la Commission a porté une attention particulière aux offres de relogement adressées par l'Etat aux titulaires d'un contrat en cas de destruction, pour le compte de l'Etat ou avec son accord, de l'immeuble dans lequel se trouve leur appartement. Elle a, en effet, souhaité que l'Etat propose jusqu'à trois offres de relogement aux personnes concernées et que celles-ci disposent d'un délai de trois mois pour y répondre. De plus, elle a entendu préciser

que lesdites offres devraient concerner des appartements équivalents à celui sur lequel porte le CHC. De surcroît, les élus ont renvoyé à un arrêté ministériel le soin de fixer les critères permettant de déterminer l'équivalence des appartements proposés par l'Etat, ainsi que les modalités d'appréciation de cette équivalence.

En réponse, le Gouvernement a précisé que, pour ne pas paralyser les opérations de reconstruction menées par l'Etat, il lui paraissait efficient :

- tout d'abord, d'accorder au titulaire un délai de réponse d'un mois ;
- ensuite, de prévoir que deux offres seront adressées au titulaire et, qu'en cas de refus motivé de ces dernières, celui-ci pourra solliciter de l'Etat, à titre exceptionnel, une troisième offre de relogement ;
- enfin, d'indiquer que ces offres de relogement portent sur un appartement équivalent.

Consciente des difficultés que pourrait engendrer pour les Services de l'Etat l'obligation d'adresser plusieurs offres de relogement à un grand nombre de personnes pendant une durée relativement longue, la Commission a accepté que les modifications évoquées par le Gouvernement soient intégrées dans le texte.

S'agissant, enfin, de la situation du CHC en cas de changement d'appartement, à la suite d'une nouvelle attribution ou d'un échange, le Gouvernement a souligné que le CHC n'est pas un moyen de déroger aux procédures d'attribution ou d'échange des logements domaniaux appliqués à l'ensemble des Monégasques. Dès lors, il a suggéré à la Commission de préciser que le changement d'appartement doit être sollicité selon lesdites procédures.

Les conditions d'attribution des logements domaniaux étant les mêmes pour les titulaires d'un CHC et les autres locataires, la Commission a accepté l'intégration de cette modification.

En outre, la poursuite du CHC dans le nouvel appartement attribué au titulaire pouvant impliquer un changement du prix du contrat ou de la durée du crédit amortissable, la

Commission a accepté que le contrat initial soit résilié et qu'un nouveau contrat soit conclu. Le texte prévoit, en effet, que, durant le temps qui s'écoule entre la date d'effet du bail conclu postérieurement à la résiliation du CHC initial et celle de la signature du nouveau contrat, « *seules les charges locatives prévues par le contrat de location sont dues* ».

En troisième lieu, soucieuse de permettre au titulaire du contrat de désigner la personne qui pourra bénéficier du capital, en l'absence de « *bénéficiaire désigné* », c'est-à-dire de conjoint non séparé de corps, de partenaire d'un contrat de vie commune ou de descendants de nationalité monégasque, ainsi qu'en l'absence de conjoint non séparé de corps, de partenaire d'un contrat de vie commune ou de descendants d'une autre nationalité, la Commission a entendu :

- d'une part, protéger davantage les droits du titulaire du contrat sur le capital exigible en prévoyant que celui-ci puisse le transmettre à un tiers de son choix, en dehors des règles applicables à la succession ; et
- d'autre part, faciliter le travail des Services de l'Etat en prévoyant que le titulaire a l'obligation de tenir à jour les coordonnées de ce tiers.

Le Gouvernement a indiqué qu'il était favorable aux amendements de la Commission. Dès lors, il a été décidé, d'un commun accord, que le titulaire pourrait choisir jusqu'à trois personnes physiques pouvant prétendre au capital du contrat, en l'absence de bénéficiaires désignés en vertu de la loi. Il a, en outre, été prévu que le titulaire précise le pourcentage du capital qui reviendrait à chacune d'elles.

En quatrième lieu, les membres de la Commission ont estimé, qu'en cas de baisse de revenus, le titulaire devait pouvoir solliciter une diminution des mensualités de son crédit pendant une durée ne pouvant excéder trois ans. A ce titre, elle a précisé que cette baisse de revenus devra toutefois résulter de circonstances particulières. Elle devra, en effet, être consécutive à une perte d'emploi indépendante de sa volonté, par suite d'un cas de force majeure, ainsi que, comme le prévoit d'ores et déjà la loi, « *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* ». Ainsi, le projet de loi complète, comme le souhaitait le Conseil National, le régime du remboursement anticipé



des sommes restants dues à l'Etat pour le paiement du prix du CHC, afin de le rendre plus souple, tandis que, de son côté, la Commission entend appréhender la situation du titulaire qui, à l'inverse, fait face à des difficultés financières passagères.

Le Gouvernement a indiqué qu'il souscrivait au principe de l'amendement effectué par la Commission. Il a toutefois formulé trois propositions de modifications visant respectivement à :

- indiquer que la diminution des mensualités ne peut être sollicitée qu'en cas de « *diminution importante* » des revenus du titulaire ;
- préciser que cette diminution a lieu en contrepartie, soit d'un allongement de la durée du crédit dans la limite de trois ans, sauf en cas de paiement échelonné du prix sur une durée de trente ans, soit d'une augmentation des mensualités restant dues ;
- appliquer ces dispositions uniquement lorsque la mensualité du crédit du titulaire ajoutée à l'ensemble de ses charges fixes, représente plus de 33% de ses revenus mensuels.

En cinquième lieu, la Commission a considéré que la déduction des loyers moyens ayant servi à la détermination du prix du CHC lors de la restitution des sommes versées par le titulaire constituait une mesure suffisante pour l'inciter à ne pas renoncer au contrat avant le paiement d'au moins la moitié de son prix. Elle a, par conséquent, décidé de supprimer l'interdiction pour le titulaire de conclure un nouveau CHC au cours des dix années suivant sa renonciation, ce que le Gouvernement a accepté.

En sixième et dernier lieu, la Commission a porté une attention particulière à la résiliation de plein droit du contrat résultant de la publication par tous moyens d'une offre de location sans l'accord préalable de l'Administration des Domaines. Elle a, en effet, considéré que, compte tenu des conséquences que peut avoir la résiliation du contrat pour le titulaire, celui-ci devait être en mesure d'être entendu en ses explications ou dûment appelé à les fournir.

Néanmoins, les membres de la Commission ont estimé que, lorsque de tels faits sont avérés, le titulaire du CHC devait encourir les mêmes sanctions que tout locataire d'un logement domanial. Aussi, ils ont prévu que la résiliation du contrat devait emporter l'impossibilité pour le titulaire de pouvoir prétendre à l'attribution d'un logement domanial, conformément à l'arrêté ministériel en vigueur relatif aux conditions d'attribution des logements domaniaux.

Sous le bénéfice de ces observations d'ordre général, votre Rapporteur en vient désormais à l'exposé technique des remarques et amendements de la Commission du Logement.



La Commission a amendé l'article premier du projet de loi, afin de modifier les termes de l'article premier de la loi n° 1357 qui définit le champ d'application du CHC. Comme cela a été précédemment évoqué, les élus ont, en effet, considéré que, dans l'intérêt des Monégasques, le CHC devait pouvoir être conclu dans tous les appartements relevant du domaine de l'Etat, y compris ceux qui se trouvent dans un immeuble privé et ceux qui sont inclus dans des opérations triennales ou qui sont inscrits au Plan National pour le Logement des Monégasques.

Les modifications apportées à l'article premier de la loi n° 1.357 précitée ayant été pleinement explicitées au titre de la partie générale du rapport, en ce qu'il s'agissait d'un point fondamental pour la Commission, votre Rapporteur vous invite à vous y référer, n'ayant pas d'éléments complémentaires à ajouter.

Comme cela a été évoqué précédemment, la Commission a donc amendé l'article premier du projet de loi.



Attentifs aux difficultés que des crises comme celles de la COVID-19 pourraient générer, pour certains titulaires de CHC, les membres de la Commission ont, en accord avec le Gouvernement, introduit un *article 11-1 nouveau* au sein de la loi n° 1.357, aux fins de permettre au titulaire qui fait face à une diminution importante de ses revenus consécutive à

une perte d'emploi indépendante de sa volonté, par suite, notamment, d'un cas de force majeure, de « *solliciter une diminution des mensualités de son crédit pendant une durée ne pouvant excéder trois ans* ».

Là encore, cet amendement constituant une modification importante aux yeux des membres de la Commission, celui-ci a été pleinement explicité dans la partie générale du rapport. Dès lors, votre Rapporteur vous invite à vous y référer, n'ayant pas d'éléments complémentaires à ajouter.

Un article 4-1 a donc été introduit dans le projet de loi.



Désireux d'appréhender la question du sort du CHC en cas de destruction de l'appartement, la Commission a inséré un article 4-2 au sein du projet de loi.

Les éléments essentiels de ce dispositif, issu des discussions entre la Commission et le Gouvernement, ont été décrits dans la partie générale du rapport. Votre Rapporteur souhaite néanmoins apporter quelques précisions complémentaires concernant le sort du CHC en cas de destruction de l'appartement.

Ainsi, la Commission ayant entendu distinguer les conditions dans lesquelles le CHC se poursuit selon que la destruction de l'immeuble était ou non prévisible au moment de la conclusion du contrat, elle a estimé que l'attention du souscripteur devait être attirée sur le fait que l'appartement objet du CHC ou l'immeuble dans lequel il se trouve est, soit inclus dans un Programme triennal d'équipement public, soit inscrit au Plan National pour le Logement des Monégasques. Aussi, elle a souhaité que cette précision figure parmi les mentions obligatoires du contrat. Elle a donc amendé l'article 2 du projet de loi, afin de compléter les termes du chiffre 1°) du premier alinéa de l'article 8 de la loi n° 1.357.

De plus, comme cela a été précisé dans la partie générale du rapport, lorsqu'elle n'implique pas de modification du prix du contrat ou de la durée du crédit amortissable, la poursuite du contrat a lieu par voie d'avenant. Dès lors, la Commission a souhaité traiter de la question du sort du CHC en cas de destruction de l'appartement au sein d'un Titre III bis de la

loi, c'est-à-dire après le titre de la loi relatif aux effets du CHC et avant celui traitant de son extinction.

A ce sujet, votre Rapporteur indique que la Commission a envisagé la poursuite du CHC, sans modification du prix du contrat, ni de la durée du crédit amortissable, en cas de destruction de l'appartement à la suite d'un cas fortuit. Le Gouvernement a toutefois indiqué aux élus que, dans la mesure où, par définition, la destruction de l'appartement n'est pas la conséquence d'une décision de l'Etat, il estimait préférable que les dispositions de l'article 35 de la loi n° 1.357 continuent à s'appliquer.

Dans ce cas précis, la destruction de l'appartement ne survenant effectivement pas pour le compte ou avec l'accord de l'Etat et le régime juridique prévu par la loi étant favorable aux personnes concernées, cette proposition a été acceptée par la Commission.

Par ailleurs, votre Rapporteur rappelle, qu'en accord avec le Gouvernement, la Commission a prévu que, dans l'un des deux cas suivants, l'intégralité du capital devait être restituée au titulaire qui ne souhaite pas poursuivre le CHC, même s'il n'a pas déjà payé au moins la moitié du prix, à savoir :

- lorsque la destruction du logement ou de l'immeuble dans lequel il se trouve n'était pas prévisible au moment de la conclusion du contrat ; ou
- lorsque, bien que cette destruction ait été prévisible au moment de la conclusion du contrat, le refus du titulaire de poursuivre le CHC est justifié par l'insuffisance de sa capacité financière ou de ses garanties de solvabilité.

Aussi, la Commission a inséré un article 7-1 au sein du projet de loi, afin de modifier les termes du premier alinéa de l'article 23 de la loi n° 1.357, en vue d'indiquer que, dans chacune des hypothèses précédemment décrites, le titulaire est réputé avoir payé l'intégralité du prix du CHC.

Enfin, la Commission ayant prévu que, en cas de modification du prix du contrat ou de la durée du crédit amortissable, un nouveau contrat serait conclu, elle a accepté qu'il soit précisé, au chiffre 6 nouveau de l'article 12 de la loi, que le précédent contrat est résilié de plein

droit « lorsque le titulaire d'un contrat « habitation-capitalisation » devient, par l'effet de la présente loi, titulaire d'un autre contrat « habitation-capitalisation ».

De même, la Commission ayant accepté que le CHC soit résilié en cas de refus de de l'une des deux, voire trois, offres de relogement proposées par l'État en cas de destruction de l'appartement, elle a également accepté l'insertion d'un chiffre 8 nouveau au sein de l'article 12 de la loi.

La Commission a donc amendé les articles 2 et 12 du projet de loi et a introduit les articles 4-2 et 7-1 en son sein.



Lors de l'étude de ce texte, la Commission a abordé la question de la résiliation du CHC au sein de plusieurs articles de la loi n° 1.357.

Le Gouvernement a toutefois attiré l'attention de la Commission sur le fait que cette approche ne tenait pas pleinement compte du fait que, la loi actuelle, opère une distinction claire entre, d'un côté, l'énumération des cas de résiliation de plein droit (article 32) et, de l'autre, les modalités et régimes applicables à chacun de ces cas (articles 33 et suivants).

Aussi, il a suggéré à la Commission d'insérer un article 37-1 au sein de la loi n° 1.357 contenant les dispositions relatives à la restitution de l'appartement applicables à tous les cas de résiliation de plein droit, ce que les élus ont accepté.

Un article 16 a donc été inséré dans le projet de loi.



Le sort du CHC en cas de changement d'appartement, à la suite d'une nouvelle attribution ou d'un échange a, quant à lui, été abordé, d'un commun accord avec le Gouvernement, au sein de l'article 36 de la loi n° 1.357 dont les dispositions ont été modifiées par l'article 15 du projet de loi.

Les modifications effectuées par la Commission en concertation avec le Gouvernement ont été pleinement explicitées dans la partie générale du rapport. Votre Rapporteur vous invite par conséquent à vous y référer.

L'article 15 du projet de loi a donc été amendé.



Lors de l'étude des modalités de restitution des sommes versées par le titulaire du CHC en cas de renonciation à celui-ci, la Commission a relevé que, lorsque cette renonciation survient antérieurement à la date à laquelle a été payée la moitié du prix, l'article 24 de la loi prévoit :

- d'une part, la restitution des sommes versées, déduction faite du total des loyers moyens ayant servi à la détermination du prix du contrat ; et
- d'autre part, l'interdiction pour le titulaire de conclure un nouveau CHC pour quelque appartement domanial que ce soit, au cours des dix années qui suivent sa renonciation.

Or, les membres de la Commission ont estimé que si la diminution du montant des sommes restituées au titulaire est nécessaire, aux fins d'éviter que la renonciation précoce au contrat engendre un enrichissement du titulaire, l'interdiction de conclure un nouveau CHC au cours des dix ans qui suivent cette renonciation apparaît, en revanche, disproportionnée.

C'est la raison pour laquelle, les élus ont supprimé les termes de la seconde phrase du second alinéa de l'article 24 de la loi, ce que le Gouvernement a accepté.

Pour ce faire, un article 7-2 a été introduit au sein du projet de loi.



La Commission a, en accord avec le Gouvernement, inséré un article 11-1 au sein du projet de loi, afin d'introduire un article 30-1 dans la loi n° 1.357 dont l'objet est de préciser

que « le titulaire peut désigner lors de la souscription du contrat « habitation-capitalisation » jusqu'à trois personnes physiques de son choix qui pourront prétendre au versement du capital exigible à concurrence du pourcentage qu'il aura déterminé, en cas de décès de ce titulaire, en l'absence de bénéficiaire désigné » monégasque ou de conjoint non séparé de corps, de partenaire d'un contrat de vie commune ou des descendants en ligne directe de nationalité étrangère.

En outre, le texte indique notamment :

- d'une part, que, à défaut de désignation lors de la souscription du CHC, le titulaire peut, à tout moment, désigner ces personnes et préciser le pourcentage de répartition entre elles du capital exigible au moyen d'un formulaire disponible auprès de l'Administration des Domaines ; et
- d'autre part, qu'il appartient au titulaire de communiquer sans délai à l'Administration des Domaines tout changement de l'identité, et des coordonnées de la ou des personnes de son choix qui pourront prétendre au versement du capital, et de déterminer, pour chacune d'elles, le pourcentage du capital exigible.

Par ailleurs, pour la bonne information du souscripteur, la Commission a prévu que le CHC mentionne la possibilité qui vient d'être évoquée et l'obligation qui lui incombe à ce titre. A cette fin, la Commission a ajouté un chiffre 5°) au second alinéa de l'article 8 de la loi n° 1.357.

En outre, pour tirer toutes les conséquences de la faculté ainsi reconnue au titulaire, le Gouvernement a proposé à la Commission d'amender l'article 13 du projet de loi, afin de modifier les dispositions de l'article 33 de la loi n° 1.357 et ainsi préciser à qui revient le capital du CHC selon qu'il existe ou non :

- un ou plusieurs bénéficiaires désignés par la loi ;
- un conjoint non séparé de corps, un partenaire d'un contrat de vie commune ou des descendants en ligne directe de nationalité étrangère ;

- une ou plusieurs personnes choisies par le titulaire lui-même
- un ou plusieurs héritiers du titulaire.

L'amendement suggéré par le Gouvernement contribuant à une meilleure lisibilité de la loi sur un point crucial, à savoir le sort du capital du CHC en cas de décès du titulaire, il a reçu un accueil favorable de la part de la Commission.

Les articles 2 et 13 du projet de loi ont donc été modifiés et un article 11-1 y a été inséré.



Lors de l'étude du projet de loi, la Commission a effectué une analyse de la loi n° 1.357 dans son ensemble. A cette occasion, elle a constaté qu'alors que la Sous-section 3 de la Section 2 du Chapitre II du Titre IV de la loi est intitulée « *De la résiliation du contrat de vie commune ou du contrat de cohabitation* », son article 31-1 vise uniquement le contrat de vie commune.

Aussi, la Commission a modifié l'intitulé de la Sous-section 3 précitée.

Elle a, pour cela, inséré un article 11-2 au sein du projet de loi



La Commission a amendé l'article 12 du projet de loi qui introduit deux motifs de résiliation de plein droit du CHC, à savoir :

- la publication d'une offre de location quelle qu'en soit la durée, même à titre gratuit, de tout ou partie de l'appartement ou de tout local annexe ou dépendance sur lesquels porte le contrat, sans l'accord préalable de l'Administration des Domaines ;



- le fait pour le bénéficiaire désigné ou le conjoint non séparé de corps de celui-ci ou son partenaire d'un contrat de vie commune d'être, au moment du décès du titulaire, « *propriétaire, dans la Principauté, d'un local affecté à l'habitation et correspondant aux besoins du logement de leur foyer, ou titulaires de droits mobiliers ou immobiliers pouvant leur conférer la jouissance d'un tel local* ».

Comme cela a déjà été indiqué, la Commission a porté une attention particulière à la résiliation de plein droit du contrat résultant de la publication par tous moyens d'une offre de location sans l'accord préalable de l'Administration des Domaines. Les amendements effectués par la Commission ont en effet été explicités dans la partie générale du rapport, à laquelle votre Rapporteur vous invite à vous référer.

L'article 12 du projet de loi a donc été modifié.



Pour pallier toute difficulté d'interprétation quant à l'application des dispositions projetées aux CHC en cours, la Commission a entendu indiquer expressément que les dispositions de la présente loi s'appliquent aux contrats en cours à la date de leur entrée en vigueur.

Elle a, pour cela, inséré un article 17 au sein du projet de loi.

En outre, désireux de protéger les intérêts de l'Etat, le Gouvernement a proposé à la Commission d'effectuer un amendement d'ajout aux fins d'appréhender la demande de souscription d'un CHC formulée postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi, et intervenant consécutivement à un refus opposé antérieurement à cette date par l'Administration pour une précédente demande de souscription. Il s'agit, en effet de préciser qu'une telle demande donne lieu à l'établissement et à la notification d'un CHC aux conditions financières et de prix arrêtées à la date de cette nouvelle demande de souscription et en aucun cas à la date du refus antérieurement notifié au demandeur.

Une telle précision étant de nature à prévenir un risque de contentieux dommageable pour l'Etat, la Commission a accepté qu'elle figure au sein d'un article 18 nouveau du projet de loi.

Les articles 17 et 18 ont par conséquent été insérés au sein du projet de loi.



Sous le bénéfice de ces observations, votre Rapporteur vous invite désormais à voter en faveur du présent projet de loi, tel qu'amendé par la Commission du Logement.