

[LOGEMENT] MODERNISATION DU CONTRAT « HABITATION-CAPITALISATION »

La loi n° 1.514 du 10 décembre 2021 portant modification de certaines dispositions de la loi n° 1.357 du 19 février 2009 définissant le contrat « habitation-capitalisation » (ci-après le CHC) dans le secteur domanial est parue au Journal de Monaco du 24 décembre 2021. L'objectif affiché est de moderniser le cadre juridique du CHC, aux fins de répondre aux difficultés d'ordre pratique rencontrées par les titulaires de ce type de contrat. Quelles en sont les mesures ?

LE CHAMP D'APPLICATION DU CHC

Extension. Peuvent faire l'objet d'un CHC tous les appartements dépendant du domaine de l'État, 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.

Exclusion. Ne peuvent toujours pas faire l'objet d'un CHC les appartements relevant de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947. De même, demeurent exclus du champ matériel d'application du CHC les logements destinés à maintenir un parc locatif à but social dans les conditions fixées par Ordonnance souveraine.

SITUATION DU CHC LORSQU'UN CHANGEMENT D'APPARTEMENT SURVIENT

Avenant. Le CHC en cours peut être reconduit par voie d'avenant, uniquement lorsque le contrat se poursuit dans les mêmes conditions de prix et de durée au sein d'un nouvel appartement.

Destruction de l'appartement. Dans l'hypothèse où l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement serait détruit, le sort du CHC est différent suivant que cette destruction était ou non prévisible au moment de la conclusion du contrat :

- Lorsque la destruction de l'immeuble était imprévisible, le titulaire a la possibilité de poursuivre son CHC dans un nouvel appartement, sans modification du prix du contrat ou de la durée du crédit amortissable souscrit ;
- Lorsque la destruction de l'immeuble était prévisible, la poursuite du CHC pourra impliquer une modification du prix ou de la durée du crédit amortissable souscrit. Tel est le cas lorsque l'immeuble au sein duquel se trouve l'appartement, objet du CHC,

figure parmi les immeubles inscrits aux opérations arrêtées par les programmes triennaux ou au Plan National pour le Logement des Monégasques.

En cas de souhait de ne pas poursuivre le contrat, les sommes versées par le titulaire doivent lui être restituées, 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.

Possibilité de location. Que la destruction soit ou non prévisible, le titulaire qui ne souhaite pas poursuivre son CHC dans le nouvel immeuble a la possibilité d'y devenir locataire.

Les offres de relogement adressées par l'État. Des précautions particulières sont prises par la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021 s'agissant des offres de relogement adressées par l'État aux titulaires d'un CHC en cas de destruction, pour le compte de l'État ou avec son accord, de l'immeuble dans lequel se trouve leur appartement :

- Deux offres de relogement (portant sur un appartement équivalent) sont adressées au titulaire. Ce dernier dispose d'un délai de réponse d'un mois ;
- En cas de refus motivé de ces offres, le titulaire peut solliciter de l'État, à titre exceptionnel, une troisième offre de relogement.

Le changement d'appartement. Le changement, à la suite d'une nouvelle attribution ou d'un échange, doit être sollicité en observant les procédures d'attribution ou d'échange des logements domaniaux appliqué à l'ensemble des Monégasques (les procédures d'attribution sont les mêmes pour les titulaires d'un CHC et les autres locataires).

LE BÉNÉFICIAIRE DU CAPITAL

Bénéficiaires. Le titulaire du CHC peut choisir jusqu'à trois personnes physiques pouvant prétendre au capital du contrat, en l'absence de bénéficiaires désignés en vertu de la loi et de personne mentionnée au premier alinéa de l'article 30 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, définissant le contrat « habitation-capitalisation » dans le secteur domanial (le partenaire d'un contrat de vie commune et les descendants en ligne directe de nationalité étrangère). En outre, le titulaire doit préciser le pourcentage du capital qui reviendrait à chacune d'elles.

Informations. Afin de faciliter le travail des Services de l'État, le titulaire du CHC a l'obligation de tenir à jour les coordonnées du (ou des) tiers bénéficiaires et d'en informer l'Administration des Domaines.

DIMINUTION DES MENSUALITÉS DU CRÉDIT

« Diminution importante de revenus ». En cas de diminution importante de revenus consécutive à une perte d'emploi indépendante de sa volonté, par suite d'un cas de force majeure, de maladie, d'accident grave, d'invalidité, de l'état de cessation de paiements de son entreprise ou d'un licenciement pour motif économique ou par suppression d'emploi ou compression du personnel, le titulaire du CHC peut solliciter :

- une diminution des mensualités de son crédit ne pouvant excéder 3 ans ;
- et, en contrepartie, soit d'un allongement de la durée du crédit (dans la limite de 3 ans, sauf en cas de paiement échelonné du prix sur une durée de 30 ans) soit d'une augmentation des mensualités restant dues.

Seuil de 33 % des revenus mensuels. Cette possibilité de diminution des mensualités du crédit n'est pas applicable au titulaire du CHC dont la mensualité du crédit ajoutée à l'ensemble de ses charges fixes représente moins de 33 % de ses revenus mensuels.

Les équipes de Zabaldano Avocats restent à votre disposition pour répondre à l'ensemble de vos interrogations.