

Arrêté ministériel n° 2020-180 du 25 février 2020 relatif aux conditions d'échange d'appartements domaniaux

Type	Texte réglementaire
Nature	Arrêté ministériel
Date du texte	25 février 2020
Publication	Journal de Monaco du 28 février 2020 ^[1 p.5]
Thématique	Propriété des personnes publiques et domaine public

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/tnc/arrete-ministeriel/2020/02-25-2020-180@2024.04.13>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Vu 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 1er septembre 1947, modifiée ;

Vu la loi n° 1.312 du 29 juin 2006 relative à la motivation des actes administratifs ;

Vu l'Ordonnance Souveraine n° 2.249 du 1er juillet 2009 fixant les modalités d'application de la loi n° 1.357 du 19 février 2009 définissant le contrat « habitation-capitalisation » dans le secteur domanial ;

Vu l'Ordonnance Souveraine n° 4.801 du 28 avril 2014 portant création d'une Direction de l'Habitat ;

Vu l'arrêté ministériel n° 2012-283 du 10 mai 2012 relatif aux conditions d'échange d'appartements domaniaux, modifié ;

Vu l'arrêté ministériel n° 2017-743 du 11 octobre 2017 relatif à l'Aide Nationale au Logement, modifié ;

Vu l'arrêté ministériel n° 2019-286 du 22 mars 2019 relatif aux conditions d'attribution des logements domaniaux ;

Article 1er

Remplacé par l'arrêté ministériel n° 2022-684 du 2 décembre 2022

Les personnes de nationalité monégasque, logées dans le secteur domanial (locataires ou titulaires d'un contrat « habitation-capitalisation ») ou attributaires d'un appartement dans ce même secteur (sous réserve d'une acceptation définitive) ou dans un bien, propriété de l'État relevant d'un autre régime juridique, peuvent échanger leur logement entre elles, conformément aux dispositions du présent arrêté.

Pour les foyers déjà logés au sein du secteur domanial et souhaitant échanger l'appartement dont ils sont attributaires (sous réserve d'une acceptation définitive), seul le nouveau logement attribué fera l'objet d'une inscription sur ledit registre.

Les personnes locataires d'un bien propriété de l'État construit ou achevé avant le 1^{er} septembre 1947 peuvent également solliciter un échange entre elles, sous réserve du respect des dispositions en vigueur.

Article 2

Les personnes visées à l'article premier du présent arrêté doivent s'inscrire sur un registre des échanges tenu par la Direction de l'Habitat, au moyen d'un formulaire à restituer dûment complété et signé et ce, à peine d'irrecevabilité. Ce document doit être accompagné des pièces justificatives, nécessaires à l'instruction de la demande, mentionnées dans ledit document.

La Direction de l'Habitat se réserve la possibilité d'entendre tout pétitionnaire, de vérifier ses conditions de logement et de requérir des éléments d'information complémentaires.

Article 3

Remplacé par l'arrêté ministériel n° 2022-684 du 2 décembre 2022 ; par l'arrêté ministériel n° 2024-188 du 8 avril 2024

Toute personne visée à l'article premier peut consulter la liste des offres sur le registre. Cette consultation peut être effectuée à la Direction de l'Habitat ou par le biais de l'extranet locataire. Dans ce cas, seul un accès restreint aux informations est autorisé.

Toutefois, la consultation des offres détaillées est soumise à l'inscription préalable sur le registre des échanges visé à l'article 2.

Article 4

Dans tous les cas, dans le respect des dispositions édictées par la Commission de Contrôle des Informations Nominatives, toute offre d'échange sera accessible en ligne.

Chaque offre comportera uniquement l'ensemble des renseignements relatifs au logement proposé à l'échange ainsi que les coordonnées téléphoniques ou électroniques du demandeur.

Article 5

Le besoin normal du foyer est déterminé en fonction du nombre de personnes y vivant habituellement conformément à l'arrêté ministériel en vigueur relatif aux conditions d'attribution des logements domaniaux.

Article 6

Lorsque deux foyers (ou plus) sont en accord pour procéder à l'échange de leur appartement, une requête écrite doit être formulée par chaque foyer concerné, auprès de la Direction de l'Habitat. La requête doit spécifier le motif de la demande et être accompagnée de tous justificatifs relatifs à la composition du foyer (selon le formulaire fourni par la Direction de l'Habitat) et à ses revenus conformément à l'arrêté ministériel en vigueur relatif à l'Aide Nationale au Logement.

Article 7

Modifié par l'arrêté ministériel n° 2021-41 du 18 janvier 2021 ; par l'arrêté ministériel n° 2021-763 du 30 novembre 2021 ; remplacé par l'arrêté ministériel n° 2022-684 du 2 décembre 2022 ; modifié par l'arrêté ministériel n° 2023-691 du 24 novembre 2023

L'échange d'appartements est autorisé sous réserve que :

1° l'opération respecte le besoin normal des co-échangeurs,

2° l'opération, tous foyers confondus, n'entraîne pas d'augmentation de l'Aide Nationale au Logement versée, dans la limite suivante :

- dans le cadre d'un échange d'appartements de même catégorie, le montant de l'Aide Nationale au Logement ne saurait excéder la somme globale versée avant l'opération d'échange ;

- dans le cadre d'un échange d'appartements de catégories différentes, le montant de l'Aide Nationale au Logement ne saurait excéder soit la somme globale versée avant l'opération d'échange soit les moyennes octroyées pour les logements domaniaux, au titre de l'année 2023, pour chaque type de logement et qui s'appliqueront pour l'année 2024 :

- studio : 297,00 euros,
- 2 pièces : 399,00 euros,
- 3 pièces : 477,00 euros,
- 4 pièces : 676,00 euros,
- 5 pièces : 1.079,00 euros.

étant précisé que dans l'hypothèse où un co-échangeur est logé dans un appartement excédant son besoin normal, le montant de l'Aide Nationale au Logement retenu pour l'établissement de l'incidence financière est arrêté sans application du coefficient de pondération proportionnel au nombre de pièces qui satisfait le besoin normal de son foyer.

Il est précisé que le calcul de l'incidence de l'Aide Nationale au Logement évoqué ci-dessus s'effectue également en cas de contrat « *habitation-capitalisation* », sur la base du loyer qui serait facturé en l'absence dudit contrat.

Article 8

L'acceptation ou le refus de l'échange est notifié à chaque pétitionnaire par la Direction de l'Habitat.

La signature des baux doit intervenir, sous peine de nullité, dans un délai de trois mois après la validation de l'échange.

Article 9

Lorsque les co-échangeurs, à la suite de l'acceptation par la Direction de l'Habitat de l'échange de leurs appartements, souhaitent souscrire un contrat « *habitation-capitalisation* » portant sur leur nouvel appartement, il est fait application, par l'Administration des Domaines, des dispositions en vigueur relatives au contrat « *habitation-capitalisation* ».

Article 9 bis

Créé par l'arrêté ministériel n° 2023-540 du 18 septembre 2023 ; modifié par l'arrêté ministériel n° 2024-188 du 8 avril 2024

Les mesures incitatives suivantes sont appliquées à toute demande d'échange validée pour les foyers occupant un appartement de 4 ou 5 pièces, sans enfant à charge, ni en visite, qui intègrent un 2 ou 3 pièces.

Dans ce cas uniquement, le loyer de l'appartement sera, à titre de mesure bienveillante et personnelle, maintenu dans le cas où le loyer de l'appartement de typologie inférieure s'avérait être supérieur.

Il en est de même pour le montant du contrat « *habitation-capitalisation* » à condition qu'un tel contrat ait été souscrit sur le bien précédemment occupé, antérieurement à la demande d'échange.

Ces mesures ne sont toutefois pas reconduites en cas de nouvel échange pour les foyers en ayant bénéficié, de même que pour un futur foyer co-échangeur qui intégrerait ultérieurement cet appartement.

S'agissant du dépôt de garantie, les personnes n'en ayant pas versé à la signature de leur bail, n'ont pas à s'en acquitter lors de l'échange. En cas de versement, le montant sera maintenu s'il s'avérait être supérieur à celui du logement actuellement occupé.

Le foyer co-échangeur restituant une ou plusieurs pièces par rapport à son besoin normal bénéficie d'une prime globale et forfaitaire, d'un montant de 10.000 euros, afin de couvrir des frais liés à son emménagement dans le nouvel appartement.

Cette prime est versée par la Direction de l'Habitat. Elle doit être sollicitée au plus tard un mois après la signature du nouveau bail par le biais d'un formulaire mis à disposition par cette Direction et accompagné des pièces justificatives nécessaires au paiement de cette prime.

Article 10

Toute opération effective d'échange entraîne la radiation de l'inscription au registre visé à l'article 2.

Article 11

L'arrêté ministériel n° 2012-283 du 10 mai 2012, modifié, susvisé, est abrogé.

Article 12

Le Conseiller de Gouvernement-Ministre des Finances et de l'Économie est chargé de l'exécution du présent arrêté

Notes

Liens

1. Journal de Monaco du 28 février 2020

^{^ [p.1]} <https://journaldemonaco.gouv.mc/Journaux/2020/Journal-8475>