Loi n° 1.357 du 19 février 2009 définissant le contrat « habitation-capitalisation » dans le secteur domanial

Type	Texte législatif
Nature	Loi
Date du texte	19 février 2009
Publication	Journal de Monaco du 27 février 2009[1 p.16]
Thématique	Contrat habitation et capitalisation

Lien vers le document : https://legimonaco.mc/tnc/loi/2009/02-19-1.357@2022.05.28

Notes

[1]

Table des matières

Titre Ier - Domaine d'application du contrat « *habitation-capitalisation* » 3
Chapitre Ier - Caractères généraux du contrat « *habitation-capitalisation* » 3
Chapitre II - Biens objet du contrat 3
Chapitre III - Souscripteurs du contrat 3
Titre II - Formation du contrat « *habitation-capitalisation* » 4
Chapitre Ier - Information préalable des souscripteurs 4
Chapitre II - Conclusion du contrat « *habitation-capitalisation* » 4
Chapitre III - Contenu du contrat « *habitation-capitalisation* » 4
Section 1 - Mentions obligatoires 4
Section 2 - Calcul et paiement du prix 5
Titre III - Effets du contrat « *habitation-capitalisation* » 6
Chapitre Ier - Obligations et droits du bénéficiaire 6
Chapitre II - Engagements et attributions de l'État 6
Titre III bis - Sort du contrat en cas de destruction de l'appartement 7
Titre IV - Extinction du contrat « *habitation-capitalisation* » 8
Chapitre Ier - De la survenance du terme 8
Chapitre II - De la renonciation au bénéfice du contrat 9
Section 1 - Dispositions générales 9
Section 2 - Dispositions particulières 10
Chapitre III - De la résiliation du contrat 12
Section 1 - De la résiliation de plein droit 12
Section 2 - De la résiliation par voie judiciaire 14
Titre V - Dispositions finales 14
Notes 16
Notes de la rédaction 16
Liens 16

Titre Ier - Domaine d'application du contrat « *habitation-capitalisation* »

Chapitre Ier - Caractères généraux du contrat « *habitation-capitalisation* »

Article 1er

Modifié à compter du 27 juin 2020 par la loi n° 1.481 du 17 décembre 2019

Est qualifiée de contrat « *habitation-capitalisation* », et soumise aux dispositions de la présente loi, la convention de droit privé qui présente les caractères généraux énoncés ci-après :

- l'engagement de l'État de conférer au 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 ;
- l'indication d'un prix dont les modalités de calcul et le mode de versement sont fixés par la présente loi ;
- la faculté pour le 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 titulaire, l'attribution du bénéfice du contrat « *habitation-capitalisation* » à son conjoint de nationalité monégasque, à son partenaire d'un contrat de vie commune de nationalité monégasque et à ses descendants en ligne directe de nationalité monégasque.

Chapitre II - Biens objet du contrat

Article 2

Remplacé par la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021[2]

Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux contrats « *habitation-capitalisation* » portant sur tout appartement dépendant du domaine de l'État, à l'exclusion des appartements relevant de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée.

Toutefois, ne peuvent faire l'objet de contrats « *habitation-capitalisation* » les logements destinés à maintenir un parc locatif à but social dans les conditions fixées par ordonnance souveraine.

Chapitre III - Souscripteurs du contrat

Article 3

Modifié à compter du 27 juin 2020 par la loi n° 1.481 du 17 décembre 2019

Peut seule souscrire un contrat « *habitation-capitalisation* », 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, ni son partenaire d'un contrat de vie commune 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.

Au cours du mariage, le conjoint monégasque non séparé de corps du titulaire peut, avec l'accord de celui-ci et de l'État, devenir cotitulaire du contrat « *habitation-capitalisation* » en cours d'exécution, par voie d'avenant souscrit dans les conditions prévues aux articles 3 et 4.

Le partenaire de nationalité monégasque lié par un contrat de vie commune avec le titulaire du contrat « *habitation-capitalisation* » peut également se prévaloir des dispositions prévues à l'alinéa précédent, dans les conditions qui y sont prévues.

Article 4

Les personnes qui entendent souscrire un contrat « *habitation-capitalisation* » doivent justifier d'une capacité financière suffisante et de garanties de solvabilité, dans les conditions fixées par ordonnance souveraine.

Titre II - Formation du contrat « *habitation-capitalisation* »

Chapitre Ier - Information préalable des souscripteurs

Article 5

La conclusion d'un contrat « *habitation-capitalisation* » portant sur un appartement mentionné à l'article 2, qu'il soit occupé, neuf, libre à la location ou rendu vacant par le départ de ses locataires, est précédée d'une information préalable des éventuels souscripteurs.

Article 6

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 contractuelle et une fiche individuelle précisant le prix pour lequel serait conclu le contrat ainsi que son mode de calcul.

Les modalités de calcul de la surface habitable contractuelle 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. À 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.

Chapitre II - Conclusion du contrat « *habitation-capitalisation* »

Article 7

Le contrat « *habitation-capitalisation* » est établi et notifié au souscripteur par les services compétents de l'État, dans les trois mois de la demande du locataire ou de l'attributaire.

Les formalités de signature du contrat « *habitation-capitalisation* » sont accomplies auprès de l'Administration des Domaines.

Chapitre III - Contenu du contrat « *habitation-capitalisation* »

Section 1 - Mentions obligatoires

Article 8

Modifié par la loi n° 1.447 du 23 juin 2017[3]; modifié à compter du 27 juin 2020 par la loi n° 1.481 du 17 décembre 2019 ; modifié par la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021[2]

Le contrat « *habitation-capitalisation* » comporte :

1°) la description précise de l'appartement faisant l'objet du contrat qui mentionne notamment la surface habitable contractuelle ainsi que l'inclusion de l'appartement ou de l'immeuble à des opérations arrêtées par les programmes triennaux d'équipement public annexés aux lois de budget ou inscrites au plan national pour le logement des Monégasques ;

2°) le prix du contrat, sa méthode de calcul, ses modalités de paiement et son mode de financement. Dans l'hypothèse d'un paiement à crédit, le contrat présente les conditions et modalités de variation du taux d'intérêt ;

3°) le mode de calcul du capital exigible en cas d'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 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'appartement ayant servi de référence à la détermination du prix.

Le contrat « *habitation-capitalisation* » indique en outre :

1°) la faculté pour le titulaire de se libérer, par anticipation et sans pénalité, du paiement des sommes restant dues, dans les conditions prévues par la présente loi ;

2°) la stipulation que le conjoint de nationalité monégasque, le partenaire d'un contrat de vie commune de nationalité monégasque et les descendants en ligne directe de nationalité monégasque bénéficieront du contrat « *habitation-capitalisation* » au décès du titulaire du contrat ;

3°) le droit, pour le titulaire, en cas de renonciation au bénéfice du contrat « *habitation-capitalisation* » à sa demande, de conclure un contrat de location aux conditions applicables, lors de l'extinction du contrat, aux immeubles domaniaux à usage d'habitation ;

4°) l'obligation de justifier d'une assurance couvrant les risques dont le titulaire doit répondre au titre de son habitation ;

5°) la faculté pour le titulaire de désigner, conformément à l'article 30-1, jusqu'à trois personnes physiques de son choix qui pourront prétendre, en l'absence de bénéficiaire désigné, et de personne mentionnée au premier alinéa de l'article 30, au versement du pourcentage du capital exigible qu'il aura déterminé dans les conditions prévues par la présente loi ainsi que l'obligation lui incombant de signaler tout changement concernant leurs coordonnées ou la répartition du pourcentage du capital exigible.

Section 2 - Calcul et paiement du prix

Article 9

Le prix indiqué dans le contrat « *habitation-capitalisation* » est calculé sur la base de 1,5 fois le loyer moyen au mètre carré dans l'immeuble, hors charges, arrêté au jour de l'offre contractuelle individuelle, sur une durée de 20 ans, en tenant compte des paramètres usuels relatifs à la détermination du loyer.

Article 10[4]

Remplacé par la loi n° 1.447 du 23 juin 2017[5]; modifié par la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021[6]

Le prix indiqué dans le contrat « *habitation-capitalisation* » est immédiatement payé en totalité par le souscripteur.

Toutefois, et à condition de verser un apport personnel minimal, 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'État à un taux effectif global révisable annuellement. Le paiement du solde du prix s'effectue alors par versements mensuels et échelonnés sur des durées maximales variables, savoir 5 ans, 10 ans, 15 ans, 20 ans, 25 ans ou 30 ans.

Un arrêté ministériel fixe chaque année le taux effectif global applicable durant l'année civile à venir.

Ce taux se calcule en ajoutant un point au taux « *Euribor 12 mois* » du premier jour ouvré du mois de novembre de l'année en cours. Il ne peut excéder 3 %, ni être inférieur à 1 %.

Les modalités de calcul prévues à l'alinéa précédent du taux auquel l'État consent un crédit amortissable aux futurs souscripteurs peuvent cependant être modifiées par ordonnance souveraine en fonction de la conjoncture économique appréhendée par référence à l'évolution du taux de l'inflation.

Toutefois, dès lors qu'elles se trouvent inscrites au contrat « *habitation-capitalisation* », les modalités de calcul du taux auquel le souscripteur doit s'acquitter lors de ses versements périodiques ne peuvent pas être modifiées.

Article 11

Modifié par la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021[7]

Le titulaire peut se libérer par anticipation, et sans pénalité, du paiement des sommes restant dues auxquelles n'est plus appliqué de taux d'intérêt, dans les conditions prévues par la présente loi.

Le titulaire peut également se libérer, conformément aux dispositions de l'alinéa précédent, d'une partie des sommes restant dues, dans la limite de cinq versements pour toute la durée du crédit contracté dans le cadre du contrat « *habitation-capitalisation* », dont le montant de chaque versement est au moins égal à 10 % du solde du prix, lequel ne saurait être inférieur à 10.000 euros. En contrepartie de chaque versement, le titulaire peut bénéficier d'une réduction soit du montant des mensualités, soit de la durée du crédit.

Article 11-1

Créé par la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021[8]

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 des paiements de son entreprise ou d'un licenciement pour motif économique ou par suppression d'emploi ou compression de personnel, le titulaire du contrat « *habitation-capitalisation* » peut solliciter une diminution des mensualités de son crédit pendant une durée ne pouvant excéder trois ans 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. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables à la personne dont la mensualité du crédit ajoutée à l'ensemble de ses charges fixes, représente moins de 33 % de ses revenus mensuels.

Article 12

Le titulaire d'un contrat « *habitation-capitalisation* » ne peut être admis au bénéfice de l'Aide Nationale au Logement pour le paiement échelonné du prix.

Titre III - Effets du contrat « *habitation-capitalisation* »

Chapitre Ier - Obligations et droits du bénéficiaire

Article 13

Modifié par la loi n° 1.523 du 16 mai 2022

Le contrat « *habitation-capitalisation* » emporte pour son titulaire les obligations suivantes :

- payer le prix du contrat « *habitation-capitalisation* » à la signature ou aux termes convenus ;
- user personnellement du logement avec tous les soins attendus et l'occuper de manière effective, suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat « *habitation-capitalisation* » et payer les charges locatives y afférentes ;
- répondre des dégradations et des pertes qui surviennent pendant la durée du contrat « *habitation-capitalisation* » dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute de l'État propriétaire du logement ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
- prendre à sa charge l'entretien courant du logement ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par arrêté ministériel[9], sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction ou cas fortuit ;
- 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 titulaire, à l'exclusion des travaux ou des aménagements régulièrement autorisés par l'autorité administrative compétente ;
- s'assurer contre les risques dont il doit répondre au titre de son habitation et en justifier lors de la signature du contrat puis, chaque année, à la demande de l'État.

Article 14

Modifié à compter du 27 juin 2020 par la loi n° 1.481 du 17 décembre 2019

Le contrat « *habitation-capitalisation* » confère à son titulaire le droit de :

- consentir un bail, avec l'accord de l'Administration des Domaines et aux conditions en vigueur pour les immeubles domaniaux à usage d'habitation, à un membre de sa famille ou à un locataire de nationalité monégasque lorsque pour raison professionnelle ou familiale, il est, lui-même ou son conjoint, ou son partenaire d'un contrat de vie commune contraint à un éloignement de la Principauté en dehors du département français limitrophe ou de la province italienne la plus proche ;
- réaliser tous travaux de transformation, d'adjonction, d'amélioration, de modification à l'intérieur des volumes dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur et de celles afférentes à l'immeuble ;
- renoncer à tout moment au bénéfice du contrat « *habitation-capitalisation* » et obtenir le versement du capital exigible en cas d'extinction du contrat selon les modalités prévues par la présente loi ;
- 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.

Chapitre II - Engagements et attributions de l'État

Article 15

Modifié par la loi n° 1.447 du 23 juin 2017[10]

Par le contrat « *habitation-capitalisation* », l'État s'engage à :

- assurer au titulaire la jouissance paisible du logement ;

- entretenir les locaux en sa qualité de propriétaire et y faire toutes les réparations autres que les réparations locatives telles que définies par arrêté ministériel ;
- ne pas s'opposer aux aménagements ou transformations réalisés par le titulaire dès lors que ceux-ci sont conformes aux règles d'urbanisme et à celles afférentes à l'immeuble ;
- tenir un compte individuel ouvert au profit du titulaire sur lequel sont inscrits les versements correspondants au prix du contrat « *habitation-capitalisation* », les dates des versements et leur évolution ;
- informer au moins annuellement le titulaire de la situation de son compte individuel et de l'état de son contrat ;
- verser au titulaire le capital exigible, dans tous les cas où il est mis fin au contrat « *habitation-capitalisation* » selon les modalités prévues par la présente loi ;
- en cas de paiement à crédit, informer le souscripteur du taux d'intérêt qui lui est applicable pour l'année civile à venir.

Article 16

Par le contrat « *habitation-capitalisation* », l'État est en droit de :

- percevoir le paiement du prix dû par le titulaire au titre du contrat « *habitation-capitalisation* » ;
- faire procéder, en cas de défaillance du titulaire dans ses obligations d'entretien ou de remise en état des lieux, aux réparations et travaux nécessaires, par un tiers et aux frais du titulaire ;
- 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 à la première section du chapitre III du titre IV.

Titre III bis - Sort du contrat en cas de destruction de l'appartement

Titre créé par la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021[11]

Article 16-1

Créé par la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021[12]

Lorsque, à la date de conclusion du contrat « *habitation-capitalisation* » l'immeuble au sein duquel se trouve l'appartement sur lequel porte ledit contrat ne figure pas parmi les immeubles inscrits aux opérations arrêtées par les programmes triennaux d'équipement public annexés aux lois de budget ou au plan national pour le logement des Monégasques, mais qu'ultérieurement cet immeuble est appelé à faire l'objet, pour le compte ou avec l'accord de l'État :

- de travaux de démolition intégrale en vue de sa reconstruction ;
- de travaux en vue de la restructuration complète de l'immeuble ;

l'État propose au titulaire, par la conclusion d'un avenant, de poursuivre ce contrat pour un autre appartement équivalent à celui sur lequel porte le contrat « *habitation-capitalisation* »et qui est, soit à construire dans cet immeuble, soit d'ores et déjà construit dans un autre immeuble, sans modification de la durée du contrat, du prix ainsi que du crédit amortissable.

L'État adresse jusqu'à deux offres de relogement au titulaire du contrat « *habitation-capitalisation* ». Le titulaire dispose d'un délai d'un mois pour faire part à l'État de sa décision relative aux offres de relogement formulées. Le titulaire, en cas de refus dûment motivé de ces deux offres, pourra solliciter de l'État, à titre exceptionnel, une troisième offre de relogement. À défaut de réponse du titulaire à l'issue du délai d'un mois à compter de la deuxième ou, le cas échéant, de la troisième offre, la proposition de relogement est réputée refusée. Ce refus emporte la résiliation de plein droit du contrat « *habitation-capitalisation* »Dans ce cas, le versement du capital exigible intervient aux conditions prévues à l'article 23. Le titulaire du contrat « *habitation-capitalisation* » ainsi résilié restitue l'appartement objet de ce contrat ainsi que tout bien immobilier, annexe ou dépendance y afférent, dans les conditions prévues à l'article 37-1.

Dans tous les cas, le titulaire en cas d'acceptation d'une offre de relogement, pourra demander à conclure un contrat de location pour l'appartement objet du relogement, s'il notifie à l'administration son souhait ne pas poursuivre son contrat « *habitation-capitalisation* ».

Article 16-2

Créé par la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021[12]

Lorsque, à la date de conclusion du contrat « *habitation-capitalisation* », 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 d'équipement public annexés aux lois de budget ou au plan national pour le logement des Monégasques, et que cet immeuble fait l'objet, pour le compte ou avec l'accord de l'État :

- de travaux de démolition intégrale en vue de sa reconstruction ;
- de travaux en vue de la restructuration complète de l'immeuble ;

l'État propose au titulaire la souscription d'un nouveau contrat « *habitation-capitalisation* » pour un autre appartement équivalent à celui sur lequel porte ledit contrat et qui est, soit à construire dans cet immeuble, soit d'ores et déjà construit dans un autre immeuble, aux prix et modalités de paiement fixés aux articles 9 et 10.

L'État adresse jusqu'à deux offres de relogement au titulaire du contrat « *habitation-capitalisation* ». Le titulaire dispose d'un délai d'un mois pour faire part à l'État de sa décision relative aux offres de relogement formulées. Le titulaire, en cas de refus dûment motivé de ces deux offres pourra solliciter de l'État, à titre exceptionnel, une troisième offre de relogement. À défaut de réponse du titulaire à l'issue du délai d'un mois à compter de la deuxième ou, le cas échéant, de la troisième offre la proposition de relogement est réputée refusée. Ce refus emporte la résiliation de plein droit du contrat « *habitation-capitalisation* ». Dans ce cas, le versement du capital exigible intervient aux conditions prévues à l'article 24, sauf si le refus de souscrire un nouveau contrat « *habitation-capitalisation* » est motivé par l'insuffisance de la capacité financière et des garanties de solvabilité du titulaire, auquel cas, le versement de ce capital intervient aux conditions prévues à l'article 23. Le titulaire du contrat « *habitation-capitalisation* » ainsi résilié restitue l'appartement objet de ce contrat ainsi que tout bien immobilier, annexe ou dépendance y afférent, dans les conditions prévues à l'article 37-1.

En cas d'acceptation d'une offre de relogement, le nouveau contrat « *habitation-capitalisation* » pour l'appartement objet du relogement est établi et notifié conformément à l'article 7.

Lorsque le nouveau contrat « *habitation-capitalisation* » est signé par le titulaire dans le délai d'un mois à compter du jour où ce contrat lui a été notifié, seules sont dues les charges locatives pour la période comprise entre la date d'effet du contrat de location qui aurait été signé et la date de signature du nouveau contrat « *habitation-capitalisation* ».

Dans tous les cas, le titulaire en cas d'acceptation d'une offre de relogement pourra demander à conclure un contrat de location pour l'appartement objet du relogement, s'il notifie à l'administration son souhait ne pas poursuivre son contrat « *habitation-capitalisation* ».

Article 16-3

Créé par la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021[12]

Dans tous les cas d'acceptation d'une offre de relogement de l'État formulée en application des articles 16-1 ou 16-2, les frais normaux de déménagements sont pris en charge par l'État.

Si l'offre de l'État porte sur un appartement à construire dans l'immeuble faisant l'objet des travaux de démolition suivie d'une reconstruction ou d'une restructuration complète, le titulaire est relogé dans un appartement équivalent à celui sur lequel porte ce contrat, jusqu'à l'achèvement des travaux de reconstruction ou de restructuration de cet immeuble.

Lorsque cette offre a trait à la poursuite du contrat « *habitation-capitalisation* » ou la souscription d'un nouveau contrat « *habitation-capitalisation* » portant sur un appartement à construire, les frais normaux de relogement, à l'exclusion des charges locatives souscrites par le titulaire, sont, en outre, à la charge de l'État, jusqu'à l'achèvement des travaux. Pour la durée de ces travaux, lorsque le solde du prix du contrat fait l'objet d'un paiement échelonné, l'État propose au titulaire, soit de poursuivre le versement des échéances mensuelles sans modification de la durée du contrat, soit d'en suspendre le versement et d'allonger la durée du crédit amortissable pour une durée équivalente à cette suspension.

L'exercice du droit d'habitation conféré au titulaire du contrat « *habitation-capitalisation* » pour l'appartement faisant l'objet de ce contrat est suspendu pour la période de réalisation de ces travaux. Aucune indemnité ne pourra, du fait de cette suspension pour cause de travaux, être réclamée à l'État.

Titre IV - Extinction du contrat « *habitation-capitalisation* »

Article 17

Le contrat « *habitation-capitalisation* »s'éteint par l'expiration du temps pour lequel il a été conclu ou par la renonciation du titulaire à poursuivre le contrat jusqu'à son terme.

Le contrat « *habitation-capitalisation* » peut également cesser par l'effet de sa résiliation dans les conditions prévues au chapitre III du présent titre.

Chapitre Ier - De la survenance du terme

Article 18

La survenance du terme du contrat « *habitation-capitalisation* » rend exigible le capital au profit du titulaire.

Le versement du capital intervient dans le mois de la réception des pièces nécessaires au paiement telles que définies par ordonnance souveraine.

Le montant du capital payé par l'État au 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 à partir du jour du premier versement selon un taux identique à celui en vigueur pour l'évolution des loyers des appartements mentionnés à l'article 2 et dans des conditions prévues par ordonnance souveraine en fonction de l'évolution du coût de la vie, le montant des intérêts versés, en cas de paiement du prix à crédit, restant acquis à l'État.

Article 19

Un an au moins avant le terme du contrat « *habitation-capitalisation* », l'Administration des Domaines notifie au 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* » 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 titulaire est notifié au Ministre d'État trois mois au moins avant le terme du contrat.

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

Article 20

Modifié par la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021[11]

Lorsque le titulaire opte pour la conclusion d'un nouveau contrat « *habitation-capitalisation* », l'État ne peut s'y opposer que pour des motifs d'utilité publique ou dans les cas prévus au chiffre 1°) du deuxième alinéa de l'article 2.

Le nouveau contrat est conclu pour la même durée que le contrat initial, sans versement d'un nouveau prix.

Article 21

Lorsque le titulaire décide de ne pas conclure un nouveau contrat « *habitation-capitalisation* », il perçoit le capital exigible dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 18.

L'Administration des Domaines lui propose alors de conclure un contrat de location pour un appartement mentionné à l'article 2, aux conditions applicables, lors de l'expiration du contrat « *habitation-capitalisation* », aux immeubles domaniaux à usage d'habitation.

Chapitre II - De la renonciation au bénéfice du contrat

Section 1 - Dispositions générales

Article 22

Modifié à compter du 27 juin 2020 par la loi n° 1.481 du 17 décembre 2019 ; modifié par la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021[11]

Le titulaire peut, à tout moment, renoncer de manière non équivoque au bénéfice du contrat « *habitation-capitalisation* ».

Toutefois, pendant le mariage, le consentement de son conjoint non séparé de corps est requis. Il en est de même pour le partenaire d'un contrat de vie commune.

La renonciation est notifiée à l'Administrateur des Domaines. Elle est accompagnée des pièces définies par ordonnance souveraine.

Elle est effective dans les quinze jours à compter de sa réception par le Ministre d'État et rend alors le capital exigible.

En cas de renonciation au bénéfice du contrat « *habitation-capitalisation* », sous réserve des dispositions de l'article 25, le titulaire restitue l'appartement ainsi que tout bien immobilier annexe ou dépendance sur lesquels porte ce contrat, libres de tout occupant et mobilier, dans le délai prévu au précédent alinéa.

Article 23

Modifié par la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021[11]

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 titulaire, soit encore dans les situations prévues aux articles 16-1 et

16-2 en cas d'insuffisance de la capacité financière et des garanties de solvabilité du titulaire, ou 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'extinction du contrat, déduction faite de la retenue de garantie mentionnée à l'article 8 et réactualisées à partir du jour du premier versement selon un taux identique à celui en vigueur pour l'évolution des loyers des appartements mentionnés à l'article 2 et dans des conditions prévues par ordonnance souveraine en fonction de l'évolution du coût de la vie, les intérêts versés, en cas de paiement du prix à crédit, restant acquis à l'État.

Le versement du capital intervient dans le mois de la réception des pièces nécessaires au paiement telles que définies par ordonnance souveraine.

Article 24

Modifié par la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021[11]

Lorsque la renonciation intervient entre la date à laquelle a été payée la moitié du prix et la date à laquelle est prévu le paiement intégral de ce prix, le montant du capital exigible est celui prévu à l'article précédent, déduction faite du total des loyers moyens ayant servi à la détermination du prix du contrat ; ce total est toutefois réactualisé en fonction de l'évolution du coût de la vie dans des conditions prévues par ordonnance souveraine.

Lorsque la renonciation intervient antérieurement à la date à laquelle a été payée la moitié du prix, le montant du capital exigible est réduit comme le prévoit l'alinéa précédent.

Article 25

Dans tous les cas de renonciation de sa part, le titulaire de nationalité monégasque peut demander à conclure un contrat de location d'un appartement mentionné à l'article 2 dans les conditions applicables, lors de l'extinction du contrat « *habitation-capitalisation* », aux immeubles domaniaux à usage d'habitation.

Section 2 - Dispositions particulières

Sous-section 1 - Du décès du titulaire du contrat « *habitation-capitalisation* »

Article 26

Modifié à compter du 27 juin 2020 par la loi n° 1.481 du 17 décembre 2019 ; modifié par la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021[13]

Le décès du titulaire du contrat « *habitation-capitalisation* » transfère le bénéfice de celui-ci au conjoint de nationalité monégasque, au partenaire d'un contrat de vie commune de nationalité monégasque, ainsi qu'aux descendants en ligne directe de nationalité monégasque dudit titulaire, en qualité de bénéficiaires désignés lorsque ceux-ci satisfont à la condition prévue au premier alinéa de l'article 3, dès la notification du décès au Ministre d'État.

Cette notification, accompagnée du certificat ou de la décision déclarative de décès, est adressée par tout bénéficiaire désigné, dans les formes prévues à l'article 22, dans un délai d'un mois à compter du jour du décès du titulaire.

Article 27

Le bénéfice du contrat « *habitation-capitalisation* » au profit d'un bénéficiaire désigné échappe aux règles de droit commun applicables à la succession du titulaire décédé.

Le bénéficiaire désigné est réputé avoir eu droit au bénéfice du contrat dès sa conclusion.

Lorsque le bénéficiaire désigné a également la qualité d'héritier du titulaire décédé, il conserve le droit au bénéfice du contrat « *habitation-capitalisation* » même en cas de renonciation de sa part à la succession.

Les sommes dues au bénéficiaire désigné et aux personnes mentionnées à l'article 30 en exécution du contrat « *habitation-capitalisation* » échappent aux poursuites des créanciers du titulaire décédé.

Article 28

Modifié à compter du 27 juin 2020 par la loi n° 1.481 du 17 décembre 2019 ; modifié par la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021[2]

Au décès du souscripteur initial, du conjoint monégasque survivant ou du partenaire monégasque d'un contrat de vie commune survivant, cotitulaire du contrat avec son époux ou son partenaire prédécédé, tout bénéficiaire désigné lorsque ceux-ci satisfont à la condition prévue au premier alinéa de l'article 3 devient titulaire du contrat « *habitation-capitalisation* » et exerce les droits nés de celui-ci en lieu et place du précédent titulaire ; il est également tenu des obligations du contrat et doit s'acquitter des versements restant dus pour le paiement du solde du prix.

Il peut toutefois choisir de renoncer au bénéfice du contrat « *habitation-capitalisation* ». Dans ce cas, sa renonciation est notifiée 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.

Lorsque, au décès du titulaire, plusieurs personnes sont bénéficiaires désignés du contrat, leurs droits s'exercent en indivision d'un commun accord dans les conditions prévues aux deux alinéas précédents.

Si elles décident de renoncer au bénéfice du contrat, le capital exigible est alors partagé en autant de parts égales que de personnes pouvant y prétendre au moment du décès.

En cas de renonciation au bénéfice du contrat, à la suite du décès du titulaire, le ou les bénéficiaires de celui-ci restituent l'appartement ainsi que tout bien immobilier annexe ou dépendance sur lesquels porte ce contrat, libres de tout occupant et mobilier, dans un délai de trois mois à compter de la prise d'effet de cette renonciation. Durant ce délai, seules les charges locatives afférentes à ces biens immobiliers restent dues.

À défaut de restitution de ces biens immobiliers conformément aux conditions et dans le délai prévu au précédent alinéa, une indemnité d'occupation est due par ces bénéficiaires à compter de l'expiration de ce délai jusqu'à la restitution de l'ensemble des biens. Cette indemnité d'occupation est calculée par l'Administration des Domaines et versée conformément aux dispositions de l'article 37-1.

En cas de désaccord entre les bénéficiaires désignés, le bénéfice du contrat « *habitation-capitalisation* » peut être attribué, en considération des intérêts sociaux et familiaux en cause, par le tribunal de première instance, saisi par la partie la plus diligente, et statuant en matière contentieuse conformément aux dispositions de l'article 850 du Code de procédure civile, au profit exclusif de l'un d'eux, sous réserve d'un partage du capital résultant des sommes déjà versées, à parts égales, entre toutes les personnes pouvant y prétendre au moment du décès.

Au cours de l'indivision, les bénéficiaires désignés sont codébiteurs solidaires de leurs obligations envers l'État, nées du contrat « *habitation-capitalisation* ».

Article 29

Lorsque le bénéfice du contrat « *habitation-capitalisation* » revient à un ou plusieurs descendants mineurs, les règles de droit commun en ce qui concerne leur capacité sont applicables, et notamment les dispositions concernant le régime d'administration légale de leurs biens et le contrôle du juge tutélaire.

Article 30

Modifié à compter du 27 juin 2020 par la loi n° 1.481 du 17 décembre 2019

Le conjoint non séparé de corps, le partenaire d'un contrat de vie commune et les descendants en ligne directe de nationalité étrangère du titulaire ne peuvent prétendre à la qualité de bénéficiaire désigné.

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

Cette part s'obtient en divisant le montant du capital par le nombre de bénéficiaires désignés et des personnes visées au premier alinéa pouvant y prétendre au moment du décès.

Le versement par l'État de la part du capital revenant aux personnes visées au premier alinéa 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 personnes visées au premier alinéa.

Article 30-1

Créé par la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021[2]

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 et de personne mentionnée au premier alinéa de l'article 30.

À défaut de désignation lors de la souscription du contrat « *habitation-capitalisation* », 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, qui doit lui être retourné dûment rempli et accompagné des pièces justificatives requises, laquelle en accuse réception.

Le titulaire communique sans délai à l'Administration des Domaines tout changement de l'identité de ces personnes, et de leurs coordonnées ou affectant le pourcentage du capital exigible, l'Administration des Domaines en accuse réception.

Cette ou ces personnes peuvent prétendre au pourcentage déterminé par le titulaire du capital résultant des sommes antérieurement versées en exécution du contrat « *habitation-capitalisation* » et calculé dans les conditions prévues à l'article 23.

Le versement par l'État du pourcentage du capital revenant à la ou les personnes désignées par le titulaire intervient dans le mois de la réception des pièces nécessaires au paiement telles que définies par ordonnance souveraine.

Sous-section 2 - Du divorce et de la séparation de corps

Article 31

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 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.

Sous-section 3 - De la résiliation du contrat de vie commune

Sous-section créée à compter du 27 juin 2020 par la loi n° 1.481 du 17 décembre 2019. - Intitulé remplacé par la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021[2]

Article 31-1

Créé à compter du 27 juin 2020 par la loi n° 1.481 du 17 décembre 2019

Lorsque deux partenaires sont titulaires d'un contrat « *habitation-capitalisation* », la résiliation de leur contrat de vie commune n'est pas une cause d'extinction du contrat « *habitation-capitalisation* ».

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 prévues à l'article 23.

En cas de désaccord entre les partenaires, le bénéfice du contrat « *habitation-capitalisation* » peut être attribué à l'un d'eux selon la procédure prévue à l'article 28.

Chapitre III - De la résiliation du contrat

Section 1 - De la résiliation de plein droit

Article 32

Modifié par la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021[2]

Le contrat « *habitation-capitalisation* » est résilié de plein droit par l'État :

1°) en cas d'absence de bénéficiaire désigné au décès du titulaire du contrat ;

2°) en 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 ;

3°) en cas de destruction totale du logement, objet du contrat ;

4°) en cas d'attribution au titulaire d'un nouvel appartement mentionné à l'article 2 ;

5°) faute d'occupation effective du logement, objet du contrat, sauf le cas visé au premier tiret de l'article 14 ;

6°) lorsque le titulaire d'un contrat « *habitation-capitalisation* » devient, par l'effet de la présente loi, titulaire d'un autre contrat « *habitation-capitalisation* » ;

7°) en cas de publication par tous moyens d'une offre de location ou en cas 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. Ne s'appliquent pas, dans ce cas, les dispositions des premier et troisième alinéas de l'article 34. La résiliation du contrat « *habitation-capitalisation* » emporte également 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 ;

8°) en cas de refus de l'offre de relogement proposée par l'État conformément aux articles 16-1 et 16-2 ;

9°) lorsque, au moment du décès du titulaire, le bénéficiaire désigné ou le conjoint non séparé de corps de celui-ci ou son partenaire d'un contrat de vie commune, est 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.

La résiliation intervient dans les conditions prévues aux articles suivants.

Article 33

Remplacé par la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021[2]

En l'absence de bénéficiaire désigné au décès du titulaire du contrat, le Ministre d'État prononce la résiliation du contrat.

L'État verse alors aux personnes mentionnées au premier alinéa de l'article 30 la part du capital leur revenant.

En l'absence de bénéficiaire désigné et de personne mentionnée au premier alinéa de l'article 30, l'État verse alors à la ou aux personnes désignées par le titulaire en application de l'article 30-1, la part du capital leur revenant.

Dans tous les cas, le versement du capital intervient dans le mois de la réception des pièces nécessaires au paiement telles que définies par ordonnance souveraine.

En l'absence de bénéficiaire désigné et, de personne mentionnée au premier alinéa de l'article 30, et de personnes désignées par le titulaire en application de l'article 30-1, ou en cas de refus par cette ou ces dernières de leur pourcentage du capital, le capital exigible, ou son solde, est versé à la succession du titulaire décédé, selon les modalités prévues par ordonnance souveraine. Lorsque la succession est vacante, ce capital reste acquis à l'État.

Article 34

Modifié par la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021[2]

Lorsque le Ministre d'État constate l'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, il notifie au titulaire une mise en demeure de se conformer aux prescriptions légales et lui impartit, pour ce faire, un délai de trois mois à compter de la notification.

Le titulaire est, si nécessaire, entendu en ses explications ou dûment appelé à les fournir.

Si la mise en demeure n'e pas suivie d'effet dans le délai imparti, le Ministre d'État peut prononcer la résiliation du contrat.

Le montant du capital exigible est alors réduit du total des loyers moyens ayant servi à la détermination du prix du contrat, comme le prévoit l'article 24.

Toutefois, cette réduction n'a pas lieu lorsque la défaillance du titulaire est d'ordre financier et résulte d'une baisse 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 des paiements de son entreprise ou d'un licenciement pour motif économique ou par suppression d'emploi ou compression de personnel.

Dans les deux cas, le versement du capital intervient dans le mois de la réception des pièces nécessaires au paiement telles que définies par ordonnance souveraine.

Article 35

Lorsque le Ministre d'État constate que le logement sur lequel porte le contrat « *habitation-capitalisation* » est détruit en totalité par cas fortuit, il prononce la résiliation du contrat de plein droit.

Dans ce cas, l'État verse au titulaire le capital prévu à l'article 23. Le versement du capital intervient dans le mois de la réception des pièces nécessaires au paiement telles que définies par ordonnance souveraine.

En outre, si un contrat « *habitation-capitalisation* » est conclu pour un nouvel appartement mentionné à l'article 2, le titulaire conserve pour cet appartement la durée d'habitation acquise dans le logement détruit ; le nouveau contrat « *habitation-capitalisation* » est réputé conclu à la date du premier.

Article 36

Remplacé par la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021[14]

Le titulaire d'un contrat « *habitation-capitalisation* » peut solliciter l'attribution d'un nouvel appartement mentionné à l'article 2 dans les conditions définies dans l'arrêté ministériel relatif aux conditions d'attribution des logements domaniaux.

Le titulaire d'un contrat « *habitation-capitalisation* » est également autorisé à échanger l'appartement sur lequel porte ce contrat avec toute personne de nationalité monégasque logée dans un appartement mentionné à l'article 2 dans les conditions fixées par arrêté ministériel.

Une telle attribution ou un tel échange emporte la résiliation de plein droit du contrat « *habitation-capitalisation* » qui est prononcée par le Ministre d'État.

Cette résiliation intervient à la date d'effet du contrat de location signé pour le nouveau logement.

Dès l'attribution ou l'autorisation de l'échange, le titulaire manifeste auprès de l'Administration des Domaines son intérêt pour la conclusion d'un nouveau contrat « *habitation-capitalisation* » au plus tard à la date d'effet du contrat de location signé pour le nouveau logement. Le nouveau contrat « *habitation-capitalisation* » est établi et notifié conformément à l'article 7.

Lorsque le nouveau contrat « *habitation-capitalisation* » est signé par le titulaire dans le délai d'un mois à compter du jour où ce contrat lui a été notifié, seules sont dues les charges locatives pour la période comprise entre la date d'effet de ce contrat de location et la date de signature du nouveau contrat « *habitation-capitalisation* ».

Lorsqu'un nouveau contrat « *habitation-capitalisation* » est signé, et en vue du paiement du prix y afférent, le titulaire peut solliciter que les sommes exigibles au titre du précédent contrat, sans lui être versées, soient affectées au paiement de ce prix.

Article 37

Toute personne qui occupe, en exécution d'un contrat « *habitation-capitalisation* », un appartement mentionné à l'article 2, et qui devient, par l'effet de la présente loi, titulaire d'un autre contrat « habitation-capitalisation », est tenue, dans les trois mois de la titularité du second contrat, de notifier au Ministre d'État son choix en faveur de l'un ou l'autre de ces contrats.

Le choix ainsi exprimé en faveur de l'un des contrats « *habitation-capitalisation* » emporte la résiliation de plein droit de l'autre. Celle-ci est prononcée par le Ministre d'État.

Le versement du capital exigible au titre du contrat résilié intervient alors aux conditions prévues à l'article 23.

À défaut de choix exprimé par le titulaire dans le délai prévu au premier alinéa, le Ministre d'État lui notifie une mise en demeure de se conformer aux prescriptions légales et lui impartit, pour ce faire, un délai d'un mois à compter de la notification.

Si la mise en demeure n'est pas suivie d'effet dans le délai imparti, le Ministre d'État prononce la résiliation du second contrat « *habitation-capitalisation* » laquelle entraîne le versement du capital exigible y afférent aux conditions prévues à l'article 23.

La même procédure est applicable lorsque la personne qui devient titulaire d'un contrat « *habitation-capitalisation* » occupe déjà un appartement mentionné à l'article 2 en qualité de locataire. Dans ce cas, il lui appartient alors de se déterminer en faveur, soit du maintien de son contrat de location, soit du bénéfice du contrat « *habitation-capitalisation* ».

Article 37-1

Créé par la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021[2]

Dans tous les cas de résiliation de plein droit du contrat « *habitation-capitalisation* » par l'État énumérés à l'article 32, le titulaire de ce contrat restitue tout bien immobilier sur lequel porte ce contrat, libre de tout occupant et mobilier dans un délai de trois mois à compter de la notification de cette résiliation. Durant ce délai, seules les charges locatives afférentes à ces biens immobiliers restent dues.

À défaut de restitution de ces biens immobiliers à l'expiration du délai prévu au précédent alinéa, une indemnité d'occupation est due par le titulaire à compter de cette expiration jusqu'à la restitution des biens. Cette indemnité d'occupation est calculée à partir du loyer de référence de l'appartement en vigueur au jour de la résiliation du contrat et des charges locatives afférentes à ces biens.

Le capital exigible est alors réduit du montant de cette indemnité d'occupation, arrêté au jour de la restitution de l'ensemble des biens. Lorsque ce capital exigible est inférieur au montant de l'indemnité, le solde de ce montant est versé sans délai, par le titulaire du contrat, à l'Administration des Domaines, sans préjudice du droit pour l'État d'obtenir, par tous moyens conformes à la loi, la restitution de l'ensemble des biens.

Les dispositions prévues aux trois alinéas précédents sont applicables aux personnes mentionnées au premier alinéa de l'article 30, la ou les personnes désignées par le titulaire conformément à l'article 30-1, ainsi qu'à tout bénéficiaire de la succession du titulaire du contrat « *habitation-capitalisation* » tel que prévu par l'article 33.

Article 38

Dans tous les cas de résiliation de plein droit prévus aux articles 32 à 37, le président du tribunal de première instance, saisi et statuant comme en matière de référé, peut ordonner qu'il soit sursis à l'exécution de la décision de résiliation.

Il appartient alors à la partie la plus diligente de saisir le tribunal de première instance au fond.

La décision de sursis cesse de produire effet dès lors que l'instance introduite au fond a abouti au prononcé d'une décision passée en force de chose jugée.

Section 2 - De la résiliation par voie judiciaire

Article 39

Sans préjudice des résiliations prononcées de plein droit prévues à la section 1 du présent chapitre, l'une des parties au contrat « *habitation-capitalisation* » peut toujours demander en justice la résiliation pour inexécution de ses obligations par l'autre partie, en application du droit commun des contrats et de l'article 1039 du Code civil.

Titre V - Dispositions finales

Article 40

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

Article 41

Les dispositions de la présente loi sont applicables aux locaux accessoires, tels que caves ou combles, ayant, le cas échéant, fait l'objet d'un contrat « *habitation-capitalisation* ».

Elles ne sont pas applicables aux emplacements de stationnement de véhicules.

Article 42

Voir l'article 1939 du Code civil.

Article 43

Sont insaisissables, avant qu'il ne les ait perçues de l'État, les sommes dues au titulaire en exécution d'un contrat « *habitation-capitalisation* ».

Article 44

La présente loi entrera en vigueur le 1er juillet 2009.

Le délai prévu à l'article 7 est porté à six mois pour toutes les demandes de locataires ou d'attributaires notifiées dans l'année de la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Article 45

Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public.

Sont nuls et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les conventions, clauses, stipulations et arrangements, qui ont pour conséquence de faire échec aux dispositions de la présente loi.

Notes

Notes de la rédaction

1. ^ [p.1] Voir l'ordonnance n° 2.249 du 1er juillet 2009.
2. ^ [p.3] [p.4] [p.10] [p.11] [p.12] [p.12] [p.13] [p.13] [p.14] Dispositions applicables aux contrats « *habitation-capitalisation* » en cours au 25 décembre 2021, article 17 de la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021.
3. ^ [p.4] Dispositions applicables à compter du 1er juillet 2017 aux contrats « *habitation-capitalisation* » souscrits antérieurement à cette date. Toute clause relative au calcul du prix du contrat contraire aux dispositions de la loi n° 1.447 du 23 juin 2017 est remplacée de plein droit par une clause conforme aux dispositions de celle-ci : article 4 de la loi n° 1.447 du 23 juin 2017.
4. ^ [p.5] Pour l'année 2018, le taux effectif global applicable est fixé au pourcentage de 1% par l'arrêté ministériel n° 2017-834 du 29 novembre 2017 ; pour l'année 2019, le taux effectif global applicable est fixé au pourcentage de 1% par l'arrêté ministériel n° 2018-1121 du 4 décembre 2018 ; pour l'année 2020, le taux effectif global applicable est fixé au pourcentage de 1% par l'arrêté ministériel n° 2019-1029 du 12 décembre 2019 ; pour l'année 2021, le taux effectif global applicable est fixé au pourcentage de 1% par l'arrêté ministériel n° 2020-872 du 15 décembre 2020 ; pour l'année 2022, le taux effectif global applicable est fixé au pourcentage de 1% par l'arrêté ministériel n° 2021-774 du 7 décembre 2021.
5. ^ [p.5] Par dérogation aux dispositions du présent article 10 remplacé et pour la seule période allant du 1er juillet au 31 décembre 2017, le taux effectif global applicable aux contrats « *habitation-capitalisation* » conclus antérieurement au 1er juillet 2017, comme aux nouveaux contrats conclus au cours de la période de référence précitée est fixé à 1 %. : article 5 de la loi n° 1.447 du 23 juin 2017.
6. ^ [p.5] Dispositions applicables aux contrats « *habitation-capitalisation* » en cours au 25 décembre 2021, article 17 de la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021.
7. ^ [p.5] Dispositions applicables aux contrats « habitation-capitalisation » en cours au 25 décembre 2021, article 17 de la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021.
8. ^ [p.5] Dispositions applicables aux contrats « » habitation-capitalisation « en cours au 25 décembre 2021, article 17 de la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021.
9. ^ [p.6] Voir l'arrêté ministériel n° 2009-421 du 10 août 2009.
10. ^ [p.6] Dispositions applicables à compter du 1er juillet 2017 aux contrats « *habitation-capitalisation* » souscrits antérieurement à cette date. Toute clause relative au calcul du prix du contrat contraire aux dispositions de la loi n° 1.447 du 23 juin 2017 est remplacée de plein droit par une clause conforme aux dispositions de celle-ci : article 4 de la loi n° 1.447 du 23 juin 2017.
11. ^ [p.7] [p.9] [p.9] [p.9] [p.10] Dispositions applicables aux contrats « *habitation-capitalisation* » en cours au 25 décembre 2021, article 17 de la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021.
12. ^ [p.7] [p.7] [p.8] Dispositions applicables aux contrats » habitation-capitalisation « en cours au 25 décembre 2021, article 17 de la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021.
13. ^ [p.10] Dispositions applicables aux contrats « *habitation-capitalisation* » en cours au 25 décembre 2021, article 17 de la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021.
14. ^ [p.13] Dispositions applicables aux contrats « habitation-capitalisation » en cours au 25 décembre 2021, article 17 de la loi n° 1.514 du 10 décembre 2021.

Liens

1. Journal de Monaco du 27 février 2009
   ^ [p.1] https://journaldemonaco.gouv.mc/Journaux/2009/Journal-7901