

Le 12 juin 2008

N° 833

-

**RAPPORT**  
**SUR LE PROJET DE LOI, N° 833, SUR L'ACCESSION AU DROIT DE PROPRIETE**  
**AMENAGE DES APPARTEMENTS DOMANIAUX**

(Rapporteur au nom de la Commission du Logement :  
Monsieur Fabrice NOTARI)

Le projet de loi n° 833, d'abord intitulé « *accession au droit d'habitation des appartements domaniaux* », a été transmis au Conseil National le 5 décembre 2006 et enregistré par le Secrétariat Général sous le numéro 833. Il a été procédé à l'annonce de son dépôt et à son renvoi officiel devant la Commission du Logement lors de la Séance Publique du 11 décembre 2006 et, ultérieurement, à son changement d'intitulé au profit d'un titre plus évocateur d' « *accession au droit de propriété aménagé des appartements domaniaux* ».

Qui, au sein de la communauté monégasque, pourrait légitimement prétendre n'avoir jamais entendu parler de l'accession à la propriété des Monégasques dans les immeubles domaniaux ? Quasiment personne tant le sujet fait, depuis des années, l'objet d'études et de discussions, figurant en tant que point prioritaire du programme de la majorité parlementaire élue en 2003 et réélue le 3 février 2008.

Conséquence directe d'un marché immobilier atypique et spéculatif, l'Etat, qui se doit de garantir le droit au logement pour tous, a mené, depuis 5 ans, sous l'impulsion du Conseil National, une politique de logement tout à fait exemplaire privilégiant un très important programme de construction d'immeubles domaniaux. Destinés à l'habitat de ses Nationaux et

édifiés à l'aide de fonds publics, ils donnent lieu à la perception de loyers relativement modérés, en tous cas sans rapport avec ceux pratiqués dans le secteur privé.

Force est aujourd'hui de constater qu'une partie importante des Nationaux, voire la quasi-totalité de ceux n'ayant pas les moyens de se loger dans le secteur libre, est devenue locataire du domaine privé de l'Etat, sur le fondement de règles transparentes déterminant les conditions d'attribution.

Mais, au vu des prix pratiqués sur le marché immobilier, peu de Monégasques sont propriétaires dans leur Pays d'un appartement correspondant au mieux à leurs besoins (alors qu'une proportion plus importante est propriétaire à l'étranger). Le Gouvernement, en concertation avec le Conseil National, s'est donc penché sur un système qui leur permette d'acquérir en Principauté ce statut.

Mais de quel statut s'agit-il ?

Celui de plein et entier propriétaire ? Certainement pas ! Il n'a en effet jamais été question tant pour le Gouvernement que pour le Conseil National de permettre aux Monégasques d'acquérir la pleine propriété de leur logement domanial, qui ne correspond pas en outre aux attentes des Nationaux au premier chef concernés. L'acquisition d'une pleine et entière propriété des appartements des immeubles relevant du domaine privé de l'Etat ne permettrait pas de garantir le maintien aux Monégasques de la totalité du patrimoine domanial qui serait impossible, en cas d'évasion, à reconstituer. Simple constat physique !

Mais, au-delà de cet aspect non négligeable, une telle permissivité entraînerait pour les propriétaires des coûts importants, tant à l'achat – le foncier devant, dans cette configuration, être inclus dans le prix de vente – qu'à l'usage du bien immobilier – le propriétaire se verrait tenu des dépenses de grosses réparations, qui compromettraient sérieusement l'intérêt du dispositif d'accession.

L'objectif souhaité des Nationaux est avant tout familial et patrimonial, et non pas spéculatif. Il s'agit de donner la possibilité aux Monégasques qui le souhaitent de se constituer un patrimoine transmissible à Monaco.

Pour y parvenir, le seul moyen efficace est pour l'Etat de consentir au démembrement de son droit de propriété sur les appartements des immeubles dépendant de son domaine privé et, tout en conservant la nue-propriété, de proposer à la vente un droit d'habitation transmissible uniquement à des ayants-droits monégasques. Objectif qu'atteint le présent projet de loi.

Sur le plan juridique, la Commission observe que le Gouvernement avait sollicité un grand nombre de juristes avant de déposer le présent projet de loi afin de s'assurer de la constitutionnalité de ce texte au regard des dispositions relatives au droit de propriété. Ces avis ont donc servi de cadre pour dresser les contours du texte déposé par le Gouvernement, instaurant un droit d'habitation transmissible. Sur la base de ces avis et en l'absence de toute étude juridique contraire fournie par le Gouvernement, la Commission considère que le risque de requalification du droit cédé en droit de propriété plein et entier a été suffisamment écarté. En effet, la protection constitutionnelle de la propriété n'a jamais interdit à un propriétaire de modifier volontairement les attributs de son droit de propriété dans le sens d'un démembrement. Le dispositif projeté, en dissociant *l'abusus* (droit de disposer de l'immeuble), qui sera conservé par l'Etat, de *l'usus* (droit de le détenir et de l'utiliser) que ce dernier concèdera, s'inscrit dans un schéma traditionnel de démembrement des attributs du droit de propriété. Ainsi, selon les règles usuelles applicables, l'Etat, en sa qualité de nu-propriétaire, est, en tout état de cause, assuré de retrouver la pleine propriété à la survenance de l'une des causes de déchéance ou d'extinction du droit prévues par le texte.

Suite à la Séance Publique du 18 décembre 2007, au cours de laquelle le Ministre d'Etat a demandé le renvoi du texte en Commission du Logement, deux points de divergence restaient à résoudre :

1. la dénomination du droit qui serait conféré aux acquéreurs potentiels. Sur ce point, la Commission du Logement a accepté de revenir, dans le corps même du dispositif, au concept de droit d'habitation tout en maintenant, ainsi que proposé par le Ministre d'Etat, l'appellation générique et plus évocatrice de « *droit de propriété aménagé* » dans le seul titre du projet de loi et ce, afin d'éviter toute confusion de nature juridique sur l'étendue des droits effectivement cédés. En effet, au-delà des questions de sémantique, l'essentiel est bien d'assurer aux Monégasques qui le souhaitent la

possibilité de ne plus payer de loyers à fonds perdus et de transmettre à leurs enfants le logement qu'ils occupent, ce que réalise ce texte.

2. le prix de vente.

Sur ce dernier point, il était important d'assurer que le dispositif projeté, tout en étant attractif pour les Nationaux, préserve les intérêts patrimoniaux de l'Etat. Pour respecter le principe d'égalité des Monégasques devant la loi, il est primordial de ne pas reproduire l'une des lacunes essentielles du Règlement administratif du 16 décembre 1977, premier texte à avoir abordé la question de l'accession à la propriété, et de préciser, dans le corps même de la loi, des modalités claires et précises de détermination du prix de vente. La méthode proposée par la Commission du Logement en décembre 2007, toujours d'actualité, permet à l'Etat de percevoir immédiatement entre 25 et 30 années de loyer, somme qui lui est acquise définitivement et qu'il pourra faire fructifier. Ainsi, étant donné le faible taux de rendement des loyers perçus, qui assurent à l'Etat un retour sur investissement de l'ordre de 1,5% du coût de la construction de l'immeuble, l'Etat percevrait un revenu financier sur le prix d'achat supérieur au loyer actuel. L'inscription dans la loi des règles d'évaluation du prix du droit d'habitation transmissible, l'intervention dans ce processus d'une commission technique consultative suffisamment extérieure à l'Etat, l'indexation du prix de revente et la possibilité de contester la fixation de ce prix apparaissent constituer des garanties fondamentales, pour les acquéreurs mais aussi pour l'ensemble des Monégasques, que la réalisation des transferts se fera à un prix conforme à leurs intérêts patrimoniaux.

Gouvernement et Conseil National se quittaient donc en fin de mandat 2003-2008 avec un seul point principal à régler, mais ô combien important : le prix. Comme il s'y était engagé lors de la Séance Publique du 18 décembre dernier, le Gouvernement a poursuivi sa réflexion sur la pertinence du contenu de son propre texte et sur le volet financier. Après avoir admis l'impossibilité d'atteindre, avec un prix moyen de 3.300 euros le m<sup>2</sup>, l'objectif poursuivi par les deux Institutions – permettre à 60% des locataires ou attributaires de logements domaniaux de pouvoir, s'ils le souhaitent, bénéficier du dispositif – le Gouvernement est revenu, le 2 juin dernier, à l'occasion d'une séance privée consacrée à ce sujet, sur ses analyses juridiques, proposant à l'Assemblée une approche totalement différente, celle d'une « *location aménagée* ». Si l'accent est ainsi mis sur les économies de loyers, il n'existe plus de notion patrimoniale avec la possibilité de se constituer un capital transmissible.

Sur le plan juridique, la majorité a choisi de s'en tenir à l'analyse des juristes sollicités par le Gouvernement, sur la base de laquelle le présent projet de loi a été rédigé. La position de la majorité reste donc inchangée, hormis le fait de revenir au concept de droit d'habitation dans le corps même du dispositif. Les membres de la Commission du Logement ont en effet toutes les raisons d'être globalement satisfaits du texte élaboré par les Services du Gouvernement qui répond aux grandes orientations politiques demandées par la majorité :

- Permettre aux Monégasques d'acquérir la jouissance de leur appartement domanial et de transmettre ce droit à leurs enfants.
- Eviter toute discrimination entre Monégasques et, pour ce faire, étendre le champ d'application du texte à l'ensemble des immeubles domaniaux.
- Ouvrir ce droit aux Monégasques locataires ou attributaires, droit qui bénéficiera, une fois la loi votée, à tous les foyers aujourd'hui locataires dans les Domaines et bientôt à tous les Monégasques demandant à y être logés.
- Assurer que les mêmes critères soient appliqués pour l'attribution d'un logement, à la location comme à la vente.
- Assurer un niveau de rendement satisfaisant aux compatriotes ayant réalisé l'investissement et éviter la fuite du patrimoine domanial et la spéculation.

Mais d'autres orientations tout autant fondamentales se sont fait jour à l'occasion d'un examen approfondi du texte, retranscrites par la Commission du Logement, comme la Constitution l'y autorise, sous la forme d'amendements qui, nous en sommes convaincus, recueillent le large soutien de la population et servent l'intérêt général et l'avenir de notre Pays.

Je vais donc maintenant vous livrer le détail de ces amendements qui ne font que traduire de la manière la plus exacte possible les convictions qui sont les nôtres sur ce dossier tant attendu.

\* \* \*

\*

L'article premier du projet de loi énonce l'objectif général du texte, permettre à la communauté monégasque de se constituer un patrimoine immobilier familial, et le mécanisme juridique mis en place à cette fin.

Comme explicité en liminaire, le seul moyen efficace de parvenir à ce but est pour l'Etat de démembrer son droit de propriété sur les immeubles dépendant de son domaine privé et, tout en conservant la nue-propriété, de proposer à la vente un droit d'habitation transmissible.

Le deuxième alinéa n'a fait l'objet que de modifications purement formelles aux fins de rendre les dispositions plus explicites et de permettre, à tout un chacun, d'en cerner précisément les contours.

Le deuxième alinéa se lirait donc comme suit :

*« A ce titre, il propose à la vente un droit d'habitation portant sur les logements domaniaux, **conférant à son titulaire les prérogatives** ~~tel que~~ définies par les dispositions du **Titre III de Code civil non contraires** à la présente loi. »*

---

L'article 2 s'attache à définir les acquéreurs potentiels.

La Commission s'est interrogée sur les raisons pour lesquelles le texte gouvernemental exigeait des acquéreurs potentiels et/ou des conjoints qu'ils ne soient pas, au moment de l'achat, propriétaires à Monaco d'un logement correspondant à leurs besoins dans la mesure où le droit d'acquisition n'est ouvert qu'aux personnes physiques déjà logées dans les Domaines ou attributaires d'un logement domanial, ayant par conséquent déjà satisfait aux critères.

La vocation sociale du dispositif a conduit les membres de la Commission à maintenir le texte en l'état afin que le droit ne puisse pas être ouvert aux personnes ayant déjà le rare privilège d'être propriétaires en Principauté d'un bien immobilier ou titulaires de droits mobiliers ou immobiliers leur conférant la jouissance d'un local répondant à leurs besoins.

Cette condition, qui restreint le champ des personnes concernées par le dispositif d'accession, ne sera bien évidemment contrôlée par l'Administration qu'au moment de l'achat, et non ultérieurement afin de préserver les droits acquis, et ne constituera pas un motif d'exclusion si, bien que propriétaires en Principauté, les acquéreurs potentiels le sont mais d'un local à usage d'habitation ne correspondant pas aux besoins du logement de leur foyer.

Par souci de simplification rédactionnelle, le conjoint non séparé de corps, à qui il sera également demandé de justifier de ces conditions supplémentaires, a été basculé au sein du premier alinéa. L'alinéa spécifique qui lui était destiné n'ayant désormais plus lieu d'être.

Enfin, la Commission a jugé opportun de prévoir une dérogation pour ne pas exclure les personnes propriétaires, en Principauté, d'un local à usage d'habitation ou titulaires de droits leur en conférant la jouissance qui, bien que pouvant satisfaire aux besoins du logement de leur foyer, serait exclusivement utilisé à des fins professionnelles. Un nouvel alinéa a donc été rédigé en ce sens.

Au vu des observations qui précèdent, l'article 2 serait amendé comme suit :

*« Peuvent prétendre à l'acquisition du droit d'habitation d'un appartement domanial les personnes physiques de nationalité monégasque, locataires ou attributaires d'un logement domanial, à la condition que ni elles-mêmes ni leur conjoint non séparé de corps ne soient ~~qui ne sont ni~~ propriétaires, dans la Principauté, d'un local à usage d'habitation satisfaisant aux besoins du logement de leur foyer, ~~ni~~ ou titulaires de droits mobiliers ou immobiliers pouvant leur conférer la jouissance d'un tel local.*

***Par exception aux dispositions qui précèdent, l'acquisition du droit d'habitation est possible lorsqu'un tel local est exclusivement utilisé par son propriétaire à des fins professionnelles.***

~~*Toutefois ne peuvent se porter acquéreurs les personnes dont le conjoint non séparé de corps est propriétaire d'un local ou titulaire de droits mobiliers ou immobiliers dans les conditions visées à l'alinéa précédent.»*~~

L'article 3 renvoie à une Ordonnance Souveraine le soin de fixer les conditions minimales de solvabilité que doivent remplir les accédants.

Si, sur le principe, il peut paraître illogique que des textes réglementaires fixent les conditions de capacité financière et de solvabilité de l'acquéreur, appréciation qui doit pouvoir être laissée aux seuls établissements de crédit octroyant des prêts immobiliers, la vocation sociale du dispositif justifie le maintien de dispositions visant à préserver les Nationaux contre la tentation que pourraient avoir les établissements de crédit d'accepter un niveau d'endettement beaucoup plus important que dans le cadre d'un crédit immobilier classique. De même, il est légitime d'exiger que le candidat à l'accession soit en mesure de réaliser un apport personnel suffisant pour, à la fois, apporter une preuve de sa motivation à l'achat et circonscrire le risque de surendettement. En revanche, le montant de cet apport initial obligatoire ne doit pas aboutir, *de facto*, à imposer une mise de fonds qui soit hors de portée de la majorité des foyers. La Commission estime, sur la base du nouveau système de fixation du prix qu'elle sera amenée à proposer, que la part de financement personnel obligatoire pourrait être raisonnablement fixée aux alentours de 10 à 15% du prix de vente.

Compte tenu du faible risque financier que présente l'opération d'accession pour les organismes prêteurs, votre Rapporteur encourage le Gouvernement à négocier avec les banques un contrat type de prêt qui permette de faire bénéficier les Nationaux de conditions plus avantageuses que celles traditionnellement appliquées dans le cadre d'un crédit immobilier classique, en particulier s'agissant du taux d'intérêt pour lequel il conviendrait, à tout le moins, que l'Etat obtienne un engagement des banques à ne pas dépasser un taux plafond.

---

Contrairement au Gouvernement qui souhaitait limiter le dispositif d'accession à certains appartements listés par arrêté ministériel, la rédaction de l'article 4 est finalement conforme au souhait du Conseil National tendant à ce que tous les immeubles de l'Etat construits pour loger les Nationaux soient accessibles à la vente.

Cette solution, fondée sur le principe constitutionnel de l'égalité entre Monégasques, connaîtra néanmoins deux exceptions.

La première est de pure logique, technique ! Les appartements ou les immeubles voués à subir des opérations de destruction ou de gros travaux menées dans le cadre de projets d'aménagement urbain ou de réhabilitation de certains quartiers doivent en effet être exclus des immeubles visés par l'accession.

La seconde est de pure logique, sociale ! Pour garantir l'efficacité d'une politique sociale du logement, et parce que le droit au logement des Monégasques entraîne des obligations positives pour l'Etat supposant le maintien d'une offre suffisante de logements à loyers modérés, le texte gouvernemental édicte une clause de sauvegarde. Concernant sa mise en œuvre, le Gouvernement ne devrait pas sélectionner les logements mais retiendrait le principe d'un rapport chiffré entre les cessions réalisées et le nombre de logements disponibles à la location de manière à fixer pour ces derniers un seuil au-delà duquel il ne serait plus possible de réaliser de ventes. La moitié du parc locatif a été, à plusieurs reprises, évoquée, soit une clause de sauvegarde portant sur environ 1500 logements.

La seule modification ayant été apportée concerne le premier alinéa, la Commission ayant supprimé la mention « *situé dans un immeuble* », jugée inutile voire équivoque.

Le premier alinéa se lirait donc comme suit :

*« Tout appartement ~~situé dans un immeuble~~ dépendant du domaine privé de l'Etat peut faire l'objet d'une opération d'accession au droit d'habitation. »*

---

L'article 7 du projet de loi, est relatif à l'information préalable des acquéreurs. Il prévoit que l'Administration des Domaines adresse au locataire ou à l'attributaire ayant manifesté son intérêt pour l'accession au droit d'habitation une offre de vente individuelle qui le renseigne sur les conditions de constitution du droit, à laquelle sont joints un état descriptif du logement ainsi qu'une fiche individuelle précisant le prix et son mode d'établissement en cas de revente.

Il demeure entendu que le prix de vente de l'appartement sera effectivement indiqué dans la lettre envoyée par l'Administration des Domaines au locataire ou à l'attributaire désireux d'acquérir le logement qu'il occupe ou qui lui est attribué.

Dès réception de cette lettre, le locataire ou l'attributaire bénéficie d'un délai de réflexion de trois mois à l'issue duquel il aura soit accepté la proposition faite par l'Administration des Domaines, soit refusé l'offre de vente, soit gardé le silence. En cas de refus, la situation du locataire ou de l'attributaire sera exactement celle qui était la sienne avant d'avoir sollicité l'Etat en vue de l'accession au droit d'habitation. Il demeurera ou deviendra locataire avec tous les avantages que cela suppose, notamment quant à la garantie de son maintien dans les lieux.

Conformément au principe selon lequel le locataire ou l'attributaire n'est tenu à aucune obligation d'achat, même après avoir sollicité l'Administration en vue de l'accession au droit d'habitation, il ne peut lui être fait grief d'avoir soit décliné l'offre de vente, soit gardé le silence à l'expiration du délai de réflexion – simple application du principe de la liberté contractuelle ! Aussi, lui sera-t-il possible, à tout moment, de renouveler son intention d'accéder au droit d'habitation dans les conditions fixées par Ordonnance Souveraine, des précisions en ce sens ayant été ajoutées au dispositif.

En conséquence, la rédaction de l'article 7 serait la suivante :

*« Il appartient au locataire ou à l'attributaire d'un logement domanial de manifester son intérêt auprès de l'Administration des Domaines pour l'accession au droit d'habitation, notamment sur les propositions formulées par cette Administration.*

*L'Administration des Domaines lui adresse par écrit une offre de vente individuelle qui le renseigne sur les conditions de la constitution de son droit d'habitation, à laquelle sont joints un état descriptif du logement et une fiche individuelle précisant le prix du droit d'habitation ainsi que le mode d'établissement du prix en cas de revente.*

*Le locataire ou l'attributaire n'est tenu à aucune obligation d'achat.*

*Dans les trois mois, le locataire ou l'attributaire exprime son acceptation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.*

*A défaut d'acceptation dans ce délai, l'offre de vente devient caduque.*

*Le locataire ou l'attributaire peut, à tout moment, réitérer son intérêt auprès de l'Administration des Domaines pour l'accession au droit d'habitation.*

*Le contenu et la forme de l'information préalable sont déterminés par ordonnance souveraine qui fixe également les conditions dans lesquelles le locataire ou l'attributaire doit manifester son intérêt auprès de l'Administration susmentionnée. »*

---

Le chapitre II «*De l'acte constitutif du droit d'habitation* » s'ouvre sur l'article 8 du projet de loi, qui rappelle le caractère authentique de l'acte constatant l'acquisition du droit d'habitation. Par dérogation aux dispositions du droit commun et parce que le dispositif mis en place a une vocation sociale, l'Etat a souhaité faire preuve de bienveillance en acceptant de supporter tous les frais et droits auxquels la vente donnera lieu.

Pour une meilleure lisibilité du texte, la Commission a opté, pour ce qui est du choix du notaire, pour confirmer expressément l'usage selon lequel ce dernier est habituellement choisi par l'acheteur de l'appartement.

L'article 8 amendé se lirait donc comme suit :

*« L'acte constatant l'acquisition du droit d'habitation est dressé par un notaire de la Principauté, **choisi par le locataire ou l'attributaire**, dans les trois mois suivant son ~~l'acceptation du locataire~~. **Par dérogation, €**ce délai est porté à six mois pour une période d'une année à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi.*

*Lorsqu'un prêt est consenti pour le financement de l'acquisition du droit d'habitation, l'acte indique l'organisme prêteur et le montant du prêt.*

*Les frais et droits auxquels donne lieu la vente sont à la charge de l'Etat. »*

---

L'article 9 régit les modalités de fixation du prix de vente du droit d'habitation car il est indispensable que les règles selon lesquelles les appartements seront mis en vente soient

définies avec rigueur et précision afin que chaque Monégasque désireux d'acquérir soit traité exactement comme tout autre National, sans qu'il puisse exister de privilèges au profit de l'un d'eux.

Compte tenu de la volonté politique, commune aux deux Institutions, de mettre en place une accession effective dans les Domaines, susceptible d'être mise en œuvre et de répondre aux attentes, le succès du dispositif repose sur les deux objectifs suivants :

1. ouvrir l'accession au droit d'habitation dans les Domaines au plus grand nombre de Monégasques, ce qui suppose que l'effort financier demandé à l'accédant ne soit pas hors de portée de la majorité des foyers ;
2. proposer un dispositif attractif, ce qui suppose de tenir compte des conditions très favorables de location dans les Domaines.

Aussi, la Commission a-t-elle, lors d'un examen approfondi du présent article, estimé, en premier lieu, que la référence au coût moyen de la construction n'apparaissait pas, sur le principe, justifiée au regard de la nature du droit acquis qui n'est pas, il convient de le rappeler, un droit de propriété plein et entier mais un droit d'habitation renforcé.

Au-delà de cette position de principe, il n'a pas semblé opportun de retenir comme prix de référence celui correspondant au coût actuel de la construction sous maîtrise d'ouvrage directe, soit 3.450 € le m<sup>2</sup>, qui est apparu à la Commission comme contestable tant au regard de nos estimations de prix de revient actuel des immeubles, de l'ordre de 2.400 € le m<sup>2</sup>, que pour les immeubles bâtis il y a plusieurs années pour lesquels il est évident que ce prix ne constitue plus une référence pertinente.

Votre Rapporteur rappelle en outre que ce coût intègre les travaux spéciaux d'infrastructure et de terrassement qu'il n'y a aucune raison de faire supporter à l'accédant.

L'utilisation de ce référentiel (pondéré de - 30 à + 30 % selon la catégorie de l'immeuble) aboutit à des niveaux de prix bien trop élevés pour rendre le dispositif attractif tant au plan psychologique, compte tenu de la nature du droit acquis, qu'au plan financier.

En effet, la Commission, après avoir étudié la proposition financière du Gouvernement, à savoir le dispositif de calcul du prix exposé dans le courrier de S.E. M. le Ministre d'Etat, en date du 28 février 2007, et les améliorations apportées à ce dispositif incluant un système de bonification de taux par l'Etat, décrites dans son courrier en date du 24 avril 2007, a constaté qu'une grande partie des foyers monégasques ne pourrait pas bénéficier du dispositif d'accession, en particulier dans les immeubles de catégorie supérieure qui sont pourtant les plus susceptibles de faire l'objet d'une demande d'accession. Le Gouvernement a par ailleurs récemment reconnu, après simulations, que l'utilisation du coût moyen de la construction, même estimé *a minima* à 3.300 euros le m<sup>2</sup>, aboutissait à des prix inaccessibles à la majorité des Monégasques.

Même dans les cas où l'accession resterait possible, le dispositif gouvernemental conduit à un prix d'acquisition dissuasif au regard de la poursuite d'une simple location dans les Domaines qui, sur un plan purement financier, serait, dans ce schéma, plus intéressante.

Les résultats obtenus après diverses simulations d'hypothèses réelles conduisent à exclure d'office du champ d'application de la loi plusieurs catégories de personnes, en particulier les retraités et les personnes de plus de 45 ans, les foyers à revenus moyens ou bas logés dans les immeubles récemment attribués, les allocataires de l'Aide Nationale au Logement (A.N.L.), etc.

Le système proposé par le Gouvernement se révèle donc « exclusif », réservé au plus petit nombre et en totale contradiction avec la volonté d'étendre le champ d'application de la loi au plus grand nombre.

Forte de ces constats, la Commission du Logement s'est donc attachée à rechercher une autre approche, consistant à asseoir le prix de l'accession sur un multiple de la valeur locative moyenne de l'appartement.

Outre que cette référence est plus parlante et non contestable, elle offre une meilleure lisibilité au locataire ou à l'attributaire et présente également l'avantage d'être plus en adéquation avec la réalité du droit acquis.

Le nouveau système proposé consiste à baser le prix d'accession, non pas sur le loyer payé par chaque locataire, mais sur le loyer moyen payé dans l'immeuble concerné. Le prix de vente définitif serait ainsi calculé, pour chaque appartement, sur la base d'un multiple, sur 20 ans, du loyer moyen au m<sup>2</sup>, hors charges, pondéré selon l'appartement en fonction des critères usuellement appliqués pour la détermination du loyer (étage, qualité des prestations intérieures, etc.). Ce multiple serait fixé à 1.3, correspondant, coût du crédit inclus, à un prix d'environ 1.5 fois le loyer moyen sur 20 ans.

Ne suscitant pas de réelles difficultés de mise en œuvre – les Domaines disposent déjà de statistiques précises sur le loyer moyen par immeuble, lequel intègre les pondérations objectives applicables à l'immeuble (implantation géographique, qualité de l'environnement, prestations) – cette nouvelle méthode de calcul du prix de vente place le prix de l'accession à la portée des foyers disposant de revenus moyens et permet donc, conformément à l'objectif commun partagé par le Gouvernement et le Conseil National, d'ouvrir la possibilité d'accession à la majorité des locataires ou attributaires.

Si ce système, par rapport à celui proposé dans le texte gouvernemental, permet d'ouvrir l'accession aux foyers disposant de revenus moyens, il serait susceptible de ne pas pouvoir bénéficier aux personnes à faibles revenus, particulièrement celles ayant été attributaires dans les Domaines après 2000. C'est pourquoi, la Commission du Logement a estimé opportun de reprendre le système de bonification de taux par l'Etat, tel qu'expliqué par S.E. M. le Ministre d'Etat dans son courrier en date du 24 avril 2007. Cette bonification du taux d'intérêt, dont la Commission a estimé devoir renvoyer à un arrêté ministériel le soin de fixer dans le détail les règles applicables, interviendra néanmoins à l'appui de deux critères (le nombre d'enfants et le revenu du foyer) et permettra aux foyers bénéficiaires d'être garantis contre un coût d'emprunt trop lourd à supporter.

Nonobstant un prix de vente largement accessible à tout un chacun, avec de surcroît un système de bonification des taux d'intérêt par l'Etat pour les foyers disposant de faibles revenus, celui-ci, de par le placement du produit de la vente portant intérêts, ne s'appauvrit pas et réalise, coût du rachat ultérieur inclus, une plus value non négligeable.

Au vu de l'ensemble de ces considérations, la rédaction de l'article 9 deviendrait la suivante :

*« Le prix de vente du droit d'habitation, dont mention en est obligatoirement faite dans l'acte visé à l'article précédent, est calculé sur la base de 1,3 fois le loyer moyen au m<sup>2</sup> dans l'immeuble, hors charges, sur 20 ans, ~~établi en fonction du coût de la construction, hors incidence foncière et en tenant compte des pondérations usuelles~~ ~~critères particuliers suivants~~ relatives à la détermination du loyer. »*

~~a) pour ce qui concerne l'immeuble :~~

~~➤ la date de construction et l'état de vétusté ;~~

~~➤ l'implantation géographique et la qualité de l'environnement ;~~

~~➤ les prestations offertes ;~~

~~b) pour ce qui concerne l'appartement :~~

~~➤ la superficie ;~~

~~➤ la qualité des prestations intérieures ;~~

~~➤ l'exposition ;~~

~~➤ l'étage ;~~

~~➤ l'existence d'un local accessoire tel que cave, combles, garage ou emplacement de parking.~~

*Lorsqu'un prêt est contracté pour le financement de l'acquisition du droit d'habitation, une bonification du taux d'intérêt peut être allouée par l'Etat. Les conditions d'application du présent alinéa sont fixées par arrêté ministériel. »*

Le chapitre premier, qui introduit le très important titre III relatif au régime du droit acquis, aborde la question essentielle des prérogatives de l'accédant.

A mi chemin entre un simple droit d'habitation et un droit de propriété plein et entier, le droit d'habitation transmissible, donc renforcé, confère à son titulaire des prérogatives précises, limitativement exposées par les articles 10 et suivants.

Si, en vertu des dispositions de l'article 10, l'accédant bénéficie des droits reconnus par les articles 517 et 518 du Code civil s'agissant de l'occupation personnelle du logement, il dispose en outre de droits supplémentaires. Ainsi en est-il notamment du droit de louer, dans certaines conditions, le logement acquis. Sur ce point, la Commission, à l'instar du Gouvernement, a été vigilante à circonscrire précisément les conditions d'exercice de ce droit, et ce pour éviter d'éventuelles dérives, inacceptables au sein d'un tel texte. Bien que la possibilité de consentir un bail soit strictement réglementée, la Commission a estimé nécessaire de compléter la notion d'éloignement de la Principauté, jugée trop imprécise. Elle sera donc caractérisée lorsque l'accédant, ou son conjoint, est contraint à un éloignement au-delà du département français limitrophe ou de la province italienne la plus proche.

En outre, il a semblé opportun à la Commission de prévoir expressément un droit fondamental, non explicitement envisagé dans le texte gouvernemental, celui de permettre au propriétaire de réaliser tous travaux de transformation, d'adjonction, d'amélioration, de modification à l'intérieur des volumes dans le respect, bien sûr, des règles d'urbanisme en vigueur. Dès lors que ces travaux, réalisés conformément aux règles d'urbanisme applicables au secteur géographique où l'immeuble est situé, ne concernent ni la structure de l'immeuble, ni les parties communes, le propriétaire sera en droit de les réaliser sans qu'il lui soit nécessaire d'obtenir préalablement l'accord de l'Administration. Une telle clarification concernant les droits du propriétaire à l'intérieur même de son logement se justifie au regard de la nature du droit acquis.

L'article 10 serait rédigé comme suit :

*« Le propriétaire d'un droit d'habitation sur un appartement domanial jouit de tous les droits reconnus par les articles 517 et 518 du Code civil.*

***Il peut 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. Il en avise l'Administration des Domaines.***

*Il peut en outre consentir un bail, avec l'accord de l'Administration des Domaines et aux conditions en vigueur dans le secteur domanial, 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, contraint à un éloignement de la Principauté en dehors du département français limitrophe ou de la province italienne la plus proche.*

*Le propriétaire peut léguer son droit d'habitation ou en consentir une donation au bénéfice de son conjoint de nationalité monégasque ou de l'un de ses descendants en ligne directe de nationalité monégasque ».*

---

Même si la question des charges inhérentes à l'entretien et aux grosses réparations trouve logiquement sa réponse au regard du système juridique mis en place, qui emporte application des règles de droit commun, la Commission a néanmoins souhaité, par souci d'une meilleure lisibilité pour les Monégasques, rédiger un article traitant spécifiquement de ce point primordial pour garantir l'intérêt du dispositif d'accession. Tel est l'objet de l'article 11 nouveau.

Il résulte de la répartition habituelle découlant des articles 490 et 491 du Code civil que l'Etat, en conservant la nue-propriété des appartements domaniaux, supportera les charges foncières et les grosses réparations, à l'inverse des charges dites locatives ainsi que des réparations d'entretien qui demeureront à la charge de l'accédant et qui continueront d'être facturées au même prix par l'Etat.

Il est à noter que la Commission n'a pas souhaité déroger aux dispositions du droit commun et s'est inspirée de celles-ci pour la rédaction de l'article dont il s'agit, ce qui explique que si des dépenses de grosses réparations sont le résultat d'un défaut d'entretien, l'accédant sera tenu de les prendre en charge.

La rédaction de l'article 11 nouveau serait la suivante :

**« Le propriétaire d'un droit d'habitation sur un appartement domanial n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations telles que définies par les dispositions du Code civil demeurent à la charge de l'Etat, à moins qu'elles n'aient été**

*occasionnées par le défaut de réparations d'entretien depuis l'acquisition du droit d'habitation ; auquel cas, il en est aussi tenu. »*

---

Toujours par souci de lisibilité, la Commission a estimé préférable de préciser dans la loi à qui, entre le nu-proprétaire et l'accédant, il revient de pouvoir voter aux assemblées générales lorsque l'immeuble est en copropriété. Un nouvel article 12 a donc été rédigé en ce sens.

*« Dans les immeubles en copropriété, l'exercice du droit de vote aux assemblées générales des copropriétaires appartient à l'Etat en sa qualité de nu-proprétaire. »*

---

Découlant du principe selon lequel le droit d'habitation ne peut être revendu qu'à l'Etat, le nouvel article 13 interdit à l'accédant de consentir tout gage, nantissement, sûreté réelle ou garantie d'aucune sorte sur son droit d'habitation. En effet, tous ces cas constituent en fait des démembrements directs ou indirects du droit acquis et peuvent être assimilés à de véritables aliénations à titre onéreux. Il paraissait logique, au vu de la procédure de revente obligatoire à l'Etat, d'édicter expressément cette interdiction dans le corps même de la loi.

Dans le prolongement de cette idée et par dérogation aux dispositions du droit commun, le droit d'habitation ne peut logiquement faire l'objet d'une procédure de saisie immobilière, procédure qui permet à un créancier de revendiquer la saisie et la vente forcée d'un immeuble, sauf si ces procédures sont diligentées au bénéfice de l'Etat.

En conséquence, un nouvel article 13, rédigé comme suit, a donc été introduit au dispositif :

*« Le droit d'habitation ne peut faire l'objet d'une saisie immobilière ou de quelque autre mode d'exécution forcée d'un acte ou d'un jugement, sauf le cas où les procédures sont diligentées au bénéfice de l'Etat.*

*Il ne peut être consenti de gage, de nantissement, de sûreté réelle ou de garantie d'aucune sorte sur un droit d'habitation. »*

L'article 14, ancien article 11, est un article majeur du dispositif d'accession. Si la revente du droit acquis en vertu des dispositions de la loi est toujours possible, notamment pour permettre à l'accédant d'acquérir un autre logement plus conforme à l'évolution de sa situation familiale, elle ne pourra néanmoins intervenir qu'au bénéfice de l'Etat, tenu de procéder à son rachat à première demande de l'accédant. Les modifications apportées au deuxième alinéa de l'article 14 sont d'ordre rédactionnel, qui se lirait ainsi qu'il suit :

*« Toutefois, **ce droit ne peut être vendu qu'**~~ils doivent en proposer la vente~~ à l'Etat qui le rachète dans les conditions fixées aux articles ~~162~~ et ~~173~~. »*

---

La Commission du Logement a relevé que si le projet de loi répondait à des problématiques fondamentales en traitant des legs, des donations et des successions, il occultait les difficultés que le droit d'habitation pourrait susciter dans l'hypothèse d'un divorce entre des époux ayant opté pour bénéficier du dispositif d'accession.

Après avoir envisagé divers cas de figure, seul celui d'un appartement acquis en commun par les époux mérite un article exprès qui puisse répondre aux difficultés qu'un divorce engendrerait sur l'attribution du droit ainsi acquis.

La Commission a opté, lors de la rédaction du nouvel article 15, pour que la possibilité d'attribuer à l'un des époux le droit d'habitation ne soit pas, dans cette hypothèse, systématiquement écartée. Ainsi, dès lors que l'un des époux en fait la demande et satisfait à la condition tenant à la nationalité, celui-ci pourra, si l'autre époux y consent, se voir attribuer le droit d'habitation.

Si les époux ne parviennent pas à un partage amiable ou si le conjoint intéressé pour l'attribution du droit n'est pas de nationalité monégasque, l'appartement devra alors être revendu à l'Etat, informé par le notaire chargé de la liquidation et du partage des intérêts matrimoniaux, conformément à la procédure de rachat prévue par le texte.

Le nouvel article 15 se lirait donc comme suit :

*« Lorsqu'un droit d'habitation a été acquis en commun au cours du mariage, l'attribution de ce droit à l'un des époux en cas de divorce n'est possible que si l'époux qui en fait la demande est de nationalité monégasque. A défaut, le droit d'habitation doit être revendu à l'Etat. »*

*Le notaire chargé de la liquidation et du partage des intérêts matrimoniaux adresse, dans les six mois de sa désignation, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, une déclaration au Ministre d'Etat qui met en œuvre la procédure d'acquisition du droit d'habitation prévue à l'article 16 ainsi qu'à l'article 17 à l'exception de son deuxième alinéa. »*

---

Les articles 16 et 17, anciennement numérotés 12 et 13, organisent la procédure de rachat par l'Etat et définissent les conditions de détermination du prix.

Conformément au vœu formulé par le Conseil National, l'article 16 assure aux Monégasques qui auront bénéficié du dispositif d'accession de pouvoir revendre à tout moment leur logement à l'Etat à un prix garanti et indexé sur le coût de la construction, ce qui assure un niveau de rendement satisfaisant aux compatriotes qui auront réalisé ce placement en bon père de famille.

Concernant la question de la prise en compte de la vétusté dans le calcul du prix de rachat par l'Etat, le Gouvernement, dans ses réponses adressées aux questions de la Commission du Logement, a confirmé qu'il n'a jamais été dans son intention d'appliquer un coefficient automatique de vétusté, mais simplement de tenir compte de l'usure et des dégradations éventuelles qu'aurait subi l'appartement. Compte tenu du fait que ces dégradations sont d'ores et déjà visées au chiffre 3°), la Commission a jugé opportun de supprimer la notion de vétusté afin d'éviter toute mauvaise interprétation.

S'agissant en outre des améliorations qui, malgré leur apport pour la qualité de l'appartement, ne seront néanmoins pas prises en compte pour la réévaluation à la hausse du prix de vente initial, la Commission a accepté que le texte vise les travaux à caractère décoratif ou somptuaire, qui renvoient à des notions connues de tous. Elle s'est en revanche

opposée pour maintenir les travaux de stricte convenance personnelle, sujets à interprétation et contestations. Partant, la Commission a décidé de supprimer ces termes du chiffre 2°).

Favorable à la création d'une commission technique consultative, compétente pour aiguiller l'Etat lors de la fixation du prix de rachat, votre Rapporteur espère que cette commission n'aura pas de « *technique* » que le nom et que sa composition comprendra des acteurs du milieu de l'immobilier (architectes, représentants de Bureaux de contrôle, entrepreneurs, promoteurs, etc.).

Enfin, la Commission a préféré le verbe « *vendre* » à celui « *d'aliéner* », ce dernier pouvant être à titre gratuit, telles les donations.

En conséquence, l'article 16 serait rédigé comme suit :

*« Le propriétaire déclare sa volonté **de vendre** ~~d'aliéner~~ son droit d'habitation au Ministre d'Etat, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.*

*Le Ministre d'Etat, après avis motivé d'une commission technique consultative dont la composition et les règles de fonctionnement sont déterminées par ordonnance souveraine, fixe le prix de rachat du droit d'habitation sur la base du prix de vente initial réévalué compte tenu :*

- 1°) de l'évolution du coût de la construction estimée en fonction d'un indice usuel ;*
- 2°) des éventuelles améliorations apportées à l'appartement à l'exception des travaux à caractère décoratif, **ou** somptuaire ~~ou de stricte convenance personnelle~~ ;*
- 3°) des dégradations subies par l'appartement ~~et de sa vétusté.~~ »*

Les dispositions de l'article 17, ancien article 13, offrent au propriétaire désireux de vendre son droit deux garanties : droit de renoncer à la vente et droit à un recours en contestation portant sur la fixation du prix de rachat.

La Commission a jugé que le délai d'un mois laissé au propriétaire à compter de la notification du prix de rachat par le Ministre d'Etat ne permettait pas à l'accédant d'exercer dans de bonnes conditions les droits qui lui sont ouverts par le présent article. Elle a, pour ce faire, opté pour allonger à deux mois le délai pendant lequel l'accédant pourra soit renoncer à la vente, soit saisir la juridiction d'une contestation portant sur la fixation du prix de rachat. Le deuxième alinéa serait rédigé comme suit : « *Dans les **deux** ~~le~~ mois suivant la notification, le propriétaire du droit d'habitation peut renoncer à la **vente aliéner**.* »

Le troisième alinéa n'a fait l'objet que de modifications formelles aux fins d'harmoniser la rédaction avec l'ajout d'articles nouveaux, l'article 12 initial devenant l'article 16.

Bien que favorable à l'intervention en amont d'une commission technique consultative, celle-ci n'est en revanche pas apparue justifiée lorsqu'il s'agit pour le Ministre d'Etat, sur la base de la décision de justice, de fixer un nouveau prix de rachat. En effet, la juridiction saisie d'une contestation portant sur l'application des critères de réévaluation du prix de vente initial se prononcera sur le bien-fondé de la contestation mais également sur l'utilisation faite par l'Administration des critères à appliquer pour parvenir à fixer le prix de rachat. Le Ministre d'Etat devrait par conséquent être lié par la décision de justice et se fonder uniquement sur cette dernière pour fixer un nouveau prix de rachat.

Le dernier alinéa serait donc rédigé comme suit :

« *Si la contestation est admise, le propriétaire adresse au Ministre d'Etat une nouvelle déclaration, accompagnée de la décision de justice passée en force de chose jugée. ~~Après avis motivé de la commission instituée au deuxième alinéa de l'article 12,~~ Le Ministre d'Etat fixe un nouveau prix de rachat **tel que résultant** ~~compte tenu~~ de la décision de justice. Le prix nouvellement fixé est notifié conformément au premier alinéa du présent article.* »

Répondant parfaitement à l'objectif ayant présidé lors des diverses réunions préparatoires du présent texte, l'article 18, anciennement numéroté 14, consacre le principe de la transmissibilité par voie successorale du droit acquis en vertu de la présente loi. Le premier aliéna, rédigé comme suit, n'a fait l'objet que d'amendements de pure forme : « *Le droit*

*d'habitation acquis en vertu de la présente loi est transmissible par voie de succession dans les conditions prévues au présent chapitre. »*

---

L'article 19, ancien article 15, s'attache à organiser les règles en cas de dévolution successorale et à définir la procédure consécutive à l'ouverture de la succession, notamment les obligations mises à la charge des accédants et du notaire.

Bien que conforme aux orientations politiques arrêtées par le législateur, consistant à ne permettre la transmission du droit d'habitation qu'à des ayants-droits monégasques, les membres de la Commission ont néanmoins jugé la rédaction du premier alinéa difficilement compréhensible et ont proposé une rédaction alternative qui, sans remettre en cause ces orientations, se trouve être plus explicite. Avant de vous en livrer l'écriture, je souhaiterais rappeler brièvement que par dérogation au droit commun selon lequel l'étranger a le droit de succéder comme le Monégasque aux biens que son parent possède en Principauté, le droit d'habitation n'est transmissible qu'aux ayants-droits de nationalité monégasque. S'il y a plusieurs héritiers de nationalité monégasque, ceux-ci pourront soit demeurer en indivision, soit vendre leur droit à l'Etat selon la procédure instituée par la loi. Tel est le principe.

Ainsi, si la succession est ouverte au profit d'un ou plusieurs ayants-droits de nationalité étrangère sans possibilité d'attribution de ce droit, lors du partage de la succession, à un héritier de nationalité monégasque, le droit d'habitation devra être revendu à l'Etat qui mettra en œuvre la procédure de rachat.

Les deux premiers alinéas nouveaux de l'article 19 seraient rédigés comme suit :

***« Par dérogation au premier alinéa de l'article 609 du Code civil, la dévolution par voie successorale du droit d'habitation ne peut intervenir qu'au bénéfice d'un ayant-droit de nationalité monégasque.***

***En cas de succession ouverte au profit d'un ayant-droit de nationalité étrangère, le droit d'habitation doit être revendu à l'Etat dans les conditions visées à l'alinéa suivant. Il en est de même en cas de pluralité d'ayants-droits dont l'un au moins est de nationalité***

*étrangère, sauf partage de la succession entraînant l'attribution de ce droit à un ayant-droit de nationalité monégasque. »*

Le dernier alinéa n'a fait l'objet que de modifications formelles, lesquelles ont pour effet d'harmoniser sa rédaction avec les amendements d'ajout de nouveaux articles qui décalent la numérotation initiale du projet de loi.

---

L'article 20, ancien article 16, qui oblige toute personne se retrouvant par l'effet des dispositions de la loi propriétaire de deux droits à revendre à l'Etat l'un d'eux, n'a fait l'objet que d'amendements de forme. Sa rédaction serait la suivante :

*« Toute personne propriétaire de deux droits d'habitation par l'effet de la présente loi, est tenue, dans l'année de l'acquisition du second, de ~~vendre~~ ~~céder~~ l'un de ces droits par voie de revente à l'Etat dans les conditions fixées à l'article ~~16~~ ainsi qu'à l'article ~~17~~ à l'exception de son deuxième alinéa. »*

---

Au titre des causes d'extinction du droit d'habitation, lesquelles auront pour principal effet de permettre à l'Etat de retrouver la pleine propriété des appartements domaniaux en mettant en œuvre la procédure de rachat prévue aux articles 16 et 17, l'accédant bien évidemment privé de son droit de renoncer à la vente, figurent :

1. le manquement par l'accédant à ses obligations légales (article 21, ancien article 17) ; Les modifications apportées à cet article, par ailleurs explicitées ou rendues nécessaires par le décalage de numérotation des articles du projet de loi, n'appellent pas de commentaire particulier ;
2. le non-remboursement du prêt (article 22, anciennement numéroté 18). La Commission a, à ce titre, pour éviter toute difficulté d'interprétation, jugé opportun de préciser que le prêt dont il s'agit est celui contracté en vue de l'acquisition du droit d'habitation, ayant au surplus remplacé le terme « *dénoncée* » par celui, plus approprié, de « *notifiée* » ;
3. l'expropriation pour cause d'utilité publique (article 23, ancien article 19).

Compte tenu du fait que les mêmes critères sont appliqués à la location comme à la vente, il a de ce fait semblé cohérent à la Commission de limiter la portée du droit acquis aux seuls locaux accessoires pris en compte par l'Etat pour la détermination du loyer.

Sur cette base, l'article 24 du projet de loi, ancien article 20, a été amendé pour exclure les garages du champ d'application de la loi, jamais compris dans le montant du loyer, à l'inverse des caves ou des combles.

Il en résulterait la rédaction suivante :

*« Les dispositions de la présente loi sont applicables aux locaux accessoires, tels que caves, ~~ou~~ ~~ou garages~~ ~~ou~~ combles, ayant, le cas échéant, fait l'objet d'une acquisition dans le cadre de l'accession au droit d'habitation. »*

---

Il a semblé légitime à la Commission de prévoir, au sein d'un nouvel article 25, l'information de l'Etat lorsque survient tout transfert du droit d'habitation (par legs, par donation, par le jeu de la dévolution successorale, etc.). Aussi, le notaire chargé d'établir l'acte sera-t-il tenu d'en informer le Ministre d'Etat.

En effet, si de tels transferts sont possibles en vertu des dispositions du présent texte, leurs réalisations sont néanmoins soumises au respect de certaines conditions, tenant notamment à la nationalité de la personne au bénéfice de laquelle le transfert a lieu, qui doivent pouvoir être vérifiées par l'Etat puisque ce dernier peut, s'il constate un manquement de cet ordre, prononcer la déchéance du droit d'habitation et mettre en œuvre la procédure de rachat.

En conséquence, un nouvel article 25, rédigé comme suit, est inséré au dispositif :

*« Tout transfert d'un droit d'habitation conformément à la présente loi, par legs, par donation ou par voie de dévolution successorale notamment, est notifié par le notaire qui établit l'acte au Ministre d'Etat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal dans les trois mois du transfert. »*

Les deux derniers articles du projet de loi, devenus les articles 26 et 27, n'ont fait l'objet d'aucun commentaire particulier, le dernier article confirmant le faible risque financier qu'encourent les organismes prêteurs dans ce dispositif d'accession.

\*        \*  
\*  
\*

Si la position du Gouvernement n'a pas cessé de varier depuis les premières discussions, celle de la majorité du Conseil National est toujours restée inchangée malgré les rebondissements que ce dossier a eu fort malheureusement à connaître. Ayant démontré sa patience et sa volonté de parvenir à un consensus, la majorité, qui se fait la voix des Nationaux, estime que ce projet de loi, tel qu'amendé, répond aux attentes des Monégasques, à savoir :

- la possibilité de ne plus payer de loyer, notamment à leur retraite ;
- la possibilité de transmettre leur appartement à leurs enfants ;
- la possibilité, ce faisant, de se constituer un patrimoine dans leur Pays, en réalisant un placement en bon père de famille.

C'est pourquoi, votre Rapporteur vous invite, au nom de la Commission du Logement, à voter en faveur de ce projet de loi, tel qu'amendé.