

SÉNAT

1^{re} SESSION ORDINAIRE DE 1964-1965

Annexe au procès-verbal de la séance du 26 novembre 1964.

PROPOSITION DE LOI

*destinée à compléter le titre V de la loi du 28 juin 1938
relatif aux sociétés de construction.*

PRÉSENTÉE

Par M. Marcel MOLLE,

Sénateur.

(Renvoyée à la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale, sous réserve du droit reconnu au Gouvernement par l'article 43 de la Constitution de demander la nomination d'une Commission spéciale.)

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Les travaux préparatoires qui ont présidé à l'élaboration et précédé le vote de la loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la propriété des immeubles divisés par appartements avaient fait ressortir que, conformément au principe, fondamental en droit français, de l'égalité des actionnaires, le capital correspondant aux groupes de parts ou d'actions attribués à chaque lot devait être proportionnel à la valeur du lot.

Or, cette règle, essentielle bien que non écrite, n'a pas toujours été respectée notamment dans le cas des sociétés immobilières qui, formées à l'origine entre propriétaires de terrains, se sont transformées par la suite en sociétés de construction, puis placées sous le régime de la loi du 28 juin 1938. Il est arrivé notamment que des groupes de parts ou d'actions de telles sociétés, représentatives à l'origine d'une partie du capital constitué par les terrains constructibles, ont été affectés à des immeubles de consistance diverse construits sur ces terrains, immeubles dont la valeur n'avait plus de rapport avec celle des terrains d'assiette, notamment lorsque les hauteurs des constructions ainsi réalisées étaient très différentes. Il a été constaté par ailleurs que certains fondateurs de sociétés avaient volontairement minoré le nombre de parts ou d'actions affectées aux appartements qu'ils s'étaient réservés.

La jurisprudence ayant interprété la règle — posée par l'article 3 de la loi — de proportionnalité des appels de fonds aux engagements dans le sens de proportionnalité desdits appels au nombre d'actions possédées par chaque copropriétaire, en assimilant actions et engagements, il est résulté de ces circonstances des situations illogiques et parfois profondément inéquitables.

En effet, en période de variations importantes des prix de la construction, ou encore lorsque les devis initiaux ont été sous-estimés, les appels supplémentaires peuvent représenter une part importante du coût total de la construction. Or ces appels doivent être répartis proportionnellement au nombre d'actions possédées et le non-respect de la règle de la proportionnalité des groupes de parts ou d'actions aux valeurs des appartements conduit à faire payer par certains groupes d'actionnaires des dépenses qui eussent dû normalement incomber à d'autres.

Il paraît donc nécessaire, et c'est l'objet de la présente proposition de loi, de permettre de redresser de telles situations, ce que la législation actuelle n'autorise pratiquement pas puisque l'unanimité nécessaire pour réaliser une modification des statuts ayant pour objet un changement dans la répartition du capital ne peut, par hypothèse, jamais être réunie, les groupes d'actionnaires privilégiés s'y opposant nécessairement.

D'autre part, il semble indispensable d'ouvrir la possibilité d'actions individuelles aux actionnaires lésés, pour le cas où ceux-ci seraient la minorité et où la double majorité requise pour la modification des statuts ne pourrait être réunie. Dans ce cas,

il appartiendra aux tribunaux qui seront ainsi saisis de prononcer judiciairement les modifications de statuts nécessaires au rétablissement de la règle fondamentale de proportionnalité des groupes d'actions aux valeurs des appartements en faisant appel, en tant que de besoin, à des experts qualifiés.

Cependant, s'il peut être admis que la répartition du capital soit remise en cause à tout moment par une assemblée extraordinaire statuant à la double majorité, il serait dangereux et contraire à la nécessaire stabilité des affaires que cette répartition puisse être contestée par la voie de l'action individuelle pendant un trop long délai ; c'est pourquoi il a été envisagé de limiter ce délai à deux ans à partir de la délivrance du certificat de conformité, période qui paraît suffisante pour que les erreurs dans la répartition, s'il en a été fait, soient mises en lumière à l'occasion de l'apurement des comptes des opérations de construction.

Lorsque les actionnaires lésés auront acquis leurs parts en actions postérieurement à l'achèvement de l'immeuble, d'une part, le délai est limité à un an à compter de la date d'acquisition et, d'autre part, l'action individuelle n'est accordée qu'aux seuls actionnaires tenant leurs actions ou leurs parts d'un souscripteur. Cette dernière disposition est destinée à éviter qu'une menace de revision des statuts ne pèse indéfiniment sur la société.

Enfin, des mesures transitoires sont prévues pour l'application de ces règles aux sociétés existantes et dont les programmes sont achevés depuis plusieurs années.

Telles sont les raisons pour lesquelles nous vous demandons de vouloir bien adopter la proposition de loi suivante :

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

La loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements est ainsi complétée :

« Art. 3 bis. — Dans les sociétés visées à l'article premier, la valeur des groupes de parts ou d'actions affectés à chaque lot doit être proportionnelle à la valeur du lot correspondant, telle que cette valeur résulte, lors de l'affectation des parts ou actions, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots.

« Lorsque la proportionnalité n'est pas respectée par les statuts, une assemblée générale extraordinaire statuant à la double majorité des deux tiers en nombre des associés et des trois quarts du capital social peut décider une nouvelle répartition du capital social ayant pour objet de la rétablir.

« Tout associé peut demander en justice, la revision des statuts qui ne respecteraient pas la règle de proportionnalité édictée au premier alinéa du présent article. L'action doit, à peine de forclusion, être intentée soit dans le délai de deux ans à compter de la date de délivrance du certificat de conformité prévu par la réglementation sur l'urbanisme, soit dans le délai d'un an à compter de l'acquisition des parts ou actions si cette acquisition est postérieure à la délivrance dudit certificat et si lesdites parts ou actions ont été souscrites par le cédant. »

Art. 2.

Les dispositions de l'article premier sont applicables aux sociétés constituées antérieurement à la publication de la présente loi. Quelle que soit la date de délivrance du certificat de conformité, les membres de ces sociétés disposent d'un délai de deux ans, à compter de la publication de la présente loi, pour exercer l'action visée à l'article 3 bis de la loi du 28 juin 1938.