

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1964-1965

Annexe au procès-verbal de la 1^{re} séance du 25 mai 1965.

RAPPORT

FAIT

au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1), sur la proposition de loi de M. Marcel MOLLE, destinée à compléter le titre V de la loi du 28 juin 1938 relatif aux sociétés de construction,

Par M. Jacques DELALANDE,

Sénateur.

Mesdames, Messieurs,

La présente proposition de loi, déposée fort opportunément par notre collègue M. Molle, a pour objet de stipuler que, dans les sociétés de construction visées par la loi du 28 juin 1938 la valeur des groupes de parts ou d'actions affectés à chaque lot doit être proportionnelle à la valeur du lot correspondant.

(1) Cette commission est composée de : MM. Raymond Bonnefous, président ; Pierre de La Gontrie, Marcel Prélot, Marcel Champeix, vice-présidents ; Gabriel Montpied, Etienne Rabouin, Georges Boulanger, secrétaires ; Abel-Durand, Paul Baratgin, Robert Bouvard, Robert Bruyneel, Robert Chevalier, Louis Courroy, Etienne Dailly, Jacques Delalande, Emile Dubois, Pierre Fastinger, André Fosset, Jean Geoffroy, Gustave Héon, Emile Hugues, Léon Jozeau-Marigné, Edouard Le Bellegou, Pierre Marilhac, Pierre-René Mathy, Marcel Molle, Louis Namy, Jean Nayrou, Guy Petit, Louis Talamoni, Fernand Verdeille, Robert Vignon, Joseph Voyant, Paul Wach, Modeste Zussy.

Voir le numéro :

Sénat : 46 (1964-1965).

A la vérité, cette règle paraît tellement être l'expression du bon sens et de l'équité que l'on est surpris de constater qu'il faille promulguer une loi pour l'inscrire dans notre législation.

Et pourtant, à l'heure actuelle, faute de cette précision, il n'est pas rare que des sociétaires, porteurs d'un nombre de parts ou d'actions identiques se voient attribuer des lots d'une consistance très différente, ce qui n'est pas admissible. Les appels de fonds étant en effet proportionnels au nombre d'actions ou de parts possédées par chaque copropriétaire, les avantages injustifiés que les uns retirent de cette rupture d'équilibre sont payés par les autres.

Ce système est d'autant plus choquant que, par suite de la montée des prix de la construction ou de la sous-estimation des devis initiaux, une large fraction du prix de revient des appartements est représentée par les appels de fonds supplémentaires. Sans parler d'une affaire retentissante qui a défrayé la chronique ces dernières années et dans laquelle les pratiques des fondateurs de la société rejoignaient l'escroquerie, des cas ont été signalés où deux personnes versaient finalement la même somme pour acquérir l'une un simple appartement, l'autre un appartement beaucoup plus vaste que le précédent et plusieurs garages. Signalons, à cette occasion, que, parfois, lesdits fondateurs de sociétés minorent volontairement le nombre de parts ou d'actions affecté aux appartements qu'ils se réservent.

Il importe de mettre un terme à ces fâcheux errements en affirmant le principe fondamental de proportionnalité des groupes d'actions ou de parts aux valeurs des appartements.

Un texte est nécessaire, car la législation actuelle ne permet pas de redresser les situations que nous avons évoquées. L'unanimité, indispensable pour réaliser une modification des statuts ayant pour objet un changement dans la répartition du capital, ne peut en effet, par hypothèse, jamais être réunie, les actionnaires privilégiés ne donnant, bien entendu, pas leur accord.

La proposition de M. Molle, que votre Commission a adoptée, prévoit qu'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 dudit capital, en vue de rétablir la proportionnalité. Pour le cas où la double majorité requise ne pourrait pas être réunie, le texte

ouvre la possibilité d'actions individuelles aux sociétaires lésés. Afin, toutefois, de ne pas laisser peser une trop longue incertitude sur la vie de la société, le délai pendant lequel les actions individuelles sont possibles est limité soit à deux ans à compter de la date de délivrance du certificat de conformité prévu par la réglementation sur l'urbanisme, soit à un an à compter de l'acquisition des parts ou actions, si cette acquisition est postérieure à la délivrance du certificat et si lesdites parts ou actions ont été souscrites par le cédant.

Pour que le texte nouveau soit doué d'efficacité, il faut, bien entendu, que ses dispositions s'appliquent aux sociétés constituées antérieurement à sa publication.

En conclusion, votre Commission vous propose d'adopter sans modification, sous un titre rectifié, la proposition de loi qui vous est soumise et dont le texte est ainsi conçu :

PROPOSITION DE LOI

*tendant à compléter le chapitre premier de la loi du 28 juin 1938
tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles
divisés par appartements.*

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.