

# SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1985-1986

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 10 octobre 1985.

## RAPPORT

FAIT

*au nom de la commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1), sur le projet de loi adopté par l'Assemblée nationale, relatif aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé.*

Par M. Pierre CECCALDI-PAVARD,

Sénateur.

---

(1) *Cette Commission est composée de : MM. Jacques Larché, président ; Edgar Tailhades, Louis Virapoullé, Charles de Cuttoli, Paul Girod, vice-présidents ; Charles Lederman, François Collet, Pierre Salvi, Germain Authié, secrétaires ; MM. Jean Arthuis, Alphonse Arzel, Gilbert Baumet, Marc Bécam, Christian Bonnet, Raymond Bouvier, Pierre Brantus, Pierre Ceccaldi-Pavard, Michel Charasse, Félix Ciccolini, Etienne Dailly, Michel Darras, Luc Dejoie, Jacques Eberhard, Edgar Faure, Jean Geoffroy, François Giacobbi, Michel Giraud, Jean-Marie Girault, Daniel Hoeffel, Charles Jolibois, Mme Geneviève Le Bellegou-Béguin, MM. Bastien Leccia, Roland du Luart, Jean Ooghe, Charles Ornano, Hubert Peyou, Roger Romani, Marcel Rudloff, Michel Rufin, Jacques Thyraud, Jean-Pierre Tizon, Dick Ukeiwé.*

**Voir les numéros :**

**Assemblée nationale (7<sup>e</sup> législ.) : 2589, 2739 et in-8° 817.**

**Sénat : 384 (1984-1985).**

---

**Logement.**

## SOMMAIRE

	<b>Pages</b>
<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>3</b>
I. — L'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé : une réalité fondée sur des bases juridiques fragiles .....	5
1. Les caractéristiques de l'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé .....	5
2. Des fondements juridiques fragiles .....	7
II. — Un projet excessivement modeste .....	9
1. Les objectifs du projet .....	9
2. Les dispositions du projet .....	11
 <b>EXAMEN DES ARTICLES</b> .....	 <b>13</b>
Avant le chapitre premier, insertion d'un chapitre additionnel : « Dispositions relatives à l'indivision par périodes » .....	13
<i>Article premier.</i> — Définition des sociétés régies par la loi .....	14
<i>Article 2.</i> — Forme des sociétés .....	17
<i>Article 3.</i> — Appel de fonds. — Participation aux charges .....	18
<i>Article 4.</i> — Responsabilité des associés des sociétés civiles d'attribution .....	20
<i>Article 5.</i> — Révocation du gérant des sociétés civiles d'attribution .....	21
<i>Article 6.</i> — Etat descriptif de division. — Répartition des parts ou actions. — Règlement .....	22
<i>Article 7.</i> — Participation aux charges .....	23
<i>Article 7 bis A.</i> — Révision judiciaire des charges .....	24
<i>Article 7 bis.</i> — Etat descriptif de division, règlement, dispositions corrélatives des statuts. — Date d'adoption .....	24
<i>Article 8.</i> — Obligation de conclure un contrat de promotion immobilière ou de vente d'immeubles à construire .....	25
<i>Article 9.</i> .....	26
<i>Article 10.</i> — Provision sur charges. — Fonds de réserve. — Assemblée générale. — Pouvoirs de représentation .....	26
<i>Article 11.</i> — Représentants de période .....	28
<i>Article 12.</i> — Droit de vote .....	28
<i>Article 13.</i> .....	29
<i>Article 14.</i> — Règles de majorité .....	29
<i>Article 15.</i> — Société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé membre d'un syndicat de copropriété .....	31

	Pages
<i>Article 16.</i> — Conseil de surveillance. — Commissaires aux comptes .....	31
<i>Article 17.</i> — Restrictions en matière de mandats .....	32
<i>Article 18.</i> — Cession de parts ou actions .....	33
<i>Article 18 bis.</i> — Etat des lieux .....	34
<i>Article 19.</i> — Conditions de fond en cas de cession de parts ou actions .....	35
<i>Article 19 bis A.</i> — Location .....	36
<i>Article 19 bis.</i> — Limitation de l'objet des sociétés coopératives d'attribution .....	36
<i>Article 19 ter.</i> — Garanties .....	38
<i>Article 19 quater.</i> — Contrat de promotion immobilière .....	40
<i>Article 19 quinquies.</i> — Sanctions contre un associé défaillant .....	41
<i>Article 19 sexies.</i> — Responsabilité des associés .....	42
<i>Article 19 septies.</i> — Droit de vote .....	43
<i>Article 19 octies.</i> — Conseil de gérance .....	43
<i>Article 19 nonies.</i> — Examen des comptes .....	44
<i>Article 20.</i> — Détournement de fonds .....	44
<i>Article 21.</i> — Interdiction professionnelle .....	45
<i>Article 22.</i> — Obligation d'information .....	45
<i>Article 23.</i> — Mesures transitoires .....	46
<i>Article 24.</i> — Exclusion du régime de la « transparence fiscale » .....	47
<i>Article 25.</i> — Application de la loi à la collectivité territoriale de Mayotte .....	48
<b>TABLEAU COMPARATIF</b> .....	<b>57</b>

---

MESDAMES, MESSIEURS,

Le projet de loi n° 384 (1984-1985) se propose d'améliorer les fondements juridiques sur lesquels repose la « multipropriété ».

La « multipropriété », dite aussi « propriété spatio-temporelle » ou « propriété à temps partagé » — votre Commission tient à souligner l'inexactitude de ces expressions dans la mesure où la formule ne consiste pas, comme il sera vu, en une attribution en propriété — est apparue en 1967 lors de la commercialisation d'une partie d'un ensemble édifié par la société des grands travaux de Marseille à Super-Devoluy.

Le terme fut d'ailleurs à l'origine une marque, propriété de la société, et déposée comme telle à l'Institut national de la propriété industrielle.

Le principe de la formule est connu : l'intéressé bénéficie chaque année, à la même période, de la jouissance d'un même appartement, généralement à la montagne, qu'il a choisi une fois pour toutes.

D'autres occupants, aux autres périodes, exercent le même droit sur l'appartement. En outre, et très généralement, l'intéressé bénéficie aussi de services de type hôtelier : à son arrivée, il est assuré, en principe, de retrouver, outre l'équipement mobilier, un appartement nettoyé, des services collectifs, une animation éventuelle.

La formule apparaît ainsi comme intermédiaire entre la location perpétuelle et l'hôtel.

Elle présente donc des avantages immédiats.

Accessoirement, et fréquemment, l'intéressé bénéficie d'un système d'échange, et peut décider d'échanger la période pendant laquelle il a la jouissance de l'appartement contre une autre, voire contre une période dans une autre résidence.

Toutefois, la formule n'a pas connu, malgré vingt années d'existence, dont une bonne partie correspondant à l'essor du marché des loisirs, le développement que certains commentateurs prévoyaient à l'origine.

Aujourd'hui ainsi, on ne compte que 10.000 appartements ou studios concernés, occupés selon le schéma retenu, généralement de semaine en semaine, par environ 80.000 titulaires du droit de jouissance du local, ce qui représente une occupation annuelle des appar-

tements concernés par environ 300.000 personnes (les titulaires du droit, leur famille, leurs amis, leurs locataires, etc.).

La localisation de ces appartements est, en outre, limitée : 70 % d'entre eux se situent ainsi dans cinq départements seulement : Haute-Savoie, Savoie, Isère, Hautes-Alpes, Alpes-de-Haute-Provence. Le « produit » apparaît donc essentiellement comme un « produit montagne ». Cependant, surtout depuis 1975 environ, la formule s'est étendue à certains départements de bord de mer comme le Var, les Alpes-Maritimes, l'Hérault. Ailleurs, le système est quasiment absent, sauf quelques cas ici et là.

De fait, plusieurs problèmes semblent inhérents à la formule.

Au nombre de ceux-ci, et non le moindre, l'incertitude des fondements juridiques du dispositif.

En l'absence de statut particulier en effet, la formule s'est développée empiriquement, principalement à partir de 1971, sur le fondement de la loi du 16 juillet 1971, et notamment de son titre II relatif aux sociétés d'attribution d'immeubles par fractions divisées. Par ailleurs, des conventions particulières complètent le dispositif.

Le schéma retenu est généralement le suivant : une société est constituée, construit ou acquiert un immeuble et propose à la souscription des particuliers des parts auxquelles est attaché un droit de jouissance sur un appartement ou un studio à une période convenue. **L'acquéreur n'est donc pas propriétaire, il n'est que créancier d'une société qui reste propriétaire.**

Mais plusieurs problèmes sont en germe dans le dispositif.

Au nombre de ceux-ci, la responsabilité de l'associé, si la société est une société civile. En vertu de l'article 1857 du Code civil, il est indéfiniment responsable des dettes sociales à l'égard des tiers à proportion de sa participation au capital.

Au nombre des problèmes également, les modes de décision dans la société qui peuvent réserver, notamment s'il y a beaucoup d'« invendus », une part prépondérante au promoteur, ce qui peut entraîner les associés minoritaires en direction de dépenses nouvelles.

Ou encore, les modes de calcul des charges, généralement forfaitaires, charges qui peuvent atteindre des montants considérables.

Enfin, les risques inhérents aux cessions de parts.

Le présent projet se propose donc, face à ces problèmes, d'améliorer les fondements juridiques sur lesquels reposent ces opérations. Parmi les objectifs du projet, figure ainsi la protection des associés.

Toutefois, le projet ne va pas jusqu'à redéfinir la nature du droit de l'acquéreur.

Or, il apparaît que les problèmes qui sont apparus peu à peu, comme il sera vu, proviennent au premier chef d'un paradoxe : l'organisation de l'occupation d'un immeuble sur le fondement d'un droit personnel.

Le paradoxe a d'ailleurs abouti, dans beaucoup d'autres cas, à des difficultés identiques résolues par la transformation de la nature juridique de l'occupation. Ainsi, pour s'en tenir aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance par fractions divisées organisées par la loi du 16 juillet 1971, autres que les sociétés auxquelles le présent rapport s'intéresse, c'est-à-dire divisées dans l'espace et non dans le temps, le système paraît n'avoir jamais tenu longtemps. Nombre de ces sociétés ont en effet été dissoutes et les immeubles correspondant attribués en copropriété aux intéressés.

Il est ainsi apparu que le droit personnel d'un associé sur une société n'était pas adapté à la nature essentiellement réelle d'un immeuble.

Le présent projet ne s'est pourtant pas prononcé sur ce problème de fond, ce qui est certainement regrettable.

Ainsi, alors que la formule constitue aujourd'hui une réalité ne relevant que de bases juridiques fragiles, le présent projet paraît, face à cette réalité, excessivement modeste.

## **I. — L'ATTRIBUTION D'IMMEUBLES EN JOUISSANCE A TEMPS PARTAGÉ : UNE RÉALITÉ FONDÉE SUR DES BASES JURIDIQUES FRAGILES**

### **1. Les caractéristiques de l'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé.**

La formule de l'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé paraît, en premier lieu, parfaitement adaptée aux exigences de l'immobilier de loisirs.

Elle permet ainsi, au départ, un investissement minimal, ce qui paraît correspondre de près au souci de nombreux candidats à l'immobilier de loisirs de ne pas engager des sommes trop importantes sur une résidence secondaire. Ainsi, bien que des variations importantes soient enregistrées d'une résidence à l'autre, et d'une « semaine » à l'autre, l'acquéreur se voyant demander pour une « semaine » entre 15.000 F et 100.000 F en saison, l'investissement minimal reste, somme toute, mesuré.

Sur le long terme en revanche, cet investissement doit être corrigé du montant des charges exigées chaque année. D'après les informations recueillies par le Rapporteur de votre Commission les charges représentent environ le quadruple des charges normales d'un appartement correspondant organisé en copropriété. Ainsi, pour un studio et pour une semaine, elles s'élèvent en moyenne à 800 F.

Ce problème des charges constitue une caractéristique particulièrement importante de la formule. Il fait ainsi l'objet de nombreuses préoccupations des usagers, et particulièrement, des usagers disposant de « semaines » mal situées dans l'année, dont ils ne peuvent profiter, ou qu'ils ne peuvent revendre. L'une des causes du montant anormalement élevé des charges dans ces programmes vient de la multiplicité des services annexes qui font ressembler le système, comme il a été vu, à la formule hôtelière. C'est ainsi que chaque semaine les appartements sont nettoyés et même, souvent, qu'ils soient occupés ou non. En outre, les sociétés de gestion calculent fréquemment les charges correspondant à ces services de façon forfaitaire, sans parfois se soucier de leur réelle utilité. Par ailleurs, et parfois dans un but exclusivement promotionnel, les sociétés proposent des services dont l'utilité n'est pas toujours démontrée et qui alourdissent les charges en conséquence.

Ainsi, le montant des charges constitue-t-il une caractéristique importante de la formule.

La formule se caractérise également par les difficultés de revente qui existent à l'heure actuelle, en ce qui concerne les parts des souscripteurs, notamment celles qui correspondent à des semaines situées hors saison. Ces difficultés sont rencontrées également par les promoteurs eux-mêmes. Ainsi sur un même appartement, une dizaine de « semaines » sont vendues en moyenne, ce chiffre montant toutefois à trente semaines pour certaines résidences de montagne mais tombant à un chiffre beaucoup plus faible pour certains programmes.

Le problème de la revente constitue une caractéristique notable de la formule. Il s'explique notamment dans la mesure où le marché est très étroit. En outre, ce marché est dominé par deux grands groupes qui possèdent à eux seuls près des deux tiers des appartements concernés : Clubhôtel, premier groupe avec 33.000 lits, et Pierre et Vacances, avec 5.000 lits.

Cela dit, la formule présente en revanche des avantages notables.

Pour les communes où sont situés les appartements, le dispositif est particulièrement appréciable.

L'occupation continue des appartements, du moins pendant la saison touristique et, notamment, hors vacances scolaires, par une clientèle étrangère, garantit aux commerces et services de la commune une activité permanente.

Le dispositif permet en outre d'éviter la multiplication des résidences secondaires à occupation intermittente qui tend aujourd'hui à poser de sérieux problèmes, notamment dans certaines stations de montagne à urbanisme défaillant.

Dernier effet heureux sur le plan économique, la formule peut pousser à un certain étalement des congés.

Pour l'intéressé en outre, sur le plan individuel, la formule présente également des avantages immédiats indéniables. Elle lui permet de retrouver chaque année l'appartement qu'il a choisi, une fois pour toutes, sans se soucier de rechercher une location.

En outre, de par les services qui lui sont offerts, l'intéressé n'a pas à se soucier des contingences inhérentes à la tenue d'une résidence secondaire en propriété : nettoyage, etc.

La formule présente donc des caractéristiques appréciables qui répondent à une certaine demande. Cette demande est toutefois limitée à un certain type d'acquéreur. Ainsi, d'après une étude faite par le groupe Clubhôtel sur sa clientèle, l'acquéreur type est le couple marié âgé d'une quarantaine d'années, issu de catégories à revenus élevés.

La formule constitue donc un « produit » s'intégrant, selon ses caractéristiques, dans l'immobilier de loisirs.

Il tend toutefois à se voir substituer peu à peu des dispositifs s'y apparentant sur le principe de l'occupation successive, mais s'en écartant en ce qui concerne la nature du droit de l'occupant. Au nombre de ces dispositifs, la propriété locative où l'occupant est propriétaire mais ne peut occuper son appartement qu'une partie de l'année, s'obligeant, contre une réduction du prix d'achat, à laisser à la société le soin de le louer le reste du temps.

Le processus de substitution tend à s'expliquer par la fragilité du régime juridique sur lequel est organisée, aujourd'hui, l'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé.

## **2. Des fondements juridiques fragiles.**

L'attribution en jouissance par périodes à temps partagé s'articule aujourd'hui, en l'absence de dispositions spécifiques, autour de deux dispositifs. Cette articulation s'est faite empiriquement.

Ces deux dispositifs sont :

— la constitution d'une société d'attribution d'immeubles par fractions divisées, sur la base des dispositions du titre II de la loi du 16 juillet 1971 relative à certaines opérations de construction, qui construit ou acquiert un immeuble, et offre à la souscription du



public des parts auxquelles sont attachés des droits à la jouissance d'un appartement à la période convenue.

— un dispositif conventionnel précisant éventuellement le dispositif précédent.

Plusieurs problèmes résultent de ces montages.

En ce qui concerne les sociétés, des problèmes tenant à l'inadaptation fondamentale de la loi de 1971 à une division de l'immeuble dans le temps.

Malgré les observations qui avaient pu être faites lors du vote de la loi, les règles de la loi du 16 juillet 1971 ne permettent pas de couvrir suffisamment la spécificité de la formule.

Ainsi, les règles de fonctionnement des sociétés organisées par la loi de 1971 ne permettent pas, par exemple, de prendre en considération de façon satisfaisante le nombre très important des intéressés.

L'organisation et la tenue des assemblées générales posent ainsi des problèmes délicats.

En outre, les règles de la loi du 16 juillet 1971 ne permettent pas une protection satisfaisante des associés minoritaires ; en la matière, l'essentiel est constitué par les dispositions de la loi du 24 juillet 1966 relative aux sociétés commerciales, si la société d'attribution prend la forme d'une société anonyme ou d'une société à responsabilité limitée, ce qui est très rare.

Par ailleurs, si la société prend la forme d'une société civile, la responsabilité des associés à l'égard des tiers en ce qui concerne les dettes sociales, est indéfinie, à proportion de leur participation au capital.

Ainsi, les fondements sociétaires du dispositif sont actuellement inadaptés.

Par ailleurs, le système contractuel complémentaire présente des inconvénients. Certes, l'acquéreur peut être considéré comme averti mais le dispositif est tellement particulier que l'acquéreur peut ne pas toujours saisir la portée de son engagement lorsqu'il souscrit des parts.

Ces opérations comportent, en effet, en toile de fond, une équivoque fondamentale, entretenue par la publicité, quant à la notion du droit de l'intéressé. L'acquisition des parts ne lui confère pas la propriété de l'appartement, mais l'équivoque est fréquemment présente en arrière-plan.

L'ensemble des fondements juridiques actuels des opérations d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé apparaît donc comme particulièrement fragile, ce à quoi le projet se propose de remédier.

Le projet apparaît toutefois excessivement modeste.

## II. — UN PROJET EXCESSIVEMENT MODESTE

### 1. Les objectifs du projet.

Le projet se limite à viser les situations existantes.

Il propose ainsi trois objectifs particuliers, résultant de l'observation de la situation présente :

- protéger les souscripteurs ;
- améliorer le fonctionnement des sociétés ;
- relancer la formule, notamment en destination de la clientèle traditionnelle du tourisme social, par le développement de coopératives d'attribution en jouissance. Cet objectif général et ces objectifs particuliers appellent cependant quelques observations.

En premier lieu, dans la mesure où, malgré les problèmes théoriques actuellement existants, peu de problèmes sont apparus dans les faits, le projet ne paraît pas, à certains égards, indispensable.

Jusqu'à présent, les solutions empiriques envisagées ont permis la mise en œuvre de la formule, sans difficultés particulières.

Certes, le vieillissement des immeubles constitue, à certains égards, un germe de difficulté, notamment dans la mesure où les grosses réparations tendront à des appels de fonds croissants.

Toutefois, dans l'ensemble, la formule paraît fonctionner à la satisfaction de beaucoup des intéressés, même si, sur tel ou tel point, des problèmes existent : charges excessives dans certains cas, problèmes de revente des parts, systèmes d'échange insuffisants.

Cela dit, dès lors que le projet se propose de légiférer, il convient d'examiner attentivement ces dispositions.

Or, il est à regretter, au premier chef, que le projet se soit limité à de si modestes ambitions.

Ainsi, la nature du droit du propriétaire n'est pas envisagée par le texte. Pourtant, l'organisation du dispositif sur le fondement d'un droit personnel paraît constituer, au départ, un vice fondamental du système. Il aurait donc été souhaitable que le texte aborde ce problème.

Le droit personnel présente en effet de grands inconvénients :

— l'associé n'étant pas propriétaire de l'appartement, mais simplement associé d'une société restant propriétaire, risque, s'il est minoritaire, de devoir faire face à des obligations de propriétaire qui peuvent lui être imposées par la société.

Ainsi, la société peut exiger de l'associé le versement de charges privatives sur le local, même s'il ne l'occupe pas.

Il y a là, à l'évidence, une anomalie, pourtant fort répandue, d'après les informations recueillis par le Rapporteur de votre Commission ;

— l'associé risque de ne pouvoir jamais sortir de la société. Si ses parts sont invendables, il se voit contraint de demeurer associé, avec les obligations en résultant ;

— il ne peut généralement faire nantir ses parts, peu d'organismes de crédit acceptant ce type de nantissement.

Le droit personnel constitue donc un droit insuffisant. Il est donc apparu nécessaire à votre Commission de s'interroger sur la redéfinition du droit de l'intéressé.

Votre Commission estime ainsi qu'une option doit être ouverte pour permettre l'organisation de la formule sur le fondement d'un droit réel. Le droit a, en effet, le grand avantage d'être attaché à la chose. Mais de nombreux obstacles s'y opposent.

Il peut être ainsi envisagé, en premier lieu, d'organiser les intéressés sur le fondement du droit de propriété, premier des droits réels. Toutefois, une telle organisation suppose, au minimum, l'organisation entre les intéressés, par appartement, d'une indivision, les conditions d'occupation de l'appartement étant régies par une convention.

Cette solution se heurte cependant au caractère principalement « anarchique » de l'indivision, dans la mesure où l'indivision est un état essentiellement transitoire, malgré les modifications introduites en la matière par la loi du 31 décembre 1976, où l'indivision est également un état essentiellement inorganisé et où elle peut être perpétuellement menacée par les créanciers de l'un des coindivisaires.

Il aurait pu être envisagé également d'organiser les intéressés dans le cadre des règles de la copropriété, le règlement définissant les périodes d'occupation. Mais, sur les parties privatives, l'indivision demeurerait, avec les problèmes précédemment cités.

Une autre voie, pour organiser la formule sur le fondement d'un droit réel, aurait pu être de créer un démembrement du droit de propriété d'un type nouveau, un droit de « multipropriété », et d'organiser les « multipropriétaires » à l'image des copropriétaires.

Toutefois, cette voie, réclamée pourtant par certains, présente de grandes difficultés. Une réflexion doit toutefois pouvoir être engagée sur ce point.

Pour en revenir aux droits existants, il pourrait être aussi envisagé d'organiser les intéressés au titre du droit réel d'usage et d'habitation. Mais ce dispositif présente des inconvénients, la société restant notamment propriétaire.

Enfin, l'usufruit aurait pu servir de base, mais son caractère viager rend ce droit réel inapplicable en la matière.

L'organisation du dispositif sur le fondement d'un droit réel paraît donc délicat. Toutefois, l'option paraît devoir être ouverte. A cette fin, les dérogations minimum aux règles de l'indivision paraissent constituer la meilleure voie. L'indivision ainsi modifiée dans ce cas, présente en effet l'avantage de permettre à l'intéressé d'exercer un droit de propriété dans des conditions intéressantes. Toutefois, toutes les difficultés ne sont pas pour autant levées.

Votre Commission ne tient donc pas, dans la mesure où elle envisage de permettre l'organisation du dispositif sur le fondement d'un droit réel, à écarter pour autant le système de droit personnel visé par le projet.

D'autant que le projet, aussi modeste soit-il, comporte indéniablement des dispositions intéressantes.

## 2. Les dispositions du projet.

Le projet se propose, en premier lieu, d'améliorer le fonctionnement des sociétés d'attribution.

Du point de vue de la forme, il est à regretter que n'ait pas été choisie, à cette fin, la refonte de la loi du 16 juillet 1971. Le projet ajoute en effet à cette loi, sans que la cohérence entre les deux textes paraisse parfaite. Il peut même être craint, qu'en conséquence, le texte puisse créer des difficultés dans le fonctionnement des sociétés existantes.

En outre, le projet ajoute à la législation de la construction et de l'habitation une strate nouvelle rendant plus considérable encore une législation déjà énorme ; l'addition d'un texte nouveau, dans les conditions précitées, constitue ainsi une très regrettable option, d'autant qu'aucun texte n'est abrogé pour autant par le projet.

Sur le fond, le projet prévoit essentiellement :

— la limitation de responsabilité des associés, si la société d'attribution est une société civile ;

— l'obligation de conclure un contrat de promotion immobilière, si la société se livre à des opérations de construction, assortie d'une garantie d'achèvement ;

— la constitution d'un conseil de surveillance et la nomination d'un commissaire aux comptes dans toutes les sociétés concernées ;

— des garanties de forme et de fond en ce qui concerne la cession des parts sociales ;

— un dispositif d'information sur la nature des droits cédés.

Ces dispositions visent essentiellement à la protection des associés.

En ce qui concerne le fonctionnement des sociétés, le projet se propose de préciser les règles de décision et de tenue de l'assemblée générale.

Toutefois, le projet paraît insuffisant vis-à-vis des pratiques publicitaires actuelles qui, il convient de le regretter, entretiennent l'équivoque sur la nature du droit des associés.

Enfin, le projet prévoit plusieurs dispositions visant à favoriser le développement de la formule en direction de la clientèle du tourisme social, par le jeu de coopératives d'attribution.

Cet objectif paraît heureux dans la mesure où il peut permettre l'accès du plus grand nombre à de nouvelles formes de loisirs.

Il comporte toutefois certaines incertitudes qui pourront conduire à douter de son efficacité. Au nombre de ces incertitudes, les règles de la garantie exigée des coopératives, qui risquent de rendre difficile l'obtention de ces garanties par les sociétés concernées.

Le présent projet constitue donc un ensemble multiple, mais d'une excessive modestie. Votre Commission se propose donc d'y apporter plusieurs modifications.

## EXAMEN DES ARTICLES

Si l'on s'en tient, en effet, au droit existant, la création d'un propose d'introduire un chapitre additionnel comportant quatre articles et qui a pour objet de lever les obstacles juridiques qui rendent aujourd'hui difficile l'organisation des opérations connues sous le nom de « multipropriété », sur le fondement d'un droit réel.

Si l'on s'en tient, en effet, au droit existant, la création d'un droit réel au profit des acquéreurs suppose au minimum la constitution, par appartement, d'une propriété indivise, les conditions d'occupation étant alors régies par une convention.

L'application de cette formule, malgré les améliorations apportées par la loi relative à l'indivision du 31 décembre 1976, se heurte cependant à deux difficultés : le fait que l'indivision demeure, en droit français, un état essentiellement transitoire, et le fait que ses règles de gestion sont particulièrement rigides.

Il est donc apparu nécessaire à votre Commission de mettre en place un système qui s'affranchit partiellement de ces règles pour les seules opérations concernées.

Le premier article additionnel a pour objet de permettre le maintien conventionnel de l'indivision au-delà de la période de cinq ans prévue à l'article 1873-3 du Code civil. Toutefois, les coindivisaires auront toujours la possibilité de mettre fin à la convention, dès lors qu'une demande de licitation émanera des deux tiers des coindivisaires concernés.

Cette majorité qualifiée des deux tiers a été choisie par analogie avec la majorité requise pour la dissolution des sociétés d'attribution.

Le deuxième article additionnel propose d'apporter des assouplissements à l'application des articles 815-2 et 815-3 du Code civil.

L'article 815-2 prévoit, en effet, qu'un coindivisaire peut agir seul pour le compte de l'indivision en ce qui concerne les actes de conservation.

L'article 815-3 requiert, pour sa part, l'unanimité des coindivisaires pour les actes d'administration et de disposition concernant les biens indivis.

Si le texte proposé est adopté, les propriétaires indivis d'un appartement qui exercent leur droit d'occupation par période pourront déroger par convention à ces deux articles pour la conservation et l'administration de ses biens.

Il n'a pas paru raisonnable à votre Commission d'étendre cette exception aux actes de disposition.

Par ailleurs, il vous est proposé de permettre l'inscription d'une garantie hypothécaire sur les droits réels de chaque coindivisaire.

Le troisième article additionnel s'efforce, en effet, de résoudre une troisième difficulté du droit commun et l'indivision. Dans l'état actuel du droit, en effet, le créancier personnel du coindivisaire peut, pour le recouvrement de sa créance, provoquer la vente de l'ensemble du bien indivis.

Dans le dispositif qui vous est proposé, cette possibilité disparaît ; en revanche, le créancier du coindivisaire aura la possibilité d'obtenir l'inscription d'une garantie hypothécaire séparée sur les droits réels que celui-ci possède dans l'indivision.

Enfin, le quatrième article additionnel précise que le nouveau régime ne peut, en aucune manière, régir les autres cas d'occupation par période du bien indivis lorsque cette indivision résulte d'une succession ou d'une rupture de communauté.

#### *Article premier.*

#### **Définition des sociétés régies par la loi.**

L'article premier du projet de loi se propose de définir les sociétés régies par le projet. Ces sociétés sont définies par leur objet.

Dans sa forme d'origine, l'article premier définit ces sociétés comme des sociétés ayant pour objet la construction d'immeubles, l'acquisition d'immeubles ou de droits réels immobiliers, l'aménagement ou la restauration des immeubles acquis ou sur lesquels portent ces droits réels en vue de l'attribution, en totalité ou par fractions, d'immeubles à usage d'habitation en jouissance par périodes aux associés auxquels n'est attribué aucun droit de propriété ou autre droit réel sur les immeubles en contrepartie de leurs apports.

Aux termes donc du texte d'origine, les sociétés régies par le projet ont un double objet.

L'Assemblée nationale a rédigé l'article premier, fort différemment. Elle a, en fait, décomposé l'article premier en deux parties principales, et une partie secondaire.

— La première partie, composée du premier alinéa de l'article, définit les sociétés régies par la loi.

Le principe d'une définition par l'objet est repris. Mais les sociétés visées sont les sociétés ayant pour objet non pas le double objet mentionné au projet initial, mais le seul objet que constitue

l'attribution en totalité ou par fraction, d'immeubles à usage principal d'habitation en jouissance par période.

— La deuxième partie, composée du deuxième et du troisième alinéas de l'article, définit le contenu de cet objet.

Pour l'Assemblée nationale, il comprend la construction d'immeubles, l'acquisition d'immeubles ou de droits réels immobiliers, l'aménagement ou la restauration des immeubles acquis ou sur lesquels portent ces droits réels.

Il comprend également l'administration de ces immeubles, l'acquisition et la gestion de leurs éléments mobiliers conformes à la destination de ces immeubles.

Il peut également s'étendre à la formation de services, au fonctionnement des équipements collectifs nécessaires au logement ou à l'immeuble et de ceux conformes à la destination de ce dernier, qui lui sont directement rattachés.

— La partie secondaire de l'article premier, constituée de l'alinéa 4, concerne la désignation du gérant de l'immeuble social.

Votre Commission s'est interrogée sur cette présentation.

Il lui est apparu qu'il conviendrait, pour plus de clarté, de séparer en deux articles les dispositions relatives au champ d'application de la loi d'une part, c'est-à-dire à la définition des sociétés régies par la loi, et à la description du contenu de leur objet, d'autre part.

Par ailleurs, en ce qui concerne les composantes de l'objet de ces sociétés, votre Commission a estimé que les termes de l'article premier devaient être précisés afin que soit écartées de l'objet de ces sociétés toute fourniture de service et toute mise en œuvre d'équipements collectifs qui, tout en pouvant être directement rattachés à l'immeuble, n'en constituent pas moins des services ou équipements superflus. Ainsi, tout service ou équipement somptuaire, tels que, pour prendre quelques exemples, équipement de liaison par câble, en montagne, entre la résidence et le centre situé à faible distance, forfait navette, etc.

Enfin, en ce qui concerne l'articulation des dispositions applicables aux sociétés en général et des dispositions du présent projet vis-à-vis des sociétés concernées, le projet pose le principe de l'application des premières dans la mesure où elles ne sont pas « contraires » à celles de la loi. Ce terme risquant d'entraîner quelques difficultés d'interprétation, il paraît nécessaire d'y substituer un terme plus général.

Quant à la construction d'immeubles, l'acquisition d'immeubles ou de droits réels immobiliers, l'aménagement ou la restaura-



tion d'immeubles acquis ou sur lesquels portent les droits réels précités, ils paraissent n'être que des moyens concourant à la réalisation de l'objet des sociétés définies à l'alinéa premier.

Enfin, la Commission s'est interrogée sur l'alinéa 4 de l'article premier du texte transmis par l'Assemblée nationale.

Cet alinéa a été ajouté par l'Assemblée nationale au texte d'origine. L'Assemblée a souhaité éviter l'inamovibilité de fait du gérant de l'immeuble (1). C'est pourquoi elle a estimé que le gérant ne pourrait être désigné par les statuts car, de par l'article 14 du projet transmis, les statuts ne peuvent être modifiés que par la majorité des deux tiers de l'ensemble des associés, majorité dans la pratique très difficile à réunir, beaucoup d'associés ne participant pas, y compris par mandataire, au vote.

Mais, curieusement, l'Assemblée nationale a souhaité n'éviter l'inamovibilité du gérant que lorsque celui-ci n'est pas le représentant de la société.

Or, il apparaît à votre Commission que, si le principe posé par l'Assemblée nationale est tout à fait satisfaisant, car le gérant ne doit pas être inamovible, ce principe doit s'appliquer également lorsque le gérant est le représentant de la société.

La Commission a, en définitive, estimé que le dispositif choisi par l'Assemblée nationale présente des inconvénients.

En premier lieu, il n'atteint que partiellement l'objectif souhaitable d'inamovibilité du gérant.

Et, en second lieu, il empêche, dans le seul cas prévu, la nomination du gérant dans les statuts, ce qui, pourtant, peut être utile.

La Commission a donc estimé nécessaire, tout en approuvant le principe, de revoir le dispositif.

A cette fin, elle a estimé nécessaire de supprimer l'alinéa 4 de l'article premier du projet de loi adopté par l'Assemblée nationale, afin que le gérant puisse être nommé par les statuts.

En revanche, elle a estimé que la règle posée à l'alinéa 2 de l'article 14 en ce qui concerne la modification des statuts devait comporter une exception pour la partie des statuts désignant le gérant de l'immeuble. La Commission a ainsi souhaité que le gérant désigné aux statuts puisse être révoqué par la majorité des associés présents ou représentés. Elle a ainsi adopté un amendement visant à insérer à l'article 14 un alinéa nouveau à cette fin.

---

(1) A ne pas confondre avec le gérant de la société civile.

Ces différentes remarques ont conduit la Commission à adopter un amendement visant à une nouvelle rédaction de l'article premier du projet transmis par l'Assemblée nationale et un amendement tendant à insérer, après l'article premier et avant l'article 2, un article premier *bis* relatif au contenu de l'objet des sociétés définies à l'article premier.

## *Article 2.*

### **Forme des sociétés.**

L'article 2 se propose de définir les formes que les sociétés déterminées à l'article premier peuvent revêtir.

Le texte d'origine prévoyait la constitution de ces sociétés sous toutes les formes prévues par la loi.

L'Assemblée nationale a limité l'option à trois types : la société civile, la société anonyme et la société à responsabilité limitée.

Dans la pratique aujourd'hui, d'après les informations portées à la connaissance du Rapporteur, les sociétés considérées sont organisées sous la forme de sociétés civiles, une société étant en général constituée par programme.

Dans certains cas toutefois, la forme de société anonyme a été choisie, notamment pour l'opération de Super Devoluy.

Par ailleurs, l'article 2 indique que ces sociétés ne peuvent se porter caution.

Votre Commission s'est interrogée sur la limitation introduite par l'Assemblée nationale quant à la forme que doivent prendre les sociétés mentionnées à l'article premier. Il semble qu'il soit au contraire nécessaire de laisser ouvertes toutes les options en la matière.

Cependant, votre Commission ne souhaite pas pour autant revenir au texte d'origine. Dès lors, en effet, que l'article premier prévoit notamment que les sociétés concernées sont régies par les dispositions applicables aux sociétés, il va de soi que toutes les formes prévues sont possibles.

Par ailleurs, la Commission s'est montrée favorable à la deuxième partie de l'article, interdisant aux sociétés concernées de se porter caution, dans la mesure où cette option présente des inconvénients.

La Commission a donc adopté un amendement visant à une nouvelle rédaction de l'article 2.

*Article 3.*

**Appels de fonds. — Participation aux charges.**

Cet article tend à prévoir les obligations auxquelles sont tenus les associés en ce qui concerne les appels de fonds nécessaires par la construction, l'acquisition, l'aménagement ou la restauration de l'immeuble social et en ce qui concerne les charges.

En ce qui concerne les opérations précitées sur l'immeuble social, les associés se voient tenus de répondre aux appels de fonds en proportion de leurs droits dans le capital social.

Votre Commission s'est interrogée sur cette obligation, compte tenu de contexte économique dans lequel s'inscrit la formule et des spécificités de structure qu'elle comporte.

Actuellement, de nombreux programmes comportent en effet des « invendus », pour des raisons conjoncturelles. Par ailleurs, la formule comporte également des « invendus » « structurels », constitués par les « semaines » situées hors saison.

La tentation pourrait être grande pour le promoteur d'engager un programme d'aménagement de l'immeuble, pour relancer l'affaire, destiné à attirer une clientèle nouvelle, voire spécifique. Ainsi, un programme destiné à modifier les normes de confort pour attirer une clientèle étrangère plus sensible à l'aménagement intérieur, pour prendre un exemple.

Or, d'après les informations recueillies par le Rapporteur, la part constituée par les « invendus » permet souvent au promoteur de détenir la majorité des voix. Il peut donc imposer ces aménagements aux associés minoritaires.

Votre Commission s'est donc interrogée, à partir de ce type d'exemple, sur l'adéquation d'une législation habituelle, l'obligation pour le souscripteur de répondre aux appels de fonds dans une société immobilière, à une situation inhabituelle, le maintien durable du promoteur en situation de majorité de par les « invendus », le promoteur n'ayant, en outre, de par la spécificité du « produit », d'autre solution pour réaliser la « vente » que la fuite en avant vers de nouveaux aménagements.

Si donc il est normal de soumettre les associés, dans le cas de la construction ou de l'acquisition de l'immeuble, et de la mise en œuvre des aménagements, équipements et services initiaux, à l'obligation de répondre aux appels de fonds, il paraît en revanche moins normal que cette obligation subsiste telle quelle après le démarrage, sans, à tout le moins, que soit prévus un plafond ou un dispositif appropriés.

Face à ce problème très délicat, la commission s'est interrogée sur les voies et moyens offerts.

Deux voies s'offraient principalement à elle :

— la limitation, pour les aménagements ultérieurs, des appels de fonds exigibles par rapport aux appels de fonds correspondant aux opérations initiales.

Cette voie est apparue délicate à définir, notamment quant aux proportions à retenir et aux modes de calcul.

— la limitation du droit de vote pour les parts correspondant aux invendus.

Cette voie est apparue également délicate quant aux problèmes de principe qu'elle soulève.

Une disposition analogue existe toutefois dans le cadre de la législation sur la copropriété, de par l'article 22 alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée.

La Commission s'est, en définitive, prononcée en faveur de la seconde solution. Elle a estimé que, dans le cas d'une décision de l'assemblée générale concernant l'aménagement de l'immeuble, aucun associé, quelle que soit sa participation au capital, ne saurait disposer de plus de 60 % des voix.

La Commission a ainsi adopté un amendement en ce sens à l'article 14 du projet de loi adopté par l'Assemblée nationale.

En ce qui concerne la sanction prévue pour l'inexécution par l'associé des obligations précitées, l'alinéa 2 de l'article 3 renvoie aux dispositions correspondantes de la loi du 16 juillet 1971, codifiées sous l'article L. 212-4 du Code de la construction et de l'habitation.

L'article L. 212-4 du Code organise une procédure de mise en vente des parts sociales de l'intéressé. Incidemment, elle constitue une procédure préjudiciable à chaque associé sur le simple terrain du crédit. En effet, aux termes de l'article L. 212-4 les créanciers titulaires d'un nantissement sur les parts viennent, sur le produit de la vente, après la société qui a diligenté la procédure. Dans ces conditions, le nantissement des parts est une médiocre garantie.

La procédure paraît très lourde à certains dans le cas où l'associé ne satisfait pas à ses obligations en matière de paiement des charges. Le recours à l'assemblée générale paraît ainsi constituer une obligation disproportionnée dans ce cas, dans la mesure où l'organisation matérielle de l'assemblée, notamment l'expédition des convocations en recommandé avec accusé de réception à un grand nombre d'associés, constitue une charge considérable en regard du cas général rencontré en matière de non-paiement des charges où les impayés ne représentent que des sommes d'un volume moyen.

Certains opérateurs ont donc souhaité une procédure différente dans le cas où les charges restent impayées, permettant à la société de louer la fraction d'immeuble sur laquelle l'associé exerce le droit de jouissance pendant la période où il est censé l'occuper.

Cette suggestion ne saurait toutefois être retenue. Outre les problèmes pratiques qu'elle paraît receler, elle constitue une procédure inadmissible du point de vue des principes.

Dans la mesure, toutefois, où la procédure de vente forcée des droits sociaux paraît effectivement très lourde, la société doit pouvoir néanmoins toujours recourir à la procédure de droit commun pour le paiement des charges impayées, au besoin en référé s'il y a urgence. Une rédaction plus nette à ce propos de l'alinéa 2 paraît nécessaire, car il semble limiter l'action à l'égard du débiteur à la seule procédure de vente forcée des parts.

A cet article, donc, la Commission a adopté un amendement en ce sens.

#### *Article 4.*

#### **Responsabilité des associés des sociétés civiles d'attribution.**

Cet article se propose de limiter la responsabilité des associés des sociétés d'attribution ayant la forme civile.

Comme il a été vu, le recours à une société civile est le plus fréquent, pour ces opérations.

La portée de cet article est donc certaine.

Il constitue une dérogation à l'article 1857 du Code civil qui dispose que les associés d'une société civile répondent indéfiniment des dettes sociales à l'égard des tiers, à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Cette responsabilité indéfinie constitue un danger certain pour les associés dans le cas des opérations d'attribution en jouissance dans la mesure où les dettes éventuelles peuvent être considérables. En outre, dans les sociétés d'attribution, les associés n'ont pas, en fait, vocation à suivre le sort de la société, l'esprit sociétaire des associés paraissant loin de l'*affectio societatis* habituellement existant entre associés d'une société civile, le nombre des associés des sociétés concernées étant excessif par rapport au nombre habituel des associés d'une société civile.

En outre, dans certaines sociétés civiles montées à la hâte pour commercialiser certaines fins de programmes invendables par attribution en jouissance à temps partagé des appartements concernés,

sans que soit rencontré d'ailleurs plus de succès, le risque de faillite est considérable.

De fait, il est heureux que soit prévue la limitation de la responsabilité des associés concernés.

On supprime ainsi, dans ce cas, l'inconvénient principal que présente le régime juridique de cette société, permettant ainsi le développement de ces sociétés, par ailleurs satisfaisantes pour ces opérations.

Cependant, si elle se félicite du principe, la Commission a souhaité qu'il soit défini précisément. Un risque existe, en effet, que l'article 4 soit compris comme limitant la responsabilité de l'associé pour les dettes sociales à l'égard des tiers au montant nominal de l'apport effectué au capital. La Commission a donc adopté un amendement tendant à préciser que la responsabilité de l'associé à l'égard des tiers est limitée à concurrence de l'engagement de souscription qu'il a pris à l'égard de la société.

#### *Article 5.*

#### **Révocation du gérant des sociétés civiles d'attribution.**

Actuellement, aux termes de l'article 1851 du Code civil, le gérant d'une société civile (1) est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales, sauf dispositions contraires des statuts.

Les statuts peuvent donc prévoir une règle de majorité quant à la révocation du gérant, entraînant son inamovibilité de fait.

Or la modification des statuts est très difficile.

Cette inamovibilité constitue un inconvénient sérieux, dans la mesure où, sauf à commettre une faute sérieuse, auquel cas la révocation peut être demandée au tribunal par tout associé en vertu de l'alinéa 2 de l'article 1851 du Code civil, le gérant peu diligent ne peut être écarté.

Comme il s'agit d'une décision ne mettant pas en cause la société elle-même, la décision ne nécessite pas la majorité des deux tiers, la majorité simple suffisant.

La Commission a adopté sans modification l'article 5 du projet de loi transmis par l'Assemblée nationale.

---

(1) A ne pas confondre avec le gérant de l'immeuble.

*Article 6.*

**Etat descriptif de division. — Répartition des parts ou actions.  
Règlement.**

Cet article prévoit, à l'imitation des dispositions de la loi du 16 juillet 1971, et, à certains égards, de celle du 10 juillet 1965 relative à la copropriété, la constitution d'un état descriptif de division, organise la répartition des parts ou actions des associés et prévoit la mise en forme d'un règlement de l'immeuble.

La loi fixe, en premier lieu, les règles relatives à l'état descriptif de division. Cet état doit délimiter, d'abord, les parties que votre Commission dira « à usage privatif », et non « privatives » comme le texte l'indique à tort. Il faut rappeler que la propriété de l'immeuble reste à la société et que, isolé, l'adjectif privatif évoque, à certains égards, la propriété. L'état descriptif doit délimiter, par ailleurs, les parties communes.

En second lieu, les règles relatives à la répartition des lots, à la durée pendant laquelle la jouissance s'exerce sur ces lots et à l'époque où elle s'exerce, en fonction des parts ou actions détenues par l'associé.

En troisième lieu, le règlement, en ce qui concerne notamment la destination de l'immeuble, les modalités d'utilisation des équipements collectifs et des services.

L'article 6, par ailleurs, impose, dans le cas où un document publicitaire, quelle qu'en soit la forme, fait état d'un service mis à la disposition des associés et destiné à permettre l'échange des périodes de jouissance, la vente des actions ou parts sociales ou la location du lot qui leur est attaché, l'obligation de mentionner l'existence de ce service dans le règlement ainsi que dans tout acte de cession d'actions ou de parts sociales.

Cette disposition est très importante. Elle est destinée à empêcher la société de supprimer, sauf modification du règlement dans les conditions prévues à l'article 14, l'un des services précités, lorsque ces services ont été mis en avant dans un document publicitaire de quelque forme que ce soit.

Cette disposition est d'autant plus importante que, d'après les informations réunies par le Rapporteur de votre Commission, un tiers des souscripteurs environ s'est décidé à souscrire dans les sociétés actuellement existantes parce qu'elles leur offraient la possibilité d'échanger leurs « semaines ».

Il apparaît toutefois, pour des raisons de forme, que l'obligation de mentionner l'existence de ces services dans tout acte de cession

d'actions ou de parts sociales des sociétés concernées doit figurer parmi les conditions de forme des cessions prévues à l'article 18 du projet de loi adopté par l'Assemblée nationale.

Sous le bénéfice de ces différentes remarques, la Commission a adopté deux amendements rédactionnels, à l'article 6.

Enfin, elle a adopté un amendement tendant à insérer à l'article 18 l'obligation précitée de mentionner les services annoncés dans tout acte de souscription ou de cession.

### *Article 7.*

#### **Participation aux charges.**

Cet article se propose de prévoir les conditions dans lesquelles les associés sont tenus de participer aux charges, en application du principe posé à l'article 3. Il touche donc à l'un des problèmes les plus délicats existant actuellement pour les intéressés.

L'alinéa premier de l'article 7 prévoit que les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs, les éléments d'équipement et le fonctionnement de l'immeuble en fonction de l'utilité qu'ils présentent à leur égard, compte tenu notamment de la durée et de l'époque de la période de jouissance.

Les dispositions de l'alinéa premier ne paraissent pas pleinement satisfaisantes à votre Commission.

Il apparaît en premier lieu que les associés ne doivent pas être tenus de payer certaines charges correspondant à la partie de l'immeuble à usage privatif sur laquelle ils exercent leur droit de jouissance lorsqu'ils ne l'occupent pas.

Les dispositifs actuellement en vigueur, fussent-ils forfaitaires, ne sont en effet nullement satisfaisants et contribuent à alourdir au-delà de toute mesure les charges de l'ensemble des intéressés. Il n'est pas normal ainsi que soit facturé le nettoyage d'un appartement qui n'a pas été occupé, pour prendre un exemple.

Il est donc nécessaire de prévoir que les charges portant sur la partie à usage privatif ne sont pas récupérables. Ce principe est d'ailleurs en vigueur, d'après les informations réunies par le Rapporteur de votre Commission, dans certaines résidences où les charges correspondant à l'occupation ne sont pas exigées si l'appartement n'est pas occupé.

Il importe donc que les règles prévues à l'article 7 en ce qui concerne les charges soient revues, aussi bien en ce qui concerne le fond qu'en ce qui concerne la forme.



C'est pourquoi votre Commission a adopté un amendement tendant à une nouvelle rédaction de l'article 7 du projet de loi.

Votre Commission a estimé notamment qu'un décret serait nécessaire pour préciser, sur les bases prévues à l'article 7 ainsi nouvellement rédigé, le dispositif.

*Article 7 bis A.*

**Révision judiciaire des charges.**

La Commission a adopté un amendement tendant à transférer sous un article 7 *bis* A, le dispositif de révision judiciaire prévu à l'alinéa 4 de l'article 7 du projet de loi transmis par l'Assemblée nationale, en en modifiant, toutefois, certains aspects.

Ce dispositif permet à tout associé qui viendrait à constater que ses charges dépassent d'un certain montant, le montant qu'elles devraient atteindre en vertu du système prévu à l'article 7, ou à constater qu'un autre associé paye moins d'un certain pourcentage du montant normal, de demander au tribunal la révision de ses charges.

Toutefois, pour éviter une remise en cause tardive des charges payées, la procédure prévue ne peut être engagée que dans un délai de cinq ans suivant l'adoption de l'état descriptif de division.

*Article 7 bis.*

**Etat descriptif de division. — Règlement.**

**Dispositions corrélatives des statuts. — Date d'adoption.**

L'article 7 *bis* dispose que l'état descriptif de division, le règlement et les dispositions corrélatives des statuts doivent être adoptés avant tout commencement des travaux de construction ou, s'il s'agit d'une société d'acquisition, avant toute entrée en jouissance des associés.

La Commission a estimé nécessaire de modifier légèrement le texte de cet article afin de substituer aux mots « s'il s'agit d'une société d'acquisition » les mots « en cas d'acquisition ».

Elle a donc adopté, sur ce point, un amendement rédactionnel.

*Article 8.*

**Obligation de conclure un contrat  
de promotion immobilière ou de vente d'immeubles à construire.**

Cet article se propose d'imposer certaines obligations pour les sociétés d'attribution recourant à la construction d'immeubles, à l'acquisition d'immeubles en vue de l'aménagement ou de la restauration ou à l'acquisition d'immeubles à construire.

Les sociétés recourant à la construction d'immeubles et celles recourant à l'acquisition d'immeubles en vue de l'aménagement ou de la restauration, dès lors, pour ces dernières opérations, que le coût global des travaux excède 50 % du prix d'acquisition de l'immeuble, doivent se conformer, aux termes de l'article 8 du projet, aux dispositions de l'article L. 212-10 du Code de la construction et de l'habitation en ce qu'il impose soit de conclure un contrat de promotion immobilière, soit de confier les opérations constitutives de la promotion immobilière au représentant légal ou statutaire de la société.

Le recours au contrat de promotion immobilière constitue une sécurité pour la société, en ce qu'il transfère la responsabilité sur le promoteur. Toutefois, il semble que, dans la pratique, ce recours soit rare en raison précisément du transfert de responsabilité. Le promoteur est, en effet, tenu dès lors à une obligation de résultat étendue.

Dans la plupart des cas, en revanche, d'après les informations recueillies par le Rapporteur de votre Commission, les sociétés d'attribution achètent à une société du même groupe un immeuble déjà construit. Plus généralement même, les sociétés d'attribution ne sont constituées qu'une fois l'immeuble achevé, l'immeuble ayant été construit par une société du groupe et la société d'attribution étant créée par le groupe.

Dans certains cas, notamment pour des raisons commerciales, le client préférant « acheter » dans un immeuble en cours de construction, les sociétés d'attribution sont constituées par le groupe à un certain moment de la construction.

L'article 8 prévoit également certaines obligations pour les sociétés de l'article premier recourant à l'acquisition d'immeubles à construire. Ces obligations sont constituées par l'obligation de conclure un contrat ou celle de bénéficier d'une cession de contrat conforme aux dispositions des articles L. 261-10 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Si la vente a lieu en l'état futur d'achèvement, le contrat comporte la garantie d'achèvement prévue par l'article L. 261-11 du Code.

La Commission a approuvé les dispositions de l'article 8. Elle a néanmoins adopté un amendement de coordination rendu nécessaire par la rédaction de l'article premier *bis*.

#### *Article 9.*

Cet article a trait, dans le projet initial, aux conditions dans lesquelles les sociétés coopératives peuvent engager les opérations de construction d'immeubles, d'acquisitions d'immeubles ou de droits réels immobiliers, d'aménagement ou de restauration des immeubles acquis ou sur lesquels portent ces droits réels en vue de l'attribution, en totalité ou par fractions, de ces immeubles en jouissance à temps partagé aux coopérateurs.

L'Assemblée nationale, ayant estimé utile de regrouper en un chapitre deuxième nouveau l'ensemble des dispositions ayant trait aux coopératives d'attribution, a supprimé en conséquence l'article 9 et transféré ses dispositions sous un article 19 *ter* (nouveau).

#### *Article 10.*

#### **Provision sur charges. — Fonds de réserve. — Assemblée générale. Pouvoirs de représentation.**

Cet article rassemble un ensemble de dispositions composite.

Il prévoit en premier lieu le versement, à la demande de la société, par chaque associé, d'une provision au plus égale au montant des charges imputées à chaque associé au cours du dernier exercice écoulé.

Cette disposition paraît devoir être précisée. Il doit bien être entendu, en effet, que la provision demandée doit correspondre aux charges versées par le même associé, ou, dans le cas où entre dans les lieux un nouvel associé, par l'associé précédent, c'est-à-dire l'associé qui occupait l'appartement à la même époque et pour la même durée, ou, si la durée d'occupation du précédent associé était différente, au prorata correspondant.

Le deuxième alinéa de l'article 10 permet, par ailleurs, l'inscription au règlement d'un paiement d'avances sur charges, pour le premier exercice à compter de l'achèvement des opérations de construction ou d'acquisition de l'immeuble.

Le troisième alinéa prévoit la constitution, par les statuts de la société, d'un fonds de réserve pour les travaux se rapportant aux ouvrages et éléments mentionnés à l'article 1792-2 du Code civil.

La constitution de cette provision est apparue à votre Commission présenter de sérieux inconvénients. Elle risque, en effet, d'être considérable, dès lors qu'elle porte sur les ouvrages essentiels de l'immeuble. En outre, elle paraît inutile, compte tenu des dispositifs d'appels de fonds et d'assurance qui existent.

La Commission a donc souhaité la suppression de l'obligation de constituer cette provision.

Le quatrième alinéa de l'article 10 définit la périodicité des assemblées générales. Ces assemblées sont annuelles. Cependant, une procédure permet aux associés disposant au moins du cinquième des parts ou actions de la société de demander la réunion de l'assemblée à tout moment.

Le cinquième alinéa de l'article 10 pose le principe de la présence des associés à l'assemblée générale. Cette disposition paraît utile dans la mesure où les statuts d'une société civile peuvent prévoir une consultation par écrit. L'alinéa 5 précise également que les associés votent en personne, ou par mandataire, ceci afin d'éviter d'enfermer les associés dans le système de représentation prévu à l'article 11 dont ils peuvent ne pas vouloir.

Par ailleurs, ce même alinéa prévoit que les associés peuvent voter par correspondance. Cette disposition introduite par l'Assemblée nationale paraît utile, dans la mesure où les associés concernés sont très généralement dispersés.

Dans le même esprit, l'alinéa 5 permet également à l'associé de se faire représenter par toute personne physique ou morale, même non associée.

Cependant, il paraît indispensable de prévoir une restriction. En l'état actuel du texte en effet, une seule personne peut se trouver réunir plusieurs mandats. Ainsi, le représentant des dirigeants, par exemple, peut-il se trouver détenir suffisamment de pouvoirs « en blanc » pour tenir en sa possession le pouvoir de décision, d'autant que l'article 17 du projet de loi, déniait aux dirigeants sociaux, à leurs conjoints et leurs préposés la possibilité de représenter les associés, paraît insuffisant pour limiter la pratique précitée, le représentant des intérêts des dirigeants pouvant n'être, en effet, ni dirigeant social, ni conjoint de ce dirigeant, ni préposé du dirigeant. Il peut donc, malgré la restriction prévue à l'article 7, recueillir les pouvoirs « en blanc ».

En complément des dispositions précédentes concernant l'assemblée générale, votre Commission a souhaité que les associés puissent, dans les sociétés où cette faculté n'est pas prévue, demander communication des comptes sociaux et consulter la liste des associés, dans les quinze jours précédant l'assemblée générale.

Sous le bénéfice de l'ensemble de ces remarques, la Commission a adopté plusieurs amendements visant à une nouvelle rédaction de l'article 10 du projet de loi transmis par l'Assemblée nationale.

*Article 11.*

**Représentants de période.**

Cet article introduit une disposition originale. Prenant en compte la grande dispersion des associés et le fait que les associés titulaires du droit de jouissance d'une même période ont parfois les mêmes intérêts à défendre, il complète le dispositif de représentation des associés prévu à l'article 10. Les statuts peuvent ainsi prévoir une représentation de ces associés par un « représentant de période ». Toutefois, cette faculté ne peut être mise en œuvre pour les décisions les plus importantes concernant la société, en particulier la modification des statuts ou du règlement.

Ces dispositions, comme il a été vu lors de l'examen de l'article précédent, ne font pas échec au vote personnel ou par mandataire de l'associé.

La Commission a adopté sans modification l'article 11 du projet de loi transmis par l'Assemblée nationale.

*Article 12.*

**Droit de vote.**

Cet article définit le droit de vote en ce qui concerne les décisions diverses qui sont prises dans le cadre de la société.

L'alinéa premier pose le principe de l'attribution des voix aux associés en proportion du nombre de parts ou actions qu'ils détiennent dans le capital social.

L'alinéa 2 introduit toutefois un dispositif particulier en ce qui concerne les décisions relatives aux charges. Dans ce cas, chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dépenses.

Sur ce dernier point, il apparaît que le terme « dépenses » introduit une certaine équivoque. Le terme « charges » paraît donc devoir être repris.

Le troisième alinéa de l'article 12 constitue une disposition particulière quant aux décisions concernant les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement qui peuvent être mises à la charge de certains associés seulement par le règlement. Dans ce cas, les décisions concernant ces dépenses relèvent exclusivement des intéressés.

Le dernier alinéa de l'article 12 complète, en ce qui concerne le droit de vote, le dispositif résultant de la combinaison des articles 10, cinquième alinéa, et 11. Il dispose qu'en cas de vote personnel, ou par mandataire, de l'associé, les droits de vote du représentant de période correspondant sont réduits des droits revenant à l'associé.

A cet article, la Commission a adopté un amendement rédactionnel en ce qui concerne l'alinéa 2.

### *Article 13.*

L'article 13 du projet initial se proposait de définir le droit de vote dans les sociétés coopératives d'attribution.

L'Assemblée nationale ayant souhaité, comme il a été vu, regrouper en un chapitre deuxième nouveau l'ensemble des dispositions relatives aux sociétés coopératives d'attribution, a supprimé l'article 13 et transféré son contenu sous l'article 19 *septies* du projet.

### *Article 14.*

#### **Règles de majorité.**

L'article 14 définit les règles de majorité applicables pour les décisions de l'assemblée générale.

Les décisions sont en principe prises à la majorité des associés présents ou représentés, et non de l'ensemble des associés.

En ce qui concerne toutefois les décisions les plus importantes : modification des statuts, établissement ou modification du règlement, dissolution anticipée de la société, il est fait exception au principe précité sur deux points.

Ces décisions doivent, en effet, être prises à la majorité des deux tiers (et non à la majorité simple) des associés dans leur ensemble (et non seulement présents ou représentés).

En ce qui concerne les décisions relatives à des actes de disposition affectant des biens immobiliers ou à des opérations telles que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement ou la création de locaux à usage commun, il est également fait exception au principe précité, mais dans une moindre mesure. Seule, en effet, la majorité des deux tiers des associés présents ou représentés est exigée (et non des associés dans leur ensemble). Cette moindre mesure se justifie, semble-t-il, par le fait que la décision est moins grave que la dissolution de la société par exemple.

La Commission s'est interrogée sur ce point. Elle a estimé qu'il pouvait être regrettable que la société soit empêchée, dès lors qu'une majorité des deux tiers des associés présents ou représentés, c'est-à-dire des associés se sentant concernés, l'avait souhaité, de mettre en œuvre certains programmes. Mais la Commission a également estimé que certains associés pouvaient ne pas avoir réalisé la portée de certains projets et ne pas avoir compris la nécessité d'être présent ou de se faire représenter. Ces associés font parfois mal le rapprochement entre une participation qu'ils détiennent « de loin » dans une société d'attribution d'un immeuble, immeuble au départ modeste, et les programmes parfois déraisonnables qui peuvent être envisagés. La Commission a donc estimé que les décisions relatives à des actes de disposition affectant des biens immobiliers devaient être prises à la majorité des deux tiers de l'ensemble des associés.

Par ailleurs, comme il a été indiqué lors de l'examen de l'article premier, la Commission a estimé que, par dérogation aux règles posées à l'alinéa 2 de l'article 14 du projet, le gérant de l'immeuble désigné par les statuts devait pouvoir être révoqués par la simple majorité des associés présents ou représentés.

Enfin, comme il a été exposé lors de l'examen de l'article 3, la Commission a estimé que, dans le cas d'une décision de l'assemblée générale concernant l'aménagement de l'immeuble, aucun associé ne pouvait, directement ou indirectement, posséder plus de 60 % des voix.

L'ensemble de ces dispositions de majorité ne peuvent par ailleurs, il convient de le rappeler, en vertu des principes de notre droit, constituer une dérogation aux règles de décision de l'assemblée générale, en cas de vente forcée des droits sociaux d'un associé défaillant, prévues à l'alinéa 2 de l'article 3 du présent projet.

Le quatrième alinéa de l'article 14 prévoit enfin la possibilité pour les associés de modifier la répartition entre eux de leurs droits dans le capital, telle qu'elle est définie aux deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 6.

Cette disposition, somme toute inattendue au sein de l'article 14 car elle aurait pu figurer à l'article 6, semble s'expliquer toutefois à cette place car elle est assortie d'une condition quant à l'expression d'une décision des associés. Les associés concernés doivent en effet exprimer leur accord sur ce point. La gravité de la décision paraît toutefois nécessiter que soient précisées les conditions de cette expression. Il est ainsi souhaitable, pour éviter toute équivoque, de préciser que cette décision appelle l'accord de chacun des associés concernés.

Sous le bénéfice de l'ensemble de ces observations, la Commission a adopté plusieurs amendements tendant à modifier l'article 14 du projet adopté par l'Assemblée nationale.

*Article 15.*

**Société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé  
membre d'un syndicat de copropriété.**

Dans de nombreux cas, semble-t-il, coexistent dans le même immeuble une copropriété et des appartements faisant l'objet d'une attribution en jouissance à temps partagé.

De fait, la société d'attribution en jouissance se trouve copropriétaire de l'immeuble.

L'article 23, premier alinéa, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dispose que lorsqu'une société est copropriétaire de l'immeuble, les associés participent à l'assemblée du syndicat et y disposent d'un nombre de voix déterminé.

L'article 15 du projet prévoit que ce texte ne s'applique pas lorsque la société copropriétaire est une société d'attribution.

Cette disposition semble s'expliquer par le fait que la copropriété deviendrait difficilement gérable si les associés, fort nombreux en principe, de la société d'attribution copropriétaire de l'immeuble devaient participer à la vie de la copropriété.

Toutefois, certaines décisions de la copropriété paraissent pouvoir avoir des implications notables sur l'immeuble.

La représentation de la société d'attribution copropriétaire doit donc être prévue. Or, si l'article 15 exclut la participation des associés au conseil syndical de la copropriété dont la société, dont ils sont associés, est membre, il ne prévoit pas pour autant la représentation de la société à ce conseil. Cette représentation doit pourtant être définie.

La Commission a donc adopté un amendement à l'article 15 en ce sens.

*Article 16.*

**Conseil de surveillance. — Commissaire aux comptes.**

Cet article a un double objet :

— créer, dans chaque société d'attribution, un organe collégial de contrôle des décisions du ou des dirigeants, lorsque la forme de la société n'en prévoit pas ;

— assurer un contrôle des comptes.

En ce qui concerne le premier point, plusieurs observations doivent être faites.



En premier lieu, il est certainement souhaitable de créer un organe de contrôle des dirigeants, à l'image, par exemple, du conseil syndical d'une copropriété.

Mais, la définition des pouvoirs de cet organe doit être précise pour éviter à la fois qu'il n'entrave l'action des dirigeants ou qu'il ne joue qu'un rôle symbolique.

Or, l'alinéa premier de l'article 16 de la loi ne paraît pas satisfaisant à cet égard.

Il prévoit, en effet, dans les sociétés d'attribution n'ayant pas, de par les règles propres à la forme qu'elles ont choisies, un conseil d'administration ou un conseil de surveillance, la création d'un conseil de surveillance et dispose que la nomination, la révocation et les pouvoirs de ce conseil sont organisés par les dispositions correspondantes régissant le conseil de surveillance des sociétés anonymes à directoire et conseil de surveillance.

Or il paraît, à titre d'exemple, difficile d'appliquer de façon satisfaisante à une société civile les règles applicables à une société anonyme en la matière.

Les dispositions du premier alinéa de l'article 16 paraissent, ainsi, devoir être précisées pour éviter toute difficulté sur ce point.

Quant au deuxième alinéa de l'article, il appelle aussi quelques observations.

Le principe d'un contrôle des comptes apparaît tout à fait heureux, dans l'intérêt de tous les intervenants et sur le plan des principes.

Toutefois, les sociétés d'attribution étant régies par les dispositions applicables aux sociétés en général, sous réserve des dispositions de la présente loi, il paraît inutile de renvoyer expressément à certaines de ces dispositions pour définir les modalités d'exercice des pouvoirs des commissaires aux comptes ainsi prévus.

La Commission a donc adopté un amendement rédactionnel sur ce point.

Quant à l'alinéa premier, la Commission a adopté un amendement tendant à préciser les pouvoirs du conseil de surveillance.

#### *Article 17.*

#### **Restrictions en matière de mandats.**

Cet article constitue un complément au dispositif de représentation des associés aux articles 10 et 11 du projet.

Il tend à interdire la représentation des associés, sous quelque forme que ce soit, aux dirigeants sociaux, à leurs conjoints et à leurs préposés.

Cette restriction ne suffit toutefois pas à écarter la représentation des associés par une personne physique ou morale reflétant les intérêts des dirigeants.

Or il n'est pas heureux que le représentant direct ou occulte des intérêts des dirigeants puisse représenter les associés, car s'il reçoit, par exemple, les pouvoirs « en blanc », il peut éviter aux dirigeants toute sanction éventuelle, ce qui n'est pas satisfaisant.

C'est pourquoi la Commission a adopté un amendement tendant à modifier l'article 17 du projet transmis par l'Assemblée nationale, afin de renforcer la restriction prévue.

### *Article 18.*

#### **Cession de parts ou actions.**

Cet article se propose d'organiser les conditions de la cession de parts ou actions de la société.

La cession de parts doit, en premier lieu, faire l'objet d'un écrit. Le terme ne paraît pas très heureux. Dans notre droit, cette mention existe parfois, il est vrai, en matière de louage notamment, lorsque la législation tend à écarter une opération orale.

La Commission a souhaité que le terme « écrit » soit remplacé par les termes « acte sous seing privé ou acte notarié ».

« L'écrit », qu'il convient donc d'appeler l'acte, doit préciser, en outre, la situation comptable du cédant attestée par la société. Il doit également préciser la nature des droits cédés et leur consistance, telle que celle-ci résulte de la localisation correspondant au lot. Il doit également préciser la détermination de la période de jouissance et, le cas échéant, le prix à payer au cédant.

De plus, l'acte doit faire mention du dépôt au rang des minutes d'un notaire soit du contrat de vente d'immeuble à construire, soit du contrat de promotion immobilière, de l'écrit en tenant lieu ou de l'acte de cession de l'un de ces contrats.

En outre, doivent être annexés à l'acte de cession, aux termes de l'alinéa 2 de l'article 18, les statuts de la société, l'état descriptif de division, le tableau d'affectation des parts ou actions, le règlement prévu à l'article 6, une note sommaire indiquant les caractéristiques techniques de l'immeuble et des locaux et, s'il y a lieu, le bilan du dernier exercice, le montant des charges afférentes au lot pour l'exercice précédent ou à défaut le montant prévisionnel de

celles-ci et un inventaire des équipements et du mobilier. L'acte peut se borner à faire référence à ces documents s'ils sont déposés au rang des minutes d'un notaire.

En ce cas, une copie de ces documents est remise par le cédant au cessionnaire et l'acte de cession doit mentionner cette communication.

La Commission a estimé ces dispositions utiles à une bonne information du cessionnaire. Toutefois, elle a également estimé que devait être précisé, à toutes fins, que ces dispositions devront s'appliquer dès la première cession, c'est-à-dire en pratique dès la première souscription par un client d'une part de la société.

Par ailleurs, la Commission a estimé, comme la commission des Lois de l'Assemblée nationale l'avait également estimé, que les dispositions de l'article 18, en ce qui concerne l'inscription à l'acte du prix à payer, introduisent une incertitude quant à l'obligation d'inscription. Elle a donc souhaité renforcer cette obligation.

En outre, elle a estimé que, pour compléter leur information, les associés pourront à tout moment demander à la société communication des principaux documents comptables et communication de la liste des associés.

Par ailleurs, comme il a été exposé lors de l'examen de l'article 6, la Commission a estimé que devait prendre place à l'article 18 la disposition de l'article 6 imposant que soit mentionnée à l'acte de cession, ou à l'acte de souscription, l'existence, dans le cas où un tel service est mis à la disposition des associés, d'un service destiné à permettre l'échange des périodes, la vente des actions ou parts sociales ou la location du lot qui leur est attaché.

Compte tenu de ces différentes observations, la Commission a adopté plusieurs amendements tendant à préciser les termes de l'article 18.

#### *Article 18 bis.*

#### **Etat des lieux.**

Cet article prévoit l'établissement d'un état des lieux contradictoire lors de la restitution des lieux au terme de la période de jouissance.

Cet état des lieux est établi entre l'associé et le gérant de la société ou son représentant.

Cette disposition n'a pas appelé de commentaire particulier de votre Commission. Elle a donc adopté sans modification l'article 18 *bis* du projet.

*Article 19.*

**Conditions de fond  
en cas de cession de parts ou actions.**

L'article 19 définit les conditions de fond requises en cas de cession de parts ou actions.

L'article 19 prévoit ainsi qu'aucun contrat de cession de parts ou actions ne peut être conclu avant l'achèvement de l'immeuble, à moins que n'ait été fournie une garantie appropriée, définie à l'alinéa 2 de l'article et la justification, selon le cas, soit d'un contrat de vente d'immeuble à construire soumis aux articles L. 261-10 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, soit d'un contrat de promotion immobilière ou de l'écrit en tenant lieu.

L'objectif de l'article 19 est bien évidemment d'éviter toute cession dès lors que la construction de l'immeuble reste aléatoire.

En ce qui concerne la garantie appropriée précédemment mentionnée, l'alinéa 2 de l'article 19 apporte quelques précisions. Cette garantie est destinée à assurer en cas de défaillance d'un ou plusieurs associés, le règlement des appels de fonds nécessaires au paiement du prix d'acquisition des biens sociaux ou de la réalisation des travaux de construction, d'aménagement ou de restauration.

Cette garantie est donnée par un établissement de crédit habilité à se porter caution ou à réaliser des opérations de financement immobilier, par une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou par une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi du 13 mars 1917 ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et moyen commerce, à la petite et moyenne industrie.

L'alinéa 3 de l'article 19 prévoit que lorsque l'associé cédant est un des organismes précités, il n'a pas à fournir l'engagement.

Enfin, l'alinéa 4 de l'article 19 prévoit une sanction pénale en cas d'inobservation des dispositions de l'article, qui s'ajoutera, le cas échéant, à la nullité civile de la cession. L'inobservation des dispositions de l'article 19 est sanctionnée d'une peine d'emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 6.000 F à 100.000 F ou l'une de ces deux peines seulement.

Les conditions de fond ainsi prévues par l'article 19 constituent un dispositif vigoureux de protection du cessionnaire extérieur à la société.

Votre Commission se félicite de ce souci de protection.

Cependant, elle a souhaité qu'il soit précisé que le dispositif doit s'appliquer dès la première cession ou souscription, ceci afin d'éviter toute incertitude.

La Commission a donc adopté un amendement rédactionnel en ce sens.

#### *Article 19 bis A.*

##### **Location.**

La Commission a ensuite adopté un amendement tendant à insérer après l'article 19 un article additionnel tendant à prévoir que le titulaire du droit de jouissance sur la fraction d'immeuble concernée, à la période considérée, dispose du droit de louer ladite fraction d'immeuble pendant la période mentionnée, et que toute clause contraire des statuts ou du règlement est réputée non écrite.

Cette faculté est en effet actuellement généralisée et les intéressés y sont très attachés.

Il convient donc d'éviter qu'elle puisse être remise en cause par les statuts ou le règlement.

#### *Article 19 bis.*

##### **Limitation de l'objet des sociétés coopératives d'attribution.**

L'article 19 *bis* constitue le premier d'un chapitre deuxième nouveau, constitué par l'Assemblée nationale afin de regrouper les dispositions du projet initial en ce qui concerne les sociétés coopératives d'attribution.

L'Assemblée nationale s'est montrée extrêmement attachée au développement de ces sociétés.

Le projet se propose de lever les obstacles entravant actuellement le développement de ces sociétés, et relevant essentiellement de deux problèmes :

— En ce qui concerne les opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social, c'est-à-dire la construction d'immeubles, l'acquisition d'immeubles ou de droits réels immobiliers, l'aménagement ou la restauration des immeubles acquis ou sur lesquels portent ces droits réels, un problème de garantie financière.

Ce problème a, en effet, constitué, semble-t-il, un obstacle déterminant au développement de ces sociétés.

L'assise de ces sociétés est en effet, à certains égards, fragile, dans la mesure où les principes coopératifs authentiques rendent difficile toute augmentation de capital et où, au départ, le capital de ces sociétés peut être très faible.

En outre, dans le cas de l'attribution en jouissance à temps partagé, la contrepartie de la garantie n'est essentiellement constituée que de « semaines », qui ne représentent en fait qu'une médiocre contrepartie.

Il semble donc que les établissements de crédits aient hésité à accorder les garanties nécessaires.

— Le deuxième problème ayant, semble-t-il, constitué un obstacle au développement de ces sociétés, est provenu de l'inadéquation des règles de fonctionnement des coopératives, telles qu'elles résultent des principes coopératifs, à la spécificité de l'attribution en jouissance à temps partagé. A titre d'exemple, la règle « un homme, une voix » s'accorde mal avec la diversité des situations existant dans le cadre de l'attribution en jouissance à temps partagé. De même, la solidarité entre coopérateurs s'accorde mal avec le risque encouru.

Le projet de loi adopté par l'Assemblée nationale s'efforce donc de lever l'ensemble de ces obstacles.

L'article 19 *bis* se propose ainsi, en premier lieu, de limiter l'objet des sociétés coopératives d'attribution aux opérations concernant les immeubles compris dans un même programme, comportant une ou plusieurs tranches d'un ensemble immobilier.

L'objectif poursuivi paraît être de limiter le risque encouru par la société.

Cet objectif paraît heureux. Il n'en demeure pas moins que, même limité à un seul programme, le risque peut être excessif. Aussi, votre Commission s'est-elle interrogée sur le principe même des sociétés coopératives d'attribution en jouissance à temps partagé.

La Commission n'a toutefois pas voulu s'opposer à une initiative qui peut, si elle est menée avec sérieux, constituer une innovation intéressante.

La Commission a donc approuvé le principe de ces sociétés.

En ce qui concerne la limitation de l'objet de ces sociétés, qui lui paraît être une mesure de prudence, la Commission s'est prononcée favorablement.

Elle a donc adopté sans modification l'article 19 *bis* du projet de loi transmis par l'Assemblée nationale.

### *Article 19 ter.*

#### **Garanties.**

L'article 19 *ter* définit les conditions de garantie nécessaires à l'engagement par la société de programmes concourant à la réalisation de l'objet social.

Le représentant légal ou statutaire de la société coopérative ne peut entreprendre chaque tranche du programme prévu par les statuts que lorsque les tranches précédentes sont souscrites à concurrence d'au moins 75 % et que si la souscription de toutes les parts ou actions correspondant aux lots compris dans l'ensemble du programme faisant l'objet d'une même autorisation de construire est garantie.

Cette garantie, qui consiste en l'engagement d'acquérir ou de faire acquérir les parts ou actions qui n'auraient pas été acquises un an après la date d'acquisition de l'immeuble ou de la réception de l'immeuble doit être donnée par un établissement de crédit habilité à se porter caution ou à réaliser des opérations de financement immobilier, une entreprise d'assurance agréée à l'effet de se porter caution, une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi du 13 mars 1917 précitée.

Il apparaît à votre Commission, à l'examen de ces dispositions, que l'obstacle rencontré jusqu'à présent pour la constitution de sociétés coopératives d'attribution quant à la garantie des opérations ne sera pas levé par le dispositif prévu.

La garantie n'aura, en effet, pour l'organisme garant, qu'une contrepartie médiocre constituée par des « semaines » de séjour.

Dans ces conditions, comme il a été vu, peu d'organismes accepteront de se porter garants.

En revanche, il apparaît à votre Commission que l'obligation de garantie est indispensable, et qu'il peut être délicat d'en réduire l'étendue.

En revanche, il pourrait être envisagé d'en différer la mise en œuvre, afin que le garant n'ait pas à reprendre les « semaines » trop rapidement. L'une des difficultés, en effet, pour le garant, tient à ce qu'il risque de devoir gérer des « semaines », ce pourquoi nombre d'organismes de garantie ne sont nullement équipés.

Il convient de tenir compte, en outre, du fait que les « semaines » sont écoulées généralement très lentement, par rapport à un programme de promotion classique. A la longue donc, les « semaines » doivent pouvoir être écoulées, au moins pour une partie appréciable.

Toutefois, il apparaît à votre Commission que la mise en œuvre de la garantie ne saurait être différée trop longtemps. Normalement

d'ailleurs, le réseau coopératif doit pouvoir écouler, par le canal de ses correspondants, l'essentiel des « semaines » dans un bref délai.

Votre Commission a donc estimé que la mise en œuvre de la garantie pourrait être différée de deux ans. Ainsi, l'obligation de garantie que votre Commission, rappelons-le, estime indispensable sera-t-elle maintenue, cependant que les organismes garants se verront davantage portés à l'accorder.

En conséquence, la Commission a adopté un amendement destiné à modifier, en ce sens, l'alinéa premier de l'article 19 *ter*.

L'alinéa 3 de l'article pose, pour sa part, des problèmes tout autres que votre Commission souhaite mettre en relief.

L'alinéa 3 dispose en effet que la garantie visée peut également être consentie par un organisme agréé par l'Etat dans des conditions déterminées par un décret en Conseil d'Etat.

Votre Commission s'est interrogée sur ce dispositif.

Le problème posé est le suivant : faut-il, dès lors que les sociétés coopératives se verront éventuellement refuser par des organismes de crédit habituels la garantie exigée, substituer à ces organismes, dans ce cas, un organisme d'Etat qui sera éventuellement plus enclin à accorder ces garanties si l'Etat tient, par son intermédiaire, à favoriser lesdites coopératives ?

La question paraît pouvoir être polongée en d'autres termes : les sociétés coopératives sont-elles à même de réaliser des opérations d'attribution en jouissance à temps partagé avec les obligations consécutives en résultant, notamment l'obligation d'obtenir les garanties habituelles ?

La question paraît demeurer posée.

L'alinéa 5 de l'article 19 *ter* prévoit, par ailleurs, que pour chaque tranche d'un programme, le commencement des travaux est subordonné à un pourcentage de souscription des parts ou des actions correspondant au moins à 50 % du coût de la tranche.

Quant aux souscriptions, l'alinéa 5 prévoit qu'elles sont financées par les associés au moyen d'apports personnels ou de prêts.

La Commission s'est interrogée sur cette dernière disposition, l'estimant insuffisamment explicite. Elle tendrait toutefois, d'après les informations recueillies par le Rapporteur, à indiquer que l'associé finance sa souscription, d'une part, par le jeu d'un apport personnel, d'autre part, par un emprunt personnel ou, le cas échéant, par un emprunt collectif de la coopérative.

Il est apparu à la Commission que cette explication devait apparaître dans le texte même de l'alinéa 5.

La Commission a donc adopté un amendement en ce sens.



Le dernier alinéa de l'article 19 *ter* prévoit que les dispositions prévues à l'article L. 213-7, alinéa premier, du Code de la construction et de l'habitation s'appliquent aux sociétés coopératives visées par le projet de loi.

L'article L. 213-7 définit le rôle de l'assemblée générale en ce qui concerne notamment les conditions techniques et financières des travaux et la réduction éventuelle de l'importance du programme, et précise que ces décisions doivent être prises par une majorité des deux tiers au moins du nombre total des associés.

La Commission a approuvé les dispositions du dernier alinéa de l'article 19 *ter*.

#### *Article 19 quater.*

#### **Contrat de promotion immobilière.**

L'article 19 *quater* prévoit qu'à moins que les opérations constitutives de la promotion immobilière ne soient confiées au représentant légal ou statutaire de la société, le contrat de promotion immobilière alors obligatoire ne peut être conclu qu'avec un organisme d'habitations à loyer modéré ou une société d'économie mixte locale.

Votre Commission s'est montrée réservée sur cette disposition.

Il lui est apparu en effet que la limitation prévue pourrait priver les sociétés coopératives d'attribution du recours à des promoteurs spécialisés dans ce type de réalisation et, parfois, de par cette spécialisation notamment, moins onéreux.

Votre Commission a donc souhaité supprimer cette disposition. En revanche, elle a estimé que l'obligation, pour les sociétés coopératives d'attribution recourant à la construction d'immeubles pour la réalisation de leur objet social, de confier cette opération à leur représentant ou de conclure un contrat de promotion immobilière, devait être précisée.

La Commission a donc adopté un amendement visant à modifier l'article 19 *quater* du projet.

### Article 19 quinquies.

#### Sanctions contre un associé défaillant.

L'article 19 *quinquies* organise un régime de sanctions à l'égard de l'associé défaillant en ce qui concerne ses obligations envers la société, en deux parties.

En premier lieu, si l'associé ne satisfait pas aux obligations auxquelles il est tenu envers la société, il est fait application du dispositif de vente forcée de ses parts prévu par les deuxième, troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 213-10 du Code de la construction et de l'habitation.

Il s'agit donc là du même type de dispositif que celui prévu par l'article 3 du projet transmis par l'Assemblée nationale en ce qui concerne les associés défaillants des sociétés d'attribution n'ayant pas la forme coopérative.

Toutefois, en ce qui concerne les associés des sociétés coopératives, l'article 19 *quinquies* institue un second dispositif de sanctions spécifiques, résultant des principes de la coopération.

L'alinéa 2 de l'article 19 *quinquies* renvoie en effet aux dispositions de l'article L. 213-11 du Code de la construction et de l'habitation. Ces dispositions, codifications du texte correspondant du titre III relatif aux sociétés coopératives de construction de la loi du 16 juillet 1971, organise une procédure de démission et d'exclusion de l'associé défaillant. Les principes de la coopération supposent en effet des coopérateurs un esprit solidaire ce qui justifie donc la démission et l'exclusion du coopérateur qui rompt la solidarité requise.

La Commission a remarqué, en ce qui concerne l'alinéa premier de l'article 19 *quinquies*, comme elle l'avait estimé pour l'alinéa 2 de l'article 3, que ne paraît ouverte à la société, en cas de défaillance de l'associé, que la procédure de vente forcée des parts, indépendamment, bien sûr, du dispositif de démission et d'exclusion de l'alinéa 2.

Or, comme le dispositif de l'alinéa 2 de l'article 3, ce dispositif est très lourd.

La société doit donc pouvoir également recourir à la procédure de droit commun de demande en paiement en justice, au besoin en référé s'il y a urgence.

Une rédaction plus précise de l'alinéa premier de l'article 19 *quinquies* en ce sens paraît nécessaire.

La Commission a donc adopté à cette fin un amendement rédactionnel.

*Article 19 sexies.*

**Responsabilité des associés.**

Cet article se propose de déroger aux règles posées à l'article 4 du projet transmis par l'Assemblée nationale qui lui-même déroge aux dispositions de l'article 1857 du Code civil.

L'article 1857 du Code civil dispose principalement qu'à l'égard des tiers les associés d'une société civile répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social.

L'article 4 du projet limite la responsabilité des associés des sociétés civiles d'attribution en jouissance à temps partagé, dans ce cas, au montant de leur apport. La Commission a, rappelons-le, adopté sur ce point, et pour éviter toute incertitude, un amendement visant à limiter la responsabilité des associés, non pas au montant de leur apport nominal au capital de la société, mais au montant de l'engagement de souscription qu'ils ont pris à l'égard de la société.

L'article 19 *sexies* du projet se propose de doubler, dans ce cas, la responsabilité des associés des sociétés coopératives d'attribution ayant la forme civile.

Cette disposition tend, semble-t-il, à prendre en considération le fait que les associés de ces sociétés ont un apport plus faible lorsque la souscription de leurs parts est réalisée, pour part par eux-mêmes, pour part par le jeu d'un emprunt collectif de la coopérative.

Votre Commission a estimé que les dispositions de l'article 19 *sexies* devaient être précisées.

D'une part, elle a estimé que, comme pour les associés des sociétés civiles d'attribution, la responsabilité des associés des coopératives devait être limitée au montant de leur engagement de souscription, et non au montant de leur apport nominal au capital de la société.

Toutefois, elle a également estimé que cette responsabilité devait être augmentée, dans le cas où une partie de la souscription correspondant au lot est réalisée par l'intermédiaire d'un emprunt collectif, du montant de la quote-part de l'emprunt collectif correspondant à ladite souscription.

La Commission a donc adopté un amendement visant à préciser en ce sens l'article 19 *sexies* du projet transmis par l'Assemblée nationale.

### *Article 19 septies.*

#### **Droit de vote.**

Cet article constitue une dérogation de taille aux principes de la coopération en ce qui concerne le droit de vote dans les sociétés coopératives d'attribution en jouissance à temps partagé.

Ainsi, l'article 19 *septies* dispose-t-il que par dérogation à l'article 9 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, chaque associé d'une société coopérative dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts ou actions qu'il détient, en ce qui concerne les décisions à prendre pendant la période de construction, et, une fois cette période terminée, en ce qui concerne les décisions relatives à certains travaux de transformation, addition ou amélioration.

Par ailleurs, il est également dérogé aux principes de la coopération, pour les décisions en matière de charges. Chaque associé a en effet alors un droit de vote correspondant à sa participation aux dépenses, votre Commission préférera dire « aux charges ».

Votre Commission s'est interrogée sur cette dérogation aux règles de la coopération. Dans ces conditions, en effet, votre Commission s'est demandé si les coopératives concernées resteraient bien encore, en conséquence, de vraies coopératives. La question lui est apparue demeurer posée.

La Commission a toutefois approuvé les dispositions de l'article 19 *septies* sous la réserve rédactionnelle précitée.

La Commission a donc adopté un amendement en ce sens.

### *Article 19 octies.*

#### **Conseil de gérance.**

Cet article se propose d'organiser la gérance des sociétés coopératives de forme civile dans l'esprit coopératif.

Un conseil de gérance des trois membres, nommés par l'assemblée générale et révocables par elle, est prévu.

Les premiers membres du conseil de gérance peuvent être désignés dans les statuts pour une durée ne pouvant pas excéder trois exercices.

Il est à préciser dès lors, incidemment, que ces premiers membres ne pourront être révoqués que par une modification des statuts.

La Commission a adopté l'article 19 *octies* sans modification.

*Article 19 nonies.*

**Examen des comptes.**

Cet article ajoute, pour les sociétés coopératives d'attribution, à l'obligation prévue à l'alinéa 2 de l'article 16 du projet transmis par l'Assemblée nationale, quant à la nomination d'un commissaire aux comptes par toutes les sociétés d'attribution, coopératives ou non, l'obligation de se conformer à la procédure de révision comptable prévue à l'article 29 de la loi n° 83-657 du 20 juillet 1983 relative au développement de certaines activités d'économie sociale.

En vertu de cet article, les sociétés concernées font périodiquement procéder à l'examen analytique de leur situation financière et de leur gestion, selon des modalités fixées par décret.

La Commission a adopté sans modification l'article 19 *nonies* du projet de loi transmis par l'Assemblée nationale.

*Article 20.*

**Détournement de fonds.**

Cet article définit les sanctions pénales applicables dans le cas où les fonds remis à l'occasion de la formation ou de l'exécution du contrat de société soumis aux dispositions du présent projet sont détournés.

Pour que l'infraction soit matériellement constituée il faut que la personne ait reçu ou accepté, en une ou plusieurs fois, plusieurs versements, dépôts, souscriptions ou acceptations d'effets de commerce, chèques ou autorisations de prélèvements sur compte bancaire ou postal, à l'occasion de la formation ou de l'exécution d'un contrat de société soumis aux dispositions de la présente loi.

Ainsi, l'infraction s'apparente-t-elle, de ce point de vue, à l'abus de confiance.

Aussi, les sanctions applicables prévues par l'article 20 sont-elles précisément celles prévues à l'article 408 du Code pénal relatif à l'abus de confiance.

La peine prévue dans le cas général, pour la définition de laquelle l'article 408 renvoie à l'article 406, est l'emprisonnement de deux mois au moins à deux ans au plus auquel s'ajoute une amende de 3.600 F au moins à 2.500.000 F au plus.

La Commission a adopté sans modification l'article 20 du projet de loi transmis par l'Assemblée nationale.

*Article 21.*

**Interdiction professionnelle.**

L'article 21 se propose deux objectifs.

En premier lieu, ajouter à la liste des sociétés immobilières à la fondation et à la gestion desquelles ne peuvent participer les personnes ayant fait l'objet de certaines condamnations, liste et condamnations mentionnées à l'article L. 241-3 du Code de la construction et de l'habitation, les sociétés régies par le présent projet.

En second lieu, ajouter à la liste des condamnations précitées celles prononcées sur la base des dispositions des articles 19 et 20 du projet adopté par l'Assemblée nationale, c'est-à-dire les condamnations pour cessions non conformes aux dispositions des alinéas 1, 2 et 3 de l'article 19, sanctionnées selon les termes de l'alinéa 4 dudit article, et condamnation pour détournement de fonds, sanctionnée par l'article 20.

Votre Commission a adopté sans modification l'article 21 du projet transmis par l'Assemblée nationale.

*Article 22.*

**Obligation d'information.**

Cet article institue une obligation d'information, sur tout document constatant l'acquisition de parts ou d'actions des sociétés régies par la présente loi, et sur toute publicité faite, reçue ou perçue en France, du fait que l'acquisition précitée des parts ou actions confère seulement la qualité d'associé et non celle de propriétaire.

Votre Commission se félicite que cette obligation soit prévue, d'autant qu'elle a eu l'occasion d'indiquer, notamment lors de l'exposé général introductif du présent rapport, combien elle estimait critiquable que soit perpétuellement entretenue l'équivoque à ce sujet.

Toutefois, votre Commission estime que les dispositions de l'article 22 sont insuffisantes, au moins pour trois raisons.

En premier lieu, cette obligation n'est pas sanctionnée.

Ensuite, la pratique saura toujours, sur les documents publicitaires, notamment, réduire l'obligation précitée au minimum compatible avec la condition de clarté également prévue.

Enfin, et surtout, l'utilisation des termes évoquant la propriété, termes à charge psychologique intense, n'étant pas interdite, sera certainement poursuivie, et peut-être même de façon accrue.

Aussi votre Commission a-t-elle estimé nécessaire d'interdire, dans toute publicité, de quelque forme que ce soit, l'utilisation de tout terme évoquant la propriété dans le cas d'une simple attribution en jouissance.

Votre Commission est toutefois consciente du fait que le recours à ces termes dans ce cas constitue indéniablement une publicité fautive ou trompeuse, délit prévu et réprimé par l'article 44 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 modifiée. Cependant, elle estime que la sanction d'un délit est parfois plus délicate à mettre en œuvre que celle d'une contravention.

Dans le cas présent, elle considère ainsi que la définition d'une contravention est plus appropriée.

La Commission a donc décidé de l'interdiction précitée et a décidé que toute infraction à cette interdiction serait sanctionnée des peines d'amende prévues pour les contraventions de cinquième classe.

Elle a donc adopté un amendement en ce sens.

### *Article 23.*

#### **Mesures transitoires.**

Cet article impose aux sociétés concernées par le présent projet de mettre leurs statuts en conformité avec la loi dans un délai de deux ans à compter de sa publication, sous peine des sanctions prévues par le premier alinéa de l'article 500 et par l'article 501 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966.

L'article 500 de ladite loi dispose qu'à défaut de mise en conformité, les clauses des statuts contraires à la loi sont réputées non écrites.

L'article 501 dispose que les dirigeants qui, volontairement, n'auront pas mis les statuts en conformité seront punis d'une amende de 2.000 F à 20.000 F.

Le délai de mise en conformité était, dans le projet initial, de trois ans. L'Assemblée nationale l'a réduit à deux ans. Même ainsi réduit, ce délai apparaît excessif à votre Commission, les dispositions du projet nécessitant des modifications de statuts étant assez peu nombreuses.

Toutefois, compte tenu de la réduction déjà adoptée par l'Assemblée nationale, votre Commission a approuvé le délai de deux ans ainsi prévu.

Le deuxième alinéa de l'article 23 dispose que la limitation de responsabilité des associés des sociétés civiles d'attribution en ce qui concerne les dettes sociales à l'égard des tiers ne s'applique pas aux dettes antérieures à la mise en conformité des statuts.

Votre Commission a approuvé cette disposition.

Elle a toutefois estimé que cette disposition devait être étendue, à toutes fins, à la limitation prévue à l'article 19 *sexies* du projet transmis par l'Assemblée nationale et amendé par la Commission.

La Commission a donc adopté un amendement tendant à modifier en ce sens l'article 23 du projet de loi transmis par l'Assemblée nationale.

#### *Article 24.*

#### **Exclusion du régime de la « transparence fiscale ».**

L'article 24 prévoit que les dispositions de l'article 1655 *ter* du Code général des impôts ne sont pas applicables aux sociétés dont les statuts sont établis en conformité avec la présente loi.

L'article 1655 *ter* pose le principe dit de la « transparence fiscale » pour les sociétés ayant, en fait, pour unique objet soit la construction ou l'acquisition d'immeubles ou de groupes d'immeubles destinés à être attribués aux associés en propriété ou en jouissance, soit la gestion de ces immeubles, soit la location de tout ou partie des immeubles concernés pour le compte des membres de la société.

En vertu du principe posé à l'article 1655 *ter*, lesdites sociétés sont donc réputées ne pas avoir de personnalité distincte de celle de leurs membres en ce qui concerne les impôts directs, les droits d'enregistrement, la taxe de publicité foncière et les taxes assimilées.

La société n'est donc pas imposée elle-même, ce sont ses membres qui le sont.

Toutefois, ses membres, sauf exceptions, sont soumis à un régime d'exonération prévu par l'article 239 *octies* du Code général des impôts. L'article 239 *octies* prévoit, en effet, que la valeur nette de l'avantage en nature consenti aux associés ne constitue pas un revenu distribué, sauf si l'associé est une personne morale passible de l'impôt sur le revenu selon les règles des bénéficiaires industriels et commerciaux.



Par ailleurs, le revenu, n'étant donc pas un revenu distribué, ne donne pas lieu à l'application du précompte prévu à l'article 223 *sexies* du Code général des impôts.

Cependant, pour que le régime de la « transparence fiscale » prévu à l'article 1655 *ter* puisse être applicable, il faut, aux termes de l'article 1655 *ter*, que les sociétés concernées n'aient que l'objet prévu par l'article.

Or, tel n'est pas le cas pour les sociétés présentes dans la mesure où leur objet comporte également la mise à disposition des associés de biens meubles et de services.

Les sociétés en question ne peuvent donc bénéficier du régime de la « transparence fiscale » prévu à l'article 1655 *ter*.

Pour éviter toute incertitude, l'article 24 du projet de loi se propose donc de rappeler cette règle.

La Commission a donc adopté sans modification l'article 24 du projet transmis par l'Assemblée nationale.

#### *Article 25.*

#### **Application de la loi à la collectivité territoriale de Mayotte.**

L'article 25 du projet transmis par l'Assemblée nationale étend l'application de la loi à la collectivité territoriale de Mayotte.

Il convient de signaler, par ailleurs, que la loi est applicable aux départements d'outre-mer.

Par ailleurs, les assemblées territoriales de Polynésie et de Wallis-et-Futuna, consultées sur le texte, n'ont pas souhaité son application dans leurs territoires respectifs. Or la matière relève de la compétence des territoires.

L'assemblée territoriale de Nouvelle-Calédonie ne s'est pas, pour sa part, prononcée.

La Commission a, enfin, adopté un amendement tendant à une nouvelle rédaction du titre de la loi.

Le schéma retenu par la Commission comporte donc, comme il a été vu, trois parties principales, consacrées respectivement aux règles de l'indivision entre propriétaires en cas d'exercice de leur droit d'occupation par périodes, aux règles relatives aux sociétés d'attribution et aux règles relatives aux sociétés coopératives d'attribution.

Il est donc apparu, de par la création d'une partie consacrée à l'indivision entre propriétaires, en cas d'exercice de leur droit d'occupation par périodes, que le titre actuel du projet devait être modifié.

\*  
\*\*

Sous réserve de ces observations et des amendements qu'elle vous propose, votre Commission vous demande d'adopter le présent projet de loi.

**TABLEAU COMPARATIF**

Texte en vigueur

Code civil.

Texte du projet de loi

*Art. 1873-2.* — Les coindivisaires, s'ils y consentent tous, peuvent convenir de demeurer dans l'indivision.

A peine de nullité, la convention doit être établie par un écrit comportant la désignation des biens indivis et l'indication des quotes-parts appartenant à chaque indivisaire. Si les biens indivis comprennent des créances, il y a lieu aux formalités de l'article 1690 ; s'ils comprennent des immeubles, aux formalités de la publicité foncière.

*Art. 1873-3.* — La convention peut être conclue pour une durée déterminée qui ne saurait être supérieure à cinq ans. Elle est renouvelable par une décision expresse des parties. Le partage ne peut être provoqué avant le terme convenu qu'autant qu'il y en a de justes motifs.

La convention peut également être conclue pour une durée indéterminée. Le partage peut, en ce cas, être provoqué à tout moment, pourvu que ce ne soit pas de mauvaise foi ou à contretemps.

Il peut être décidé que la convention à durée déterminée se renouvellera par tacite reconduction pour une durée déterminée ou indéterminée. A défaut d'un pareil accord, l'indivision sera régie par les articles 815 et suivants à l'expiration de la convention à durée déterminée.

*Art. 815-2.* — Tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis.

Il peut employer à cet effet les fonds de l'indivision détenus par lui et il est réputé en avoir la libre disposition à l'égard des tiers.

A défaut de fonds de l'indivision, il peut obliger ses coindivisaires à faire avec lui les dépenses nécessaires.

Lorsque des biens indivis sont grevés d'un usufruit, ces pouvoirs sont opposables à l'usufruitier dans la mesure où celui-ci est tenu des réparations.

*Art. 815-3.* — Les actes d'administration et de disposition relatifs aux biens indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires. Ceux-ci peuvent donner à l'un ou à plusieurs d'entre eux un mandat général d'administration. Un mandat spécial est nécessaire pour tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis, ainsi que pour la conclusion et le renouvellement des baux.

CHAPITRE PREMIER A (NOUVEAU)

DISPOSITIONS RELATIVES A L'INDIVISION  
PAR PÉRIODES DITE « MULTIPROPRIÉTÉ »

Article premier A (nouveau).

*Les propriétaires indivis d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble ayant conclu une convention afin d'exercer leur droit d'occupation par périodes, s'ils concluent, en ce qui concerne le maintien dans l'indivision, la convention prévue à l'article L. 1873-2 du code civil, peuvent, par dérogation à l'article L. 1873-3 du code civil, conclure cette dernière convention pour une durée supérieure à cinq ans. Pendant la durée de la convention, et par dérogation à l'article 1873-3 du code civil, la licitation ne peut être demandée que par les deux tiers des coindivisaires.*

Article premier B (nouveau).

*Les propriétaires indivis mentionnés à l'article précédent peuvent étendre la convention prévue à l'article premier A à des dispositions relatives à la conservation et l'administration du bien indivis et, dans cette convention, déroger aux dispositions des articles 815-2 du code civil en ce qui concerne la conservation du bien indivis et 815-5 en ce qui concerne l'administration.*

Texte en vigueur

Code civil.

Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux.

*Art. 815-7.* — Le président du tribunal peut aussi interdire le déplacement des meubles corporels sauf à spécifier ceux dont il attribue l'usage personnel à l'un ou à l'autre des ayants droit, à charge pour ceux-ci de donner caution s'il l'estime nécessaire.

Texte du projet de loi

Article premier.

Les sociétés ayant pour objet la construction d'immeubles, l'acquisition d'immeubles ou de droits réels immobiliers, l'aménagement ou la restauration des immeubles acquis ou sur lesquels portent ces droits réels en vue de l'attribution, en totalité ou par fractions, d'immeubles à usage principal d'habitation en jouissance par périodes aux associés auxquels n'est attribué aucun droit de propriété ou autre droit réel *sur les immeubles* en contrepartie de leurs apports, sont régies par les dispositions applicables aux sociétés dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux dispositions de la présente loi.

L'objet de ces sociétés comprend l'administration desdits immeubles, l'acquisition et la gestion de leurs éléments

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article premier.

Les sociétés constituées en vue de l'attribution, ...

n'est accordé aucun...

... auxquels

... loi.

L'objet de ces sociétés comprend la construction d'immeubles, l'acquisition d'immeubles ou de droits réels immobiliers, l'aménagement ou la restauration des immeubles acquis ou sur lesquels portent ces droits réels.

Il comprend aussi l'administration de ces immeubles, ...

Article premier C (nouveau).

*Les droits du propriétaire indivis, notamment en ce qu'ils sont régis par la convention prévue à l'article premier A, étendue le cas échéant, en vertu de l'article premier B, sont susceptibles d'hypothèque.*

*Par dérogation à l'article 815-7 du code civil, les créanciers personnels du propriétaire indivis ne peuvent saisir que ses droits tels que mentionnés à l'alinéa premier; en outre, pendant la durée de la convention, le créancier personnel d'un propriétaire indivis ne peut ni introduire une action en licitation ni exercer les droits de son débiteur dans l'indivision.*

Article premier D (nouveau).

*Les dispositions des articles premier A, premier B et premier C, ne s'appliquent pas lorsque l'immeuble ou la fraction d'immeuble deviennent indivis pour cause de succession ou de rupture de communauté.*

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article premier.

Les sociétés ayant pour objet l'attribution...

... droit réel en contrepartie...

... sociétés sous

réserve des dispositions de la présente loi.

*Alinéa supprimé.*

*Alinéa supprimé.*

**Texte en vigueur**

---

**Texte du projet de loi**

---

mobiliers conformes à la destination des immeubles. Il peut également comprendre la fourniture des services, le fonctionnement des équipements collectifs nécessaires au logement ou à l'immeuble et ceux, conformes à la destination de ce dernier, qui lui sont directement rattachés.

**Art. 2.**

Les sociétés mentionnées à l'article premier *peuvent être* constituées sous les différentes formes prévues par les lois en vigueur. Elles ne peuvent se porter caution. Si la société revêt la forme coopérative, elle doit limiter son objet aux opérations concernant des immeubles compris dans un même programme, comportant une ou plusieurs tranches, d'un ensemble immobilier.

**Art. 3.**



**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

...  
également s'étendre à la fourniture des services, au fonctionnement...

... immeubles et de ceux conformes...  
... rattachés.

Est réputée non écrite toute clause des statuts prévoyant la désignation d'une personne physique ou morale autre que le représentant de la société pour assumer les missions prévues à l'alinéa précédent.

**Art. 2.**

Les sociétés...  
constituées sous la forme de société civile ou de société anonyme ou de société à responsabilité limitée. Elles ne peuvent se porter caution.

**Art. 3.**

Les associés sont tenus, envers la société, de répondre aux appels de fonds nécessités par la construction, l'acquisition, l'aménagement ou la restauration de l'immeuble social en proportion de leurs droits dans le capital social et de

**Propositions de la Commission**

*Alinéa supprimé.*

**Article premier bis (nouveau).**

*La construction d'immeubles, l'acquisition d'immeubles ou de droits réels immobiliers, l'aménagement ou la restauration des immeubles acquis concourent à la réalisation de l'objet des sociétés mentionnées à l'article premier.*

*L'objet de ces sociétés comprend l'administration des immeubles mentionnés à l'article premier, l'acquisition et la gestion de leurs éléments mobiliers strictement conformes à la destination de ces immeubles.*

*Il peut également comprendre la fourniture de services directement conformes à la destination de ces immeubles et le fonctionnement des équipements collectifs strictement nécessaires à la fraction d'immeuble ou à l'immeuble.*

**Art. 2.**

Les sociétés mentionnées à l'article premier ne peuvent se porter caution.

**Art. 3.**

Alinéa sans modification.

**Texte en vigueur**

Code de la construction et de l'habitation.

*Art. L. 212-4.* — L'associé qui ne satisfait pas aux obligations auxquelles il est tenu envers la société en vertu de l'article L. 212-3 ne peut prétendre ni à entrer en jouissance de la fraction de l'immeuble à laquelle il a vocation, ni à se maintenir dans cette jouissance, ni à obtenir l'attribution en propriété de ladite fraction.

Les droits sociaux appartenant à l'associé défaillant peuvent, un mois après une sommation de payer restée sans effet, être mis en vente publique sur autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers du capital social et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts ou actions détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

Cette mise en vente est notifiée à l'associé défaillant et publiée dans un des journaux d'annonces légales du lieu du siège social. Si l'associé est titulaire de plusieurs groupes de droits sociaux donnant vocation à des parties différentes de l'immeuble, chacun de ces groupes pourra être mis en vente séparément.

La vente aura lieu pour le compte et aux risques de l'associé défaillant, qui sera tenu, vis-à-vis de la société, des appels de fonds mis en recouvrement antérieurement à la vente. Les sommes produites par l'adjudication seront affectées par privilège au paiement des sommes dont cet associé sera redevable à la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant. Si des nantissements ont été constitués sur les parts ou actions vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

*Art. L. 213-7.* — Avant le commencement des travaux, l'assemblée générale doit en approuver les conditions techniques et financières d'exécution et fixer les bases selon lesquelles les différents éléments composant le prix de revient global seront répartis entre les locaux à édifier, afin de déterminer le prix de chacun d'eux.

L'assemblée générale a seule le pouvoir d'approuver et de modifier les statuts, et de réduire l'importance du programme dans le cas où celui-ci doit être réalisé par tranches, à condition que cette réduction ne porte que sur des lots non souscrits.

**Texte du projet de loi**

Sont applicables aux sociétés définies à l'article premier de la présente loi, les dispositions de l'article L. 212-4, alinéas 2, 3 et 4 du Code de la construction et de l'habitation et, en ce qui concerne les coopératives, les dispositions des articles L. 213-7, alinéa premier, et L. 213-10, alinéas 2, 3 et 4 du même Code.

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Propositions de la Commission

participer aux charges dans les conditions prévues à l'article 7 de la présente loi.

Si un associé ne satisfait pas à ces obligations, il est fait application des deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article L. 212-4 du Code de la construction et de l'habitation.

L'associé défaillant ne peut prétendre, à compter de la décision de l'assemblée générale, ni entrer en jouissance de la fraction de l'immeuble à laquelle il a vocation, ni se maintenir dans cette jouissance.

Si un associé...  
fait...

... obligations, il *peut être*  
... habitation.

Alinéa sans modification.

**Texte en vigueur**

**Code de la construction et de l'habitation.**

La majorité requise pour la validité des délibérations prévues au présent article est des deux tiers au moins du nombre total des associés.

*Art. L. 215-10.* — Si les droits privatifs des associés sont représentés par des parts ou actions donnant vocation à l'attribution d'un lot, chaque associé ne peut prétendre à la propriété du lot qui lui est destiné qu'après avoir versé à la société les sommes nécessaires à la réalisation de l'objet social, proportionnellement à la valeur de son lot par rapport à la valeur de l'ensemble.

Si un associé ne satisfait pas à ses obligations, ses droits pourront, un mois après mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par décision de l'assemblée générale de la société fixant la mise à prix.

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Toutefois, et nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts ou actions détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant. Si des nantissements ont été constitués sur les parts ou actions vendues par application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

**Code civil.**

*Art. 1857.* — A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

L'associé qui n'a apporté que son industrie est tenu comme celui dont la participation dans le capital social est la plus faible.

**Texte du projet de loi**

**Art. 4.**

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil, les associés des sociétés civiles ne répondent des dettes sociales à l'égard des tiers qu'à concurrence de leurs apports.

**Art. 5.**

Le gérant d'une société civile constituée aux fins prévues à l'article premier de la présente loi est toujours révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

---

**Propositions de la Commission**

---

**Art. 4.**

Par dérogation...  
... sociétés constituées sous la forme de société civile ne  
répondent...

... apports.

**Art. 5.**

Le ou les gérants d'une société civile...  
... loi sont révocables

**Art. 4.**

Par dérogation...

... concurrence de l'engagement de versement  
qu'ils ont pris à l'égard de la société au moment de la sous-  
cription des parts ou actions.

**Art. 5.**

Conforme.

**Texte en vigueur**

**Texte du projet de loi**

des parts sociales nonobstant toutes dispositions contraires des statuts.

**Art. 6.**

Un état descriptif de division délimite les diverses parties de l'immeuble social en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont privatives par périodes.

Les parts ou actions sont réparties entre les associés en fonction des caractéristiques du lot attribué à chacun d'eux, de la durée et de l'époque d'utilisation du local correspondant.

La valeur des droits de tous les associés est appréciée au jour de l'affectation aux lots des groupes de droits sociaux qui leur sont attachés.

Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs, les éléments d'équipement et le fonctionnement de l'immeuble en fonction de l'utilité qu'ils présentent statutairement à leur égard, compte tenu notamment de la durée de l'époque de la période de jouissance.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives au fonctionnement de la société, à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes en proportion du nombre des parts ou actions qu'ils détiennent dans le capital social.

**Art. 7.**

Un règlement précise la destination de l'immeuble et de ses diverses parties et organise les modalités de l'utilisation des équipements collectifs.

Il fixe la quote-part qui incombe, dans chacune des catégories de charges, à chaque groupe particulier de parts ou actions défini en fonction de la période de jouissance. A défaut, il indique les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de charges.

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

**Propositions de la Commission**

... statuts.

**Art. 6.**

Un état...  
... privatives.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Un tableau d'affectation des parts ou actions aux lots et par période est annexé à l'état descriptif de division.

Un règlement précise la destination de l'immeuble et de ses diverses parties et organise les modalités de l'utilisation des équipements collectifs.

Si un document publicitaire, quelle qu'en soit sa forme, fait état d'un service mis à la disposition des associés et destiné à permettre l'échange des périodes de jouissance, la vente des actions ou parts sociales ou la location du lot qui leur est attaché, le règlement *ainsi que tout acte de souscription ou de cession d'actions ou de parts sociales mentionnent* l'existence de ce service.

Le règlement indique, en outre, les conditions particulières dont peut être assorti ce service.

**Art. 7.**

Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs, les éléments d'équipement et le fonctionnement de l'immeuble en fonction de l'utilité qu'ils présentent à leur égard, compte tenu notamment de la durée et de l'époque de la période de jouissance.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives au fonctionnement de la société, à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes en proportion du nombre des parts ou actions qu'ils détiennent dans le capital social.

Le règlement fixe...

... charges.

**Art. 6.**

Un état...

de celles qui sont à usage *privatif*.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Si...

... règlement mentionne l'existence de ce service.

Alinéa sans modification.

**Art. 7.**

*Un décret détermine les charges communes et celles correspondant aux parties à usage privatif. Les associés sont tenus de participer aux charges des deux catégories en fonction de la situation et la consistance du local, de la durée et de l'époque de la période de jouissance.*

*Toutefois, lorsque le local sur lequel l'associé exerce son droit de jouissance n'est pas occupé, pendant la période correspondante, l'associé ne participe pas aux charges correspondant aux parties à usage privatif.*

Le règlement fixe...  
fonction de la *situation du local, de la durée* et de la période de jouissance.

A défaut,...

... faite.

**Texte en vigueur**

**Texte du projet de loi**

**Code de la construction et de l'habitation.**

*Art. L. 212-10.* — Les sociétés qui ont pour objet la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation sont tenues :

— soit de conclure un contrat de promotion immobilière ;

— soit de confier les opérations constitutives de la promotion immobilière à leur représentant légal ou statutaire, à la condition que lesdites opérations aient été définies au préalable par un écrit portant les énonciations exigées par l'article L. 222-3. La responsabilité du représentant légal ou statutaire s'apprécie alors, quant à ces opérations, conformément à l'article 1831-1 du Code civil, reproduit à l'article L. 221-1 du présent Code.

Avant la conclusion du contrat de promotion immobilière ou avant l'approbation par l'assemblée générale de l'écrit comportant les énonciations exigées par l'article L. 222-3, le représentant légal ou statutaire de la société ne peut exiger

L'état descriptif de division, le règlement et les dispositions corrélatives des statuts doivent être adoptés avant tout commencement des travaux de construction ou, s'il s'agit d'une société d'acquisition, avant toute entrée en jouissance des associés.

**Art. 8.**

Les sociétés prévues à l'article premier qui ont pour objet la construction d'immeubles sont tenues de se conformer aux dispositions de l'article L. 212-10 du Code de la construction et de l'habitation en ce qu'il impose soit de conclure un contrat de promotion immobilière, soit de confier les opérations constitutives de la promotion immobilière à leur représentant légal ou statutaire.

Les mêmes obligations incombent aux sociétés prévues à l'article premier qui ont pour objet l'acquisition d'immeubles en vue de l'aménagement ou de la restauration dès lors que le coût global des travaux excède 50 % du prix d'acquisition des immeubles.



**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture  
en première lecture**

Tout associé peut demander au tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble la révision, pour l'avenir, de la répartition des charges visées aux deux premiers alinéas si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart, ou si la part correspondant au lot d'un autre associé est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre catégorie de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux deux premiers alinéas. Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des charges. L'action en révision ne peut être exercée que dans les cinq ans de l'adoption de l'état descriptif de division du règlement et des dispositions corrélatives des statuts.

**Art. 7 bis.**

L'état descriptif de division, le règlement et les dispositions corrélatives des statuts doivent être adoptés avant tout commencement des travaux de construction ou, s'il s'agit d'une société d'acquisition, avant toute entrée en jouissance des associés.

**Art. 8.**

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

**Propositions de la Commission**

*Alinéa supprimé.*

**Art. 7 bis A (nouveau).**

*Tout associé peut demander au tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble la révision, pour l'avenir, de la répartition des charges entre associés, établie dans les conditions prévues à l'article 7, si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart, ou si la part correspondant au lot d'un autre associé est inférieure de plus d'un quart dans l'une ou l'autre catégorie des charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 7.*

*L'action en révision prévue à l'alinéa premier ne peut être exercée que dans les cinq ans de l'adoption de l'état descriptif de division, du règlement et des dispositions corrélatives des statuts.*

**Art. 7 bis.**

L'état...

... construction, ou, en cas d'acquisition de l'immeuble, avant...  
... associés.

**Art. 8.**

Les sociétés prévues à l'article premier qui recourent, pour la réalisation de leur objet, à la construction...

... statutaire.

Les mêmes...

... premier qui recourent, pour la réalisation de leur objet, à l'acquisition...

... immeubles.

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Code de la construction et de l'habitation.

ou accepter des associés aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ni acceptation d'effets de commerce pour les opérations mentionnées audit écrit. Aucun paiement ne peut non plus être accepté ou exigé avant la date à laquelle la créance correspondante est exigible.

Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle au versement par les associés souscripteurs du capital initial des sommes nécessaires au paiement des études techniques et financières du programme et à l'achat du terrain. Lorsque de tels versements ont été effectués, les parts ou actions ne peuvent être cédées volontairement avant la conclusion du contrat de promotion immobilière ou avant l'approbation de l'écrit susvisé, si ce n'est entre associés.

*Art. L. 261-10.* — Tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et comportant l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction doit, à peine de nullité, revêtir la forme de l'un des contrats prévus aux articles 1601-2 et 1601-3 du Code civil, reproduits aux articles L.261-2 et L.261-3 du présent Code. Il doit, en outre, être conforme aux dispositions des articles L.261-11 à L.261-14 ci-dessous.

Celui qui s'oblige à édifier ou à faire édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, lorsqu'il procure directement ou indirectement le terrain ou le droit de construire sur le terrain à celui qui contracte l'obligation d'effectuer les versements ou les dépôts ci-dessus définis, doit conclure un contrat conforme aux dispositions de l'alinéa précédent, sauf si le terrain ou le droit est procuré à une société régie par les chapitres premier, II (sections I et II) et III du titre premier du présent Livre, ou si celui qui les procure est un organisme d'habitations à loyer modéré agissant comme prestataire de services.

Le contrat de vente d'immeuble à construire conclu par un organisme d'habitations à loyer modéré, par une société civile immobilière constituée entre deux ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré, ou par une société d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de la moitié à une personne de droit public peut, par dérogation aux dispositions de l'article 1601-2 du Code civil, reproduit à l'article L.261-2 du présent Code, et de l'article L.261-12 ci-dessous :

— stipuler que le transfert de propriété résulte de la constatation du paiement intégral du prix ;

— prévoir que le prix est payable entre les mains du vendeur par fractions échelonnées tant avant qu'après achèvement de la construction.

*Art. L. 261-11.* — Le contrat doit être conclu par acte authentique et préciser :

Les sociétés prévues à l'article premier qui ont pour objet l'acquisition d'immeubles à construire doivent conclure un contrat ou bénéficier d'une cession de contrat conforme aux dispositions des articles L.261-10 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et comportant la garantie d'achèvement prévue par l'article L.261-11 dudit Code, si la vente a lieu sous la forme de vente en l'état futur d'achèvement.

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture  
en première lecture**

---

**Propositions de la Commission**

---

Les sociétés...

... habitation. Si la vente a lieu sous la forme de vente en l'état futur d'achèvement, le contrat comporte la garantie d'achèvement prévue par l'article L. 261-11 du même Code.

Les sociétés prévues à l'article premier qui *recourent, pour la réalisation de leur objet*, à l'acquisition...

... Code.

**Texte en vigueur**

Code de la construction et de l'habitation.

- a) La description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu ;
- b) Son prix et les modalités de paiement de celui-ci ;
- c) Le délai de livraison ;
- d) Lorsqu'il revêt la forme prévue à l'article 1601-3 du Code civil, reproduit à l'article L.261-3 du présent Code, la garantie de l'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.

Toutefois, lorsque la vente concerne une partie d'immeuble, le contrat peut ne comporter que les indications propres à cette partie, les autres précisions prévues à l'alinéa précédent doivent alors figurer, soit dans un document annexé à l'acte, soit dans un document déposé au rang des minutes d'un notaire et auquel l'acte fait référence.

Il doit également mentionner si le prix est ou non révisable et, dans l'affirmative, les modalités de sa révision.

Il doit, en outre, comporter en annexes, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble.

Le règlement de copropriété est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat ; il doit lui être communiqué préalablement.

Lorsqu'avant la conclusion de la vente, le vendeur a obtenu le bénéfice d'un prêt spécial du Crédit foncier de France ou du Comptoir des entrepreneurs, le contrat doit mentionner que l'acheteur a été mis en état de prendre connaissance, dans des conditions fixées par décret, des documents relatifs à l'équilibre financier de l'opération, au vu desquels a été prise la décision de prêt. L'inobservation des dispositions du présent article entraîne la nullité du contrat. Cette nullité ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant l'achèvement des travaux.

Lorsque la vente a été précédée d'un contrat préliminaire prévu à l'article L.261-15, seul le contrat de vente est soumis aux dispositions des articles 16 à 18 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979.

*Art. L. 261-11-1.* — Au cas où le contrat défini à l'article L.261-11 prévoit la révision du prix, celle-ci ne peut être calculée qu'en fonction de la variation d'un indice national du bâtiment tous corps d'état mesurant l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment et publié par le ministre chargé de la Construction et de l'Habitation.

La révision ne peut être faite sur chaque paiement ou dépôt que dans une limite exprimée en pourcentage de la variation de cet indice.

L'indice et la limite prévus ci-dessus sont définis par décret en Conseil d'Etat. Cette limite, destinée à tenir

**Texte du projet de loi**

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture  
en première lecture**

---

**Propositions de la Commission**

---

**Texte en vigueur**

**Texte du projet de loi**

Code de la construction et de l'habitation.

compte des frais fixes, de la valeur du terrain et des améliorations de productivité, doit être comprise entre 60 % et 80 % de la variation de l'indice.

L'indice servant de base pour le calcul de la révision est le dernier indice publié au jour de la signature du contrat. La variation prise en compte résulte de la comparaison de cet indice avec le dernier indice publié avant la date de chaque paiement ou dépôt.

*Art. L. 261-12.* — Dans le cas de vente en l'état futur d'achèvement, le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la signature du contrat, ni avant la date à laquelle la créance est exigible.

Le contrat de vente à terme peut seulement stipuler que des dépôts de garantie seront faits, à mesure de l'avancement des travaux, à un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur par un organisme habilité à cet effet. Les fonds ainsi déposés sont incessibles, insaisissables et indisponibles dans la limite des sommes dues par l'acheteur, sauf pour le paiement du prix.

*Art. L. 261-13.* — Nonobstant toutes stipulations contraires, les clauses de résolution de plein droit concernant les obligations de versement ou de dépôt prévues aux articles L. 261-10 à L. 261-12 ne produisent effet qu'un mois après la date de la sommation ou du commandement de payer demeuré infructueux.

Un délai peut être demandé pendant le mois ainsi imparti, conformément à l'article 1244 du Code civil.

Les effets des clauses de résolution de plein droit sont suspendus pendant le cours des délais octroyés dans les conditions prévues à l'article 1244 du Code civil. Ces clauses sont réputées n'avoir jamais joué si le débiteur se libère dans les conditions déterminées par le juge.

*Art. L. 261-14.* — Le contrat ne peut stipuler forfaitairement, en cas de résolution, le paiement, par la partie à laquelle elle est imputable, d'une indemnité supérieure à 10 % du prix.

Toutefois, les parties conservent la faculté de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

**Art. 9.**

Lorsque la société revêt la forme coopérative, son représentant légal ou statutaire ne peut entreprendre chaque tranche du programme prévu par les statuts que lorsque les tranches précédentes sont souscrites et que si la souscription de toutes les parts ou actions correspondant aux lots compris dans l'ensemble du programme est garantie.

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**  
**en première lecture**

---

**Propositions de la Commission**

---

**Art. 9.**

*Supprimé.*

**Art. 9.**

*Maintien de la suppression.*

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Cette garantie qui consiste en l'engagement d'acquérir ou de faire acquérir les parts ou actions qui n'auraient pas été acquises un an après la date de l'acquisition de l'immeuble ou de la réception des ouvrages, est donnée par un établissement de crédit habilité à se porter caution ou à réaliser des opérations de financement immobilier, une entreprise d'assurance agréée à l'effet de se porter caution, une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi du 13 mars 1917 ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et au moyen commerce, à la petite et à la moyenne industrie.

La garantie visée à l'alinéa précédent peut également être consentie par un organisme agréé par l'Etat dans des conditions déterminées par un décret en Conseil d'Etat qui précise notamment les règles concernant la capacité de tels organismes à assumer l'engagement de garantie et la compétence et l'expérience professionnelle exigées de leurs dirigeants. Ce décret fixe, en outre, les statuts types des organismes prévus à l'alinéa précédent, les modalités de leur intervention en garantie et de leur contrôle ainsi que les règles concernant le retrait de l'agrément auquel cette intervention est subordonnée.

Code de la construction et de l'habitation.

*Art. L. 213-11.* — Du commencement des travaux jusqu'à l'achèvement de l'opération de construction, la démission d'un associé est subordonnée à une autorisation de l'assemblée générale.

Si l'associé démissionnaire présente un nouvel associé solvable et acceptant, cette autorisation ne peut être refusée que pour un motif sérieux et légitime. L'assemblée générale n'est pas tenue d'accepter comme associé la personne proposée par le démissionnaire et peut accepter sa démission en agréant une autre personne sans avoir à motiver sa décision.

En cas de refus injustifié, la démission peut être autorisée par le tribunal saisi dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus.

L'exclusion d'un associé ne peut être prononcée par l'assemblée générale que pour un motif sérieux et légitime et sous réserve du recours de l'intéressé devant le tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble, dans le délai d'un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision. Le jugement sera exécutoire par provision. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables dans le cas prévu à l'article L. 213-10, deuxième alinéa.

La démission ou l'exclusion d'un associé entraîne de plein droit la résolution du contrat de vente passé conformément à l'article L. 213-5. Toutefois, cette résolution est inopposable aux tiers qui, avec le consentement de la société, ont acquis des sûretés réelles du chef de l'associé sur les biens faisant

Jusqu'à l'achèvement de chaque tranche du programme mentionnée à l'alinéa premier, la démission et l'exclusion d'un associé sont soumises aux dispositions de l'article L. 213-11 du Code de la construction et de l'habitation.



**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture  
en première lecture**

---

**Propositions de la Commission**

---

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Code de la construction et de l'habitation.

l'objet du contrat résolu et ont régulièrement publié ces sûretés. Les sommes versées par cet associé, tant au titre de la libération de ses parts sociales qu'au titre du contrat de vente de l'immeuble à construire si ce contrat a été passé, sont remboursées à cet associé, après déduction des charges et frais occasionnés à la société par la démission ou l'exclusion de l'associé. L'appréciation du montant à rembourser peut faire l'objet d'une évaluation forfaitaire faite par les statuts.

En cas de démission ou d'exclusion d'un associé, les autres associés sont tenus, jusqu'à son remplacement, de toutes ses obligations à l'égard de la société proportionnellement à la valeur de leur lot par rapport à la valeur de l'ensemble.

Pendant l'opération de construction, les droits sociaux ne peuvent faire l'objet d'aucune cession volontaire entre vifs à titre onéreux. Il en est de même, le cas échéant, des droits de toute nature résultant de ventes en état futur d'achèvement ou à terme.

*Art. L. 213-6.* — Si les droits privatifs des associés sont représentés par des parts ou actions donnant vocation à l'attribution d'un lot, la société est tenue :

— soit de conclure un contrat de promotion immobilière ;

— soit de confier les opérations constitutives de la promotion immobilière à son représentant légal ou statutaire, à la condition que lesdites opérations aient été définies au préalable par un écrit portant les énonciations exigées par l'article L. 222-3. La responsabilité du représentant légal ou statutaire s'apprécie alors, quant à ces opérations, conformément à l'article 1831-1 du Code civil, reproduit à l'article L. 221-1 du présent Code.

Pour chacune de ces tranches, le commencement des travaux est subordonné à un pourcentage de souscription des parts ou des actions correspondant au moins à 50 % du coût de la tranche.

A moins que les opérations constitutives de la promotion immobilière ne soient confiées au représentant légal ou statutaire de la société en application de l'article L. 213-6 du Code de la construction et de l'habitation, le contrat de promotion immobilière prévu à l'article L. 212-10 du même Code ne peut être conclu qu'avec un organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte locale.

Art. 10.

La société, quelle qu'en soit la forme, peut exiger de chaque associé, en début d'exercice, le versement d'une provision au plus égale au montant des charges imputées à chaque associé au cours du dernier exercice écoulé.

Les statuts ou le règlement peuvent prévoir, pour le premier exercice à compter de l'achèvement des opérations mentionnées à l'article premier de la présente loi, le paiement d'avances sur charges.

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture  
en première lecture**

---

**Propositions de la Commission**

---

**Art. 10.**

Alinéa sans modification.

Le règlement peut prévoir,...

... charges.

**Art. 10.**

La société,...

... charges lui ayant été imparties lors de l'exercice précédent ou, s'il s'agit d'un nouvel associé, ayant été imputées à l'associé précédent au cours du dernier exercice écoulé, pour le même local, la même durée et la même période.

Alinéa sans modification.

**Texte en vigueur**

**Code civil.**

*Art. 1792-2.* — La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

**Texte du projet de loi**

Les statuts des sociétés soumises à la présente loi prévoient la constitution d'un fonds de réserve pour les travaux se rapportant aux ouvrages et éléments mentionnés à l'article 1792-2 du Code civil.

Les associés peuvent toujours assister aux assemblées générales et y voter. L'avis de convocation à l'assemblée générale, qui doit mentionner les questions portées à l'ordre du jour, est adressé à tous les associés. Sous réserve de ce qui est dit au premier alinéa de l'article 11, un associé peut se faire représenter à l'assemblée générale par toute personne physique ou morale même non associée. Toute clause contraire des statuts est réputée non écrite.

**Art. 11.**

Les statuts peuvent prévoir que chaque ensemble d'associés ayant un droit de jouissance pendant la même période peut, à la majorité, désigner un ou plusieurs associés de cet ensemble pour le représenter à l'assemblée générale. Chaque représentant peut avoir un ou plusieurs suppléants ayant également la qualité d'associé.

Ces représentants et leurs suppléants sont désignés pour une durée maximale de trois ans, renouvelable.

Les représentants de période et leurs suppléants ne peuvent se faire représenter.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables aux décisions mentionnées au premier alinéa de l'article 14.

L'assemblée générale ainsi composée a compétence pour toutes les affaires sociales, sauf pour décider de la prorogation, de la dissolution de la société, des modalités de liquidation et de la destination de l'immeuble.

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture  
en première lecture**

Alinéa sans modification.

Les associés se réunissent en assemblée générale au moins une fois par an. Lorsque, conjointement, des associés disposant au moins du cinquième des parts ou actions de la société le demandent, l'assemblée générale est réunie dans un délai de trois mois qui suit la date de cette demande.

Les associés...

... voter. Les votes par correspondance sont admis.  
L'avis de convocation...

... associés. Sans préjudice de ce qui est dit...

... écrite.

**Art. 11.**

Les statuts prévoient que chaque...

... associé.

Les représentants de période et leurs suppléants sont désignés pour une durée maximum de trois ans, renouvelable ; ils ne peuvent se faire représenter.

*Alinéa supprimé.*

Les dispositions...

... mentionnées aux deuxième et quatrième alinéas de l'article 14.

*Alinéa supprimé.*

**Propositions de la Commission**

*Alinéa supprimé.*

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

*Dans les quinze jours précédant l'assemblée générale, tout associé peut demander à la société communication des comptes sociaux et consulter la liste des associés.*

**Art. 11.**

Sans modification.

**Texte en vigueur**

**Texte du projet de loi**

—

—

Loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947  
portant statut de la coopération.

**Art. 9.**

Chaque associé dispose d'une voix à l'assemblée générale, à moins que les lois particulières à la catégorie de coopératives intéressée n'en disposent autrement.

Les statuts des unions de coopératives peuvent attribuer à chacune des coopératives adhérentes un nombre de voix déterminé en fonction soit de l'effectif de ses membres, soit de l'importance des affaires traitées avec l'union et qui leur soit au plus proportionnel.

Les statuts des unions d'économie sociale visées à l'article 5 peuvent attribuer à chacun des associés un nombre de voix au plus proportionnel à l'effectif de leurs membres ou à l'importance des affaires qu'elles traitent avec l'union.

Néanmoins, des associés ont la faculté de se grouper afin de donner pouvoir à un mandataire pour les représenter.

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965  
fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

**Art. 26.** — Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix les décisions concernant :

**Art. 12.**

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts ou actions qu'il détient dans le capital social.

Toutefois, en ce qui concerne les décisions relatives aux charges mentionnées au troisième alinéa de l'article 5, chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation statutaire aux dépenses.

En outre, lorsque le règlement met à la charge de certains associés seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls ces associés ou leurs représentants prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Dans tous les cas, chaque représentant de période ou son suppléant dispose d'un nombre de voix égal au total des voix des associés de la période qu'il représente, sous déduction des voix des associés présents ou représentés en application de l'article 11, alinéa premier.

Les alinéas 3 et 4 du présent article ne sont pas applicables aux sociétés coopératives.

**Art. 13.**

Par dérogation à l'article 9 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947, chaque associé d'une société coopérative dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts ou actions :

a) en ce qui concerne les décisions à prendre pendant la période de construction ;

b) une fois cette période terminée, en ce qui concerne les décisions relatives aux travaux visés à l'article 26 c) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture  
en première lecture**

**Art. 12.**

Alinéa sans modification.

Toutefois...

... mentionnées au premier alinéa de l'article 7, chaque  
... par  
participation aux dépenses.

Alinéa sans modification.

Dans...

application du quatrième alinéa de l'article 10.

*Alinéa supprimé.*

**Art. 13.**

*Supprimé.*

**Propositions de la Commission**

**Art. 12.**

Alinéa sans modification.

Toutefois...

participation aux charges.

... par-

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

*Maintien de la suppression de l'alinéa.*

**Art. 13.**

*Maintien de la suppression.*

**Texte en vigueur**

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée.

a) les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;

b) la modification ou, éventuellement, l'établissement du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

c) les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés à l'article 25 e) et g) ci-dessus.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

**Texte du projet de loi**

**Art. 14.**

La majorité des deux tiers des voix des associés est requise pour la modification des statuts, pour l'établissement ou la modification du règlement, pour la dissolution anticipée de la société, pour la fixation des modalités de sa liquidation et pour sa prorogation.

La majorité des deux tiers des voix des associés présents ou représentés est requise pour toutes les décisions relatives à des actes de disposition affectant des biens immobiliers ou à des opérations telles que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement ou la création de locaux à usage commun.

Toute modification de la répartition entre les associés de leurs droits dans le capital social doit avoir reçu l'accord des associés concernés. Elle doit en outre faire l'objet d'une approbation de l'assemblée générale.



Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Propositions de la Commission

Art. 14.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés, sous réserve des alinéas suivants.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

La répartition entre les associés de leurs droits dans le capital, telle qu'elle est définie aux deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 6, est modifiée à la majorité des deux tiers des voix des associés. Cette modification doit avoir reçu l'accord des associés concernés.

Art. 14.

Alinéa sans modification.

La majorité...

... règlement, pour les décisions relatives à des actes de disposition affectant des biens immobiliers, pour la dissolution...  
... prorogation.

Toutefois, pour la modification de la partie des statuts désignant la personne chargée des missions prévue à l'article premier bis, seule la majorité des voix des associés présents ou représentés est requise.

La majorité..

... relatives

à des opérations telles...

... commun.

Pour les décisions prévues aux deuxième et troisième alinéas du présent article, et par dérogation à l'alinéa premier de l'article 12, aucun associé, quelle que soit sa participation au capital, ne peut disposer directement ou indirectement de plus de 60 % des voix.

La répartition...

... 6, ne peut être modifiée qu'à la majorité...

... reçu l'accord de chacun des associés concernés.

**Texte en vigueur**

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée.

**Art. 23.** — Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'assemblée du syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 précitée.

**Art. 8.** — L'assemblée générale se réunit au moins une fois l'an pour prendre notamment connaissance du compte rendu de l'activité de la société, approuver les comptes de l'exercice écoulé et procéder, s'il y a lieu, aux élections d'administrateurs ou gérants et de commissaires aux comptes. Ces désignations doivent être prononcées obligatoirement au scrutin secret.

**Texte du projet de loi**

**Art. 15.**

L'article 23, alinéa premier, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne s'applique pas aux associés des sociétés régies par la présente loi, lorsque ces sociétés sont membres d'un syndicat de copropriété.

**Art. 16.**

Lorsque les dispositions applicables à la forme sociale choisie n'imposent pas la constitution d'un conseil d'administration ou d'un conseil de surveillance, il est institué un conseil de surveillance. Les dispositions relatives à la nomination, à la révocation et aux pouvoirs des membres du conseil de surveillance des sociétés anonymes sont applicables à défaut de règles propres à la forme sociale choisie.

A défaut de dispositions propres à la forme sociale choisie imposant la nomination d'un ou plusieurs commissaires aux comptes, il doit en être nommé au moins un. *Les dispositions concernant la désignation, les pouvoirs, les fonctions, les incompatibilités, les obligations, la responsabilité, la révocation, la récusation et la rémunération des commissaires aux comptes des sociétés anonymes sont applicables à toutes les sociétés, quelle que soit leur forme, sous réserve des règles propres à celles-ci.*

Par dérogation à l'article 8 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947, les sociétés coopératives civiles peuvent prévoir que le premier représentant légal de la société sera désigné dans les statuts. Son mandat ne pourra excéder trois exercices.

**Art. 17.**

Les dirigeants sociaux, leurs conjoints et leurs préposés ne peuvent ni être représentants de période ni recevoir mandat pour représenter un associé.

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Art. 15.

Alinéa sans modification.

Art. 16.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

*Alinéa supprimé.*

Art. 17.

Sans modification.

Propositions de la Commission

Art. 15.

Alinéa sans modification.

*Lorsque les sociétés régies par la présente loi sont membres d'un tel syndicat, elles sont représentées à l'assemblée du syndicat par toute personne désignée ppar l'assemblée générale.*

Art. 16.

Lorsque...

*... surveillance. Ce conseil assiste les dirigeants et contrôle leur gestion. Il est élu par l'assemblée générale parmi les associés. Les dirigeants sociaux ne peuvent en faire partie.*

A défaut...

*... au moins un.*

*Maintien de la suppression de l'alinéa.*

Art. 17.

*Les dirigeants... préposés ainsi que toute personne physique ou morale les représentant directement ou indirectement ne peuvent... associé.*

**Texte en vigueur**

**Texte du projet de loi**

**Art. 18.**

Toute cession de parts ou actions doit faire l'objet d'un écrit qui précise la situation comptable du dernier cédant attestée par la société, la nature des droits cédés et leur consistance, telle que celle-ci résulte de la localisation de l'immeuble et du local correspondant au lot, la détermination de la période de jouissance attribuée et, le cas échéant, le prix à payer au cédant. Cet écrit fait, en outre, mention du dépôt au rang des minutes d'un notaire soit du contrat de vente d'immeuble à construire, soit du contrat de promotion immobilière, de l'écrit en tenant lieu ou de l'acte de cession de l'un de ces contrats.

Doivent être annexés à l'acte de cession les statuts de la société, l'état descriptif de division, le tableau d'affectation des parts ou actions, le règlement prévu à l'article 3, une note sommaire indiquant les caractéristiques techniques de l'immeuble et des locaux et, s'il y a lieu, le bilan du dernier exercice, le montant des charges afférentes au lot pour l'exercice précédent ou à défaut le montant prévisionnel de celles-ci et un inventaire des équipements et du mobilier. Cet acte peut se borner à faire référence à ces documents s'ils sont déposés au rang des minutes d'un notaire. En ce cas, une copie de ces documents est remise par le cédant au cessionnaire et l'acte de cession doit mentionner cette communication.

**Art. 19.**

Sauf entre associés, aucun contrat de cession de parts ou actions ne peut être conclu avant l'achèvement de l'immeuble, à moins que n'aient été fournies la garantie exigée en application de l'alinéa 2 ci-après et la justification soit d'un contrat de vente d'immeuble à construire soumis aux articles L.261-10 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, soit d'un contrat de promotion immobilière ou de l'écrit en tenant lieu.

Sauf entre associés, toute cession volontaire de parts ou actions consentie avant l'achèvement de l'immeuble doit comporter la justification que la société bénéficie de l'enga-

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

**Propositions de la Commission**

**Art. 18.**

Toute...

... comptable du cédant...

... contrats.

Doivent...

... prévu à l'article 6, une

note...

communication.

**Art. 18 bis.**

Un état des lieux est établi contradictoirement par l'associé et le gérant de la société ou son représentant dûment désigné à cet effet, lors de la restitution du local au terme de la période de jouissance. L'associé nouvel occupant a, de plein droit, communication de cet état des lieux.

**Art. 19.**

Alinéa sans modification.

Sauf...

... achèvement doit comporter la justification d'une garantie destinée à assurer en cas de défaut...

**Art. 18.**

Toute... actions y compris toute première cession doit faire l'objet d'un acte sous seing privé ou d'un acte notarié qui précise...

... attribuée et, sauf si la cession a lieu à titre gratuit, le prix à payer au cédant. Si un document publicitaire, quelle qu'en soit sa forme, fait état d'un service mis à la disposition des associés et destiné à permettre l'échange des périodes de jouissance, la vente des actions ou parts sociales ou la location du lot qui leur est attaché, il doit être mentionné à l'acte précité. Cet acte fait, en outre, mention...

immobilière, de l'acte en tenant lieu...

... contrats.

Alinéa sans modification.

**Art. 18 bis.**

Conforme.

**Art. 19.**

Sauf...

... actions y compris toute première cession, ne peut...

... lieu.

Sauf...

actions y compris toute première cession, consentie.

**Texte en vigueur**

---

**Texte du projet de loi**

---

gement d'un établissement de crédit habilité à se porter caution ou à réaliser des opérations de financement immobilier, d'une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi du 13 mars 1917, de répondre, en cas de défaillance d'un ou plusieurs associés, aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix d'acquisition des biens sociaux ou à la réalisation des travaux de construction, d'aménagement ou de restauration.

Lorsque l'associé cédant est un des organismes précités, il n'a pas à fournir cet engagement.

L'associé qui aura consenti une cession d'actions en violation du présent article sera puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 6.000 F à 100.000 F ou de l'une de ces deux peines seulement.

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

lance d'un ou plusieurs associés, le règlement des appels de fonds nécessaires au paiement du prix d'acquisition des biens sociaux ou à la réalisation des travaux de constructions, d'aménagement ou de restauration. Cette garantie est donnée par un établissement de crédit...

... immobilier, par une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou par une société de caution...

... 1917 ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et moyen commerce, à la petite et à la moyenne industrie.

Alinéa sans modification.

L'associé qui aura consenti une cession de parts ou d'actions...

...seulement.

**CHAPITRE II**

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES D'ATTRIBUTION D'IMMEUBLES EN JOUISSANCE A TEMPS PARTAGÉ**

**Art. 19 bis.**

Lorsque la société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé revêt la forme coopérative, elle doit limiter son objet aux opérations concernant les immeubles compris dans un même programme, comportant une ou plusieurs tranches d'un ensemble immobilier.

**Art. 19 ter.**

Le représentant légal ou statutaire de la société coopérative ne peut entreprendre chaque tranche du programme prévu par les statuts que lorsque les tranches précédentes sont

**Propositions de la Commission**

... industrie.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

**Art. 19 bis A.**

*L'associé dispose du droit de louer ou de prêter le local qui lui est attribué en jouissance, pendant la période où il lui est attribué.*

*Toute clause contraire des statuts ou du règlement est réputée non écrite.*

**CHAPITRE II**

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES D'ATTRIBUTION D'IMMEUBLES EN JOUISSANCE A TEMPS PARTAGÉ**

**Art. 19 bis.**

Conforme.

**Art. 19 ter.**

Alinéa sans modification.

**Texte en vigueur**

**Texte du projet de loi**

Code de la construction et de l'habitation.

*Art. L. 213-7.* — (Cf. art. 2.)

*Art. L. 213-6.* — (Cf. art. 9.)

*Art. L. 212-10.* — (Cf. art. 8.)



**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

souscrites à concurrence d'au moins 75 % et que si la souscription de toutes les parts ou actions correspondant aux lots compris dans l'ensemble du programme faisant l'objet d'une même autorisation de construire est garantie.

Cette garantie, qui consiste en l'engagement d'acquérir ou de faire acquérir les parts ou actions qui n'auraient pas été acquises un an après la date de l'acquisition de l'immeuble ou de la réception des ouvrages, est donnée par un établissement de crédit habilité à se porter caution ou à réaliser des opérations de financement immobilier, une entreprise d'assurance agréée à l'effet de se porter caution, une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi du 13 mars 1917 précitée.

La garantie visée à l'alinéa précédent peut également être consentie par un organisme agréé par l'Etat dans des conditions déterminées par un décret en Conseil d'Etat qui précise notamment les règles concernant la capacité de tels organismes à assumer l'engagement de garantie et la compétence et l'expérience professionnelle exigées de leurs dirigeants.

Ce décret fixe, en outre, les statuts types des organismes prévus à l'alinéa précédent, les modalités de leur intervention en garantie et de leur contrôle ainsi que les règles concernant le retrait de l'agrément auquel cette intervention est subordonnée.

Pour chacune de ces tranches, le commencement des travaux est subordonné à un pourcentage de souscription des parts ou des actions correspondant au moins à 50 % du coût de la tranche. Les souscriptions sont financées par les associés au moyen d'apports personnels ou de prêts.

Les dispositions prévues à l'article L.213-7 alinéa premier du Code de la construction et de l'habitation s'appliquent aux sociétés coopératives visées par le présent chapitre.

**Art. 19 quater.**

A moins que les opérations constitutives de la promotion immobilière ne soient confiées au représentant légal ou statutaire de la société en application de l'article L.213-6 du Code de la construction et de l'habitation, le contrat de promotion immobilière prévu à l'article L.212-10 du même

**Propositions de la Commission**

Alinéa sans modification.

*Lorsque le programme prévu par les statuts est souscrit à concurrence de 75 % de son coût un an après la date d'acquisition de l'immeuble ou de la réception des travaux, l'exécution de la garantie de souscription prévue à l'alinéa précédent peut être différée pendant deux ans à la condition que le garant s'engage à supporter jusqu'à la souscription toutes les dépenses afférentes aux lots non souscrits qui pourraient être imputés aux associés.*

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Pour chacune...

*... prêts et, le cas échéant, par la quote-part correspondante de l'emprunt éventuellement contracté à cette fin par la société.*

Alinéa sans modification.

**Art. 19 quater.**

*La société coopérative qui recourt, pour la mise en œuvre de son objet, à la construction d'immeubles est tenue de se conformer aux dispositions de l'article L.213-6 du Code de la construction et de l'habitation.*

**Texte en vigueur**

**Texte du projet de loi**

Code de la construction et de l'habitation.

*Art. L. 213-10.* — (Cf. art. 3.)

*Art. L. 213-11.* — (Cf. art 9.)

Loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 précitée.

*Art. 9.* — (Cf. art. 13.)

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée.

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée.

*Art. 26.* — (Cf. art. 13.)

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

Code ne peut être conclu qu'avec un organisme d'habitations à loyer modéré ou une société d'économie mixte locale.

**Art. 19 quinquies.**

Lorsqu'un associé ne satisfait pas aux obligations auxquelles il est tenu envers la société, il est fait application des dispositions des deuxième, troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 213-10 du Code de la construction et de l'habitation.

Jusqu'à l'achèvement de chaque tranche du programme mentionné à l'article 19 bis de la présente loi, la démission et l'exclusion d'un associé sont soumises aux dispositions de l'article L. 213-11 du Code de la construction et de l'habitation.

**Art. 19 sexies.**

Par dérogation à l'article 4 de la présente loi, la responsabilité des associés des sociétés coopératives constituées sous forme civile est limitée à deux fois le montant de leurs apports.

**Art. 19 septies.**

Par dérogation à l'article 9 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, chaque associé d'une société coopérative dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts ou actions :

a) en ce qui concerne les décisions à prendre pendant la période de construction ;

b) une fois cette période terminée, en ce qui concerne les décisions relatives aux travaux visés au c) de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

En ce qui concerne les décisions relatives aux charges mentionnées au premier alinéa de l'article 7, chaque associé d'une société coopérative dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dépenses.

**Art. 19 octies.**

Lorsque la société coopérative est constituée sous la forme de société civile, elle est administrée par un conseil de

**Propositions de la Commission**

**Art. 19 quinquies.**

Lorsqu'un...

... société, il peut être fait application...

... habitation.

Alinéa sans modification.

**Art. 19 sexies.**

Par dérogation...

... est limitée au montant de l'engagement de versement qu'ils ont pris à l'égard de la société au moment de la souscription des parts ou action, augmenté, le cas échéant, de la quote-part mentionnée au cinquième alinéa de l'article 19 ter.

**Art. 19 septies.**

Alinéa sans modification.

a) sans modification ;

b) sans modification.

En ce qui concerne...

... participation aux charges.

**Art. 19 octies.**

Conforme.

**Texte en vigueur**

**Texte du projet de loi**

Loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 précitée.

*Art. 6.* — Les coopératives sont administrées par des mandataires nommés pour six ans au plus par l'assemblée générale des membres et révocables par elle.

Loi n° 83-657 du 20 juillet 1983 relative au développement de certaines activités d'économie sociale.

*Art. 29.* — Quelle que soit la forme sous laquelle elles sont constituées, les sociétés coopératives artisanales et leurs unions font procéder périodiquement à l'examen analytique de leur situation financière et de leur gestion.

Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis du Conseil supérieur de la coopération, détermine les modalités de mise en œuvre de la procédure, dite de révision coopérative, définie à l'alinéa précédent, ainsi que les conditions d'agrément garantissant le pluralisme de son exercice et le respect des principes coopératifs.

**Code pénal.**

**Art. 20.**

*Art. 408.* — Quiconque aura détourné ou dissipé, au préjudice des propriétaires, possesseurs ou détenteurs, des effets, deniers, marchandises, billets, quittances ou tous autres écrits contenant ou opérant obligation ou décharge, qui ne lui auraient été remis qu'à titre de louage, de dépôt, de mandat, de nantissement, de prêt à usage, ou pour un travail salarié ou non salarié, à la charge de les rendre ou représenter, ou d'en faire un usage ou un emploi déterminé, sera puni des peines portées en l'article 406.

Si l'abus de confiance a été commis par une personne faisant appel au public afin d'obtenir, soit pour son propre compte, soit comme directeur, administrateur ou agent d'une société ou d'une entreprise commerciale ou industrielle, la remise de fonds ou valeur à titre de dépôt, de mandat ou de nantissement, la durée de l'emprisonnement pourra être portée à dix ans et l'amende à 5.000.000 F.

Les dispositions portées au dernier alinéa de l'article 405 pourront, de plus, être appliquées.

Les alinéas 2 et 3 du présent article sont applicables si l'abus de confiance a été commis par un courtier, un inter-

Toute personne qui, ayant reçu ou accepté un ou plusieurs versements, dépôts, souscriptions ou acceptations d'effets de commerce, chèques ou autorisations de prélèvements sur compte bancaire ou postal, à l'occasion de la formation ou de l'exécution d'un contrat de société soumis aux dispositions de la présente loi, aura détourné tout ou partie de ces sommes sera punie des peines prévues à l'article 408 du Code pénal.

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

**Propositions de la Commission**

gérance composé de trois membres au moins nommés dans les conditions prévues par l'article 6 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 précitée.

Par dérogation à l'article 8 de ladite loi, les premiers membres du conseil de gérance peuvent être désignés dans les statuts pour une durée ne pouvant pas excéder trois exercices.

**Art. 19 *nonies*.**

Les sociétés coopératives font procéder périodiquement à l'examen analytique de leur situation financière et de leur gestion dans les conditions prévues par l'article 29 de la loi n° 83-657 du 20 juillet 1983 relative au développement de certaines activités d'économie sociale.

**CHAPITRE III  
DISPOSITIONS DIVERSES**

**Art. 20.**

Sans modification.

**Art. 19 *noies*.**

Conforme.

**CHAPITRE III  
DISPOSITIONS DIVERSES**

**Art. 20.**

Conforme.

**Texte en vigueur**

**Texte du projet de loi**

**Code pénal.**

médiaire, un conseil professionnel ou un rédacteur d'actes et a porté sur le prix de vente d'un immeuble ou d'un fonds de commerce, le prix de souscription, d'achat ou de vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières, ou sur le prix de cession d'un bien lorsqu'une telle cession est autorisée par la loi, ou sur tout ou partie des sommes recouvrées pour le compte d'autrui.

Si l'abus de confiance prévu à l'alinéa premier a été commis par un officier public ou ministériel, la peine sera celle de la réclusion (réclusion criminelle à temps de cinq à dix ans).

Le tout, sans préjudice de ce qui est dit aux articles 254, 255 et 256, relativement aux soustractions et enlèvements de deniers, effets ou pièces commis dans les dépôts publics.

**Code de la construction et de l'habitation.**

**Art. 21.**

*Art. L.241-3.* — Ne peuvent participer, en droit ou en fait, directement ou par personne interposée, à la fondation ou à la gestion des sociétés régies par le titre premier du présent Livre ou d'une société de promotion immobilière ni à la conclusion d'un contrat de promotion immobilière ou d'un contrat régi par les articles L.231-1 et L.231-2 les personnes ayant fait l'objet de l'une des condamnations énumérées à l'article premier de la loi n° 47-1635 du 30 août 1947 relative à l'assainissement des professions commerciales et industrielles ou d'une condamnation à une peine d'emprisonnement avec ou sans sursis pour l'une des infractions ci-après :

I. — Le premier alinéa de l'article L.241-3 du Code de la construction et de l'habitation est modifié comme suit :

« Ne peuvent participer, en droit ou en fait, directement ou par personne interposée, à la fondation ou à la gestion des sociétés régies par le titre premier du présent Livre, d'une société régie par la loi n°            du ou d'une société de promotion immobilière... » (*Le reste sans changement.*)

1° faux et usage de faux en écriture privée, de commerce ou de banque, faux prévu par les articles 153 et 154 du Code pénal ;

2° vol, recel, escroquerie, abus de confiance, banqueroute, extorsion de fonds, valeurs ou signatures, délits punis des peines de l'escroquerie, de l'abus de confiance ou de la banqueroute ;

3° émission de mauvaise foi de chèque sans provision, usure et délit réprimé par l'article 15 de la loi n° 66-1010 du 28 décembre 1966 relative à l'usure, aux prêts d'argent et à certaines opérations de démarchage et de publicité ;

4° soustraction commise par dépositaire public, concussion commise par fonctionnaire public, corruption de fonctionnaires publics et d'employés des entreprises privées, communication de secrets de fabrique ;

5° atteinte au crédit de l'Etat, organisation du refus collectif de l'impôt ;

6° faux témoignage, faux serment, subornation de témoin ;

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Propositions de la Commission

Art. 21.

I. — Le début du premier...

... est ainsi rédigé :

Alinéa sans modification.

Art. 21.

Conforme.

**Texte en vigueur**

Code de la construction et de l'habitation.

7° proxénétisme ou délit puni des peines du proxénétisme ;

8° délits prévus par les articles 423, 425, 432, 433, 434, 435, 437, 449 et 457 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales ;

9° délit prévu par l'article 13 de la loi n° 52-332 du 24 mars 1952 relative aux entreprises de crédit différé ;

10° délit prévu par l'article 21 de la loi du 13 juin 1941 sur l'exercice de la profession bancaire, délit prévu par le deuxième alinéa de l'article 6 de la loi du 14 juin 1941 relative à la réglementation et à l'organisation des professions se rattachant à la profession de banquier ;

11° délit prévu par l'article 4 de la loi n° 60-580 du 21 juin 1960 interdisant certaines pratiques en matière de transactions portant sur des immeubles et des fonds de commerce, et par les articles 16, 17 et 18 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ;

12° délit prévu par les articles L. 241-1, L. 241-2, L. 241-5, L. 241-6, L. 261-17 et L. 261-18 ;

13° délit prévu par l'article L. 311-3.

**Texte du projet de loi**

II. — Il est ajouté à l'article L.241-3 du Code de la construction et de l'habitation un 14° ainsi rédigé :

« 14° Délits prévus par les articles 19, alinéas 2 à 4, et 20 de la loi n°                    du                    . »

**Art. 22.**

Tout document constatant l'acquisition de parts ou actions de sociétés régies par la présente loi devra faire apparaître clairement que cette acquisition confère seulement la qualité d'associé et non celle de propriétaire de l'immeuble.

Il en est de même de toute publicité faite, reçue ou perçue en France, quel que soit son support, en vue de susciter une telle acquisition.

**Art. 23.**

Les sociétés déjà constituées à la date de la publication de la présente loi en vue des opérations prévues à l'article premier devront mettre leurs statuts en conformité avec ses dispositions dans les trois ans de cette publication, sous peine des sanctions prévues par le premier alinéa de

Loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales.

*Art. 500.* — A défaut de mise en harmonie des statuts avec les dispositions de la présente loi et des décrets visés à l'article 508, avant le 1<sup>er</sup> octobre 1968, les clauses statutaires contraires à ces dispositions seront réputées non écrites à compter de cette date.



Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Propositions de la Commission

II. — Le même article L. 241-3...

... habitation est complété par un 14° ainsi

rédigé :

« 14° Sans modification.

Art. 22.

Sans modification.

Art. 23.

Les sociétés...

... dispositions dans les deux ans...

Art. 22.

Alinéa sans modification.

*Dans toute publicité, sous quelque forme que ce soit, concernant des opérations d'attribution, en totalité ou par fractions, d'immeubles à usage principal d'habitation en jouissance par périodes aux associés auxquels n'est accordé aucun droit de propriété ou autre droit réel sur les immeubles en contrepartie de leur apport, le recours à toute expression incluant le terme propriété pour désigner les opérations précitées ou incluant le terme propriétaire pour qualifier la qualité des associés est interdit. Toute infraction à l'interdiction précitée est punie des peines d'amende prévues pour les contraventions de cinquième classe.*

Art. 23.

Alinéa sans modification.

**Texte en vigueur**

Loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 précitée.

A défaut d'avoir augmenté leur capital social au moins au montant minimal prévu, soit par l'article 35, alinéa premier, soit par l'article 71, alinéa premier, les sociétés à responsabilité limitée et les sociétés par actions dont le capital serait inférieur à ce montant devront, avant l'expiration du délai qui leur est imparti par l'article 499, alinéa 2, prononcer leur dissolution ou se transformer en société d'une autre forme pour laquelle la présente loi n'exige pas un capital minimal supérieur au capital existant.

Les sociétés qui ne se seront pas conformées aux dispositions de l'alinéa précédent seront dissoutes de plein droit à l'expiration du délai imparti.

*Art. 501.* — Les présidents, administrateurs ou gérants de sociétés qui, volontairement, n'auront pas mis ou fait mettre les statuts en harmonie avec les dispositions de la présente loi dans le délai prévu à l'article 499, alinéa 2, seront punis d'une amende de 2.000 F à 20.000 F.

Le tribunal impartira un nouveau délai, qui ne saurait excéder six mois, dans lequel les statuts devront être mis en harmonie avec les dispositions de la présente loi.

Si ce nouveau délai n'est pas observé, les présidents, administrateurs ou gérants de sociétés seront punis d'une amende de 5.000 F à 100.000 F. En outre, la condamnation emportera de plein droit, pendant un délai de trois ans, interdiction du droit de diriger, administrer, gérer à un titre quelconque une société par actions ou à responsabilité limitée, et d'engager la signature sociale de ces sociétés.

**Code général des impôts.**

*Art. 1655 ter.* — Sous réserve des dispositions des articles 60, 827-I-2°, 828-I-1° et 2° et 830-a, les sociétés qui ont, en fait, pour unique objet soit la construction ou l'acquisition d'immeubles ou de groupes d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance, soit la gestion de ces immeubles ou groupes d'immeubles ainsi divisés, soit la location pour le compte d'un ou plusieurs des membres de la société de tout ou partie des immeubles ou fractions d'immeubles appartenant à chacun de ces membres, sont réputées, quelle que soit leur forme juridique, ne pas avoir de personnalité distincte de celle de leurs membres pour l'application des impôts directs, des droits d'enregistrement, de la taxe de publicité foncière exigible sur les actes qui donnent lieu à la formalité fusionnée en application de l'article 647, ainsi que des taxes assimilées.

**Texte du projet de loi**

l'article 500 et par l'article 501 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales.

Les dispositions de l'article 4 ne sont pas applicables aux dettes sociales antérieures à la mise en conformité des statuts ou à l'expiration du délai fixé à l'alinéa ci-dessus.

**Art. 24.**

Les dispositions de l'article 1655 *ter* du Code général des impôts ne sont pas applicables aux sociétés dont les statuts sont établis en conformité avec les dispositions de la présente loi.

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Propositions de la Commission

... commerciales.

Les dispositions...  
statuts.

Art. 24.

Sans modification.

Les dispositions de l'article 4 *et de l'article 19 sexies* ne sont  
pas...  
statuts.

Art. 24.

Conforme.

**Texte en vigueur**

---

Notamment, les associés ou actionnaires sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés, suivant le cas, pour la part des revenus sociaux correspondant à leurs droits dans la société.

**Texte du projet de loi**

---

**Art. 25.**

La présente loi est applicable à la collectivité territoriale de Mayotte.

**Intitulé.**

Projet de loi relatif aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé.

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

**Art. 25.**

Sans modification.

**Intitulé.**

Sans modification.

**Propositions de la Commission**

**Art. 25.**

Conforme.

**Intitulé.**

Projet de loi relatif à *l'indivision par périodes dite « multi-propriété »* et aux sociétés d'attribution...  
... **partagé.**