

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1972-1973

Annexe au procès-verbal de la séance du 22 mai 1973.

PROPOSITION DE LOI

relative aux sociétés anonymes coopératives H. L. M.
de location coopérative,

PRÉSENTÉE

Par MM. Fernand CHATELAIN, Jacques EBERHARD, Fernand LEFORT, Louis TALAMONI, Léandre LÉTOQUART et les membres du groupe communiste (1) et apparenté (2),

Sénateurs.

(Renvoyée à la Commission des Affaires économiques et du Plan, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

(1) Ce groupe est composé de : MM. André Aubry, Serge Boucheny, Fernand Chatelain, Georges Cogniot, Léon David, Jacques Duclos, Jacques Eberhard, Roger Gaudon, Mme Marie-Thérèse Goutmann, M. Raymond Guyot, Mme Catherine Lagatu, MM. Fernand Lefort, Léandre Létouart, Louis Namy, Guy Schmaus, Louis Talamoni, Hector Viron.

(2) Apparenté : M. Marcel Gargar.

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La loi n° 71-580 du 16 juillet 1971, complétée par les décrets du 21 mars 1972 et du 3 juillet 1972, a enlevé aux sociétés coopératives d'H. L. M. la possibilité de construire pour la location.

Ces textes font obligation à ces sociétés de se transformer en société anonyme H. L. M. ou de fusionner avec une autre société anonyme existante.

Pour leurs locataires actuels, deux options principales leur sont proposées : soit d'acquérir leur logement, soit devenir locataire avec bail ou contrat de location.

Contrairement aux affirmations du Gouvernement lors de l'adoption de la loi du 16 juillet 1971, la situation des locataires ne sera pas améliorée. Elle se trouvera même aggravée, leur imposant des charges supplémentaires quelle que soit l'option qu'ils auront choisie.

La location coopérative est une forme de location du secteur social qui a donné toute satisfaction à ses destinataires. Il est donc important qu'elle soit sauvegardée et rétablie dans la mesure où les textes précités l'ont supprimée.

Tenant compte de la situation de fait, il importe de modifier la loi du 16 juillet 1971, tout en maintenant la possibilité, aux locataires qui le désirent, sans que cela leur soit imposé, d'acquérir leur logement.

Il est important de permettre aux locataires de retrouver la sécurité qu'ils avaient précédemment.

Il est indispensable que locataires ou copropriétaires puissent avoir droit d'élire des représentants dans les conseils d'administration des sociétés anonymes issues de la transformation ou de la fusion des sociétés anonymes coopératives.

Enfin, la vocation des sociétés anonymes coopératives doit se trouver confortée par la possibilité de construire à nouveau pour la location coopérative.

C'est pourquoi nous vous demandons, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir adopter la présente proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

L'article 174 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est rétabli dans sa rédaction initiale.

Art. 2.

Les sociétés anonymes coopératives d'H. L. M. qui, en application de l'article 26 de la loi n° 71-580 du 16 juillet 1971, ne se seront pas transformées en sociétés anonymes d'H. L. M. pourront conserver leur caractère de société coopérative d'H. L. M.

Art. 3.

En application des dispositions de l'article 26 de la loi du 16 juillet 1971, les associés des sociétés anonymes coopératives d'H. L. M. bénéficiaires de contrats conclus en vertu de l'article 174 du Code de l'urbanisme et de l'habitation peuvent acquérir la propriété de leur logement, de ses annexes et de la quote-part correspondantes aux parties communes dans les conditions fixées par les articles ci-après. Ils pourront en faire la demande dans un délai d'un an à compter de la publication de la présente loi.

Art. 4.

La valeur du logement cédé est fixée sur la base du prix de revient réel toutes dépenses confondues, tel qu'il figure dans les écritures de la société, majoré de la fraction non encore amortie par le versement des loyers, des frais d'études et des frais financiers. La société devra fournir au candidat acquéreur la justification et le montant exact de chacun des postes ayant servi à l'évaluation du prix de revient réel toutes dépenses confondues.

Les locaux ou emplacements de garages sont considérés comme des annexes du logement auxquels ils sont affectés.

Il devra être précisé si le logement est construit sur un terrain donné par bail emphytéotique à la société.

En ce qui concerne les immeubles collectifs et les opérations groupées, la répartition du prix de revient réel entre les logements est, si la valeur du logement n'a pas fait l'objet d'une notification individuelle antérieurement à la publication de la présente loi, déterminée par le conseil d'administration dans le cadre des dispositions des statuts.

Cette valeur, constatée à la date de la réception provisoire de l'immeuble, est affectée du coefficient de réévaluation ci-après :

	Coefficient.		Coefficient.
1971 et ultérieurement.	1	1960	1,500
1970	1,050	1959	1,500
1969	1,070	1958	1,510
1968	1,130	1957	1,650
1967	1,170	1956	1,810
1966	1,175	1955	2,060
1965	1,190	1954	2,150
1964	1,250	1953	2,150
1963	1,320	1952	2,200
1962	1,450	1951	2,200
1961	1,480	1950	2,930

Art. 5.

Les paiements réglés par les associés à titre d'apport, notamment sous forme de souscription d'actions, et au titre d'amortissement du capital compris dans les annuités d'emprunt, sont affectés du coefficient annuel de réévaluation ci-après :

	Coefficient.		Coefficient.
1971 et ultérieurement.	1	1959	1,666
1970	1,059	1958	1,706
1969	1,089	1957	1,869
1968	1,151	1956	2,032
1967	1,204	1955	2,288
1966	1,224	1954	2,386
1965	1,255	1953	2,411
1964	1,325	1952	2,420
1963	1,415	1951	2,420
1962	1,552	1950	3,068
1961	1,632	1949	3,507
1960	1,661	1948	4,164

Art. 6.

Le prix d'acquisition, tel qu'il résulte des articles 4 et 5, est payé :

I. — *Pour les logements H. L. M. :*

a) Soit au comptant ;

b) Soit en quinze annuités si les ressources de l'acquéreur sont égales ou supérieures à 200 % des plafonds de ressources applicables aux candidats à la location d'une H. L. M. ;

c) Soit en vingt annuités si les ressources de l'acquéreur sont comprises entre 150 % et 200 % des plafonds de ressources applicables aux candidats à la location d'une H. L. M. ;

d) Soit en vingt-cinq annuités si les ressources de l'acquéreur sont inférieures ou égales à 150 % des plafonds de ressources applicables aux candidats à la location d'une H. L. M.

II. — *Pour les I. L. N. :*

a) Soit au comptant ;

b) Soit en quinze annuités si les ressources de l'acquéreur sont égales ou supérieures à 250 % des plafonds de ressources applicables aux candidats à la location d'une H. L. M. ;

c) Soit en vingt-cinq annuités si les ressources de l'acquéreur sont inférieures à 250 % des plafonds de ressources susvisées.

L'acquéreur peut se libérer par anticipation.

Les ressources à prendre en considération sont celles figurant sur l'avertissement établi par les services des impôts au titre des ressources de l'année précédente.

Art. 7.

Les sommes dues portent intérêt :

A 4 % l'an lorsque le prix de cession notifié est, pour le logement considéré, supérieur à 935 F au mètre carré de surface habitable dans la région parisienne et à 810 F au mètre carré de la même surface dans les autres régions ;

A 5 % l'an lorsque le prix de cession est égal ou inférieur à ce prix au mètre carré ;

A 5,5 % l'an lorsqu'il s'agit d'immeubles à loyer normal.

La surface habitable est celle définie à l'article 2 du décret n° 69-596 du 14 juin 1969.

Art. 8.

Les annuités des articles 6 et 7 ci-dessus, majorées de la provision pour grosses réparations, des frais de gestion administrative et des charges non récupérables compris dans le loyer principal au 1^{er} janvier 1972, seront comparées à ce loyer et payées dans les conditions suivantes :

a) Cas de paiement en vingt-cinq annuités :

Un paiement différé est autorisé, à la demande de l'acquéreur, pour la fraction d'annuité, majorée comme il est indiqué à l'alinéa premier, supérieure :

A 125 % de la valeur du loyer principal pendant les cinq années suivantes :

b) Cas de paiement en vingt annuités :

Un paiement différé est autorisé, à la demande de l'acquéreur, pour la fraction d'annuité, majorée comme il est indiqué à l'alinéa premier, supérieure :

A 135 % de la valeur du loyer principal pendant une période de cinq ans à partir du moment où la dette est exigible ;

A 150 % de la valeur du loyer principal pendant les cinq années suivantes.

c) Cas de paiement en quinze annuités :

Le paiement sera fait en quinze versements égaux.

Dans les cas prévus aux a et b, la différence éventuelle entre le montant de l'annuité effectivement versée et celui qui aurait dû résulter de l'application des articles 6 et 7 fait l'objet d'un report, par annuités égales, sur la période d'amortissement restant à courir.

Les locataires coopérateurs qui désirent acquérir la propriété de leur logement doivent, dans le délai d'un an à compter de la publication de la présente loi, adresser une demande d'acquisition,

par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit à la société anonyme coopérative d'H. L. M. de location coopérative, soit à la société anonyme d'H. L. M. qui lui a été substituée ou avec laquelle elle a fusionné.

Le demandeur doit déclarer s'il paiera au comptant ou s'il veut bénéficier des conditions de paiement qui correspondent aux ressources dont il aura justifié à la société.

Jusqu'à la signature du contrat de vente, les rapports de la société et du locataire-coopérateur continuent d'être régis par le contrat de location coopérative ou le bail. Toutefois le paiement par annuités du prix d'acquisition du logement est exigible à compter de la date de réception par la société de la demande d'acquisition.

Art. 9.

Lorsque l'acquéreur n'acquitte pas le prix au comptant, le contrat de vente est conclu sous la condition suspensive du paiement du prix.

Ce contrat de vente confère à l'acquéreur le droit à la jouissance du logement dans les conditions fixées à l'article suivant.

Art. 10.

La société est tenue d'établir, avant la signature du premier contrat de vente, un règlement de copropriété conforme à un règlement type qui prévoira la possibilité de constituer un syndicat coopératif et sera arrêté par le Ministre de l'Équipement et du Logement. Ce règlement comporte l'état descriptif de division de l'immeuble.

Jusqu'au transfert de propriété, le droit de jouissance de l'acquéreur prévu à l'article précédent s'exerce dans le cadre de ce règlement.

Les acquéreurs sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs ainsi qu'à celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, s'il en existe, dans les conditions prévues par ce règlement.

Ce contrat devra comporter une clause réservant le droit de l'acquéreur en cas de dissolution de la société anonyme pour quelque cause que ce soit.

Art. 11.

La provision pour grosses réparations est conservée et utilisée par la société jusqu'au premier transfert de propriété. Elle est alors versée au syndicat des copropriétaires par la société pour le compte des copropriétaires.

Art. 12.

Lorsque la vente a lieu sous condition suspensive du paiement du prix, le contrat de vente doit comporter une clause par laquelle l'acquéreur s'oblige, tant que la condition suspensive n'est pas réalisée, à notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la société son intention de céder les droits résultant du contrat et le prix de cession.

Le contrat doit également comporter une clause par laquelle l'acquéreur reconnaît à ladite société le droit d'exiger que le candidat acquéreur remplisse les conditions de ressources et d'occupation du logement imposées par la réglementation en vigueur pour l'accession à la propriété des habitations à loyer modéré régime 1966. Cette clause n'est pas applicable lorsque le candidat est le conjoint, l'ascendant, le descendant, le frère ou la sœur de son conjoint.

A défaut de réponse de la société dans un délai de deux mois à compter de cette notification, le candidat est réputé accepté s'il remplit les conditions susvisées.

La société ne peut refuser son agrément plus de trois fois, sauf motif grave et légitime.

Art. 13.

Les actions représentatives des droits fixés par le contrat de location coopérative des acquéreurs seront annulées.

En contrepartie ceux-ci pourront souscrire au capital de la société anonyme coopérative si aucun changement n'est intervenu dans sa forme juridique, ou de la société anonyme H. L. M. issue de la société coopérative, ou de la société anonyme H. L. M. avec laquelle la société coopérative aurait fusionné.

Toutes dispositions seront prises par l'assemblée générale de la société anonyme concernée pour rendre possible cette souscription (augmentation de capital, cession de parts, etc).

Art. 14.

Les sociétés anonymes coopératives d'H. L. M. de location coopérative ou les sociétés anonymes d'H. L. M. qui leur ont été substituées ou avec lesquelles elles ont fusionné sont autorisées à percevoir des associés acquéreurs :

a) Une indemnité forfaitaire égale à 0,50 % du prix de cession, pour la modification des contrats ;

b) Des frais de gestion administrative pendant la période comprise entre la date de signature du contrat de vente et la réalisation de la condition suspensive du paiement du prix prévue à l'article 9 ci-dessus, dans la limite de 0,50 % du prix plafond en vigueur au 1^{er} janvier de l'année en cours pour un logement de même superficie et de même catégorie ;

c) Le remboursement des frais d'établissement du règlement prévu ci-dessus, qui sont répartis proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans les lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Art. 15.

Dans le cas des sociétés anonymes coopératives d'H. L. M. qui, en application de l'article 26 de la loi du 16 juillet 1971, se sont transformées en sociétés anonymes H. L. M., les associés n'ayant pas décidé d'acquérir la propriété de leur logement dans le délai d'un an à compter de la date de publication prennent la qualité de locataires.

Ils sont soumis aux dispositions suivantes de la présente loi.

Art. 16.

Les paiements réglés antérieurement par les associés à titre d'apports ainsi que les paiements réglés au titre de l'amortissement du capital compris dans les annuités d'emprunts sont affectés du coefficient annuel de réévaluation indiqué à l'article 5 de la présente loi.

Art. 17.

Pour les locataires coopérateurs qui auront fait connaître leur désir de ne pas acquérir leur logement, ou au plus tard dans un délai de trois mois à partir de l'expiration du délai d'un an prévu à l'article 15, la société notifie au locataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le montant du remboursement qui lui est dû en application de l'article précédent.

Ce remboursement interviendra à l'expiration du bail consenti au locataire pour une durée déterminée par la société, sans pouvoir excéder six ans. Le bail et le délai de remboursement sont renouvelables de plein droit, chaque année, pour une durée d'un an, sauf dénonciation par le preneur six mois avant leur expiration. Un engagement de location sera proposé au locataire à l'expiration de la dernière période de renouvellement.

Le montant du remboursement tel qu'il sera notifié en application du présent article sera majoré d'un coefficient qui sera calculé en fonction de l'évolution du coût de la construction, entre la date de notification et la date de remboursement.

A titre exceptionnel, les sociétaires âgés de soixante-cinq ans à la date de la présente loi ou les sociétaires reconnus comme inaptes au travail seront remboursés de la somme qui leur est due en application de l'article 16, à la date de signature du nouveau bail.

Art. 18.

Le loyer est fixé par le bail conformément aux dispositions figurant au contrat de location coopérative.

Pendant la durée du bail, le preneur est dispensé du versement de l'indemnité d'occupation prévue à l'article premier du décret n° 54-346 du 27 mars 1954.

Le bail est transmissible en cas de décès. Il est cessible par le preneur à son conjoint, à un de ses ascendants, descendants, frères ou sœurs, ou à un des ascendants, descendants, frères ou sœurs de son conjoint.

Le bail peut également être cédé par le preneur à une personne qui remplit les conditions de ressources et d'occupation du logement imposées par la réglementation en vigueur sur les H. L. M. à usage locatif. Dans ce cas le preneur doit notifier par lettre recommandée avec avis de réception à la société son intention de céder le bail. A défaut de réponse de la société dans un délai de deux mois à compter de cette notification, le candidat est réputé accepté s'il remplit les conditions susvisées. La société ne peut refuser son agrément plus de trois fois, sauf motif grave et légitime.

Art. 19.

La signature par le locataire du bail ne comporte pas annulation des actions représentatives des droits résultant du contrat de location coopérative. Ceux-ci seront transférés à la société anonyme H. L. M. issue de la société coopérative H. L. M. ou à la société anonyme H. L. M. avec laquelle la société coopérative serait fusionnée.

Dispositions applicables aux sociétés coopératives d'H. L. M. de location coopérative qui ont conservé dans leur patrimoine des immeubles en location-attribution.

Art. 20.

Les sociétés anonymes coopératives d'H. L. M. de location coopérative qui, dans le cadre de l'article 22 du décret n° 65-1012 du 22 novembre 1965 ont conservé dans leur patrimoine des immeubles en location-attribution doivent, à l'occasion de la transformation ou de la fusion prévue à l'article 26-II de la loi n° 71-580 du 16 juillet 1971 susvisée :

Soit se scinder en une société anonyme d'H. L. M. de location-attribution à laquelle est attribué le patrimoine de location-attribution ;

Soit transférer le patrimoine de location-attribution à une société anonyme coopérative d'H. L. M. de location-attribution existante ;

Soit transformer les contrats de location-attribution en contrats de vente dans les conditions prévues à l'article 10.

Art. 21.

Toutes dispositions contraires à la présente loi sont abrogées.