

N° 448

SENAT

Seconde session ordinaire de 1978-1979

Annexe au procès-verbal de la séance du 27 juin 1979

RAPPORT

FAIT

Au nom de la Commission des Affaires économiques et du Plan sur le projet de loi, modifié par l'Assemblée nationale modifiant les dispositions du chapitre III du titre II du Livre IV du Code de la construction et de l'habitation relative à la cession des actions de certaines sociétés d'habitations à loyer modéré.

Par M. Robert LAUCOURNET

Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Michel Chauty, présidents ; Robert Laucournet, Bernard Legrand, Joseph Yvon, Marcel Lucotte, vice-présidents ; Francisque Collomb, Marcel Lemaire, Raymond Dumont, André Barroux, secrétaires ; Octave Bajeux, Charles Beaupetit, Georges Berchet, Jacques Bialski, Auguste Billimaz, Jean-Marie Bouloux, Amedée Bouquerel, Raymond Bouvier, Jacques Braconnier, Marcel Bregéger, Raymond Brun, Pierre Ceccaldi-Pavard, Auguste Chupin, Jean Colin, Jacques Coudert, Raymond Courrière, Pierre Croze, Hector Dubois, Emile Durieux, Gérard Ehlers, Jean Filippi, Léon-Jean Grégory, Roland Grimaldi, Paul Guillaumot, Jean-Paul Hammann, Rémi Herment, Bernard Hugo, Maurice Janetti, Maxime Javelly, Pierre Jeambrun, Paul Kauss, Pierre Labonde, France Lechenault, Fernand Lefort, Charles-Edmond Lenglet, Paul Malassagne, Pierre Marzin, Daniel Millaud, Louis Minetti, Paul Mistral, Jacques Mossion, Pierre Noé, Henri Olivier, Louis Orvoen, Bernard Parmantier, Bernard Pellarin, Albert Pen, Pierre Perrin, André Picard, Jean-François Pintat, Richard Pouille, Maurice PrévotEAU, François Prigent, Roger Quilliot, Jean-Marie Rausch, Roger Rinchet, Jules Roujon, Maurice Schumann, Michel Surdel, Pierre Tajan, René Travert, Raoul Vadepied, Frédéric Wirth, Charles Zwickert.

Voir les numéros :

Sénat : Première lecture, 205, 275 et in-8° 95 (1978-1979)
Deuxième lecture, 438 (1978-1979)

Assemblée Nationale (6^e législ.) : 1058, 1181 et in-8° 199

Habitations à loyer modéré (H.L.M.). — Logement.

SOMMAIRE

	Pages
Exposé général (rappel de l'objet du projet de loi et des modifications apportées par l'Assemblée nationale)	3
Examen de l'article unique et adoption conforme	4
Tableau comparatif	6

Mesdames, Messieurs,

Le projet de loi que nous examinons aujourd'hui a été adopté par le Sénat en première lecture, le 10 mai 1979 (rapport n° 275, 1978-1979, annexé au procès-verbal de la séance du Sénat du 11 avril 1979). L'Assemblée nationale l'a voté dans sa séance du 25 juin 1979.

Le texte qui nous est soumis vise à modifier l'article 5 de la loi n° 75-1255 du 27 décembre 1975 (troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article L 423-1 du Code de la construction et de l'habitation).

Cet article apporte des restrictions aux conditions de cession des actions des petites sociétés d'habitations à loyer modéré (H.L.M.) afin d'éviter que des groupes privés ne prennent le contrôle de ces sociétés dans un but lucratif qui n'est pas celui des organismes d'H.L.M.

Ces dispositions se sont heurtées à des difficultés dues à la mauvaise rédaction de la loi. D'autre part, la pratique a montré que s'il était nécessaire de protéger les petites sociétés d'H.L.M., il ne fallait pas cependant entraver leur fonctionnement.

Le texte adopté par le Sénat tentait de concilier ces deux objectifs.

Seules les cessions d'actions ou les souscriptions d'émission d'actions nouvelles des petites sociétés sont contrôlées (article L. 423-1-1 du Code de la construction et de l'habitation).

L'article L. 423-1-2 du Code de la construction et de l'habitation prévoit les cas où la cession d'actions est possible quelle que soit l'importance de la société.

Le texte prévoit, enfin, la nullité de plein droit des cessions irrégulières.

Au cours de l'examen du projet de loi, l'Assemblée nationale a apporté plusieurs modifications au texte voté par le Sénat.

En premier lieu, les critères définissant les sociétés dont la cession d'actions est contrôlée ont été changés. L'Assemblée nationale a souhaité conserver l'esprit de la loi de 1975. Votre Commission avait initialement la même position; elle se rallie donc volontiers à la nouvelle définition du champ d'application de la loi.

Les autres modifications sont des amendements de coordination ou d'ordre rédactionnel.

Les dispositions adoptées par l'Assemblée nationale doivent permettre de protéger les petites sociétés d'H.L.M. sans entraver leur fonctionnement. C'est pourquoi votre Commission vous proposera d'adopter conforme ce texte.

Examen de l'article unique

L'Assemblée nationale a modifié le titre afin de mieux tenir compte de la nouvelle rédaction de l'article unique. Votre Commission approuve ce changement d'intitulé.

Le principal changement apporté par l'Assemblée nationale est une modification de l'article L. 423-1-1 du Code de la construction et de l'habitation qui définit le champ d'application de la loi. En première lecture, le Sénat avait, sur proposition du Gouvernement, adopté le texte suivant :

« Art. L. 423-1-1. - Les actions d'une société d'habitations à loyer modéré ne peuvent être cédées qu'à une autre société d'habitations à loyer modéré, lorsque la première société ne remplit aucune des trois conditions suivantes :

« a) avoir dix ans d'existence et gérer plus de 1 500 logements;

« b) avoir construit plus de 500 logements pendant une période de dix ans;

« c) avoir accordé plus de 1 000 prêts pendant une période de dix ans;

« La période de dix ans mentionnée aux b) et c) ci-dessus est celle qui précède immédiatement la date de la cession. »

Cela signifiait que, si une société remplissait *une* des trois conditions, la cession de ses actions n'était plus contrôlée. L'Assemblée nationale a souhaité revenir à l'esprit de la loi de 1975 tout en améliorant la rédaction. Cela conduit à étendre légèrement le champ d'application du projet de loi.

Pour les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, la cession de leurs actions ne sera limitée que si elles gèrent moins de 1 500 logements après dix ans d'existence *ou* si, quel que soit le

nombre de logements qu'elles gèrent, elles construisent moins de 500 logements en dix ans. Ainsi, une société qui gère 1 600 logements mais qui n'a construit que 400 logements en dix ans, verra la cession de ses actions contrôlée, ce qui n'était pas le cas dans le texte adopté par le Sénat.

Votre Commission est favorable à cette modification, car cela revient au texte qu'elle vous avait proposé en première lecture.

La cession des actions des sociétés anonymes de crédit immobilier qui ont accordé moins de 1 000 prêts en dix ans ne sera possible qu'à une autre société d'habitations à loyer modéré.

Votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous propose d'adopter conforme la nouvelle rédaction de l'article L. 423-1-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Dans l'article L. 423-1-2, l'Assemblée nationale a supprimé le paragraphe qui libérait les sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré des obligations de la loi.

En effet, la nouvelle rédaction de l'article L. 423-1-1 définit de façon exhaustive le champ d'application de la loi. Comme les sociétés coopératives ne sont pas comprises dans cette définition, il est inutile de les exclure par la suite.

L'Assemblée nationale a apporté des améliorations d'ordre rédactionnel aux articles L. 423-1-3 et L. 423-1-4.

*
* *

Votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter sans modification les dispositions du présent projet de loi telles qu'elles ont été votées par l'Assemblée nationale.

TABLEAU COMPARATIF

Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Modifiant certaines dispositions de la loi n° 75-1255 du 27 décembre 1975 relative aux opérations d'accession à la propriété réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré.</p>	<p>Titre conforme</p>	<p>Modifiant les dispositions du chapitre III du titre II du Livre IV du Code de la construction et de l'habitation relative à la cession des actions de certaines sociétés d'habitations à loyer modéré.</p>	<p>Titre conforme</p>
<p>Article unique</p>	<p>Article unique</p>	<p>Article unique</p>	<p>Article unique</p>
<p>L'article 5 de la loi n° 75-1255 du 27 décembre 1975 relative aux opérations d'accession à la propriété réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>I. - Les troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 423-1 du chapitre III du titre II du Livre IV du Code de la construction et de l'habitation sont abrogés.</p>	<p>Alinéa conforme.</p>	<p>Article conforme</p>
<p>« Art. 5. - Les actions d'une société d'habitation à loyer modéré, lorsque celle-ci ne remplit pas l'une des trois conditions suivantes, ne peuvent être cédées qu'à une autre société d'habitation à loyer modéré :</p>	<p>II. - Après l'article L. 423-1 du chapitre III du titre II du Livre IV du Code de la construction et de l'habitation sont insérées les dispositions suivantes :</p>	<p>Alinéa conforme.</p>	
<p>« a) avoir dix ans d'existence et gérer plus de 1.500 logements;</p>	<p>« Art. L. 423-1-1. - Les actions d'une société d'habitations à loyer modéré ne peuvent être cédées qu'à une autre société d'habitations à loyer modéré, lorsque la première société ne remplit aucune des trois conditions suivantes :</p>	<p>« Art. L. 423-1-1. - Ne peuvent être cédées qu'à des sociétés d'habitations à loyer modéré :</p>	
<p>« b) avoir construit plus de 500 logements pendant une période de dix ans;</p>	<p>Alinéa conforme.</p>	<p>« a) Les actions des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 422-2 qui gèrent moins de 1 500 logements après dix ans d'existence ou qui, quel que soit le nombre de logements qu'elles gèrent, ont construit moins de 500 logements pendant la période de dix ans qui précède immédiatement la date de la cession;</p>	
<p>« c) avoir accordé plus de 300 prêts pendant une période de dix ans;</p>	<p>Alinéa conforme.</p>	<p>« b) Les actions des sociétés anonymes de crédit immobilier mentionnées à l'article L. 422-4 qui ont accordé moins de 1 000 prêts pendant la période de dix ans qui précède immédiatement la date de la cession ».</p>	
<p>« La période de dix ans mentionnée aux b) et c) ci-dessus est celle qui précède immédiatement la date de la cessation.</p>	<p>« c) avoir accordé plus de 1.000 prêts pendant une période de dix ans;</p>	<p>Alinéa conforme.</p>	

Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Propositions de la Commission
- Les dispositions du premier alinéa du présent article ne s'appliquent pas :	- Art. L. 423-1-2. - Les dispositions de l'article L. 423-1-1 ne s'appliquent pas :	Alinéa conforme	
- a) en cas de cession soit au conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant ou à ceux du conjoint :	Alinéa conforme.	Alinéa conforme	
- b) en cas de cession, à une personne physique nommée administrateur, du nombre d'actions exigé statutairement pour occuper ces fonctions :	Alinéa conforme.	Alinéa conforme	
- c) en cas de cession à des collectivités locales ou à leurs établissements publics ainsi qu'à une personne morale agréée par le ministre chargé des habitations à loyer modéré après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré :	- c) en cas de cession à des collectivités locales ou à leurs établissements publics : - d) en cas de cession à une personne morale figurant sur une liste arrêtée par le ministre chargé des habitations à loyer modéré après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré :	Alinéa conforme	
	- e) en cas de cession à une autre personne morale ou physique lorsque la cession aura été autorisée par le ministre chargé des habitations à loyer modéré après avis du préfet et du comité départemental des habitations à loyer modéré du lieu du siège social de l'organisme :	Alinéa conforme	
	- f) en cas de cession d'actions des sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré.	Alinéa conforme	
- Ne sont pas considérés comme cessions les transferts d'actions consécutifs à l'ouverture d'une succession ou à la liquidation d'une communauté de biens entre époux.	Alinéa conforme.	Alinéa supprimé	
		Alinéa conforme.	

Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Propositions de la Commission
« Toute cession intervenue en méconnaissance des dispositions du présent article est nulle de plein droit. L'action en nullité se prescrit par cinq ans.	« Art. L. 423-1-3. - Sous réserve du droit préférentiel de souscription des anciens actionnaires, les émissions d'action, correspondant à une augmentation de capital, sont également soumises aux dispositions prévues par les articles L. 423-1-1 et L. 423-1-2.	« Art. L. 423-1-3. - Sous réserve du droit préférentiel de souscription des anciens actionnaires, <i>la souscription d'actions nouvelles, correspondant à une augmentation du capital d'une société visée à l'article L. 423-1-1, est soumise aux dispositions des articles L. 423-1-1 et L. 423-1-2.</i>	
	« Art. L. 423-1-4. - Toute cession intervenue en méconnaissance des dispositions des articles L. 423-1-1, L. 423-1-2 et L. 423-1-3 est nulle de plein droit. L'action en nullité se prescrit par cinq ans ».	« Art. L. 423-1-4. - Toute cession <i>ou souscription d'actions</i> intervenue en...	
		... par cinq ans. »	
« Un décret précise les modalités d'application du présent article ».	III. - Un décret précise les modalités d'application de la présente loi.	Alinea conforme.	