

N° 233

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1982-1983

Annexe au procès-verbal de la séance du 13 avril 1983.

RAPPORT

FAIT

*Au nom de la Commission des Affaires économiques et du Plan (1) sur
le projet de loi sur la vente des logements appartenant à des orga-
nismes d'habitation à loyer modéré.*

Par M. Robert LAUCOURNET,

Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Michel Chauty, *président* ; Marcel Lucotte, Auguste Chupin, Bernard Legrand, Pierre Noë, *vice-présidents* ; Francisque Collomb, Marcel Lemaire, André Barroux, Raymond Dumont, *secrétaires* ; Octave Bajeux, Bernard Barbier, Georges Berchet, Jean-Marie Bouloux, Amédée Bouquerel, Jacques Braconnier, Raymond Brun, Pierre Ceccaldi-Pavard, Jean Chamant, William Chervy, Jean Colin, Henri Collard, Roland Courteau, Marcel Daunay, Bernard Desbrière, Hector Dubois, Emile Durieux, Gérard Ehlers, Roland Grimaldi, Paul Guillaumot, Rémi Herment, Bernard-Charles Hugo (Ardèche), Bernard-Michel Hugo (Yvelines), René Jager, Maurice Janetti, Pierre Jeambrun, Paul Kauss Pierre Lacour, Robert Laucournet, Bernard Laurent, France Lechenault, Fernand Lefort, Charles-Edmond Lenglet, Paul Malassagne, Serge Mathieu, Daniel Millaud, Louis Minetti, Jacques Mossion, Georges Mouly, Jacques Moulet, Henri Olivier, Bernard Parmantier, Pierre Perrin, Jean Peyrafitte, Marc Plantegenest, Richard Pouille, Maurice Prevoteau, Jean Puech, Jean-Marie Rausch, René Régnauld, Michel Rigou, Roger Rinchet, Marcel Rosette, Jules Roujon, André Rouvière, Maurice Schumann, Michel Sordel, Raymond Splingard, Pierre Tajan, Fernand Tardy, René Travert, Raoul Vadepiéd, Jacques Valade, Frédéric Wirth, Joseph Yvon, Charles Zwickert.

Voir le numéro :
Sénat : 192 (1982-1983).

Habitations à loyer modéré. — Vente de logements H.L.M.

SOMMAIRE

	Pages
INTRODUCTION	3
I. — LES LIMITES DE LA LOI DE 1965	4
A. — <i>Les avatars de la loi de 1965</i>	4
B. — <i>Bilan de l'application de la loi de 1965</i>	6
II. — LE PROJET DE LOI : UNE RÉPONSE RENOUVELÉE AUX PROBLÈMES ACTUELS DU LOGEMENT	7
A. — <i>L'évolution de la situation du logement</i>	7
B. — <i>La réforme proposée</i>	8
EXAMEN DES ARTICLES	10
<i>Article premier</i> : Section II du chapitre III du titre IV du livre IV du Code de la construction et de l'habitation (partie législative)	10
<i>Article L. 443-7 et L. 443-8 du Code de la construction et de l'habitation</i> : Logements cessibles exclusivement à des personnes physiques	10
<i>Article L. 443-9 du Code de la construction et de l'habitation</i> : Décision d'aliénation des logements locatifs en cas de vente aux locataires ou de vente de logements vacants	14
<i>Article L. 443-10 du Code de la construction et de l'habitation</i> : Détermination du prix de vente	15
<i>Article L. 443-11 du Code de la construction et de l'habitation</i> : Modalités de paiement du prix de vente	16
<i>Article L. 443-11-II du Code de la construction et de l'habitation</i> : Opérations éligibles à l'aide personnalisée au logement	17
<i>Article L. 443-12-I du Code de la construction et de l'habitation</i> : Répartition du produit des ventes de logements locatifs	17
<i>Article L. 443-12-II du Code de la construction et de l'habitation</i> : Logements réservés	18
<i>Article L. 443-13 du Code de la construction et de l'habitation</i> : Syndic de copropriété	19
<i>Article L. 443-14-I du Code de la construction et de l'habitation</i> : Rétrocessions	20
<i>Article L. 443-14-II du Code de la construction et de l'habitation</i> : Conditions de jouissance des logements acquis	21
<i>Article L. 443-15-I du Code de la construction et de l'habitation</i> : Autres cessions	22
<i>Article additionnel après l'article L. 443-15-I du Code de la construction et de l'habitation</i> : Réservations conventionnelles	23
<i>Article additionnel après l'article L. 443-15-I du Code de la construction et de l'habitation</i> : Syndic de copropriété	24

<i>Article L. 443-15-II du Code de la construction et de l'habitation : Interdiction de rémunération d'intermédiaires à l'occasion de ventes de logements locatifs HLM</i>	24
<i>Intitulé de la section II du chapitre III du titre IV du livre IV dudit Code</i>	24
<i>Article additionnel après l'article premier : Intitulé du chapitre III du titre IV du livre VI du Code de la construction et de l'habitation</i>	25
<i>Article additionnel après l'article premier : Abrogation des articles L. 423-4 à L. 423-8 du Code de l'urbanisme</i>	25
<i>Article 2 : Décrets d'application</i>	16
TABLEAU COMPARATIF	27
AMENDEMENTS PRÉSENTÉS PAR LA COMMISSION	35

Mesdames, Messieurs,

Le projet de loi qui vous est soumis a pour objet de modifier les dispositions du Code de la construction et de l'habitation applicables actuellement aux locataires accédant à la propriété de leur logement H.L.M.

Ces ventes sont régies par les dispositions des articles L. 443-7 à L. 443-15 du Code précité, ces articles étant issus de la loi n^o 65-556 du 10 juillet 1965.

Pour apprécier la portée du texte présenté par le gouvernement, il convient de procéder à un rappel historique de la mise en œuvre des dispositions de la loi de 1965 avant d'analyser le projet en discussion qui apporte une réponse renouvelée à certains problèmes actuels du logement.

I. — LES LIMITES DE LA LOI DE 1965

A. — Les avatars de la loi de 1965

L'acquisition d'habitations à loyer modéré à usage locatif par des locataires a retenu depuis longtemps l'attention de divers parlementaires. En 1964, MM. Peretti et Henri Rey, députés déposèrent chacun une proposition de loi sur ce sujet.

Ces parlementaires souhaitaient faciliter l'accèsion de certains locataires à la propriété, alors que de telles opérations étaient à l'époque extrêmement difficiles. En effet, toute vente de logement détenu par des organismes H.L.M. était subordonnée à l'autorisation préalable conjointe du ministre de la Construction et du ministre des Finances. En outre, une telle vente ne pouvait être envisagée avant le terme du remboursement des prêts attribués par le Crédit Foncier. Les deux députés précités suggéraient de supprimer ces deux freins ; en outre, M. Rey proposait que les locataires disposant de revenus excédant de 50 % le plafond soient mis en demeure d'acheter leur logement, faute de quoi ils seraient expulsés.

Le rapporteur du texte à l'Assemblée nationale avait mis en relief l'intérêt social de permettre l'accèsion à la propriété des locataires d'H.L.M. et l'intérêt économique de telles opérations susceptibles d'apporter des ressources aux organismes d'H.L.M. pour mettre en œuvre de nouveaux programmes de construction.

A l'Assemblée nationale, diverses objections furent opposées au rapporteur à l'encontre des ventes d'H.L.M.

A l'issue de la discussion à l'Assemblée nationale, le texte proposé prévoyait que la loi ne serait pas applicable aux logements sociaux appelés à recevoir des personnes habitant dans les locaux insalubres, qu'aucun locataire ne serait mis en demeure d'acquérir et que la valeur du logement serait fixée par l'administration des Domaines, l'organisme vendeur pouvant s'opposer à la vente si le prix lui paraît incompatible avec ses résultats comptables.

Enfin, il était prévu que le produit des ventes serait destiné en priorité à rembourser les emprunts et à financer de nouveaux programmes.

Le Sénat modifia le texte voté par l'Assemblée nationale sur plusieurs points fondamentaux. Il souhaitait que seuls puissent être acquis des immeubles construits depuis plus de quinze ans, que l'acquéreur soit tenu d'occuper personnellement le logement en cause et que la décision de vente soit prise à la majorité des deux tiers du conseil d'administration. Le texte du Sénat comportait une possibilité d'appel devant le juge de l'expropriation en cas de désaccord sur le prix de vente et interdisait au locataire devenu propriétaire de louer ou de sous-louer, jusqu'à paiement intégral du prix du logement, sans autorisation préalable de l'organisme d'H.L.M. vendeur.

Les dispositions introduites par le Sénat n'ayant pas été retenues par l'Assemblée nationale, le texte fut finalement — après rejet des conclusions de la commission mixte paritaire par le Sénat — adopté contre l'avis de la Haute Assemblée.

En 1970, le gouvernement constatant l'application limitée de la loi de 1965, proposa un projet de loi tendant à modifier celle-ci. On observait en effet à ce moment que les opérations de vente étaient bloquées par la volonté de nombreux gestionnaires de H.L.M. de ne pas vendre leur patrimoine — soutenus en ce sens par l'administration — et par l'importance de l'effort financier exigé de la part des acquéreurs éventuels, avec le versement initial minimum de 20 % obligatoire.

On constatait à cette date que sur 460 965 logements H.L.M. construits depuis plus de dix ans, seuls 6 600 avaient fait l'objet de demandes d'acquisition dont 1 262 devaient recevoir une suite favorable. Votre rapporteur de ce projet au Sénat, M. Michel Chauty, indiquait en juin 1971 qu'on recensait seulement 73 actes signés pour des ventes de logements H.L.M. locatifs à des locataires.

Par ce projet, on entendait vaincre les résistances des organismes H.L.M. et assouplir les modalités de paiement du prix de vente pour faciliter l'accès à la propriété de certains acquéreurs. Le projet proposait également d'affecter une partie du produit des ventes à la constitution de réserves foncières et de limiter les cas dans lesquels les fonctions de syndic seraient obligatoirement assurées par l'organisme H.L.M. dans le cadre d'une copropriété. Le projet

comportait en outre une modification des sanctions pour inobservation de certaines dispositions de la loi de 1965.

Ce projet rencontra une opposition très vive de la part du Sénat qui contesta vigoureusement l'intérêt social et économique du projet présenté par le gouvernement, en particulier parce qu'il ne respectait pas l'autonomie de gestion des organismes d'H.L.M. Rejeté par le Sénat, ce projet de loi ne fut plus inscrit à l'ordre du jour des assemblées.

B. — Bilan de l'application de la loi de 1965

Le nombre de logements vendus en application du texte précité est estimé à 7 000 depuis l'institution de ce type de vente, alors que le patrimoine locatif des H.L.M. atteint 2 800 000 logements.

Cette situation, qui a peu évolué dans la période récente, a retenu l'attention de divers parlementaires, tant à l'Assemblée nationale qu'au Sénat.

En 1979, M. Millon et plusieurs de ses collègues déposèrent à l'Assemblée nationale une proposition de loi qui ne vint jamais en discussion. Celle-ci reprenait pour partie les dispositions du projet de 1970 en ce qui concerne le droit des locataires, tempérées par un pourcentage minimum de demandes d'acquisition pour un bâtiment ou une section de bâtiments. Il était également proposé que les modalités de paiement tiennent compte de la situation familiale de l'acquéreur et de ses ressources. Dans l'exposé des motifs de cette proposition de loi, les auteurs constataient que 2 500 000 familles étaient susceptibles d'acquérir des H.L.M., 10 % d'entre elles se déclarant intéressées par une telle opération, alors que seulement 5 000 ventes avaient été effectuées en treize ans.

Une autre proposition de loi a été déposée au Sénat par M. Séramy et plusieurs de ses collègues en 1979 ; elle visait essentiellement à laisser aux organismes d'H.L.M. l'initiative exclusive des ventes, elle proposait que le prix de vente soit arrêté par le vendeur en tenant compte de la valeur de réemploi, que les paiements à terme soient assortis d'un taux d'intérêt au moins égal à celui consenti par la caisse des prêts aux H.L.M. et que les locataires acquittant des surloyers soient exclus du bénéfice de la loi. Cette proposition ne vint jamais en discussion.

II. — LE PROJET DE LOI : UNE REPOSE RENOUVELEE AUX PROBLEMES ACTUELS DU LOGEMENT

A. — L'évolution de la situation du logement

Depuis 1965, les besoins des Français en ce domaine ont évolué. Il faut prendre acte d'un nombre croissant de familles qui désirent accéder à la propriété. De plus, des opérations de ventes présentent un intérêt économique réel car elles permettent un renouvellement du patrimoine ; enfin certains offices connaissent actuellement des difficultés financières auxquelles il convient de trouver des remèdes.

Le comportement des locataires a évolué pour des raisons tant sociales qu'économiques. On constate depuis 1965 une **accélération du taux de rotation des locataires**, surtout pendant les dix dernières années. Actuellement, le taux annuel est de 12 % et le nombre de locataires en place depuis plus de cinq ans a tendance à diminuer.

Par ailleurs, le nombre des impayés a augmenté.

Dans certaines communes, en raison de la crise économique, un nombre important de logements demeurent inoccupés : on observe en quelque sorte des zones de logements vacants qui, là où elles existent, ont tendance à s'étendre et à accélérer la dégradation de la qualité des logements et du comportement des habitants. Les « bons locataires » désertent de plus en plus ces zones, on assiste donc à un processus cumulatif décrit notamment dans le rapport récemment présenté par M. Dubedout, président de la commission nationale pour le développement social des quartiers.

Les motifs actuels d'aliénation de logements H.L.M. locatifs sont donc différents de ceux présentés en 1965. Le projet de loi exprime clairement les préoccupations actuelles : stabiliser définitivement les locataires « anciens », arrêter la dégradation de certains

grands ensembles en facilitant la fixation de populations d'acquéreurs afin de rééquilibrer la composition sociale des immeubles visés ; enfin, la possibilité de vendre sans condition particulière des H.L.M. récentes permettra à certains organismes de régler des problèmes financiers lorsque les candidats locataires sont trop peu nombreux.

Le problème des logements vacants n'est pas préoccupant au niveau global mais certaines régions sont plus gravement touchées que d'autres. On dénombre actuellement 35 000 à 36 000 logements vacants ; pour des raisons institutionnelles les vacances sont plus nombreuses dans les immeubles détenus par des sociétés anonymes que par des offices, ces derniers comptant parmi leurs locataires un plus grand nombre de migrants ainsi que la population logée par les municipalités.

Les régions où les taux de vacance sont les plus importants sont la Franche-Comté, en particulier en Haute-Saône et à Dôle, et la région Rhône-Alpes où des problèmes aigus sont observés à Lyon, à Firminy, à Saint-Etienne et à Valence. Les ZUP et les grands ensembles sont les plus touchés par ce phénomène.

B. — La réforme proposée

Le projet de loi propose un élargissement considérable du champ d'application des textes actuels et un assouplissement des règles en vigueur, reconnaissant pleinement la responsabilité des organismes d'H.L.M. en tant que gestionnaires.

Selon les informations communiquées à votre rapporteur, le nombre de logements cessibles est évalué à 1 300 000 dans les immeubles collectifs et 200 000 dans des maisons individuelles. Cette situation tient compte des critères énoncés à l'article L. 443-7 proposé par le projet à savoir : immeubles collectifs construits depuis plus de dix ans, maisons individuelles construites depuis plus de vingt ans, locataires de l'organisme d'H.L.M. depuis plus de cinq ans.

Le gouvernement propose que tous les organismes d'H.L.M. puissent vendre des logements répondant aux critères précédemment

énoncés quelle que soit l'origine de l'immeuble ou les procédures de financement dont celui-ci a bénéficié.

Le projet propose d'instituer une nouvelle catégorie de logements dont l'acquisition est offerte à des non-locataires : il s'agit des habitations situées dans des immeubles collectifs comportant de façon durable un nombre important de logements vacants.

Le projet restaure l'autonomie de gestion des organismes d'H.L.M. : aucune vente ne peut leur être imposée par des locataires et les décisions d'aliéner résulteront d'un accord entre l'organisme propriétaire, la commune du lieu d'implantation et le représentant de l'Etat dans le département. Cette procédure qui implique l'accord des trois autorités offre des garanties réelles d'équilibre entre les parties — H.L.M. et acquéreur — et de préservation du patrimoine locatif social. De plus, le droit de veto dévolu au représentant de l'Etat dans le département, dans certains cas précis, permettra de suivre l'évolution d'un patrimoine qui a bénéficié de financements d'Etat très importants à des conditions préférentielles.

Les ventes conclues dans les cas autres que ceux visés précédemment résulteront également d'un accord entre l'organisme d'H.L.M., la commune et le représentant de l'Etat dans le département. On peut ainsi attendre une solution aux problèmes financiers de certains organismes, tout en s'assurant que les besoins sociaux seront pris en compte, notamment grâce à l'intervention de la commune du lieu d'implantation des logements vendus.

Au cours des auditions auxquelles il a procédé, votre rapporteur a enregistré un accord global sur le projet de la part des différentes organisations entendues, qu'il s'agisse des représentants des maires, des H.L.M. ou des locataires.

Votre commission approuve l'esprit de ce texte. Elle vous proposera quelques aménagements à l'occasion de l'examen des articles.

EXAMEN DES ARTICLES

Article premier

Pour le premier alinéa de cet article, votre commission vous propose un **amendement** formel tendant à préciser qu'il s'agit de modifications de la *partie législative* du Code de la construction et de l'habitation.

Section II du chapitre III du titre IV du livre IV du Code de la construction et de l'habitation

L'article premier du projet propose des dispositions nouvelles pour l'ensemble de la section II précitée qui concerne actuellement les dispositions applicables aux locataires accédant à la propriété de leur logement H.L.M.

Le projet de loi propose un élargissement des logements locatifs des H.L.M. susceptibles d'être vendus ainsi qu'une extension de ces cessions à des acquéreurs n'ayant pas qualité de locataires.

C'est une des modifications fondamentales proposées par le projet de loi qui, par ailleurs, propose sur d'autres points diverses dispositions nouvelles.

Pour l'ensemble de la section II, votre commission vous propose un **amendement** formel tendant à remplacer l'abréviation « H.L.M. » par l'expression « habitation à loyer modéré ».

Art. L. 443-7 et L. 443-8 du Code de la construction et de l'habitation

Logements cessibles exclusivement à des personnes physiques

Actuellement, seuls certains logements H.L.M. peuvent être vendus, à savoir ceux situés dans des habitations à loyer modéré

(H.L.M.O.), des immeubles à loyer moyen et des immeubles à loyer normal. En particulier, les logements construits par des sociétés anonymes coopératives d'H.L.M. en application de l'ancien article 173 du Code de l'urbanisme et de l'habitation ne peuvent être cédés.

Une autre condition réside dans la qualité des acquéreurs éventuels : ceux-ci doivent être locataires.

Le projet de loi propose de supprimer les discriminations entre les différentes catégories de logements selon l'organisme détenteur des immeubles et les modalités de financement de la construction. Cette évolution est cohérente avec le mouvement d'unification des aides publiques au logement conduit à soumettre l'ensemble du patrimoine H.L.M. à un régime uniforme.

La loi ne précise pas actuellement l'ancienneté des logements cessibles, mais en vertu des textes réglementaires celle-ci est de dix ans. Le projet de loi propose d'inscrire cette disposition dans l'article L. 443-7 du Code : il ne s'agit donc pas là d'une innovation, mais d'une confirmation de la situation actuelle. En revanche, ce texte comporte une innovation puisque seuls peuvent être vendus des immeubles en bon état d'entretien. En outre, en ce qui concerne les maisons individuelles, celles-ci ne peuvent être cédées aux locataires que si elles ont été construites depuis plus de vingt ans.

Deux catégories de cession sont proposées : les premières sont réservées aux locataires de l'organisme d'H.L.M. depuis plus de cinq ans ; les secondes concernent des logements situés dans des immeubles collectifs comportant de façon durable un nombre de logements vacants à la location. Dans ce dernier cas, la qualité de locataire de l'organisme d'H.L.M. n'est pas requise pour se porter acquéreur.

Il faut noter que les acquisitions correspondant au premier cas ne comportent pas de conditions de ressources de la part du candidat acquéreur, alors que seules les personnes physiques ne disposant pas de ressources supérieures à celles fixées par l'octroi des prêts aidés par l'Etat pour l'accession à la propriété peuvent se porter acquéreurs de la deuxième catégorie de logements.

Le projet de loi propose une modification fondamentale des dispositions actuelles concernant les ventes aux locataires. Aujourd'hui, les locataires remplissant les conditions requises ont un droit à acquérir, et il appartient à l'organisme d'H.L.M. de motiver son refus de vendre. Le projet de loi de 1970 proposait de renforcer ces

dispositions dans un sens contraire à l'autonomie des H.L.M. ; au contraire, le présent projet de loi — répondant ainsi au souci exprimé par des parlementaires et des gestionnaires — vise à reconnaître les pouvoirs des organismes propriétaires. En effet, l'initiative de la vente provient de l'organisme d'H.L.M. en ce qui concerne les ventes aux locataires : la seule obligation de l'organisme est la suivante : lorsque 80 % des locataires d'un immeuble collectif se portent acquéreurs, l'organisme doit transmettre la demande à la commune du lieu d'implantation et au représentant de l'Etat dans le département : étant entendu que la décision d'aliéner est prise par accord entre ces deux autorités et l'organisme d'H.L.M. propriétaire.

Pour l'article L. 443-7, votre commission vous propose par **amendement** une nouvelle rédaction afin de résoudre quelques-uns des problèmes posés par ce texte.

En premier lieu, il convient de préciser que seuls peuvent être vendus des logements construits ou *acquis* par l'organisme depuis plus de dix ans. Il serait en effet anormal que des logements acquis par un organisme et non construits par lui demeurent dans son patrimoine pendant une durée limitée. une telle opération pourrait avoir un caractère spéculatif contraire à la vocation normale des H.L.M.

C'est pourquoi votre commission vous propose de compléter sur ce point les alinéas concernant tant les immeubles collectifs que les maisons individuelles. En ce qui concerne ces dernières, votre commission approuve le délai de vingt ans de détention par les organismes d'H.L.M., compte tenu du petit nombre de logements de ce type et de l'importance de la pression de la demande de logement locatif individuel en particulier pour des familles nombreuses ou pour des catégories de locataires s'intégrant difficilement dans des immeubles collectifs.

En second lieu, l'obligation de vendre des *logements en bon état d'entretien* risque d'être l'occasion de contentieux entre les organismes et les acquéreurs ; en outre, on ne peut écarter l'hypothèse d'organismes d'H.L.M. concentrant leurs travaux d'entretien sur des immeubles destinés à être vendus au détriment du reste de leur patrimoine locatif. Certes, il serait dommageable que des organismes d'H.L.M. vendent des logements dégradés ou susceptibles de nécessiter des gros travaux peu de temps après leur acquisition par les locataires. Il convient de rechercher un moyen terme entre « le très bon » et « le très mauvais ». C'est pourquoi *votre commission propose que les immeubles cessibles répondent à des normes minima fixées par décret en Conseil d'Etat.*

En troisième lieu, votre commission estime nécessaire de compléter le dispositif proposé afin de *viser expressément les logements ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés grâce à des aides publiques* (en particulier la PALULOS). L'Etat déploie un effort important pour améliorer le patrimoine des H.L.M. notamment pour aider des travaux visant à économiser l'énergie et à élever les normes de ces logements. Il paraît normal *que les habitations ayant bénéficié de subventions demeurent pendant une durée minimale dans le patrimoine locatif des H.L.M.* ; votre commission propose que ce délai soit de cinq ans au moins.

Enfin, votre commission propose une *modification formelle* de l'alinéa relatif aux obligations de l'organisme d'H.L.M. dans le cas où 80 % des locataires d'un immeuble se portent acquéreurs.

Votre commission vous propose d'adopter l'article L. 443-7 du Code de la construction et de l'habitation dans la rédaction qu'elle vous propose.

En ce qui concerne l'**article L. 443-8** relatif aux cessions de logements vacants, votre commission ne peut approuver telle quelle la formulation vague proposée à savoir : des immeubles collectifs comportant « de façon durable un nombre important de logements libres à la location ». Elle vous propose de préciser la notion de « durable ». Selon les informations, recueillies par votre rapporteur, selon la pratique des organismes d'H.L.M., un logement est vacant de façon durable lorsqu'il reste inoccupé pendant trois mois. Votre commission vous propose de retenir une *durée d'inoccupation de six mois* comme seuil autorisant la cession de logements locatifs. Elle vous propose à cet effet un **amendement**.

Par ailleurs, votre commission approuve la disposition réservant aux personnes disposant de revenus modestes ce type d'acquisition, c'est une garantie de l'utilisation sociale du patrimoine des H.L.M. En conséquence, les candidats acquéreurs, qui seraient passibles d'un surloyer dans une H.L.M. locative, ne pourront acquérir un logement vacant.

Par ailleurs, votre commission propose de **compléter** le dispositif de l'article L. 443-8 en *conférant aux locataires* de l'organisme installés dans un autre immeuble *un droit de priorité pour l'acquisition des logements vacants* ; étant entendu que ces acquéreurs devront quitter le logement qu'ils occupent au moment de l'acquisition pour satisfaire à l'obligation d'occupation personnelle prévue par l'article L. 443-14-II.

Votre commission vous propose d'adopter l'article L. 443-8 sous réserve de ces deux **amendements**.

Art. L. 443-9 du Code de la construction et de l'habitation

**Décision d'aliénation des logements locatifs
en cas de vente aux locataires
ou de vente de logements vacants**

Actuellement, ainsi qu'on l'a vu précédemment, l'initiative de l'acquisition appartient aux locataires, l'organisme d'H.L.M. étant tenu de consentir la vente, sauf motif reconnu sérieux et légitime par le préfet, après avis du comité départemental des H.L.M. L'article L. 443-9 proposé par le projet énonce le principe suivant : la décision de vendre résulte d'un accord entre l'organisme propriétaire, la commune du lieu d'implantation et le représentant de l'Etat dans le département ; il faut donc que ces trois parties soient d'accord pour qu'un logement puisse être mis en vente. En outre, le représentant de l'Etat dans le département dispose d'un droit de veto contre toute vente susceptible de réduire excessivement le patrimoine locatif de l'organisme ou le parc social locatif existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération ; dans sa décision, il doit tenir compte des programmes locaux de l'habitat élaborés éventuellement par les communes ou leurs groupements en application de l'article 78 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat. D'aucuns pourront estimer que des pouvoirs exorbitants sont conférés par cet article au représentant de l'Etat dans le département ; pour votre commission ce contrôle n'est pas anormal, le patrimoine locatif des H.L.M. représentant un bien d'intérêt national, constitué principalement grâce à l'aide de l'Etat, il est donc légitime que le bailleur de fonds ait un droit de regard sur l'évolution du patrimoine des H.L.M.

L'article L. 443-9 prévoit que la commune et le représentant de l'Etat dans le département sont considérés comme étant favorables à une vente dès lors qu'ils n'ont pas émis de réponse négative dans un délai de quatre mois à compter de la présentation d'une demande par l'organisme propriétaire.

Votre commission approuve ces dispositions sous réserve de trois **amendements** ; le premier tend à *protéger le patrimoine locatif*

des H.L.M. en centre-ville, en raison de l'intérêt que celui-ci présente. Votre commission propose d'autoriser le préfet à s'opposer à des ventes au motif qu'il existe des difficultés particulières de reconstitution d'un patrimoine de logements sociaux locatifs notamment en centre-ville.

Le deuxième amendement vise à élargir la procédure en rendant obligatoire *l'avis préalable des collectivités locales qui ont contribué au financement des programmes ou accordé leur garantie pour des opérations réalisées sur une autre commune*.

Enfin, pour simplifier la procédure et permettre aux autorités concernées d'être pleinement informées au moment de leur décision, votre commission propose de compléter l'article L. 443-9 par un alinéa selon lequel *la décision d'aliéner devra mentionner le prix de vente*.

Votre commission vous propose d'adopter l'article L. 443-9 sous réserve de ces trois **amendements**.

Art. L. 443-10 du Code de la construction et de l'habitation

Détermination du prix de vente

Selon le texte actuellement en vigueur, le prix de vente est déterminé par les Domaines, l'organisme propriétaire pouvant s'opposer à la vente si la valeur définie par les Domaines est inférieure à celle résultant de sa compatibilité.

Le texte proposé par le projet apporte des modifications substantielles aux dispositions précitées. Désormais, le prix de vente est fixé par l'organisme propriétaire dans une fourchette. Ce prix est compris entre la valeur déterminée par les Domaines — en considérant le logement comme s'il était libre de toute location — et la valeur résultant de l'actualisation du coût initial de construction selon l'évolution de l'indice INSEE. Votre commission est favorable à ce mécanisme qui sauvegarde les intérêts des deux parties en présence : d'une part le candidat acquéreur est assuré qu'il ne paiera pas un prix excessif, d'autre part l'organisme propriétaire dispose d'une certaine faculté d'appréciation, le prix de vente ne lui étant pas imposé.

Votre commission propose un **amendement** tendant à préciser la base de l'évaluation effectuée par les Domaines : le texte proposé tend à pallier une insuffisance du système actuel, mais sa présentation risque d'être interprétée dans un sens contraire aux intentions des auteurs. Selon les règles en usage, les Domaines tiennent compte dans leur évaluation de la situation du logement : occupé ou non. Lorsque celui-ci fait l'objet d'un contrat de location, il subit une moins-value.

Pour éviter cette distorsion, le projet de loi précise que la valeur du logement est déterminée « en prenant pour base le prix d'un appartement libre à la vente ». Ce membre de phrase pourrait conduire à penser qu'on devra prendre en compte le prix des appartements sur le marché immobilier local en particulier dans le secteur libre ; or, selon les informations communiquées à votre rapporteur, on se propose seulement d'écarter la moins-value subie par le logement parce qu'il fait l'objet d'un contrat de location. Pour éviter toute ambiguïté, votre commission vous propose sur ce point un amendement rédactionnel et elle vous propose d'adopter l'article L. 443-10 ainsi amendé.

Art. L. 443-11-I du Code de la construction et de l'habitation

Modalités de paiement du prix de vente

Selon la législation actuelle, l'acquéreur peut effectuer le paiement au comptant ou acquitter un versement initial de 20 % du prix global et payer le solde de façon échelonnée selon le montant de ses ressources ; les délais de paiement ne pouvant excéder au total quinze ans.

Le projet de loi maintient la possibilité de choix entre le paiement comptant et le versement échelonné, en revanche, il ne fixe pas de seuil pour le versement initial et précise seulement que les versements échelonnés peuvent tenir compte de ses ressources et de sa situation de famille, ce dernier élément ne figurant pas dans le texte législatif actuel. Votre commission approuve l'esprit de ces dispositions, elle considère que la *modulation des versements doit impérativement tenir compte des ressources et de la situation de famille de l'acquéreur*, c'est pourquoi, elle vous propose **d'amender** cet article sur ce point.

A ce propos, il convient d'évoquer un sujet qui n'est pas traité dans le dispositif du projet mais seulement dans l'exposé des motifs, à savoir le moment du transfert de propriété. En effet, l'exposé des motifs précise que celui-ci est immédiat ; ceci pourrait conduire à exclure les opérations visées par le présent texte du bénéfice de l'application des dispositions qui résulteront du projet de loi relatif à la location-accession, actuellement en discussion à l'Assemblée nationale. Votre commission estime que cette possibilité ne doit pas être écartée pour les ventes d'H.L.M. ; l'exposé des motifs n'ayant pas un caractère impératif, votre commission vous propose de ne pas modifier les dispositions de cet article sur ce point pour ne pas interdire aux acquéreurs de logements H.L.M. de recourir à la future location-accession.

Votre commission vous propose d'adopter l'article L. 443-11-I sous réserve de l'**amendement** précité.

Art. L. 443-11-II du Code de la construction et de l'habitation

Opérations éligibles à l'aide personnalisée au logement

Dans cet article, le gouvernement propose de rendre éligibles à l'A.P.L. les opérations réalisées par des acquéreurs qui acquittent le prix de vente de leur logement par des versements échelonnés en application de l'article de L. 443-11-I. Votre commission approuve cette initiative en raison du caractère social des opérations visées. Il convenait donc de modifier sur ce point la législation applicable à l'A.P.L.

Votre commission vous demande donc d'adopter l'article L. 443-11-II **sans modification**.

Art. L. 443-12-I du Code de la construction et de l'habitation

Répartition du produit des ventes de logements locatifs

Le texte actuel prévoit que les sommes perçues par les H.L.M. au titre des ventes précitées sont inscrites à un compte spécial tenu par chaque organisme. Le produit des ventes est affecté *en priorité* au

remboursement des emprunts contractés par les organismes d'H.L.M. pour la construction des logements vendus et au financement des programmes nouveaux de construction.

Le projet supprime la mention d'un compte particulier et propose que le produit des ventes soit affecté au remboursement des emprunts et des aides publiques consentis pour les logements vendus, à l'amélioration du patrimoine et au financement de nouveaux programmes de construction. Le projet ne précise pas la grille de répartition entre ces différents postes, alors que celle-ci est un élément fondamental pour l'évolution de la politique du logement.

Certains praticiens redoutent un désengagement de l'Etat à l'égard du secteur du logement et une accélération des remboursements des emprunts en cours à l'occasion des ventes de logements locatifs.

Votre commission demande expressément au ministre compétent de préciser les intentions du gouvernement en la matière ; elle *ne souhaite pas que les ventes d'H.L.M. soient un moyen indirect de diminuer l'effort de l'Etat dans le secteur du logement, alors qu'il existe encore des besoins importants.*

Sous réserve de ces observations, votre commission vous propose d'adopter cet article **sans modification.**

Art. L. 443-12-II du Code de la construction et de l'habitation

Logements réservés

Les collectivités locales ayant participé au financement des constructions de logement mis en vente reportent actuellement leur droit de réservation sur des logements construits à l'aide du produit de ces ventes. Le problème des droits des organismes ayant participé au financement a déjà été évoqué à plusieurs reprises lors de l'examen des projets de loi précédents. Les institutions participant au financement du logement au titre du 1 % bénéficient d'un contingent de logements réservés dans les immeubles pour lesquels ils ont effectué un apport financier. Dans le cas où ces logements sont mis en vente, il convient de préserver les droits de ces institutions. L'article L. 443-12-II prévoit que les organismes d'H.L.M. vendeurs

seront amenés à réserver d'autres logements en contrepartie de ceux faisant l'objet de cessions. Afin d'assurer une certaine souplesse à la procédure, le texte présenté prévoit que les personnes morales intéressées *peuvent* obtenir de l'organisme d'H.L.M. la réservation d'autres logements en contrepartie de ceux qui sont vendus.

*Votre commission approuve les dispositions proposées mais elle considère que celles-ci doivent s'appliquer sans équivoque à toutes les aliénations de logements H.L.M., à savoir celles visées aux articles L. 443-7 et L. 443-8 et L. 443-15-I. Il paraît donc opportun de **supprimer** l'article L. 443-12-II — votre commission vous propose un **amendement** à cet effet — et de *rétablir ces dispositions dans un article additionnel après l'article L. 443-15-I* que votre commission vous proposera ultérieurement.*

Art. L. 443-13 du Code de la construction et de l'habitation

Syndic de copropriété

Selon les règles actuelles, toute copropriété comportant parmi ses membres un organisme d'H.L.M. doit avoir pour syndic cet organisme tant qu'il demeure propriétaire de logements. Le projet propose de confirmer cette règle et de préciser que la rémunération de l'organisme d'H.L.M. pour cette fonction sera fixée par le ministre chargé du logement.

Votre commission considère que l'obligation pour l'organisme d'H.L.M. d'assurer la fonction de syndic peut être lourde, en particulier dans le cas où une proportion importante de logements d'un immeuble aurait été cédée ; elle estime cependant que l'organisme d'H.L.M. doit pouvoir exercer ces fonctions s'il le désire. En outre, comme pour l'article précédent, votre commission souhaite que les *dispositions du présent article s'appliquent sans équivoque quel que soit le régime de la vente des logements H.L.M.*, aussi vous propose-t-elle un **amendement** tendant à **supprimer** l'article L. 443-13. Ultérieurement elle vous proposera d'*insérer un article additionnel après l'article L. 443-15-I*, traitant des dispositions applicables aux syndics de ce type de copropriété.

Art. L. 443-14-I du Code de la construction et de l'habitation

Rétrocessions

L'actuel article L. 443-14 prévoit que pendant un délai de dix ans après la vente, l'acquéreur d'un logement locatif qui désire revendre doit faire une déclaration préalable à l'organisme d'H.L.M. vendeur initial. La sanction civile de l'inobservation de cette prescription est la nullité de la vente conclue par l'ancien locataire devenu propriétaire. L'organisme d'H.L.M. dispose d'un droit de rachat préférentiel.

L'article L. 443-14-I porte à quinze ans la période pendant laquelle l'organisme H.L.M. dispose d'un droit de rachat préférentiel, il précise que la déclaration d'intention doit comporter le prix et les conditions de la vente envisagés. D'autre part, le texte présenté institue un droit de préemption de la commune dans le cas où l'organisme d'H.L.M. renonce au rachat. Le délai de réponse du bénéficiaire du droit de rachat est limité à deux mois à compter de la notification de la déclaration d'intention.

Cette déclaration doit être notifiée à la commune qui peut éventuellement exercer un droit de préemption si l'organisme renonce au rachat. Les conditions d'exercice de ce droit de préemption seront définies par décret en Conseil d'Etat.

Votre commission approuve cette nouvelle possibilité d'intervention offerte aux communes en matière de logement social.

La sanction de l'inobservation des dispositions prescrites est la nullité de la vente. Le projet de loi ne reprend pas les sanctions qui sont actuellement applicables — emprisonnement de deux à six mois et amende de 2 000 F à 30 000 F ou l'une de ces deux peines — mais généralement inappliquées.

Votre commission propose deux **amendements** pour cet article. Le *premier* tend à dissiper toute ambiguïté quant au « droit » visé à la fin du premier alinéa : il s'agit bien du droit de rachat préférentiel de l'organisme d'H.L.M.

Le *second* comporte une nouvelle rédaction du deuxième aliéna afin d'*harmoniser la terminologie* avec celle employée, à propos des communes, dans le premier alinéa à savoir : « un droit de préemption » ; il est également proposé que la déclaration d'intention de céder le logement soit adressée *simultanément* à l'organisme d'H.L.M. et à la commune pour que cette dernière soit avisée sans retard.

Votre commission vous propose d'adopter l'article L. 443-14-I sous réserve de ces deux **amendements**.

Art. L. 443-14-II du Code de la construction et de l'habitation

Conditions de jouissance du logement acquis

Les textes actuels interdisent à l'acquéreur d'utiliser le logement concerné comme résidence secondaire, de le louer ou de le sous-louer en vide ou en meublé ou d'en modifier l'affectation sans autorisation préalable de l'organisme d'H.L.M. vendeur. Cette obligation est assortie des mêmes sanctions pénales que les ventes conclues en infraction à l'article L. 443-14.

Le dispositif proposé par le projet confirme l'obligation pour l'acquéreur d'occuper personnellement un logement à titre principal et soumet à autorisation toute autre utilisation de celui-ci ; cependant, il institue une possibilité de dérogation puisqu'il prévoit que l'acquéreur doit occuper personnellement, sauf circonstances exceptionnelles. On entend ainsi prévoir le cas d'événements familiaux modifiant considérablement les conditions d'existence de l'acquéreur ou de changements dans sa vie professionnelle.

Les sanctions pénales ne sont pas reprises dans le texte présenté, en revanche, un contrat de location qui serait conclu en infraction serait nul.

D'autre part, l'article L. 443-14-II comporte des dispositions propres à garantir le caractère social des logements en cause. En cas de location le loyer ne peut excéder les maxima applicables aux logements en accession à la propriété et le candidat locataire doit remplir les conditions de ressources énoncées à l'article L. 443-8.

Votre commission approuve la suppression des sanctions pénales actuelles qui sont inappliquées, la sanction civile de la nullité d'un contrat de location paraît plus efficace.

Votre commission vous propose d'adopter cet article **sans modification.**

Art. L. 443-15-I du Code de la construction et de l'habitation

Autres cessions

Selon cet article nouveau les cessions de logements et de leurs annexes appartenant à des H.L.M., autres que celles visées précédemment, sont décidées par accord entre l'organisme propriétaire, la commune du lieu d'implantation et le représentant de l'Etat dans le département. Les décisions concernant les baux d'une durée supérieure à douze ans ou les échanges de logement sont prises dans les mêmes conditions.

Par ailleurs, il est précisé que le prix de vente de ces logements ne peut être inférieur à l'évaluation des Domaines ; cependant les ventes entre les organismes d'H.L.M. ou entre ces derniers et des collectivités publiques peuvent être conclues à des prix différents.

Les ventes décidées dans le cadre de l'article L. 443-15-I doivent être assorties d'un *paiement au comptant*. Enfin, dans le cas où les acquéreurs sont des personnes physiques, celles-ci ne doivent pas disposer de ressources supérieures à celles fixées pour l'octroi de prêts aidés pour l'accession à la propriété.

Cet article a pour but d'autoriser les H.L.M. à vendre des immeubles relativement récents pour faire face à des difficultés de trésorerie.

Les dispositions précitées figurant dans l'article L. 443-15-I du projet de loi règlent incomplètement le problème du contrôle des ventes du patrimoine locatif des organismes d'H.L.M.. La loi du 2 mars 1982 sur les droits et obligations des collectivités locales et des régions a supprimé la tutelle sur les organismes publics d'H.L.M. et soumet donc à des conditions différentes les actes de ces derniers et ceux des sociétés anonymes d'H.L.M.. En effet, celles-ci demeurent

soumises aux dispositions des articles L. 423-4 à L. 423-8 du Code de la construction et de l'habitation qui ne sont pas totalement cohérentes avec le nouvel article L. 443-15-I du projet en discussion.

Afin d'éviter les discriminations entre les différents organismes d'H.L.M. ainsi qu'entre les éléments du patrimoine de ceux-ci, votre commission vous propose d'**amender** le premier alinéa de l'article L. 443-15-I en étendant la procédure à toutes les décisions d'aliénation concernant *un élément du patrimoine d'un organisme d'H.L.M.*.

Par cohérence, votre commission vous proposera ultérieurement, dans un article additionnel, de supprimer les articles L. 423-4 à L. 423-8 précités.

Enfin, il paraît nécessaire de compléter le dispositif de l'article L. 443-15-I afin de frapper de nullité les actes qui seraient conclus sans respecter la procédure du présent article. A cet effet, votre commission vous propose un **amendement**.

Votre commission vous demande d'adopter l'article L. 443-15-I sous réserve de deux **amendements** qu'elle vous soumet.

Art. additionnel après l'article L. 443-15-I
du Code de la construction et de l'habitation

Réservations conventionnelles

Ainsi qu'il a été expliqué précédemment, votre commission souhaite que les dispositions traitant des droits des personnes morales participant au financement du logement social locatif soient applicables à tous les logements faisant l'objet de ventes. Votre commission vous propose donc de reprendre dans un article additionnel les dispositions figurant dans l'article L. 443-12-II du projet de loi.

Art. additionnel après l'article L. 443-15-I
du Code de la construction et de l'habitation

Syndic de copropriété

Votre commission vous propose de rétablir ici des dispositions spécifiques pour les syndics de « copropriétés mixtes ». Il ne lui paraît pas souhaitable de contraindre dans toutes les hypothèses l'organisme d'H.L.M. à assurer les fonctions de syndic. Aussi votre commission vous soumet-elle un amendement selon lequel l'organisme d'H.L.M. vendeur pourra renoncer à exercer ses fonctions s'il le désire.

En revanche, l'article additionnel présenté autorise la réglementation de la rémunération du syndic, quelle que soit sa qualité, afin de sauvegarder les intérêts des acquéreurs et des locataires de l'organisme d'H.L.M.

Art. L. 443-15-II du Code de la construction et de l'habitation

**Interdiction de rémunération d'intermédiaires
à l'occasion de ventes de logements locatifs H.L.M.**

L'article L. 443-15 interdit toute rémunération d'intermédiaires à l'occasion de cessions de logements locatifs d'H.L.M.. Le texte présenté confirme cette interdiction qui s'étend à tous les cas de cessions ; les sanctions, comme dans le texte actuel, sont celles de l'article 18 de la loi Hoguet qui pénalise l'exercice illégal de la profession d'agent immobilier.

Votre commission vous propose d'adopter l'article L. 443-15-II **sans modification.**

**Intitulé de la section II du chapitre III du titre IV du livre IV
dudit Code**

Votre commission constate que le nouvel intitulé proposé pour cette section ne recouvre pas l'intégralité des dispositions qu'elle

comporte puisqu'elle ne traite pas exclusivement des cessions aux locataires et des cessions à des tiers de logements insuffisamment occupés ; cet intitulé n'intègre pas les dispositions de l'article L. 443-15-I. Votre commission vous propose donc un **amendement** tendant à rectifier l'intitulé section II qui serait rédigé comme suit : « Dispositions applicables aux cessions de logements locatifs ».

Sous réserve des observations qui précèdent et des **amendements** qu'elle vous soumet, votre commission vous propose d'adopter l'article premier du présent projet.

Art. additionnel après l'article premier

**Intitulé du chapitre III du titre IV du livre IV
du Code de la construction et de l'habitation**

L'intitulé actuel de ce chapitre est : « Accession à la propriété ». Ce chapitre comporte deux sections. La première regroupe les dispositions applicables aux bénéficiaires d'opérations d'accession à la propriété autres que les locataires. La section II, modifiée par l'article premier du projet, comporte ainsi qu'on l'a vu précédemment des dispositions applicables aux cessions de logements locatifs. En conséquence, le chapitre III ne vise pas exclusivement des accédants à la propriété, votre commission vous propose donc un amendement tendant à modifier l'intitulé de ce chapitre qui serait celui-ci : « Cessions ». Cet intitulé serait cohérent avec l'intitulé du chapitre II qui précède : « Loyers et divers » à l'intérieur du même titre.

Art. additionnel après l'article premier

Abrogation des articles L. 423-4 à L. 423-8 du Code de l'urbanisme

Par coordination avec les amendements proposés pour l'article L. 443-15-I précité, votre commission vous propose un article additionnel tendant à abroger les dispositions des articles L. 423-4 à L. 423-8 qui ne sont plus cohérentes avec le texte du projet en discussion.

Art. 2

Décrets d'application

Cet article précise que les modalités d'application de la loi sont en tant que de besoin fixées par décret ; ceci est de droit.

Cet article n'appelle pas d'observations particulières de la part de votre commission qui vous propose de l'adopter **sans modification**.

*
**

Sous réserve des observations qui précèdent et des **amendements** qu'elle vous soumet, votre commission vous propose **d'adopter** le projet de loi.

TABLEAU COMPARATIF

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Code de la construction et de l'habitation</p>		
<p>CHAPITRE III</p>		
<p>ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ</p>	<p>Article premier.</p>	<p>Article premier.</p>
<p>SECTION I</p>	<p>La section II du chapitre III du titre IV du livre IV du Code de la construction et de l'habitation est remplacée par les dispositions suivantes :</p>	<p>La section... ...habitation (<i>partie législative</i>) est... ...suivantes :</p>
<p>Dispositions applicables aux bénéficiaires d'opérations d'accession à la propriété autres que les locataires.</p>		
.....		
<p>SECTION II</p>	<p>SECTION II</p>	<p>« SECTION II</p>
<p>Dispositions applicables aux locataires accédant à la propriété de leur logement.</p>	<p>Dispositions applicables aux cessions de logements locatifs aux locataires et aux cessions à des tiers dans les immeubles insuffisamment occupés.</p>	<p>« Dispositions applicables aux cessions de logements locatifs</p>
<p>Art. L. 443-7. — Les locataires de logements construits, soit en application de la législation sur les habitations à loyer modéré, soit par les organismes d'habitations à loyer modéré, en application du livre III, titre 1^{er}, chapitres 1^{er} et II, du présent code (1^{re} partie) et des dispositions réglementaires correspondantes, peuvent demander à acquérir le logement qu'ils occupent dans des conditions fixées par un règlement d'administration publique.</p>	<p>Art. L. 443-7. — Les personnes physiques locataires de façon continue d'un même organisme d'H.L.M. depuis plus de cinq ans peuvent devenir propriétaires du logement qu'elles occupent si ce logement est situé dans un immeuble collectif construit depuis plus de dix ans à compter de la date de réception provisoire et en bon état d'entretien.</p>	<p>« Art. L. 443-7. — Les personnes physiques locataires de façon continue d'un même organisme d'habitations à loyer modéré depuis plus de cinq ans peuvent devenir propriétaires du logement qu'elles occupent si ce logement est situé dans un immeuble collectif construit <i>ou acquis</i> par l'organisme depuis plus de dix ans.</p>
<p>L'organisme d'habitations à loyer modéré est alors tenu de consentir à la vente, sauf motifs reconnus sérieux et légitimes par le préfet après avis du comité départemental des habitations à loyer modéré.</p>	<p>L'initiative de la vente provient de l'organisme propriétaire.</p>	<p>« Les maisons individuelles construites <i>ou acquises</i> par un organisme d'habitations à loyer modéré depuis plus de vingt ans peuvent être vendues aux locataires qui les occupent de façon continue depuis plus de cinq ans.</p>
<p>Les dispositions des articles L. 423-4 à L. 423-6 ne sont pas applicables à ces cessions.</p>	<p>Toutefois lorsque 80 p. 100 des locataires d'un même immeuble se sont portés acquéreurs de leur logement, l'organisme est tenu de transmettre cette demande selon les modalités définies à l'article L. 443-9.</p>	<p>« Les logements visés aux alinéas précédents ne peuvent être cédés que s'ils satisfont à des normes minima fixées par décret au Conseil d'Etat.</p>
<p>Les dispositions des articles L. 423-4 à L. 423-6 ne sont pas applicables à ces cessions.</p>	<p>Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux logements-foyers.</p>	<p>« Lorsqu'ils ont fait l'objet de travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'Etat ou d'une collectivité publique, ces logements ne peuvent être cédés qu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'exécution de ces travaux.</p>
<p>Art. L. 443-8. — Cette possibilité d'acquisition en propriété est également offerte aux locataires ou occu-</p>	<p>Les maisons individuelles construites depuis plus de vingt ans et en bon état d'entretien peuvent à l'initiative de l'organisme d'H.L.M. propriétaire, être vendues aux locataires qui les occupent de façon continue depuis plus de cinq ans.</p>	

Texte en vigueur

pants de bonne foi et avec titres des cités d'expérience construites par le ministère chargé de la construction et de l'habitation en application de l'ordonnance n° 45-2064 du 8 septembre 1945 (art. 1^{er}) et de la loi n° 47-580 du 30 mars 1947.

Art. L. 443-9. — Les dispositions des articles L. 443-7 et L. 443-8 ne sont pas applicables aux logements construits par les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré en application de l'ancien article 173 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

Texte du projet de loi

Art. L. 443-8. — Lorsque des immeubles collectifs appartenant à un organisme d'H.L.M. comportent de façon durable un nombre important de logements libres à la location, l'organisme propriétaire peut procéder à la vente de ces logements au profit de personnes physiques ne disposant pas de ressources supérieures à celles qui sont fixées pour l'octroi des prêts aidés par l'Etat pour la construction de logements en accession à la propriété. Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article.

Art. L. 443-9. — La décision d'aliéner les logements visés aux articles L. 443-7 et L. 443-8 est prise par accord entre l'organisme d'H.L.M. propriétaire, la commune du lieu d'implantation et le représentant de l'Etat dans le département. Ce dernier peut s'opposer à toute vente qui aurait pour effet de réduire excessivement le patrimoine locatif de l'organisme ou le parc de logements sociaux locatifs existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée. Il tient compte dans son appréciation des programmes locaux de l'habitat qui ont pu être élaborés par les communes ou leurs groupements.

Propositions de la Commission

« L'initiative de la vente provient de l'organisme propriétaire.

« Toutefois lorsque 80 p. 100 des locataires d'un même immeuble se sont portés acquéreurs de leur logement, l'organisme est tenu de saisir de cette demande les autorités visées à l'article L. 443-9.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux logements-foyers.

« Art. L. 443-8. — Lorsque...

...d'habitations à loyer modéré comportent un nombre important de logements demeurant libres à la location pendant une durée minimale de six mois, l'organisme propriétaire...

...propriété.

Les locataires de l'organisme disposent d'un droit de priorité pour l'acquisition de ces logements. Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article.

« Art. 443-9. — La décision...

...l'organisme d'habitations à loyer modéré propriétaire...

...groupements et des difficultés particulières de reconstitution d'un patrimoine de logements sociaux locatifs, notamment en centre-ville.

« L'avis de la collectivité locale qui a contribué au financement du pro-

Texte en vigueur

Art. L. 443-10. — Le prix de vente est égal à la valeur du logement telle qu'elle est déterminée par les services fiscaux (domaines).

Si cette valeur est inférieure à celle résultant de la comptabilité de l'organisme, celui-ci peut s'opposer à la vente.

Art. L. 443-11. — L'acheteur peut payer le prix de vente au comptant ou se libérer par un versement initial au moins égal à 20 % du prix d'acquisition et, pour le solde, par des versements dont le montant est calculé compte tenu de ses ressources. Dans ce cas, les délais de paiement ne peuvent être supérieurs à quinze années à compter de l'acquisition du logement et l'acquéreur est soumis aux dispositions de l'article L. 443-2.

Art. L. 443-2. — Toute opération d'accession à la propriété, réalisée à l'aide d'avances consenties par l'Etat, est subordonnée à la souscription par le bénéficiaire auprès de la caisse nationale de prévoyance d'un contrat d'assurance garantissant le paiement des annuités qui resteraient à échoir au moment de son décès.

Lorsque l'intéressé n'est pas admis à contracter d'assurance, celle-ci peut être souscrite par son conjoint ou par un tiers s'ils s'engagent solidairement au remboursement du prêt.

Texte du projet de loi

A l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de leur saisine conjointe par l'organisme propriétaire, la commune et le représentant de l'Etat dans le département sont réputés ne pas s'opposer à la vente.

Art. L. 443-10. — Le prix de vente du logement est fixé par l'organisme propriétaire. Il est compris entre la valeur du logement déterminée par le service des Domaines en prenant pour base le prix des appartements libres à la vente, et la valeur résultant de l'actualisation du coût initial de construction par référence à l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Art. L. 443-11-I. — L'acheteur peut payer le prix de vente au comptant ou se libérer par des versements échelonnés dans le temps, dont les modalités, qui peuvent tenir compte de sa situation familiale et de ses ressources, sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Art. L. 443-11-II. — Lorsque l'acheteur se libère du paiement du prix de vente par des versements échelonnés dans le temps, il peut bénéficier de l'aide personnalisée au logement dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Propositions de la Commission

gramme ou accordé sa garantie aux emprunts contractés pour la construction de ces logements est sollicité lorsque cette collectivité n'est pas la commune d'implantation.

Alinéa sans modification.

« La décision d'aliéner mentionne le prix de vente arrêté dans les conditions fixées par l'article L. 443-10.

« Art. L. 443-10. — Le prix...

...en prenant pour base son prix s'il était libre d'occupation, et la...

« Art. L. 443-11-I. — L'acheteur...

...qui tiennent compte...

...Etat.

« Art. L. 443-11-II. — Sans modification.

Texte en vigueur

Les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés de crédit immobilier ont la faculté de contracter eux-mêmes ces assurances pour leurs adhérents.

Un règlement d'administration publique détermine les conditions d'application du présent article.

Art. L. 443-12. — Les sommes perçues par les organismes d'habitations à loyer modéré au titre des ventes ainsi consenties sont inscrites à un compte tenu par chaque organisme ; elles sont affectées en priorité au remboursement des emprunts contractés par les organismes d'habitations à loyer modéré pour la construction des logements vendus et au financement de programmes nouveaux de construction.

Toutefois les collectivités locales ayant participé à la construction des logements mis en vente au titre de la présente section bénéficient d'un droit de réservation dans les logements construits à l'aide du produit de ces ventes.

Art. L. 443-13. — Nonobstant toutes dispositions ou toutes conventions contraires, les fonctions de syndic de la copropriété sont assumées par l'organisme vendeur tant que cet organisme reste propriétaire de logements.

Art. L. 443-14. — Pendant un délai de dix ans à compter de l'acquisition, toute aliénation volontaire d'un logement acheté dans les conditions de la présente section doit, à peine de nullité, être préalablement déclarée à l'organisme vendeur. Celui-ci dispose, pendant cette période, d'un droit de rachat par préférence dont les conditions d'exercice sont définies par décret.

Texte du projet de loi

Art. L. 443-12-I. — Les sommes perçues par les organismes d'habitations à loyer modéré au titre des ventes ainsi consenties sont affectées au remboursement des emprunts éventuellement contractés pour la construction des logements vendus et des aides publiques qui y sont attachés, ainsi qu'à l'amélioration de leur patrimoine et au financement de programmes nouveaux de construction de logements.

Art. L. 443-12-II. — Lorsque la vente porte sur des logements ayant fait l'objet d'une réservation conventionnelle au profit d'une personne morale, celle-ci peut, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, obtenir de l'organisme vendeur qu'il lui réserve en contrepartie un autre logement de son patrimoine.

Art. L. 443-13. — Nonobstant toutes dispositions ou conventions contraires, les fonctions de syndic de la copropriété sont assumées par l'organisme vendeur tant que cet organisme y demeure propriétaire de logements, et moyennant une rémunération fixée par le ministre chargé du logement.

Art. L. 443-14-I. — Pendant une période de quinze ans à compter de l'acte de cession, toute aliénation volontaire d'un logement acquis dans les conditions définies aux articles L. 443-7 et L. 443-8 doit, à peine de nullité, être précédée d'une déclaration d'intention à l'organisme d'habitations à loyer modéré vendeur, assortie du prix et des conditions de l'aliénation envisagée. Pendant cette période, et sans préjudice de l'exercice d'un droit de préemption éventuel de la commune, l'organisme vendeur dispose d'un droit de rachat préférentiel dans les limites de prix prévues à l'article L. 443-10. Il ne peut faire usage de ce droit que pendant un délai de deux mois à compter de la date de la notification de la déclaration d'intention susmentionnée.

Propositions de la Commission

« Art. L. 443-12-I. — Sans modification.

« Art. L. 443-12-II. — *Supprimé.*

« Art. L. 443-13. — *Supprimé.*

« Art. L. 443-14-I. — Pendant...

Il ne peut faire usage de ce droit de rachat que...

...susmentionnée.

Texte en vigueur

Jusqu'à l'acquittement total du prix de vente et, en tout état de cause, pendant le même délai de dix ans, l'acquéreur ne peut utiliser le logement comme résidence secondaire et tout changement d'affectation, toute location ou sous-location partielle ou totale, meublée ou non meublée, d'une habitation à loyer modéré, acquise au titre de la présente section, est subordonné à l'autorisation de l'organisme d'habitations à loyer modéré. Le prix de location ne peut être supérieur au montant des loyers prévus aux articles L. 442-1 et suivants.

Toute infraction aux dispositions des alinéas précédents sera punie d'un emprisonnement de deux à six mois et d'une amende de 2 000 F à 30 000 F ou de l'une de ces deux peines seulement.

Texte du projet de loi

La même déclaration doit, en outre, être notifiée à la commune qui peut, dans des limites et conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, faire jouer un droit d'acquisition préférentielle si l'organisme a renoncé à exercer le sien.

Art. L. 443-14-II. — Jusqu'à l'acquittement total du prix de vente, et en tout état de cause pendant le délai de quinze ans visé à l'article L. 443-14-I, l'acquéreur doit sauf circonstances exceptionnelles occuper personnellement le logement, à titre principal. Pendant ce délai, tout changement d'affectation, toute location partielle ou totale, meublée ou non est, à peine de nullité, subordonnée à l'autorisation de l'organisme vendeur.

En tout état de cause, le candidat locataire doit remplir les conditions de ressources fixées à l'article L. 443-8.

Le prix de location ne peut excéder les maxima fixés par voie réglementaire dans le cadre de la réglementation sur les prêts aidés par l'Etat pour la construction de logements en accession à la propriété.

Art. L. 443-15-I. — Toute décision d'aliénation de logements et de leurs annexes, exception faite des cas visés aux articles L. 443-7 et L. 443-8, est prise par accord entre l'organisme d'H.L.M., la commune du lieu d'implantation et le représentant de l'Etat dans le département. Il en est de même pour les décisions visant à concéder des baux de plus de douze ans ou relatives à des échanges de logements.

Le prix de vente de ces logements ne peut être inférieur à l'évaluation faite par les services des Domaines. A titre exceptionnel les cessions entre organismes d'H.L.M. ou à une collectivité publique peuvent se faire sur une base différente.

Le paiement doit se faire au comptant. Les sommes perçues par les orga-

Propositions de la Commission

« La déclaration d'intention doit être notifiée *simultanément* à la commune concernée qui, dans des limites et conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, peut *exercer un droit de préemption* si l'organisme renonce à son droit de rachat préférentiel.

« Art. L. 443-14-II. — Sans modification.

« Art. L. 443-15-I. — Toute décision d'aliénation *d'un élément du patrimoine d'un organisme d'habitations à loyer modéré*, exception...
...accord entre cet organisme, la commune...

...logements.

Le prix des ventes...

...entre organismes d'habitations à loyer modéré ou...

...différente.

Alinéa sans modification.

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Art. L. 443-15. — Les acquisitions prévues aux articles L. 443-7 et L. 443-8 ne peuvent donner lieu à des versements de commission, ristourne ou rémunération quelconques au profit de personnes intervenant à titre d'intermédiaires.

Toute infraction à ces dispositions entraîne la répétition des sommes perçues et l'application des peines prévues à l'article 18 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970.

nismes d'habitations à loyer modéré au titre des ventes ainsi consenties reçoivent les affectations prévues à l'article L. 443-12-1.

Lorsqu'il s'agit de ventes de logements à des personnes physiques, celles-ci ne doivent pas disposer de ressources supérieures à celles fixées pour l'octroi de prêts aidés par l'Etat pour la construction de logements en accession à la propriété.

Art. L. 443-15-II. — Les acquisitions prévues aux articles L. 443-7, L. 443-8 et L. 443-15-I ci-dessus ne peuvent donner lieu à des versements de commissions, ristournes ou rémunérations quelconques au profit d'intermédiaires.

Toute infraction à ces dispositions entraîne la répétition des sommes perçues et l'application des peines prévues à l'article 18 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970.

Alinéa sans modification.

Tout acte conclu en infraction aux dispositions du présent article est nul. L'action en nullité se prescrit par dix ans à compter de la date de l'acte.

« Art. L. 443-15-1-1. — Lorsque la vente porte sur des logements ayant fait l'objet d'une réservation conventionnelle au profit d'une personne morale, celle-ci peut, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, obtenir de l'organisme vendeur qu'il lui réserve en contrepartie un autre logement dans son patrimoine.

« Art. L. 443-15-1-2. — Sauf s'il a renoncé les fonctions de syndic de la copropriété sont assurées par l'organisme vendeur tant que celui-ci y demeure propriétaire de logements. En toute hypothèse la rémunération du syndic est fixée par le ministre chargé du logement.

« Art. L. 443-15-II. — Sans modification ».

Article additionnel après l'article premier.

L'intitulé du chapitre III du titre IV du livre IV du Code de la construction et de l'habitation (partie législative) est rédigé comme suit :

Texte en vigueur

CHAPITRE III

ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Art. L. 423-4. — A peine de nullité, toute aliénation volontaire, toute promesse de vente, tout bail de plus de douze ans, ou tout échange d'un élément du patrimoine immobilier des offices et sociétés d'habitations à loyer modéré, même à l'occasion de la liquidation d'un de ces organismes, doit être autorisé par décision administrative.

Art. L. 423-5. — L'autorisation prévue à l'article précédent ne peut être accordée que si le prix n'est pas inférieur à l'évaluation faite par les services fiscaux (domaines).

A titre exceptionnel, cette autorisation peut être accordée sur une base différente dans les cas :

a) De cession entre organismes d'habitations à loyer modéré ou à une collectivité publique ou à des emprunteurs d'une société de crédit immobilier ;

b) De rétrocession à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une collectivité locale.

Toute constitution d'hypothèque est subordonnée à autorisation.

Art. L. 423-6. — L'autorisation prévue aux articles L. 423-4 et L. 423-5 est réputée accordée à l'expiration d'un délai de deux mois en ce qui concerne les immeubles non bâtis, et de quatre mois en ce qui concerne les immeubles bâtis, à dater de la communication à l'autorité compétente précisée par décret de la délibération du conseil d'administration desdits organismes relative à l'opération envisagée.

Les dispositions des articles L. 423-4 et L. 423-5 et de l'alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux opérations entreprises en vue de l'accession à la propriété, ni aux cessions gratuites de terrains imposées par décision de l'autorité administrative.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« CHAPITRE III

« CESSIONS »

Article additionnel après l'article premier.

Les articles L. 423-4 à L. 423-8 du Code de la construction et de l'habitation sont abrogés.

Texte en vigueur

En outre, pendant toute la durée de remboursement des prêts, les sociétés de crédit immobilier ne peuvent consentir des cessions de créances hypothécaires qu'après y avoir été autorisées par l'autorité compétente, dans les mêmes conditions que pour les aliénations d'immeubles bâtis.

Art. L. 423-7. — En cas d'inobservation des dispositions prévues à l'article L. 423-4, la nullité des actes est prononcée par l'autorité judiciaire dans des conditions précisées par décret.

Art. L. 423-8. — L'action en nullité se prescrit par dix ans à compter de la date de l'acte.

Texte du projet de loi

Art. 2.

Les modalités d'application de la présente loi sont en tant que de besoin fixées par décret.

Propositions de la Commission

Art. 2.

Sans modification.

AMENDEMENTS PRÉSENTÉS PAR LA COMMISSION

ARTICLE PREMIER

Amendement : Dans le premier alinéa après les mots :

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

insérer les mots :

... (partie législative)...

**Section II du chapitre III du titre IV
du livre IV du code de la construction
et de l'habitation
(Partie législative)**

Amendement : Dans les dispositions proposées pour ladite section,
remplacer l'expression :

...H.L.M....

par l'expression :

...habitations à loyer modéré...

**Art. L. 443-7 du Code de la construction
et de l'habitation**

Amendement : Rédiger comme suit le texte proposé pour l'article
L. 443-7 du Code de la construction et de l'habitation :

« Art. L. 443-7. — Les personnes physiques locataires de façon continue d'un même organisme d'habitations à loyer modéré depuis plus de cinq ans peuvent devenir propriétaires

du logement qu'elles occupent si ce logement est situé dans un immeuble collectif construit ou acquis par l'organisme depuis plus de dix ans.

« Les maisons individuelles construites ou acquises par un organisme d'habitations à loyer modéré depuis plus de vingt ans peuvent être vendues aux locataires qui les occupent de façon continue depuis plus de cinq ans.

« Les logements visés aux alinéas précédents ne peuvent être cédés que s'ils satisfont à des normes minima fixées par décret au Conseil d'Etat.

« Lorsqu'ils ont fait l'objet de travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'Etat ou d'une collectivité publique, ces logements ne peuvent être cédés qu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'exécution de ces travaux.

« L'initiative de la vente provient de l'organisme propriétaire.

« Toutefois lorsque 80 p. 100 des locataires d'un même immeuble se sont portés acquéreurs de leur logement, l'organisme est tenu de saisir de cette demande les autorités visées à l'article L. 443-9.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux logements-foyers ».

Art. L. 443-8 du Code de la construction et de l'habitation

Amendement : Dans le texte proposé pour l'article L. 443-8 dudit Code remplacer les mots :

« ...de façon durable un nombre important de logements libres à la location... »

par les mots :

« ...un nombre important de logements demeurant libres à la location pendant une durée minimale de six mois... »

Amendement : Dans le texte proposé pour l'article L. 443-8 dudit Code après la première phrase, insérer la phrase suivante :

« Les locataires de l'organisme disposent d'un droit de priorité pour l'acquisition de ces logements. »

Art. L. 443-9 du Code de la construction et de l'habitation

Amendement : Compléter in fine le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 443-9 dudit Code par le membre de phrase suivant : :

« ...et des difficultés particulières de reconstitution d'un patrimoine de logements sociaux locatifs, notamment en centre-ville. »

Amendement : Après le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 443-9 dudit Code, insérer un alinéa nouveau ainsi rédigé :

« L'avis de la collectivité locale qui a contribué au financement du programme ou accordé sa garantie aux emprunts contractés pour la construction de ces logements est également sollicité, lorsque cette collectivité n'est pas la commune d'implantation. »

Amendement : Après le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 443-9 dudit Code, insérer un alinéa nouveau ainsi rédigé :

« La décision d'aliéner mentionne le prix de vente arrêté dans les conditions fixées par l'article L. 443-10. »

Art. L. 443-10 du Code de la construction et de l'habitation

Amendement : Dans le texte proposé pour l'article L. 443-10 dudit Code remplacer les mots :

« ...le prix des appartements libres à la vente... »

par les mots :

« ...son prix s'il était libre d'occupation... »

Art. L. 443-11-I du Code de la construction et de l'habitation

Amendement : Dans le texte proposé pour l'article L. 443-11-I dudit Code remplacer les mots :

« ...peuvent tenir compte... »

par les mots :

« ...tiennent compte... »

Art. L. 443-12-II du Code de la construction e* de l'habitation

Amendement : Supprimer le texte proposé pour l'article L. 443-12-II dudit Code.

**Art. L. 443-13 du Code de la construction
et de l'habitation**

Amendement : Supprimer le texte proposé pour l'article L. 443-13 dudit Code.

**Art. L. 443-14-I du Code de la construction
et de l'habitation**

Amendement : Dans la troisième phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 443-14-I dudit Code après les mots :

« Il ne peut faire usage de ce droit... »

insérer les mots :

« ...de rachat... »

Amendement : Rédiger comme suit le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 443-14-I dudit Code :

« La déclaration d'intention doit être notifiée simultanément à la commune concernée qui, dans des limites et conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, peut exercer un droit de préemption si l'organisme renonce à son droit de rachat préférentiel. »

**Art. L. 443-15-I du Code de la construction
et de l'habitation**

Amendement : Dans ce premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 443-15-I dudit Code :

1° Remplacer les mots :

« ...de logements et de leurs annexes... »

par les mots :

« ...d'un élément du patrimoine d'un organisme d'habitations à loyer modéré... »

2° Remplacer les mots :

« ...l'organisme d'habitations à loyer modéré... »

par les mots :

« ...cet organisme... »

Amendement : Compléter le texte proposé pour l'article L. 443-15-I dudit Code par un alinéa nouveau ainsi rédigé :

« Tout acte conclu en infraction aux dispositions du présent article est nul. L'action en nullité se prescrit par dix ans à compter de la date de l'acte. »

Article additionnel après l'article L. 443-15-I du Code de la construction et de l'habitation

Amendement : Dans les dispositions proposées pour la section II du chapitre III du titre IV du Livre IV dudit Code, après l'article L. 443-15—I insérer un article additionnel ainsi rédigé :

« Art. L. 443-15-I-1 — Lorsque la vente porte sur des logements ayant fait l'objet d'une réservation conventionnelle au profit d'une personne morale, celle-ci peut, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, obtenir de l'organisme vendeur qu'il lui réserve en contrepartie un autre logement dans son patrimoine. »

Amendement : Dans les dispositions proposées pour la section II du chapitre III du titre IV du Livre VI dudit Code, insérer après l'article L. 443-15-I un article additionnel ainsi rédigé :

« Art. L. 443-15-I-2 — Sauf s'il y renonce, les fonctions de syndic de la copropriété sont assurées par l'organisme vendeur tant que celui-ci y demeure propriétaire de logements. En toute hypothèse la rémunération du syndic est fixée par le ministre chargé du logement. »

Intitulé de la section II du chapitre III du titre IV du livre IV du Code de la construction et de l'habitation (partie législative)

Amendement : Rédiger comme suit l'intitulé proposé par la section II du chapitre III du titre IV du Code de la construction et de l'habitation (partie législative) :

« Section II

« Dispositions applicables aux cessions de logements locatifs. »

Article additionnel après l'article premier

Amendement : Après l'article premier insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'intitulé du chapitre III du titre IV du livre IV du Code de la construction et de l'habitation (partie législative) est rédigé comme suit :

« Chapitre III
« Cessions. »

Article additionnel après l'article premier

Amendement : Après l'article premier, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Les articles L. 423-4 à L. 423-8 du Code de la construction et de l'habitation sont abrogés.