

N° 10

SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1983-1984

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

R A P P O R T

FAIT

*au nom de la Commission des Affaires économiques et du Plan (1) sur
le projet de loi, MODIFIÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, sur la vente
des logements appartenant à des organismes d'habitations à loyer
modéré.*

Par M. Robert LAUCOURNET,

Sénateur.

(1) *Cette commission est composée de* : MM. Michel Chauty, *président* ; Jean Colin, Richard Pouille, Bernard Legrand, Pierre Noé, *vice-présidents* ; Francisque Collomb, Marcel Daunay, André Rouvière, Raymond Dumont, *secrétaires* ; MM. François Abadie, Bernard Barbier, Georges Berchet, Marcel Bony, Jean-Marie Bouloux, Amédée Bouquerel, Jacques Braconnier, Raymond Brun, Jean-Paul Chambriard, William Chervy, Auguste Chupin, Marcel Costes, Roland Courteau, Lucien Delmas, Bernard Desbrière, André Diligent, Gérard Ehlers, Henri Elby, Jean Faure, Philippe François, Jean François-Poncet, Alfred Gérin, Roland Grimaldi, Paul Gillaumot, Rémi Herment, Jean Huchon, Bernard-Michel Hugo, Maurice Janetti, Pierre Jeambrun, Paul Kauss, Pierre Lacour, Robert Laucournet, Bernard Laurent, France Lechenault, Yves Le Cozannet, Charles-Edmond Lenglet, Maurice Lombard, Marcel Lucotte, Paul Malassagne, Guy Malé, René Martin, Paul Masson, Serge Mathieu, Louis Mercier, Mme Monique Midy, MM. Louis Minetti, Georges Mouly, Jacques Moutet, Lucien Neuwirth, Henri Olivier, Daniel Percheron, Jean Peyrafitte, Alain Pluchet, Claude Prouvoyeur, Jean Puech, Albert Ramassamy, Jean-Marie Rausch, René Regnault, Roger Rinchet, Josselin de Rohan, Jules Roujon, Michel Sordel, Michel Souplet, Pierre Tajan, Fernand Tardy, René Travert, Jacques Valade, Frédéric Wirth, Charles Zwickert.

Voir les numéros :

Sénat : 1^{re} lecture : 192, 233 et in-8° 82 (1982-1983).

2^e lecture : 416 (1982-1983).

Assemblée nationale (7^e législ.) : 1456, 1530 et in-8° 394.

Habitations à loyer modéré. —

SOMMAIRE

	Pages
INTRODUCTION	3
I. — LES PRINCIPALES MODIFICATIONS ADOPTEES PAR L'ASSEMBLEE NATIONALE EN PREMIERE LECTURE	4
II. — LES PROPOSITIONS DE LA COMMISSION	5
EXAMEN DE L'ARTICLE RESTANT EN DISCUSSION	7
<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	7
<i>Article L.443-7 du Code de la construction et de l'habitation</i> : Ventes aux locataires	7
<i>Article L.443-8 du Code de la construction et de l'habitation</i> : Ventes de logements HLM vacants	7
<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	8
<i>Article L.443-10 du Code de la construction et de l'habitation</i> : Détermination du prix de vente	8
<i>Article L.443-11 du Code de la construction et de l'habitation</i> : Modalités de paiement du prix de vente	8
<i>Article L.443-11-2 du Code de la construction et de l'habitation</i> : Opérations éligibles à l'aide personnalisée au logement	8
<i>Article L.443-12-1 du Code de la construction et de l'habitation</i> : Répartition du produit des ventes de logements locatifs	9
<i>Article L.443-14-1 du Code de la construction et de l'habitation</i> : Rétrocessions	9
<i>Article L.443-14-2 du Code de la construction et de l'habitation</i> : Conditions de jouissance des logements acquis	9
<i>Article L.443-15-1 du Code de la construction et de l'habitation</i> : Autres cessions	9
<i>Article L.443-15-1-1 du Code de la construction et de l'habitation</i> : Réservations conventionnelles	10
<i>Article L.443-15-1-2 du Code de la construction et de l'habitation</i> : Syndic de copropriété	10
<i>Article L.443-15-2 du Code de la construction et de l'habitation</i> : Interdiction de rémunération d'intermédiaires à l'occasion de ventes de logements locatifs HLM	10
TABLEAU COMPARATIF	12

Mesdames, Messieurs,

Le régime actuel des ventes de logements H.L.M., issu de la loi du 10 juillet 1965, n'a pas permis la création d'un marché du logement social.

L'évolution de la situation du logement a conduit le gouvernement à proposer une réforme des dispositions du Code de la construction et de l'habitation applicables aux ventes d'H.L.M.

L'Assemblée nationale a apporté diverses modifications au texte voté par le Sénat sans remettre en cause l'essentiel du dispositif adopté en première lecture par notre Haute Assemblée.

I. — LES PRINCIPALES MODIFICATIONS ADOPTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE EN PREMIÈRE LECTURE

En premier lieu, l'Assemblée nationale a voulu concilier l'encouragement des ventes aux locataires avec une protection renforcée des terrains et des constructions H.L.M. susceptibles de faire l'objet d'une spéculation.

Il a été rappelé à l'Assemblée nationale qu'il existe déjà diverses protections en application du Code de la construction — droit de rachat préférentiel des collectivités locales — et du Code de l'urbanisme — zones d'intervention foncière (Z.I.F.). Le rapporteur du projet à l'Assemblée nationale a estimé que toutes les H.L.M. ne sont pas situées dans de telles zones et qu'il était souhaitable d'instituer un moyen original permettant aux collectivités locales de préserver, dans certains cas, l'avenir des terrains en scindant pour une longue période la propriété du logement de celle du sol. Le texte voté par l'Assemblée nationale prévoit que l'organisme d'H.L.M. propriétaire peut, avec l'accord de la commune d'implantation, conserver la propriété des sols en consentant pour le logement un bail d'une durée d'au moins cinquante ans. Cette procédure n'a pas un caractère automatique, il s'agit d'une simple faculté permettant aux collectivités locales de résoudre des problèmes spécifiques ; pour les organismes d'H.L.M., l'intérêt financier de ce type d'opération est moindre que celui des ventes en pleine propriété. Il faut noter que la décision appartient aux communes dont on entend conforter les responsabilités à l'égard de la politique locale de l'habitat.

D'autre part, c'est dans le même sens d'un renforcement du rôle des communes en matière de logement social que l'Assemblée nationale a modifié la procédure préalable à la vente de logements H.L.M. aux locataires ou de logements vacants. La marge d'appréciation du représentant de l'Etat dans le département sera réduite puisque, selon le texte voté par l'Assemblée nationale, son droit de veto sera une compétence liée : dès lors que le projet de vente aurait pour effet de réduire excessivement le patrimoine locatif social, la cession doit être refusée.

Simultanément, l'Assemblée nationale a eu le souci d'accélérer la procédure tout en sauvegardant le pouvoir des collectivités locales ; en effet, l'absence de refus motivé du représentant de l'Etat dans les quatre mois suivant sa saisine vaut accord de celui-ci, alors que l'absence d'accord de la commune, dans le même délai, vaut opposition de cette dernière à la vente.

Une troisième modification de fond doit être signalée, elle vise à réintroduire, dans l'article L.443-15-1 du Code de la construction et de l'habitation, relatif aux aliénations d'éléments du patrimoine, des dispositions figurant actuellement dans un alinéa de l'article L.423-6 du même code. Afin de ne pas alourdir les opérations d'accession à la propriété engagées par des organismes d'H.L.M. ou de cessions gratuites imposées dans l'intérêt général, il est souhaitable de maintenir les exceptions actuelles et donc de ne pas soumettre ces opérations à la procédure particulière de l'article L.443-15-1 précité. Il n'y a donc pas d'innovations sur ce point, mais seulement maintien du droit de vigueur. Cette addition est la conséquence de l'abrogation de l'ensemble de l'article L.423-6 par l'article premier ter du présent projet, adopté conforme par l'Assemblée nationale.

Le texte voté par l'Assemblée nationale comporte d'autres modifications mineures qui seront évoquées lors de l'examen de l'article premier.

II. — LES PROPOSITIONS DE LA COMMISSION

Votre commission vous propose d'approuver le texte voté par l'Assemblée nationale sur deux des trois points fondamentaux précédemment exposés. Par contre, votre commission ne peut accepter la formule de bail cinquantenaire, proposée par l'Assemblée nationale, qui apparaît contradictoire avec l'objet du texte. Donner et retenir ne vaut. Si l'on veut réellement encourager les ventes de certains logements H.L.M., il ne faut pas introduire de procédures susceptibles de décourager les candidats acquéreurs.

De plus, la nécessité d'un accord tripartite — organisme d'H.L.M., commune, représentant de l'Etat dans le département — avant toute vente de logement H.L.M. offre des garanties suffisantes de sauvegarde du patrimoine H.L.M. bien situé.

En revanche, votre commission approuve le texte adopté par l'Assemblée nationale concernant la procédure préalable aux cessions de logements aux locataires ou aux ventes de logements vacants. Ce texte est conforme à l'esprit de la décentralisation et vise à concilier souplesse et efficacité dans l'action des communes en matière de logement social.

D'autre part, le rétablissement, dans un nouvel article du Code de la construction et de l'habitation, de dispositions actuellement en vigueur est opportun.

Les autres modifications du texte ont également recueilli l'accord de votre commission.

Enfin, sans remettre en cause le dispositif adopté par les deux assemblées pour l'article L.443-12-1 du Code de la construction et de l'habitation, votre commission entend interroger le ministre sur la répartition des sommes versées par les acquéreurs à l'occasion des ventes de logements H.L.M. La diminution des moyens financiers dont disposent les organismes d'H.L.M. pour améliorer leur patrimoine et surtout pour entreprendre de nouveaux programmes locatifs sociaux devrait conduire à reconsidérer l'emploi des sommes perçues par ces organismes lors des cessions. Votre commission souhaite que le ministre précise les modalités d'application de la future loi sur ce point.

EXAMEN DE L'ARTICLE RESTANT EN DISCUSSION

Article premier

Section II du chapitre II du titre IV du livre IV
du Code de la construction et de l'habitation, partie législative.

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

Ventes aux locataires

Cet article définit les conditions dans lesquelles des logements H.L.M. — situés dans des immeubles collectifs ou maisons individuelles — peuvent être cédés aux locataires.

Ainsi qu'on l'a indiqué dans l'exposé général, l'Assemblée nationale a prévu que l'organisme d'H.L.M. vendeur peut, en accord avec la commune d'implantation, conserver la propriété des sols et consentir au locataire un bail de cinquante ans au moins. Cette formule intermédiaire entre la location de droit commun et la vente en pleine propriété va à l'encontre des objectifs du projet de loi. Cette adjonction est inopportune. Il existe d'autres instruments de protection du patrimoine social locatif : refus motivé de vendre, zones d'intervention foncière, droit de rachat préférentiel. Votre commission vous propose donc un **amendement** tendant à supprimer la phrase ajoutée par l'Assemblée nationale au cinquième alinéa de l'article L.443-7 du code précité.

Par ailleurs, le texte voté par l'Assemblée nationale vise à protéger les ateliers d'artistes dans les mêmes conditions que les logements-foyers. Cette adjonction est opportune ; les ateliers d'artistes détenus par des organismes d'H.L.M. doivent rester dans ce patrimoine.

Votre commission vous propose donc d'adopter cet article sous réserve de l'**amendement** qu'elle vous soumet.

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

Vente de logements H.L.M. vacants

Cet article a été adopté conforme par l'Assemblée nationale.

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**

La décision d'aliéner résulte d'un accord entre trois parties : l'organisme d'H.L.M., la commune du lieu d'implantation et le représentant de l'Etat dans le département.

Selon le texte voté par l'Assemblée nationale, le défaut de réponse de la commune à l'expiration d'un délai de quatre mois après sa saisine vaut opposition à la vente, alors que l'absence de réponse du représentant de l'Etat dans le même délai vaut accord de celui-ci. De plus, cette dernière autorité ne dispose pas d'une marge d'appréciation : dès lors que les conditions du veto sont réunies, le représentant de l'Etat est tenu de s'opposer à la vente.

Votre commission approuve ce texte qui conforte le rôle des communes en matière de logement social, elle vous propose donc d'adopter cet article **conforme**.

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

Détermination du prix de vente

L'Assemblée nationale n'a apporté à cet article qu'une modification formelle de coordination en remplaçant « appartement » par « logement », votre commission vous propose de l'adopter **conforme**.

Art. L.443-11-1 du Code de la construction et de l'habitation

Modalités de paiement du prix de vente

Cet article a été adopté conforme par l'Assemblée nationale.

Art. L.443-11-2 du Code de la construction et de l'habitation

Opérations éligibles à l'aide personnalisée au logement

Cet article a été adopté conforme par l'Assemblée nationale.

Art. L.443-12-1 du Code de la construction et de l'habitation

Répartition du produit des ventes de logements locatifs

Cet article a été adopté conforme par l'Assemblée nationale.

Art. L.443-14-1 du Code de la construction et de l'habitation

Rétrocessions

Cet article a été adopté conforme par l'Assemblée nationale.

Art. 443-14-2 du Code de la construction et de l'habitation

Conditions de jouissance des logements acquis

Cet article a été adopté conforme par l'Assemblée nationale.

Art. L.443-15-1 du Code de la construction et de l'habitation

Autres cessions

Pour le premier alinéa de ce texte, l'Assemblée nationale a adopté un amendement de coordination, afin de viser les échanges d'éléments du patrimoine immobilier et non seulement les échanges de logements, cet article traitant des aliénations d'éléments du patrimoine immobilier.

Le deuxième alinéa a été complété par des dispositions homologues de celles figurant dans l'article L.443-10 du même code, afin d'éviter tout risque de discrimination selon les types de cessions. Il serait en effet anormal que, pour un même logement acquis par un locataire, le prix ne soit pas le même selon la procédure au titre de laquelle la vente est consentie. Pour pallier cette difficulté, l'Assemblée nationale propose que pour les cessions réalisées en application de l'article L.443-15-1, l'évaluation soit faite en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation.

Par ailleurs, l'Assemblée nationale a rétabli dans un dernier alinéa le texte du deuxième alinéa de l'article L.423-6 — abrogé par l'article premier ter du présent projet — selon lequel les opérations concernant des programmes d'accèsion à la propriété ou les cessions gratuites de terrains imposées par l'autorité compétente ne sont pas soumises aux dispositions de l'article L.443-15-1.

Votre commission vous propose d'adopter cet article **conforme**.

Art. L.443-15-1-1 du Code de la construction et de l'habitation

Réservations conventionnelles

L'Assemblée nationale a précisé que les dispositions relatives aux réservations conventionnelles s'appliquent dans les différents cas des ventes de H.L.M. — ventes aux locataires, cessions de logements vacants ou d'éléments du patrimoine. Cette formulation explicite le texte voté par le Sénat ; votre commission vous propose donc de l'adopter **conforme**.

Art. L.443-15-1-2 du Code de la construction et de l'habitation

Syndic de copropriété

Les vises des articles L.443-7, L.443-8 et L.443-15-1 du code précité recueillent l'approbation de votre commission.

L'Assemblée nationale a complété cet article par un alinéa qui, lorsque l'organisme H.L.M. copropriétaire n'exerce pas la fonction de syndic, rend obligatoire la constitution d'un conseil syndical et institue cet organisme membre de droit de ce conseil. Cette adjonction est opportune.

Votre commission vous propose d'adopter cet article **conforme**.

Art. L.443-15-2 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.

Cet article a été adopté conforme par l'Assemblée nationale.

Votre commission vous demande d'adopter l'article premier sous réserve de l'amendement concernant l'article L.443-7 du code précité.

*
* * *

Votre commission vous propose d'adopter le présent projet de loi, modifié par l'Assemblée nationale, sous réserve de l'amendement qu'elle vous soumet.

· TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Article premier.

La section II du chapitre III du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation, partie législative, est remplacée par les dispositions suivantes :

« SECTION II

« Dispositions applicables aux cessions d'éléments du patrimoine immobilier.

« *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 et les immeubles 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

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Article premier.

Alinéa sans modification.

Division et intitulé sans modification.

« *Art. L.443-7.* — Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Propositions de la commission

Article premier.

Conforme *sauf* :

**Texte adopté
par le Sénat
en première lecture**

de cinq ans à compter de l'exécution de ces travaux.

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

« Toutefois lorsque 80 % des locataires d'un même immeuble collectif 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 des immeubles collectifs appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré 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. 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. 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'habitations à loyer modéré 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 existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée. Il tient compte dans son appréciation des pro-

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

« L'initiative de la vente provient de l'organisme propriétaire. *Celui-ci peut, avec l'accord de la commune d'implantation, conserver la propriété des sols en consentant un bail d'une durée d'au moins cinquante ans dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.*

Alinéa sans modification.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux logements-foyers et aux ateliers d'artistes.

« Art. L. 443-8. — Conforme.

« Art. L. 443-9. — La décision d'aliéner...

...le département. *A défaut de réponse favorable, à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de sa saisine, la commune est réputée s'opposer à la vente. Le représentant de l'Etat s'oppose à toute vente qui...*

**Propositions
de la
commission**

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

**Texte adopté
par le Sénat
en première lecture**

grammes locaux de l'habitat qui ont pu être élaborés par les communes ou leurs groupements et des difficultés particulières de reconstitution d'un patrimoine de logements sociaux locaux, notamment en centre-ville.

« 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. Cet avis est réputé favorable lorsqu'il n'a pas été émis dans un délai de quatre mois à compter de la saisine de la collectivité.

« 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.

« 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 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 d'un logement comparable libre d'occupation, 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.

« Avant la vente, tout acheteur peut demander que lui soit communiqué par l'organisme d'habitations à loyer modéré vendeur un dossier comportant des informations complètes et précises sur l'état de l'immeuble dans lequel est situé l'appartement mis en vente et sur les aménagements envisa-

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

...en centre-ville. *Le refus motivé du représentant de l'Etat doit intervenir dans un délai de quatre mois à compter de sa saisine. A défaut, le représentant de l'Etat est réputé donner son accord à la vente.*

Alinéa sans modification.

Alinéa supprimé.

Alinéa sans modification.

« *Art. L. 443-10.* — Alinéa sans modification.

« Avant la vente...

...est situé le logement
mis en...

**Propositions
de la
commission**

**Texte adopté
par le Sénat
en première lecture**

gés dans son environnement immédiat par les collectivités locales ou l'Etat.

« Art. L. 443-11-1. — L'acheteur peut payer le prix de vente au comptant ou se libérer par des versements échelonnés dans le temps, dont les modalités, qui tiennent compte de sa situation familiale et de ses ressources, sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

« Art. L. 443-11-2. — 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.

« Art. L. 443-12-1. — 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 attachées, ainsi qu'à l'amélioration de leur patrimoine et au financement de programmes nouveaux de construction de logements.

« Art. L. 443-12-2. — *Supprimé.*

« Art. L. 443-13. — *Supprimé.*

« Art. L. 443-14-1. — 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 de rachat que pen-

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

...l'Etat.

« Art. L.443-11-1. -- Conforme.

« Art. L.443-11-2. — Conforme.

« Art. L.443-12-1. — Conforme.

« Art. L. 443-12-2. — *Suppression maintenue.*

« Art. L. 443-13. — *Suppression maintenue.*

« Art. L.443-14-1. — Conforme.

**Propositions
de la
commission**

**Texte adopté
par le Sénat
en première lecture**

dant un délai de deux mois à compter de la date de la notification de la déclaration d'intention susmentionnée.

« La déclaration d'intention doit être simultanément notifiée à la commune concernée ; dans l'hypothèse où l'organisme renonce à l'exercice de son droit de rachat préférentiel, ce droit appartient à la commune qui peut l'utiliser dans les mêmes conditions que l'organisme précité.

« *Art. L. 443-14-2.* — 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. 443-14-1, l'acquéreur doit sauf circonstances économiques ou familiales graves 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. 443-15-1.* — Toute décision d'aliénation d'un élément du patrimoine immobilier d'un organisme d'habitations à loyer modéré, exception faite des cas visés aux articles L. 443-7 et L. 443-8, est prise par accord entre cet organisme, 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 éléments du patrimoine immobilier ne peut être inférieur à l'évaluation faite par les

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

« *Art. L. 443-14-2.* — Conforme.

« *Art. L. 443-15-1.* — Toute décision d'aliénation...

...ou relatives à des échanges
d'un élément du patrimoine
immobilier.

« Le prix de vente...

...par

**Propositions
de la
commission**

**Texte adopté
par le Sénat
en première lecture**

services des domaines. A titre exceptionnel, les cessions entre organismes d'habitations à loyer modéré ou à une collectivité publique peuvent se faire sur une base différente.

« Le paiement doit se faire au comptant. Les sommes perçues par les organismes 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.

« 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 (nouveau).* — Lorsque la vente porte sur un logement 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 (nouveau).* — 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. Dans cette hypothèse la rémunération du syndic est fixée par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

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

les services des domaines. *Toutefois, en cas de vente d'un logement à son occupant, ce prix ne peut être inférieur à l'évaluation faite par les services des domaines sur la base du prix d'un logement comparable libre d'occupation.* A titre exceptionnel,...

...une base différente.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

« Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux opérations entreprises en vue de l'accession à la propriété, ni aux cessions gratuites de terrains imposées par l'autorité compétente.

« *Art. L. 443-15-1.* — Lorsqu'une vente conclue en application des articles L. 443-7, L. 443-8 ou L. 443-15-1 concerne un logement ayant fait l'objet...

...son patrimoine.

« *Art. L. 443-15-1-2.* — Sauf s'il y renonce, les fonctions de syndic de la copropriété sont assurées, *en cas de vente conclue en application des dispositions des articles L. 443-7, L. 443-8 ou L. 443-15-1*, par l'organisme vendeur tant que...

...la construction et de l'habitation.

**Propositions
de la
commission**

**Texte adopté
par le Sénat
en première lecture**

« Art. L. 443-15-2. — Les acquisitions prévues aux articles L. 443-7, L. 443-8 et L. 443-15-1 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.

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

« Quand l'organisme n'assure pas lui-même les fonctions de syndic de la copropriété, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et l'organisme vendeur en est membre de droit tant qu'il demeure propriétaire de logements.

« Art. L.443-15-2. — Conforme.

Articles premier *bis*,
premier *ter* et 2

..... conformes

**Propositions
de la
commission**