

SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1985-1986

Annexe au procès-verbal de la séance du 11 décembre 1985.

RAPPORT

FAIT

au nom de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale (1) *sur le projet de loi, ADOPTÉ AVEC MODIFICATIONS PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE EN DEUXIÈME LECTURE, relatif aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé.*

Par M. Pierre CECCALDI-PAVARD,

Sénateur.

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

Voici les numéros :

Assemblée nationale (7^e légis) : 1^{re} lecture : 2589, 2739 et in-8° 817.

2^e lecture : 3006, 3095 et in-8° 919.

Sénat : 1^{re} lecture : 384 (1984-1985), 27 et in-8° 8 (1985-1986).

2^e lecture : 125 (1985-1986).

Logement.

SOMMAIRE

	Page
1. Le vote du Sénat en première lecture	3
2. La position de l'Assemblée nationale en deuxième lecture	5
3. La position de la commission	6
Examen des articles	9
CHAPITRE PREMIER A. — Dispositions relatives à l'indivision par périodes dite « multi-propriété »	9
CHAPITRE PREMIER. — Dispositions relatives aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé (intitulé nouveau)	11
Section première. — Dispositions communes (division et intitulé nouveaux)	11
Article premier. — Définition des sociétés régies par la loi - Objet social	11
Art. 4. — Responsabilité des associés des sociétés d'attribution de forme civile	12
Art. 5 A (nouveau). — Nomination du gérant des sociétés d'attribution de forme civile	12
Art. 5 bis. — Gérant de l'immeuble	13
Art. 6. — Etat descriptif de division - Répartition des parts ou actions - Règlement	13
Art. 7. — Participation aux charges	14
Art. 7 bis. — Révision judiciaire des charges	15
Art. 8. — Contrat de promotion immobilière - Garantie d'achèvement	15
Art. 14. — Règles de majorité	16
Art. 18. — Cession de parts ou actions - Conditions de forme	16
Art. 19. — Cession des parts ou actions - Conditions de fond	17
Section II. — Dispositions dérogatoires propres aux sociétés coopératives d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé (division et intitulé nouveaux)	18
Art. 19 ter. — Garanties	18
Art. 19 sexies. — Responsabilité des associés des sociétés coopératives d'attribution constituées sous la forme civile	18
CHAPITRE II. — Dispositions diverses (numérotation nouvelle)	20
Art. 22. — Obligation d'information	20
Intitulé	21
Tableau comparatif	25

MESDAMES, MESSIEURS,

Le Sénat est saisi en deuxième lecture du projet de loi modifié par l'Assemblée nationale en deuxième lecture relatif à la « multi-propriété ».

1. Le vote du Sénat en première lecture.

En première lecture, le Sénat avait accepté les grandes lignes du projet et notamment :

— l'instauration de dispositions visant à garantir les acquéreurs des parts ou actions des sociétés concernées ;

— l'amélioration des conditions de fonctionnement des assemblées générales ;

— la mise en œuvre de dispositions tendant à permettre l'extension de la formule au secteur coopératif.

Le Sénat avait également souhaité renforcer les dispositions protectrices du projet :

— en délimitant l'objet des sociétés ;

— en réformant profondément le dispositif prévu en matière de charges, afin notamment que les charges de type privatif ne soient pas exigées des associés lorsque l'appartement n'est pas occupé.

Afin d'éviter que le promoteur ne puisse inclure dans les charges communes l'ensemble des charges privatives, le Sénat avait, en outre, souhaité qu'un décret et non le règlement détermine les charges communes et les charges de type privatif ;

— en renforçant les majorités requises pour certaines décisions de l'assemblée générale ;

— en interdisant qu'un seul associé puisse, directement ou indirectement, pour les décisions affectant l'immeuble, disposer de plus de 60 % des voix ;

— en supprimant l'obligation de constitution d'un fonds de réserve pour gros travaux, cette obligation ne pouvant que mobiliser des sommes excessives et les dispositifs d'appels de fonds et d'assurance suffisant d'ailleurs largement ;

— en interdisant, dans toute publicité, le recours à toute expression incluant les termes « propriété » ou « propriétaire » pour désigner les opérations concernées, afin de mettre fin à l'équivoque entretenue à ce sujet, dans la mesure où, rappelons-le — et quoique la publicité puisse laisser penser — les intéressés ne sont pas propriétaires des appartements, mais simplement créanciers d'une société qui reste propriétaire.

Le Sénat avait également souhaité préciser les dispositions dérogatoires propres aux sociétés coopératives, afin d'assurer notamment la meilleure garantie des opérations.

Mais le Sénat avait surtout engagé une réflexion sur la nature du droit des intéressés.

Le projet lui était ainsi apparu excessivement modeste en ce qu'il s'était limité à aménager la formule en restant dans le cadre sociétaire. Il était apparu à l'examen du dossier que le régime sociétaire n'était pas parfaitement adapté à la nature essentiellement réelle de l'immeuble. Organiser l'occupation d'un immeuble sur le seul fondement d'un droit personnel des occupants sur la société propriétaire de l'immeuble s'était ainsi révélé présenter nombre d'inconvénients.

Le Sénat avait donc adopté un dispositif minimum tendant à permettre aux praticiens et aux intéressés de s'organiser sur le fondement d'un droit réel.

Outre le dispositif sociétaire, prévu par le projet, était donc défini un régime particulier, le Sénat ayant considéré que la voie devait être ouverte en ce sens.

Le droit réel retenu par ce régime était le droit de propriété. L'examen avait, en effet, montré l'inadéquation des autres droits réels de notre droit aux spécificités de la formule.

L'organisation du système sur le fondement d'un droit réel supposant au minimum l'organisation, par appartement, d'une indivision, les conditions d'occupation étant régies par une convention, le Sénat avait donc mis au point un dispositif minimum visant à lever les obstacles existant tenant au caractère « anarchique » de l'indivision, et ce pour les seules opérations considérées.

Étaient ainsi prévus :

— la possibilité, pour les propriétaires indivis d'un appartement ayant décidé d'exercer leur droit d'occupation par périodes, de conclure une convention de maintien dans l'indivision pour une durée supérieure aux dispositions existant actuellement, et l'instauration d'une condition de majorité qualifiée pour toute demande de licitation pendant la durée de la convention ;

— la possibilité pour les intéressés de déroger aux règles actuelles pour la conservation et l'administration du bien indivis ;

— la possibilité pour les intéressés d'hypothéquer leurs droits dans l'indivision et l'interdiction faite aux créanciers d'un coindivisaire, par dérogation aux dispositions actuelles, d'introduire une action en licitation et d'exercer les droits de leur débiteur dans l'indivision ;

— l'interdiction d'appliquer les dispositions précitées à d'autres cas d'indivision avec occupation éventuelle par périodes, telles que les indivisions pour cause de succession ou de rupture de communauté.

Ainsi, le Sénat ouvrait-il la voie à l'organisation de la formule sur le fondement d'un droit réel.

Sur cette base, une vraie « multipropriété » pouvait être mise en œuvre.

2. La position de l'Assemblée nationale en deuxième lecture.

En deuxième lecture, l'Assemblée nationale devait modifier sensiblement le texte du Sénat.

Elle supprimait ainsi, après examen, le dispositif précité créé par le Sénat pour plusieurs raisons.

Elle estimait ainsi, en premier lieu, que la formule réelle ne répondait à la demande ni des usagers, ni des professionnels.

Elle estimait ensuite que la préférence pour le droit réel relevait davantage de considérations psychologiques que d'éléments objectifs.

Le droit de propriété apparaissait en effet comme un droit absolu, mais ne l'était pas dans le dispositif prévu par le Sénat.

L'Assemblée nationale estimait ainsi que l'indivision tempérait nettement ce caractère absolu, d'autant qu'à son avis, le dispositif prévu par le Sénat ne remédiait qu'imparfaitement au caractère « anarchique », de l'indivision.

L'Assemblée nationale estimait également que le régime de droit réel prévu ne pouvait qu'entraîner des formalités et des frais excessifs.

En outre, elle notait que l'intéressé était plus attaché, à son avis, à l'occupation de l'appartement à la période choisie qu'à la propriété des murs.

Elle constatait enfin que, sous la forme proposée par le Sénat, le texte offrirait une option déséquilibrée aux usagers, la formule socié-

taire ou la formule réelle, l'une lui paraissant bien protectrice, la seconde fort peu, cette dernière lui apparaissant en outre à la discrétion du promoteur.

L'Assemblée nationale devait donc rejeter le dispositif prévu par le Sénat.

Elle devait, en revanche, accepter certaines modifications apportées par le Sénat au projet afin d'améliorer la protection des acquéreurs de parts ou des artisans des sociétés d'attribution.

L'Assemblée nationale acceptait ainsi qu'un seul associé ne puisse disposer de plus d'un certain pourcentage des voix, renforçant d'ailleurs cette restriction.

Elle acceptait en outre la suppression du fonds de réserve.

L'Assemblée nationale devait toutefois écarter nombre des dispositions prévues par le Sénat.

Elle s'opposait, en premier lieu, à la délimitation de l'objet des sociétés d'attribution.

Elle rejetait en second lieu les dispositions visant à confier à un pouvoir réglementaire le soin de déterminer les charges communes et les charges de type privatif, laissant au règlement cette détermination. Elle occultait le principe posé par le Sénat visant à exclure le versement de charges de type privatif en cas d'inoccupation du local.

Elle écartait l'interdiction décidée par le Sénat de recourir à tout terme évoquant la propriété dans les publicités pour de simples opérations d'attribution en jouissance, craignant les effets de cette interdiction sur le développement de la formule.

Elle différait à cinq ans l'obligation de garantie exigée pour les opérations des sociétés coopératives.

L'Assemblée nationale devait enfin réintroduire une restriction qu'elle avait apportée en première lecture visant à interdire que le gérant de l'immeuble soit nommé par les statuts.

3. La position de la commission.

Votre commission estime en premier lieu regrettable que certaines dispositions que le Sénat avait adoptées en première lecture pour renforcer la protection des acquéreurs aient été supprimées par l'Assemblée nationale.

En ce qui concerne les charges, votre commission estime qu'il est absolument nécessaire que des règles strictes soient prévues, dans la mesure où, comme elle l'indiquait lors de l'examen du

texte en première lecture, le montant souvent anormalement élevé des charges constitue l'un des problèmes majeurs rencontrés actuellement.

Elle proposera donc, lors de l'examen des articles, des dispositions précises, dans l'esprit de la position adoptée en première lecture.

S'agissant de l'interdiction de recours à tout terme évoquant la propriété dans la publicité pour de simples attributions en jouissance, votre commission estime également qu'il est nécessaire que l'équivoque soit levée en la matière. Elle a eu l'occasion de souligner, lors de l'examen du texte en première lecture, que les dispositions du texte sont insuffisantes sur ce point.

En ce qui concerne les sociétés coopératives, votre commission tient à nouveau à rappeler ses interrogations. Faut-il, au motif que ces sociétés ont un caractère spécifique, accepter des règles excessivement dérogatoires ?

L'obligation de garantie paraît indispensable et un différé excessif de cette garantie ne paraît pas acceptable.

Votre commission estime donc nécessaire de renforcer la protection des associés des sociétés d'attribution.

S'agissant plus spécifiquement du dispositif de droit réel prévu en première lecture, votre commission estime à nouveau nécessaire de permettre qu'une voie doit être ouverte. Rappelons que le système prévu est facultatif et qu'il ne constitue qu'un minimum sur lequel les intéressés et les praticiens pourront forger une expérience.

Toutefois, pour tenir compte des observations faites, votre commission proposera de prévoir une garantie d'achèvement.

Votre commission estime donc que le projet qu'il nous est donné d'examiner en deuxième lecture nécessite certaines modifications.

EXAMEN DES ARTICLES

CHAPITRE PREMIER A

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

Avant le chapitre premier du projet adopté par l'Assemblée nationale, votre commission vous propose d'introduire un chapitre additionnel, comme elle l'avait fait en première lecture, visant à organiser la « multipropriété » sur le fondement d'un droit réel.

La création d'un droit réel au profit des acquéreurs suppose au minimum, rappelons-le, la constitution, par appartement, d'une propriété indivise, les conditions d'occupation étant régies par une convention.

La mise en place de ce dispositif se heurte toutefois au caractère essentiellement anarchique de l'indivision, malgré les améliorations apportées par la loi du 31 décembre 1976.

Votre commission vous propose donc un régime qui s'affranchit partiellement des règles actuelles de l'indivision pour les seules opérations considérées.

Quatre articles sont ainsi prévus, ainsi qu'un cinquième article que votre commission vous propose d'ajouter afin de renforcer les garanties des coïndivisaires.

Le premier article tend à permettre aux propriétaires indivis d'un appartement ayant conclu une convention d'occupation par périodes de convenir de se maintenir dans l'indivision au-delà de la période de cinq ans actuellement prévue pour ce type de convention par les dispositions sur l'indivision.

Pour assurer la stabilité de la convention, l'article prévoit également, par dérogation aux dispositions actuelles de l'indivision, que seule la majorité des deux tiers des coïndivisaires pourra demander la licitation pendant la durée de la convention.

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

Un deuxième article tend à permettre aux coïndivisaires d'étendre la convention à des dispositions sur la conservation et l'administration du bien indivis et de déroger dans cette convention aux règles actuelles de l'indivision en la matière.

Le troisième article proposé tend à permettre aux coïndivisaires d'hypothéquer leurs droits dans l'indivision.

Parallèlement, l'article dispose que, par dérogation aux règles actuelles de l'indivision, le créancier personnel d'un coïndivisaire ne pourra provoquer la licitation ni exercer les droits de son débiteur dans l'indivision.

Cette disposition tend à éviter que l'indivision soit perpétuellement menacée par les créanciers personnels éventuels des coïndivisaires.

Votre commission vous propose ensuite un quatrième article, qui n'avait figuré pas dans ses propositions en première lecture, visant à renforcer les garanties des coïndivisaires. Votre commission a, en effet, été sensible aux observations présentées par le Gouvernement, lors du débat en deuxième lecture à l'Assemblée nationale, assimilant le dispositif à celui dit « de Grenoble », qui, avant que la loi vienne remédier à cette situation dans les années 1930 fondait sur l'indivision certains programmes immobiliers, à l'initiative de promoteurs, et où les coïndivisaires se voyaient désarmés.

Votre commission vous propose donc de prévoir que les coïndivisaires qui construisent l'immeuble devront conclure un contrat de promotion immobilière ou confier les opérations constitutives de la promotion immobilière à l'un d'entre eux. Si la vente doit avoir lieu en l'état futur d'achèvement, le contrat comportera obligatoirement une garantie d'achèvement.

Le cinquième alinéa du chapitre additionnel reprend les dispositions du quatrième article proposé en première lecture. Il a pour objet de préciser que le nouveau régime ne pourra, en aucune manière, régir les autres cas où un immeuble indivis se voit occupé par période, que ce soit lorsque l'indivision résulte d'une succession ou lorsqu'elle provient d'une rupture de communauté.

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS RELATIVES AUX SOCIÉTÉS D'ATTRIBUTION D'IMMEUBLES EN JOUISSANCE A TEMPS PARTAGÉ

(Intitulé nouveau.)

Par coordination avec l'introduction du chapitre additionnel précité, la commission a adopté un amendement visant à prévoir une division nouvelle regroupant les actuelles dispositions des chapitres premier et deux du projet.

Dans le cadre de cette division nouvelle, la commission a adopté deux amendements tendant à reprendre la division actuelle entre les dispositions concernant les sociétés en général et les dispositions propres aux sociétés coopératives, mais en les regroupant sous deux sections respectives.

SECTION PREMIÈRE

Dispositions communes.

(Division et intitulé nouveaux.)

La commission a adopté un amendement tendant à définir une section première, conformément aux développements précédents.

Article premier.

Définition des sociétés régies par la loi.

Objet social.

L'article premier du projet se propose de définir les sociétés régies par le projet. Celles-ci sont désignées par leur objet.

En première lecture, le Sénat avait adopté une présentation différente du texte, séparant en un article premier la définition des sociétés régies par le projet, et sous un article premier *bis*, la définition même de l'objet des sociétés concernées.

L'Assemblée nationale a préféré revenir à la rédaction qu'elle avait adoptée en première lecture.

Elle a également apporté quelques modifications rédactionnelles en ce qui concerne les rapports entre les éléments mobiliers, les élé-

ments d'équipement et les services gérés par les sociétés, d'une part et l'immeuble, d'autre part.

Le Sénat avait souhaité limiter aux éléments mobiliers, aux éléments d'équipement et aux services étroitement liés à l'immeuble les possibilités ouvertes aux sociétés afin d'éviter tout programme superflu.

L'Assemblée nationale a modifié la rédaction adoptée.

Il apparaît à votre commission que cette modification rédactionnelle ne remet pas en cause les principes posés.

Même dans la rédaction retenue, l'intention du législateur apparaît comme limitant aux seuls éléments mobiliers, éléments d'équipement et services directement rattachés à l'immeuble les possibilités ouvertes.

La commission a adopté cet article sans modification.

Article 4.

Responsabilité des associés des sociétés d'attribution de forme civile.

Cet article détermine la responsabilité des associés des sociétés d'attribution constituées sous la forme civile.

En première lecture, le Sénat avait souhaité préciser cette responsabilité afin d'éviter toute équivoque.

Le texte limitait la responsabilité des intéressés au montant de leurs apports. Or, le terme « apport » peut prêter à confusion : il peut être entendu comme simple apport nominal.

Le Sénat avait donc précisé que la responsabilité des intéressés s'étendait au montant de l'engagement de versement pris à l'égard de la société au moment de la souscription des parts ou actions.

L'Assemblée nationale a souhaité rétablir la rédaction initiale déniait que le terme « apport » présentât la moindre ambiguïté.

Votre commission vous propose d'admettre cette position. Elle a donc adopté l'article 4 sans modification.

Article 5 A (nouveau).

Nomination du gérant des sociétés d'attribution de forme civile.

L'Assemblée nationale a cherché, en deuxième lecture, à prévoir les règles de révocation du gérant de la société d'attribution ayant adopté la forme civile, comme l'article 5 du projet adopté conforme par les deux assemblées avait défini les règles de sa révocation. L'Assemblée nationale a, en conséquence, adopté un amendement à l'article 14.

Votre commission vous propose, pour plus de clarté, d'adopter cet article additionnel afin de reprendre ces dispositions. Il est ainsi prévu que le gérant de la société d'attribution ayant adopté la forme civile est nommé par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales nonobstant toutes dispositions contraires des statuts.

Un parallélisme strict est établi ainsi entre les règles de révocation prévues à l'article 5 et les règles de nomination proposées.

Article 5 bis.

Gérant de l'immeuble.

Cet article a été ajouté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, mais il ne fait que reprendre les termes du quatrième alinéa de l'article premier adopté par l'Assemblée nationale en première lecture.

Il se propose d'interdire que soit nommé par les statuts un gérant de l'immeuble autre que le représentant de la société, afin d'éviter son inamovibilité de fait.

Le Sénat, en première lecture, avait estimé que la nomination d'un gérant de l'immeuble par les statuts, quel qu'il soit, pouvait être utile, mais s'était remis aux arguments de l'Assemblée nationale quant à son inamovibilité.

En conséquence, le Sénat avait prévu que la partie des statuts désignant le gérant de l'immeuble pourrait être modifiée à la simple majorité des associés présents ou représentés, adoptant en conséquence un amendement à l'article 14 du projet.

L'Assemblée nationale a cependant souhaité rétablir la prohibition proposée en première lecture.

Il est apparu en effet que, malgré les précautions prises, les associés pourraient se voir imposer un gérant d'immeuble autre que le représentant de la société et pourraient, à certains égards, avoir quelques difficultés à le révoquer.

Votre commission a admis les arguments ainsi présentés.

Elle a, en conséquence, adopté l'article 5 *bis* sans modification.

Article 6.

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

Cet article a été adopté par l'Assemblée nationale avec une seule modification : le rétablissement du texte d'origine en ce qui concerne

l'obligation pour la société, lorsqu'un document publicitaire fait état d'un service mis à la disposition des associés et destiné à permettre l'échange des périodes de jouissance, la vente des actions ou parts sociales ou la location du lot qui leur est attaché, de mentionner l'existence de ce service dans tout acte de souscription ou de cession d'actions ou de parts sociales.

Le Sénat avait transféré cette disposition, pour plus de clarté, parmi les règles de forme de cession des actions.

L'Assemblée nationale a, on l'a vu, souhaité revenir à la présentation d'origine.

Votre commission a accepté cet article sans modification.

Article 7.

Participation aux charges.

Cet article se propose de définir les conditions dans lesquelles les associés sont tenus de participer aux charges.

Il touche donc — le Sénat le rappelait en première lecture — à l'un des problèmes les plus délicats rencontrés par les associés de ces sociétés, qui se voient parfois imposer des charges anormales, telles que des charges de type privatif lorsque le local n'est pas occupé.

Le Sénat avait estimé indispensable, en première lecture, de définir plus précisément que le projet adopté par l'Assemblée nationale en première lecture ne le faisait, les conditions de participation aux charges.

Le Sénat avait ainsi décidé que les charges de type privatif ne pourraient être réclamées lorsque le local ne serait pas occupé.

Et, pour éviter que le promoteur n'impose une répartition incorrecte des charges, incluant parmi les charges communes des charges manifestement privatives, le Sénat avait confié au décret, et non au règlement, le soin de définir la répartition entre charges communes et charges privatives.

L'Assemblée nationale est revenue sur ce dispositif.

Elle a, en premier lieu, remis au règlement le soin de définir la répartition précitée.

En second lieu, elle a occulté la règle posée par le Sénat visant à interdire le paiement de charges de type privatif lorsque le local n'est pas occupé.

Seules sont exclues du paiement, dans ce cas, selon la rédaction adoptée par l'Assemblée nationale, les charges actuellement définies comme privatives par les lois ou règlements en vigueur.

Votre commission ne peut se satisfaire de cette position.

En ce qui concerne le recours au règlement pour définir la répartition, elle estime ainsi que ce n'est là que donner au promoteur toute liberté pour définir à sa guise les charges communes et les charges de type privatif.

Un décret paraît donc nécessaire, comme le Sénat l'avait décidé en première lecture, pour définir cette répartition.

La diversité des résidences, des équipements, des services ne saurait constituer un obstacle réel. A tout le moins, le décret pourrait-il définir des principes.

Le recours au décret paraît, en outre, pleinement justifié par l'esprit même du présent projet. Puisqu'un « statut » de la « multi-propriété » est défini par le projet, pourquoi ne pas aller au fond des problèmes ?

Dès lors que le parti est pris de légiférer sur la matière, ne faut-il pas le faire de la manière la plus précise ?

Votre commission vous propose donc de revenir au texte que le Sénat avait adopté en première lecture pour l'article 7, avec toutefois quelques modifications rédactionnelles visant à reprendre certaines formulations adoptées par l'Assemblée nationale.

Article 7 bis.

Révision judiciaire des charges.

Cet article définit un mécanisme de révision judiciaire des charges.

Le Sénat avait accepté le principe d'un tel mécanisme et en avait même fait un article distinct.

Il avait, à cette occasion, supprimé une disposition lui étant apparue redondante, donnant au tribunal compétence pour établir une nouvelle répartition des charges si l'action en révision apparaissait fondée.

L'Assemblée nationale a souhaité rétablir cette disposition.

La commission a adopté cet article sans modification.

Article 8.

Contrat de promotion immobilière. Garantie d'achèvement.

Cet article a fait l'objet, en deuxième lecture à l'Assemblée nationale, de modifications de coordination nécessitées par le retour

à la réduction de première lecture pour l'article premier relatif aux sociétés régies par le projet et à la définition de leur objet.

Ayant accepté ce retour, votre commission a adopté l'article 8 sans modification.

Article 14.

Règles de majorité.

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

Le Sénat avait renforcé, en première lecture, les majorités prévues pour certaines décisions importantes concernant l'immeuble.

Il avait, en outre, estimé nécessaire que pour les décisions affectant l'immeuble, aucun associé ne puisse disposer directement ou indirectement de plus de 60 % des voix.

L'Assemblée nationale a approuvé l'essentiel de ces dispositions.

Elle a, en outre, apporté une modification à l'alinéa premier pour réserver les règles particulières concernant le gérant de la société civile.

Elle a, ensuite, porté à 50 % le seuil de 60 % précité, pour que le régime soit parfaitement aligné sur celui de la copropriété.

Elle a, enfin, estimé que la référence à la détention directe ou indirecte prévue pouvait être source de contentieux et a supprimé en conséquence cette référence.

Votre commission estime nécessaire de préciser les règles applicables.

En premier lieu, la réserve faite à l'alinéa premier paraît devoir être mieux définie.

En second lieu, votre commission admet que la référence à la détention directe ou indirecte peut être délicate.

Elle vous propose donc d'inverser le mécanisme de calcul : pour les décisions concernées, l'ensemble des cessionnaires de parts ou actions ne pourra détenir moins d'un certain pourcentage des voix, ce pourcentage étant fixé à 40 %.

Dans la pratique, les cessionnaires seront les associés autres que le promoteur.

Article 18.

Cession des parts ou actions.

Conditions de forme.

Cet article définit les conditions de forme requises pour la cession des parts ou actions des sociétés d'attribution.

Le Sénat avait souhaité préciser que ces conditions s'appliquaient dès la première cession, c'est-à-dire, en pratique, lors de la cession du promoteur aux acquéreurs.

L'Assemblée nationale a supprimé cette précision.

La précision apportée par le Sénat était toutefois destinée à lever toute ambiguïté. Néanmoins, la rédaction adoptée par l'Assemblée nationale paraît avoir la même signification : ces conditions s'appliquent dès la première cession.

Votre commission a toutefois estimé que le dispositif devait être complété. Ainsi, certaines des règles prévues devront également s'appliquer dès la souscription. En pratique, en effet, il peut arriver qu'une société soit créée par le promoteur, qu'une augmentation de capital soit décidée et que la souscription aux parts nouvellement émises soit offerte au public.

La commission a donc adopté deux amendements visant à une nouvelle rédaction de l'article.

Article 19.

Cession des parts ou actions. Conditions de fond.

Cet article définit les conditions de fond des cessions de parts ou d'actions.

Le Sénat avait tenu à préciser, en première lecture, comme à l'article 18, que ces dispositions s'appliquaient dès la première cession.

L'Assemblée nationale devait également supprimer cette disposition.

Votre commission estime cependant, comme pour l'article 18, que le texte adopté par l'Assemblée nationale aura la même signification : les conditions de fond des cessions s'appliqueront dès la première cession.

Votre commission a toutefois estimé que ces conditions devront également s'appliquer, comme à l'article 18, lors d'une souscription.

Elle a donc adopté un amendement tendant à une nouvelle rédaction de l'article 19.

SECTION II

Dispositions dérogatoires propres aux sociétés coopératives d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé.

(Division et intitulé nouveaux.)

Comme indiqué précédemment, votre commission a jugé utile de procéder au regroupement sous une section II en lieu et place d'un chapitre II, les dispositions propres aux sociétés coopératives d'attribution.

Votre commission a estimé nécessaire, en outre, de préciser dans l'intitulé de cette section que ces dispositions n'étaient que dérogatoires, les dispositions communes aux sociétés d'attribution s'appliquant, pour le reste, aux sociétés coopératives d'attribution.

Article 19 ter.

Garanties.

Cet article définit les conditions de garantie nécessaires à l'engagement par les sociétés coopératives de programmes répondant à leur objet social.

L'Assemblée nationale a tenu à différer cette obligation de garantie jusqu'à un terme de cinq années.

Le Sénat, en première lecture, avait adopté un différé de deux ans.

Votre commission estime que ce dernier différé constitue la limite maximale envisageable. L'obligation de garantie est apparue, en effet, indispensable et la différer au-delà paraît excessif.

Votre commission a donc adopté un amendement visant à revenir à la décision du Sénat en première lecture.

Article 19 sexies.

Responsabilité des associés des sociétés coopératives d'attribution constituées sous la forme civile.

Les règles spécifiques de cet article ont été établies par l'Assemblée nationale en première lecture.

L'objectif était de prendre en compte la spécificité des apports des associés des sociétés coopératives. Leurs apports sont en général plus faibles que dans une société de droit commun.

En première lecture, le Sénat avait tenu à préciser les règles de responsabilité posées.

Au lieu d'une responsabilité fixée à deux fois le montant de l'apport prévue en première lecture par l'Assemblée nationale, le Sénat avait défini une responsabilité semblable à celle prévue à l'article 4 pour le cas général, augmentée le cas échéant du montant de la quote-part de l'emprunt collectif éventuellement conclu par la société coopérative pour financer l'acquisition d'une fraction de part ou action.

Les emprunts collectifs sont, semble-t-il, une caractéristique de ces sociétés.

L'Assemblée nationale devait finalement supprimer l'article 19 *sexies*.

Le régime général de l'article 4 s'appliquera donc aux associés des sociétés coopératives de forme civile.

Votre commission a accepté cette suppression.

CHAPITRE II

(Numérotation nouvelle.)

DISPOSITIONS DIVERSES

Par coordination avec l'établissement d'un chapitre premier, comportant deux sections en lieu et place de deux chapitres, votre commission vous propose de modifier la numérotation du chapitre III : Dispositions diverses, en chapitre II.

Article 22.

Obligation d'information.

Cet article impose aux sociétés d'attribution une obligation d'information, dans certains documents, en ce qui concerne la nature des droits de l'associé et notamment le fait qu'il n'est pas propriétaire.

Le Sénat avait, en première lecture, souhaité renforcer ces règles en interdisant, afin de mettre un terme à une pratique regrettable, que dans tout document publicitaire figurent des expressions faisant allusion à la propriété pour définir de simples attributions en jouissance.

L'Assemblée nationale devait supprimer cette disposition, l'estimant trop sévère et craignant ses effets sur le développement de la formule.

Mais le recours à cette équivoque est-il la condition de ce développement ?

Votre commission a estimé nécessaire de rétablir le texte adopté par le Sénat en première lecture. Elle a donc adopté un amendement en ce sens.

Intitulé.

Votre commission vous propose enfin de rétablir le nouvel intitulé du projet de loi qu'elle avait proposé en première lecture et que le Sénat avait adopté, afin de tenir compte de l'introduction d'un chapitre additionnel permettant l'organisation de la formule sur le fondement d'un droit réel.

Ce chapitre additionnel a été à nouveau proposé, rappelons-le, par votre commission.



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

TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture	Propositions de la Commission
CHAPITRE PREMIER A	<i>Suppression de cette division et de son intitulé.</i>	CHAPITRE PREMIER A
DISPOSITIONS RELATIVES A L'INDIVISION PAR PÉRIODES DITE « MULTIPROPRIÉTÉ » <i>[Division et intitulé nouveau.]</i>		DISPOSITIONS RELATIVES A L'INDIVISION PAR PÉRIODES DITE « MULTIPROPRIÉTÉ »
Article premier A (nouveau).	Article premier A.	Article premier A.
Les propriétaires indivis d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble ayant conclu une convention afin d'exercer leur droit d'occupation par périodes, s'ils concluent, en ce qui concerne le maintien dans l'indivision, la conversion prévue à l'article 1873-2 du code civil, peuvent, par dérogation à l'article 1873-3 du code civil, conclure cette dernière convention pour une durée supérieure à cinq ans. Pendant la durée de la convention, et par dérogation à l'article 1873-3 du code civil, la licitation ne peut être demandée que par les deux tiers des coindivisaires.	<i>Supprimé</i>	<i>Les propriétaires indivis d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble ayant conclu une convention afin d'exercer leur droit d'occupation par périodes, s'ils concluent, en ce qui concerne le maintien dans l'indivision, la convention prévue à l'article 1873-2 du code civil, peuvent conclure cette dernière convention pour une durée supérieure à cinq ans. Pendant la durée de la convention, la licitation ne peut être demandée que par les deux tiers des coindivisaires.</i>
Article premier B (nouveau).	Article premier B.	Article premier B.
Les propriétaires indivis mentionnés à l'article précédent peuvent étendre la convention prévue à l'article premier A à des dispositions relatives à la conservation et l'administration du bien indivis et, dans cette convention, déroger aux dispositions des articles 815-2 du code civil en ce qui concerne la conservation du bien indivis et 815-3 en ce qui concerne l'administration.	<i>Supprimé</i>	<i>Les propriétaires indivis mentionnés à l'article précédent peuvent étendre la convention prévue à l'article premier A à des dispositions relatives à la conservation et l'administration du bien indivis et, dans cette convention, déroger aux dispositions des articles 815-2 du code civil en ce qui concerne la conservation du bien indivis et 815-3 en ce qui concerne son administration.</i>
Article premier C (nouveau).	Article premier C.	Article premier C.
Les droits du propriétaire indivis,	<i>Supprimé</i>	Rétablissement du texte adopté en première lecture.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

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

Par dérogation à l'article 815-17 du code civil, les créanciers personnels du propriétaire indivis ne peuvent saisir que ses droits tels que mentionnés à l'alinéa premier ; en outre, pendant la durée de la convention, le créancier personnel d'un propriétaire indivis ne peut ni introduire une action en licitation, ni exercer les droits de son débiteur dans l'indivision.

Article premier D (nouveau).

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

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

Article premier D.

Supprimé

Propositions de la Commission
adopté en première lecture

Article premier D.

Les propriétaires indivis mentionnés à l'article premier A qui construisent l'immeuble sont tenus soit de conclure un contrat de promotion immobilière, soit de confier les opérations constitutives de la promotion immobilière à l'un d'entre eux.

Cette même obligation leur incombe s'ils aménagent ou restaurent l'immeuble dès lors que le coût global des travaux excède 50 % du prix d'acquisition de l'immeuble.

S'ils procèdent à l'acquisition d'immeuble à construire, ils doivent conclure un contrat conforme aux dispositions des articles L. 261-10 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Si la vente a lieu en l'état futur d'achèvement, le contrat comporte la garantie d'achèvement prévue par l'article L. 261-11 du même code.

Article premier E (nouveau).

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

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

Propositions de la Commission

CHAPITRE PREMIER

CHAPITRE PREMIER

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS RELATIVES AUX
SOCIÉTÉS D'ATTRIBUTION
D'IMMEUBLES EN JOUISSANCE
A TEMPS PARTAGE

Article premier.

Article premier.

Article premier.

Les sociétés ayant pour objet l'attribution en totalité ou par fractions d'immeubles à usage principal d'habitation en jouissance par périodes aux associés auxquels n'est accordé aucun droit de propriété ou autre droit réel en contrepartie de leurs apports sont régies par les dispositions applicables aux sociétés sous réserve des dispositions de la présente loi.

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

Conforme.

... loi.

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

Il comprend aussi l'administration de ces immeubles, l'acquisition et la gestion de leurs éléments mobiliers conformes à la destination des immeubles. Il peut également s'étendre à la fourniture des services, au fonctionnement des équipements collectifs nécessaires au logement ou à l'immeuble et de ceux conformes à la destination de ce dernier, qui lui sont directement rattachés

Article premier bis (nouveau).

Article premier bis.

Article premier bis.

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

Supprimé

Suppression conforme

L'objet de ces sociétés comprend l'administration des immeubles mentionnés à l'article premier, l'acquisition et la gestion

Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture	Propositions de la Commission
<p>de leurs éléments mobiliers strictement conformes à la destination de ces immeubles.</p> <p>Il peut également comprendre la fourniture de services directement conformes à la destination de ces immeubles et le fonctionnement des équipements collectifs strictement nécessaires à la fraction d'immeuble ou à l'immeuble.</p>		
	Art. 2 et 3.	
	Conformes	
Art. 4.	Art. 4.	Art. 4.
<p>Par dérogation à l'article 1857 du code civil, les associés des sociétés constituées sous la forme de société civile ne répondent des dettes sociales à l'égard des tiers qu'à concurrence de l'engagement de versement qu'ils ont pris à l'égard de la société au moment de la souscription des parts ou actions.</p>	<p>Par dérogation...</p> <p>... concurrence de leurs apports.</p>	Conforme.
		Art. 5 A (nouveau).
		<p><i>Le ou les gérants d'une société civile constituée aux fins prévues à l'article premier de la présente loi sont nommés par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales notwithstanding toutes dispositions contraires des statuts.</i></p>
	Art. 5 bis (nouveau).	Art. 5 bis.
	<p>Est réputée non écrite toute clause des statuts prévoyant la désignation d'une personne physique ou morale autre que le représentant de la société pour assumer les missions prévues à l'article premier de la présente loi.</p>	Conforme.
Art. 6.	Art. 6.	Art. 6.
<p>Un état descriptif de division délimite les diverses parties de l'immeuble social</p>	Alinéa sans modification.	Conforme.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif.

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

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

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

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

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

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

Art. 7.

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

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Si...

...service. En ce cas, tout ordre de souscription ou de cession d'actions ou de parts sociales doit en faire état.

Alinéa sans modification.

Art. 7.

A moins qu'elles ne soient individualisées en vertu des lois et règlements en vigueur ou en application du règlement, les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs, les éléments d'équipement et le fonctionnement de l'immeuble en fonction de l'utilité qu'ils présentent à leur égard, compte tenu de la situation et de la consistance du local, de la durée et de l'époque de la période de jouissance.

Propositions de la Commission

A moins qu'elles ne soient individualisées par les lois ou règlements en vigueur, un décret détermine, parmi les charges entraînées par les services collectifs, les éléments d'équipement et de fonctionnement de l'immeuble, les charges communes et les charges de type privatif.

Les associés sont tenus de participer aux charges des deux catégories en fonction de la situation et de la consistance du local, de la durée et de l'époque de la période de jouissance.

Toutefois, lorsque le local sur lequel l'associé exerce son droit de jouissance n'est pas occupé, l'associé n'est pas tenu de participer aux charges de la deuxième catégorie pendant la période correspondante.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

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

Le règlement fixe la quote-part qui incombe dans chacune des catégories de charges, à chaque groupe particulier de parts ou actions défini en fonction de la situation du local, de la durée et de la période de jouissance.

A défaut, il indique les bases selon lesquelles la répartition est faite.

Art. 7 bis A (nouveau).

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

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

Art. 8.

Les sociétés prévues à l'article premier qui recourent, pour la réalisation de leur objet, à la construction d'immeubles sont tenues de se conformer aux dispositions de l'article L. 212-10 du code de la construction et de l'habitation en

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

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

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Art. 7 bis A.

Tout...

...charges visées à l'article 7...

...7. Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des charges.

Alinéa sans modification.

Art. 7 bis.

Conforme

Art. 8.

Les sociétés...
...qui ont pour objet la construction...

Propositions de la Commission

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Art. 7 bis A.

Conforme.

Art. 8.

Conforme.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

ce qu'il impose soit de conclure un contrat de promotion immobilière, soit de confier les opérations constitutives de la promotion immobilière à leur représentant légal ou statutaire

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

Les sociétés prévues à l'article premier qui recourent, pour la réalisation de leur objet, à l'acquisition d'immeubles à construire doivent conclure un contrat ou bénéficier d'une cession de contrat conforme aux dispositions des articles L. 261-10 et suivantes du code de la construction et de l'habitation. Si la vente a lieu sous la forme de vente en l'état futur d'achèvement, le contrat comporte la garantie d'achèvement prévue par l'article L. 261-11 du même code.

Art. 14

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

La majorité des deux tiers des voix des associés est requise pour la modification des statuts, pour l'établissement ou la modification du règlement, pour les décisions relatives à des actes de disposition affectant des biens immobiliers, pour la dissolution anticipée de la société, pour la fixation des modalités de sa liquidation et pour sa prorogation

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

... statutaire.

Les mêmes...

... premier qui ont pour objet l'acquisition...

immeubles

Les sociétés... premier qui ont pour objet l'acquisition...

code.

Art. 10 à 12.

Conformes

Art. 14

Les décisions

... suivants et des règles de nomination et de révocation du ou des gérants d'une société constituée sous la forme d'une société civile

Alinéa sans modification.

Propositions de la Commission

Art. 14.

Les décisions.

... suivants et des dispositions des articles 5 et 5 A de la présente loi

Alinéa sans modification.

Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture	Propositions de la Commission
Toutefois, pour la modification de la partie des statuts désignant la personne chargée des missions prévues à l'article premier bis, seule la majorité des voix des associés présents ou représentés est requise.	Alinéa supprimé.	Maintien de la suppression de l'alinéa.
La majorité des deux tiers des voix des associés présents ou représentés est requise pour toutes les décisions relatives à des opérations telles que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement ou la création de locaux à usage commun.	Alinéa sans modification.	Alinéa sans modification.
Pour les décisions prévues aux deuxième et quatrième alinéas du présent article, et par dérogation à l'alinéa premier de l'article 12, aucun associé, quelle que soit sa participation au capital, ne peut disposer directement ou indirectement de plus de 60 % des voix.	Pour... .. deuxième et troisième alinéas... dispose ver de plus de 50 % des voix.	Pour... .. alinéas, et par dérogation... ... 12, l'ensemble des cessionnaires de parts ou actions d'une société d'attribu- tion d'immeubles en jouissance à temps partagé ne peut disposer de moins de 40 % des voix.
La répartition entre les associés de leurs droits dans le capital, telle qu'elle est définie aux deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 6, ne peut être modifiée qu'à la majorité des deux tiers des voix des associés. Cette modification doit avoir reçu l'accord de chacun des associés concernés.	Alinéa sans modification.	Alinéa sans modification.
	Art. 15.	
	Conforme	
Art 16	Art. 16.	Art. 16.
Lorsque les dispositions applicables à la forme sociale choisie n'imposent pas la constitution d'un conseil d'administration ou d'un conseil de surveillance, il est institué un conseil de surveillance. Ce conseil est élu par l'assemblée générale parmi les associés. Les dirigeants sociaux, leur conjoint et leurs préposés ne peuvent en faire partie.	Alinéa sans modification.	Conforme.
Le conseil de surveillance donne son avis aux dirigeants sociaux ou à l'assemblée générale sur toutes les questions concernant la société, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.	Alinéa sans modification.	

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

Propositions de la Commission

Il reçoit, sur sa demande, communication de tout document intéressant la société.

A défaut de dispositions propres à la forme sociale choisie imposant la nomination d'un ou plusieurs commissaires aux comptes, il doit en être nommé au moins un et un suppléant.

Alinéa sans modification.

A défaut de dispositions imposant la nomination d'un commissaire aux comptes, le contrôle de la gestion doit être effectué chaque année par un technicien non associé désigné par l'assemblée à laquelle il rend compte de sa mission.

Art. 17.

Conforme

Art. 18.

Toute cession de parts ou actions, y compris toute première cession, doit faire l'objet d'un acte sous seing privé ou d'un acte notarié qui précise la situation comptable du cédant attestée par la société, la nature des droits cédés et leur consistance, telle que celle-ci résulte de la localisation de l'immeuble et du local correspondant au lot, la détermination de la période de jouissance attribuée et, sauf si la cession a lieu à titre gratuit, le prix à payer au cédant. Si un document publicitaire, quelle que soit sa forme, fait état d'un service mis à la disposition des associés et destiné à permettre l'échange des périodes de jouissance, la vente des actions ou parts sociales ou la location du lot qui leur est attaché, il doit être mentionné à l'acte précité. Cet acte fait, en outre, mention du dépôt au rang des minutes d'un notaire soit du contrat de vente d'immeuble à construire, soit du contrat de promotion immobilière, de l'acte en tenant lieu ou de l'acte de cession de l'un de ces contrats.

Toute cession de parts ou actions doit faire l'objet...

... cédant. Cet acte fait, ...

... contrats.

Alinéa sans modification.

Doivent être annexés à l'acte de cession les statuts de la société, l'état descriptif de division, le tableau d'affectation des parts ou actions, le règlement prévu à l'article 6, une note sommaire indiquant les caracté-

Art. 18.

Toute *souscription* ou cession de part ou action doit faire l'objet d'un acte sous seing privé ou d'un acte notarié qui précise la nature des droits *attachés à la part ou action* et leur consistance, telles que celles-ci résultent de la localisation de l'immeuble et du local correspondant au lot, et la détermination de la période de jouissance attribuée.

...
S'il s'agit d'une cession, l'acte précité doit, en outre, préciser la situation comptable du cédant, attestée par la société et, sauf si la cession a lieu à titre gratuit, le prix à payer au cédant.

L'acte de souscription ou de cession fait, en outre, mention...

... contrats.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas s'il s'agit d'une souscription effectuée lors de la constitution de la société.

Doivent être annexés à l'acte de souscription ou de cession...

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

ristiques techniques de l'immeuble et des locaux et, s'il y a lieu, le bilan du dernier exercice, le montant des charges afférentes au lot pour l'exercice précédent ou à défaut le montant prévisionnel de celles-ci et un inventaire des équipements et du mobilier. Cet acte peut se borner à faire référence à ces documents s'ils sont déposés au rang des minutes d'un notaire. En ce cas, une copie de ces documents est remise par le cédant au cessionnaire et l'acte de cession doit mentionner cette communication.

Art. 19.

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

Sauf entre associés, toute cession volontaire de parts ou actions, y compris toute première cession, consentie avant l'achèvement doit comporter la justification d'une garantie destinée à assurer, en cas de défaillance d'un ou plusieurs associés, le règlement des appels de fonds nécessaires au paiement du prix d'acquisition des biens sociaux ou à la réalisation des travaux de constructions, d'aménagement ou de restauration. Cette garantie est donnée par un établissement de crédit habilité à se porter caution ou à réaliser des opérations de financement immobilier, par une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou par une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi du 13 mars 1917 ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et moyen commerce, à la petite et à la moyenne industrie.

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

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

Sauf.

Art. 19.

... actions ne peut...

... lieu.

Sauf...

... actions consentie...

industrie.

Alinéa sans modification.

Propositions de la Commission

... communi-
cation.

Art. 19.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

... Alinéa sans modification.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

Propositions de la Commission

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

Alinéa sans modification.

Aucune souscription de parts ou actions ne peut être effectuée avant l'achèvement de l'immeuble à moins que n'aient été fournies au souscripteur la justification soit d'un contrat de vente d'immeuble à construire soumis aux articles L. 261-10 et suivants du code de la construction et de l'habitation, soit d'un contrat de promotion immobilière ou de l'écrit en tenant lieu, et la justification d'une garantie destinée à assurer en cas de défaillance d'un ou de plusieurs associés, le règlement des appels de fonds nécessaires au paiement du prix d'acquisition des biens sociaux ou à la réalisation des travaux de constructions, d'aménagement et de restauration. Cette garantie est donnée par les établissements, entreprise et société mentionnés au deuxième alinéa du présent article. Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas s'il s'agit d'une souscription effectuée lors de la constitution de la société.

Alinéa sans modification.

Art. 19 bis A.

Conforme

CHAPITRE II

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

CHAPITRE II

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

Section II.

DISPOSITIONS DÉROGATOIRES PROPRES AUX SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES...
... TEMPS PARTAGÉ

Art. 19 ter.

Le représentant légal ou statutaire de la société coopérative ne peut entreprendre chaque tranche du programme prévu par les statuts que lorsque les tranches précédentes sont souscrites à concurrence d'au moins 75 % et que si la souscription de

Alinéa sans modification.

Art. 19 ter.

Alinéa sans modification.

Art. 19 ter.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

toutes les parts ou actions correspondant aux lots compris dans l'ensemble du programme faisant l'objet d'une même autorisation de construire est garantie.

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

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

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

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

Pour chacune de ces tranches, le commencement des travaux est subordonné à un pourcentage de souscription des parts ou des actions correspondant au moins à 50 % du coût de la tranche. Les souscriptions sont financées par les associés au moyen d'apports personnels ou de prêts et, le cas échéant, par la quote-part correspondante de l'emprunt éventuellement contracté à cette fin par la société.

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

Alinéa sans modification.

Lorsque...

... pendant une durée maximale de cinq ans...

... associés.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Propositions de la Commission

Alinéa sans modification.

Lorsque...

... pendant deux ans...

... associés.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

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

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

Art. 19 quater.

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

Art. 19 sexies.

Par dérogation à l'article 4 de la présente loi, la responsabilité des associés des sociétés coopératives constituées sous la forme civile est limitée au montant de l'engagement de versement qu'ils ont pris à l'égard de la société au moment de la souscription des parts ou actions, augmenté, le cas échéant, de la quote-part mentionnée au sixième alinéa de l'article 19 *ter*.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS DIVERSES

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

Alinéa sans modification.

Art. 19 quater.

La société coopérative qui procède à la construction...

...habitation.

Art. 19 quinquies.

Conforme

Art. 19 sexies.

Supprimé

Art. 19 septies.

Conforme

CHAPITRE III

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 21.

Conforme

Propositions de la Commission

Alinéa sans modification.

Art. 19 quater.

Conforme.

Art. 19 sexies.

Suppression conforme.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS DIVERSES

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

Art. 22.

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

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

Dans toute publicité, sous quelque forme que ce soit, concernant des opérations d'attribution, en totalité ou par fractions, d'immeubles à usage principal d'habitation en jouissance par périodes aux associés auxquels n'est accordé aucun droit de propriété ou autre droit réel sur les immeubles en contrepartie de leur apport, le recours à toute expression incluant le terme « propriété » pour désigner les opérations précitées ou incluant le terme « propriétaire » pour qualifier la qualité des associés est interdit.

Intitulé.

Projet de loi relatif à l'indivision par périodes dite « multipropriété » et aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé.

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

Art. 22.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa supprimé.

Art. 23.

Conforme

Intitulé.

Projet de loi relatif aux sociétés...

... partagé.

Propositions de la Commission

Art. 22.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Maintien de la suppression de l'alinéa.

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

Intitulé.

Rétablissement du texte adopté en première lecture.