

N° 243

SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1985-1986

Annexe au procès-verbal de la séance du 18 décembre 1985.

RAPPORT ⁽¹⁾

FAIT

*au nom de la Commission mixte paritaire (2) chargée de proposer un
texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi
relatif aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à
temps partagé,*

Par M. Pierre Ceccaldi-Pavard

Sénateur.

(1) Le même rapport est déposé à l'Assemblée nationale par M. Louis Besson, *député*, sous le numéro 3222.

(2) Cette Commission est composée de : MM. Jean-Pierre Michel, *député, Président* ; Jacques Larché, *sénateur, Vice-président* ; MM. Louis Besson, *député*, Pierre Ceccaldi-Pavard, *sénateur, Rapporteurs*.

Membres titulaires : MM. Alain Richard, Jean-Pierre Worms, Daniel Le Meur, Jean Foyer, Pascal Clément, *députés* ; MM. François Collet, Paul Girod, Jean Arthuis, Félix Ciccolini, Charles Lederman, *sénateurs*.

Membres suppléants : MM. Gilles Charpentier, Michel Sapin, Amédée Renault, Jacques Roger-Machart, Guy Ducoloné, Jean Tibéri, Jean Rigaud, *députés* ; MM. Alphonse Arzel, Michel Darras, Luc Dejoie, Jacques Eberhard, Charles Jolibois, Michel Rufin, Jacques Thyraud, *sénateurs*.

Voir les numéros :

Assemblée nationale : 1^{re} lecture : 2589, 2739 et in-8° 817.

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

3^e lecture : 3193.

Sénat : 1^{re} lecture : 384 (1984-1985), 27 et in-8° 6 (1985-1986).

2^e lecture : 125, 179 et in-8° 57.

Logement. — *Bâtiment et travaux publics - Immeubles - Multipropriété - Sociétés anonymes - Sociétés civiles et commerciales - Souscriptions*

Mesdames, Messieurs,

La Commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi relatif aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé s'est réunie le 18 décembre 1985 à l'Assemblée nationale.

La Commission a tout d'abord procédé à la nomination de son bureau, qui a été ainsi constitué :

- M. Jean-Pierre Michel, député, Président ;
- M. François Collet, sénateur, Vice-Président.

Elle a désigné comme rapporteurs M. Louis Besson, député, pour l'Assemblée nationale, et M. Pierre Ceccaldi-Pavart, sénateur, pour le Sénat.

M. Pierre Ceccaldi-Pavart, rapporteur pour le Sénat, a rappelé que les principaux points de divergence entre l'Assemblée nationale et le Sénat portaient sur le chapitre premier A, introduit par le Sénat, ayant pour objet d'organiser la multipropriété sur la base de la formule indivisaire, l'article 7, fixant les règles de participation aux charges, et l'article 22 qui, dans la rédaction issue du Sénat, interdit que dans tout document publicitaire figurent des expressions faisant allusion à la propriété pour définir de simples attributions en jouissance.

M. Louis Besson, rapporteur pour l'Assemblée nationale, a estimé que sur de nombreux points, la Commission mixte paritaire était susceptible d'élaborer un texte commun. Il s'est déclaré opposé en revanche aux dispositions qui organisent la multipropriété sur la base de la formule indivisaire, estimant qu'au-delà des problèmes de principe et des difficultés juridiques qu'il entraînerait, l'adoption d'un régime conventionnel aménagé de l'indivision, en grande partie inorganisé et soumis à la liberté contractuelle, donc à la volonté du promoteur de l'opération, ne protégerait pas suffisamment les acquéreurs, ce qui irait à l'encontre de l'un des objectifs du projet de loi.

Après les interventions de **MM. Jean-Pierre Michel, François Collet, Jean Foyer** et des **deux rapporteurs**, la Commission mixte paritaire a pris les décisions suivantes :

Le **chapitre premier A** (Dispositions relatives à l'indivision par périodes dite « multipropriété ») et les **articles premiers A à E** ont été supprimés, non en raison d'une opposition de principe au droit réel, mais pour des motifs liés à des difficultés juridiques de mise en œuvre, la Commission mixte paritaire exprimant le souhait que des études soient poursuivies en ce sens.

La Commission mixte paritaire a ensuite adopté un nouvel intitulé du **chapitre premier** (« Dispositions communes ») et supprimé en conséquence la section première.

L'**article 4 bis** (Nomination du gérant d'une société civile d'attribution) a été adopté dans le texte du Sénat.

A l'**article 7** (Participation aux charges), la Commission mixte paritaire a repris la rédaction adoptée par le Sénat, en faisant référence toutefois — au lieu des « charges de type privatif » — aux charges liées à l'occupation.

L'**article 14** (Règles de majorité) a été adopté dans le texte du Sénat sous réserve de la rectification d'une référence.

A l'**article 18** (Conditions de forme des souscriptions ou des cessions de parts ou d'actions), la Commission mixte paritaire a repris le texte du Sénat sous réserve de modifications d'ordre rédactionnel ou de coordination.

L'**article 19** (Conditions de fond des souscriptions ou des cessions de parts ou d'actions) a été adopté dans le texte du Sénat, sous réserve de modifications d'ordre rédactionnel ou de coordination.

Après avoir supprimé la section II, la Commission mixte paritaire a adopté un **chapitre II** intitulé : « Dispositions propres aux sociétés coopératives d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé ».

La Commission mixte paritaire a adopté le deuxième alinéa de l'**article 19 ter** (Garanties) dans une rédaction qui permet à l'établissement de crédit ou à l'organisme agréé par l'État de fournir une garantie consistant soit dans l'engagement d'acquérir ou de faire acquérir les

parts ou actions qui n'auraient pas été acquises, soit dans l'engagement de supporter ou de faire supporter jusqu'à la souscription toutes les dépenses afférentes aux lots non souscrits qui pourraient être imputées aux associés. Cette nouvelle rédaction a pour objet d'assouplir l'obligation de garantie tout en évitant que les autres coopérateurs ne supportent les charges afférentes aux lots non souscrits. En conséquence, le troisième alinéa de l'article a été supprimé.

A l'article 22 (Obligation d'information) la Commission mixte paritaire a également adopté une nouvelle rédaction prévoyant que dans toute publicité faite, reçue ou perçue en France, sous quelque forme que ce soit, concernant des opérations d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, effectuées par les sociétés régies par la présente loi, le recours à toute expression incluant le terme « propriétaire » pour qualifier la qualité des associés est interdit.

La Commission mixte paritaire a adopté le **Titre** du projet de loi dans le texte de l'Assemblée nationale.

Puis elle a adopté l'ensemble du projet de loi dans le texte résultant de ses délibérations, qui est reproduit à la suite du tableau comparatif ci-après.

TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture.	Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture.
INTITULÉ	INTITULÉ
Projet de loi relatif aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé	Projet de loi relatif à l'indivision par périodes dite « multipropriété » et aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé
CHAPITRE PREMIER A	CHAPITRE PREMIER A
<i>(Division et intitulé supprimés)</i>	DISPOSITIONS RELATIVES A L'INDIVISION PAR PÉRIODES DITE « MULTIPROPRIÉTÉ
Articles premier A à premier D	Article premier A
Supprimés	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'indi- vision, la convention prévue à l'article 1873-2 du code civil, peuvent con- clure 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.
	Article premier B
	Les propriétaires indivis mentionnés à l'article précédent peuvent étendre la con- vention 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.

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

**Texte adopté
par le Sénat
en deuxième lecture.**

Article premier C

Les droits du propriétaire indivis, 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 R15-17 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

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 l'Assemblée nationale
en deuxième lecture.**

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives au fonctionnement de la société, à

**Texte adopté
par le Sénat
en deuxième lecture.**

CHAPITRE PREMIER

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

Section première

Dispositions communes

(Division et intitulé nouveaux)

Art. 4 bis (nouveau)

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 nonobstant toutes dispositions contraires des statuts.

Art. 7

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 le 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.

(Alinéa sans modification)

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

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.

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. 14

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés, sous réserve des alinéas suivants et des règles de nomination et de révocation du ou des gérants d'une société constituée sous la forme de société civile.

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.

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.

Pour les décisions prévues aux deuxième et troisième 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 de plus de 50 % des voix.

La répartition entre les associés de leurs droits dans le capital, telle qu'elle est défi-

**Texte adopté
par le Sénat
en deuxième lecture.**

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

Art. 14

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

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

Pour les décisions prévues aux deuxième et troisième alinéas, et par dérogation à l'alinéa premier de l'article 12, l'ensemble des cessionnaires de parts ou actions d'une société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé ne peut disposer de moins de 40 % des voix.

(Alinéa sans modification)

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

nie 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.

Art 18

Toute cession de parts ou actions 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. 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.

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 caractéristiques 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.

**Texte adopté
par le Sénat
en deuxième lecture.**

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 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.

... à l'acte de souscription ou cession les statuts de la société...

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas s'il s'agit d'une souscription effectuée lors de la constitution de la société, sous réserve des dispositions propres à chaque société selon sa forme.

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

Art. 19

Sauf entre associés, aucun contrat de cession de parts ou actions 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 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 construction, 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 le Sénat
en deuxième lecture.**

Art. 19

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

(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 construction, d'aménagement et de restauration. Cette garantie est donnée par les établissement,

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

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.

.....

CHAPITRE II

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
AUX
SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES
D'ATTRIBUTION
D'IMMEUBLES EN JOUISSANCE
A 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 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'acquérir ou de faire acquérir les parts ou actions qui n'auraient pas été acquises un an après la date de l'acquisition

**Texte adopté
par le Sénat
en deuxième lecture.**

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)

.....

Section II

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

(Division et intitulé nouveaux)

Division et intitulé supprimés

.....

Art. 19 ter

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

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

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 une durée maximale de cinq 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'État dans des conditions déterminées par un décret en conseil d'État 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.

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

**Texte adopté
par le Sénat
en deuxième lecture.**

... pendant deux ans à la condition que...

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

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

CHAPITRE III

DISPOSITIONS DIVERSES

.....

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.

.....

**Texte adopté
par le Sénat
en deuxième lecture.**

CHAPITRE II

DISPOSITIONS DIVERSES

.....

Art. 22

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

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.

.....

**TEXTE ÉLABORÉ
PAR LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE**

TITRE

Projet de loi relatif aux sociétés d'attribution
d'immeubles en jouissance à temps partagé
(Intitulé de l'Assemblée nationale)

CHAPITRE PREMIER A

Division et intitulé supprimés

Articles premier A à premier E
Supprimés

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS COMMUNES

(Intitulé de la Commission mixte paritaire)

.....

Art. 4 bis

(Texte du Sénat)

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 nonobstant toutes dispositions contraires des statuts.

.....

Art. 7

(Texte de la Commission mixte paritaire)

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 le fonctionnement de l'immeuble, les charges communes et les charges liées à l'occupation.

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.

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.

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. 14

(Texte de la Commission mixte paritaire)

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés, sous réserve des alinéas suivants et des dispositions des articles 4 bis et 5 de la présente loi.

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.

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.

Pour les décisions prévues aux deuxième et troisième alinéas, et par dérogation à l'alinéa premier de l'article 12, l'ensemble des cessionnaires de parts ou actions d'une société d'attribution 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.

.....

Art. 18

(Texte de la Commission mixte paritaire)

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 également 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.

Doivent être annexés à l'acte de souscription ou 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 caractéristiques 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 à l'associé et l'acte de souscription ou de cession doit mentionner cette communication.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas s'il s'agit d'une souscription effectuée lors de la constitution de la société, sous réserve des dispositions propres à chaque société selon sa forme.

.....

Art. 19

(Texte de la Commission mixte paritaire)

Sauf entre associés, aucun contrat de cession de parts ou actions 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 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 construction, 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.

Les dispositions des alinéas 1 et 2 du présent article sont applicables aux souscriptions de parts ou d'actions effectuées avant l'achèvement de l'immeuble à l'exception de celles qui ont lieu lors de la constitution de la société.

Le représentant de la société qui aura effectué une souscription de parts ou d'actions ou 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.

.....

CHAPITRE II

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

(Intitulé de la Commission mixte paritaire)

.....

Art. 19 ter

(Texte de la Commission mixte paritaire)

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 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'acquérir ou de faire acquérir les parts ou actions qui n'auraient pas été acquises un an après la date de l'acquisition de l'immeuble ou de la réception des ouvrages, ou en l'engagement de supporter ou de faire supporter jusqu'à la sous-

cription toutes les dépenses, y compris les charges, afférentes aux lots non souscrits qui pourraient être imputées aux associés, 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.

La garantie visée à l'alinéa précédent peut également être consentie par un organisme agréé par l'État dans des conditions déterminées par un décret en Conseil d'État 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.

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

.....

CHAPITRE III

DISPOSITIONS DIVERSES

.....

Art. 22

(Texte de la Commission mixte paritaire)

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.

Dans toute publicité faite, reçue ou perçue en France, 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 propriétaire pour qualifier la qualité des associés est interdit.

.....