

N° 118

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1977-1978

Annexe au procès-verbal de la séance du 5 décembre 1977.

PROPOSITION DE LOI

*sur la régularisation de la situation des logements construits
par les sociétés coopératives d'HLM de location-coopérative,*

PRÉSENTÉE

Par M. Marcel LUCOTTE,

Sénateur.

(Renvoyée à la Commission des Affaires économiques et du Plan sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

EXPOSE DES MOTIFS

Par décision du 9 avril 1976, le Conseil d'Etat a annulé les articles 7 et 8 du décret n° 72-216 du 22 mars 1972, pris pour assurer l'application de l'article 26-III de la loi n° 71-580 du 16 juillet 1971, dispositions fixant les modalités de paiement du prix de vente des logements construits par les sociétés coopératives d'HLM de location-coopérative.

Cette annulation a été motivée par le double fait que ces dispositions ne tenaient pas toujours nécessairement compte de la situation de famille des acquéreurs et qu'elles créaient un régime spécial pour les immeubles à loyer normal.

Si elle a satisfait le groupe de personnes qui avait intenté le recours, elle a suscité chez la plupart des acquéreurs de logements une vive appréhension quant à la validité de leurs droits, ainsi qu'en témoignent plusieurs questions écrites.

La publication d'un nouveau décret conforme aux dispositions de la loi pourrait conduire à des conditions de paiements strictement identiques à celles résultant des dispositions annulées puisque, en application de la décision du Conseil d'Etat, d'une part, aucune différence ne devrait être faite entre les logements d'HLM ordinaires et les logements des immeubles à loyer normal et que, d'autre part, les intérêts des sommes dues devraient être fixés compte tenu de la situation de famille et des ressources des acquéreurs et non compte tenu du prix de cession.

Dès lors, les nouveaux articles conduiraient à des conditions de paiements qui, bien que se rapprochant des conditions fixées antérieurement, ne pourraient qu'être plus ou moins avantageuses que les précédentes, ce qui risquerait de conduire l'une des parties, pour laquelle les dispositions du nouveau décret seraient plus avantageuses, à remettre en cause, éventuellement au détriment de l'autre, les contrats et conventions déjà intervenus.

Quoi qu'il en soit, le léger profit que l'une ou l'autre des parties contractantes pourraient tirer de l'application des nouvelles dispositions ne compenserait vraisemblablement pas les inconvénients qui ne manqueraient pas de résulter pour les parties de la remise en cause des conditions de paiement.

Il paraît donc souhaitable, dans l'intérêt des acquéreurs et des sociétés, de renoncer à la publication d'un nouveau décret, et de décider, par des dispositions législatives, la validation des contrats et conventions déjà passés, qu'il s'agisse d'actes authentiques, sous seing privé ou même de promesses de vente, celles-ci étant effectives au jour de la réception par l'acquéreur de la notification de sa demande d'acquisition par l'organisme vendeur, demande qui devait être formulée avant le 23 mars 1973.

PROPOSITION DE LOI

Article unique.

Sous réserve de l'application éventuelle des dispositions du Code civil relatives au consentement et à la capacité des parties contractantes, sont validés les contrats de vente passés en application de l'article 26-III de la loi n° 71-580 du 16 juillet 1971 et conformément aux dispositions des décrets n° 72-216 et 73-397 des 22 mars 1972 et 27 mars 1973.

Les ventes résultant de promesses de vente pourront être valablement conclues aux mêmes conditions.