

adopté

SÉNAT

le 20 octobre 1983

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1983-1984

PROJET DE LOI

*sur la vente des logements appartenant
à des organismes d'habitations à loyer modéré.*

(Texte définitif.)

Le Sénat a adopté sans modification, en deuxième lecture, le projet de loi, modifié par l'Assemblée nationale, en première lecture, dont la teneur suit :

Voir les numéros :

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

2^e lecture : 416 (1982-1983) et 10 (1983-1984).

Assemblée nationale (7^e législ.) : 1^{re} lecture : 1456, 1530 et in-8° 394.

Article premier.

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

« SECTION II

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

« *Art. L. 443-7.* — Les personnes physiques locataires de façon continue d'un même organisme d'habitations à loyer modéré depuis plus de cinq ans peuvent devenir propriétaires du logement qu'elles occupent si ce logement est situé dans un immeuble collectif construit ou acquis par l'organisme depuis plus de dix ans.

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

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

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

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

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

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

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

« *Art. L. 443-9.* — La décision d'aliéner les logements visés aux articles L. 443-7 et L. 443-8 est prise par accord entre l'organisme d'habitations à loyer modéré propriétaire, la commune du lieu d'implantation et le représentant de l'Etat dans le département. A défaut de réponse favorable, à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de sa saisine, la commune est réputée

s'opposer à la vente. Le représentant de l'Etat s'oppose à toute vente qui aurait pour effet de réduire excessivement le patrimoine locatif de l'organisme ou le parc de logements sociaux locatifs existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée. Il tient compte dans son appréciation des programmes locaux de l'habitat qui ont pu être élaborés par les communes ou leurs groupements et des difficultés particulières de reconstitution d'un patrimoine de logements sociaux locatifs, notamment en centre-ville. Le refus motivé du représentant de l'Etat doit intervenir dans un délai de quatre mois à compter de sa saisine. A défaut, le représentant de l'Etat est réputé donner son accord à la vente.

« L'avis de la collectivité locale qui a contribué au financement du programme ou accordé sa garantie aux emprunts contractés pour la construction de ces logements est également sollicité, lorsque cette collectivité n'est pas la commune d'implantation. Cet avis est réputé favorable lorsqu'il n'a pas été émis dans un délai de quatre mois à compter de la saisine de la collectivité.

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

« *Art. L. 443-10.* — Le prix de vente du logement est fixé par l'organisme propriétaire. Il est compris entre la valeur du logement déterminée par le service des domaines en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation, et la valeur résultant de l'actualisation du coût initial de construction par référence à l'indice du coût de la construction publié par l'institut national de la statistique et des études économiques.

« Avant la vente, tout acheteur peut demander que lui soit communiqué par l'organisme d'habitations à loyer modéré vendeur un dossier comportant des informations complètes et précises sur l'état de l'immeuble dans lequel est situé le logement mis en vente et sur les aménagements envisagés dans son environnement immédiat par les collectivités locales ou l'Etat.

« *Art. L. 443-10-1.* — L'acheteur peut payer le prix de vente au comptant ou se libérer par des versements échelonnés dans le temps, dont les modalités, qui tiennent compte de sa situation familiale et de ses ressources, sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

« *Art. L. 443-10-2.* — Lorsque l'acheteur se libère du paiement du prix de vente par des versements échelonnés dans le temps, il peut bénéficier de l'aide personnalisée au logement dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

« *Art. L. 443-11.* — Les sommes perçues par les organismes d'habitations à loyer modéré au titre des ventes ainsi consenties sont affectées au remboursement des emprunts éventuellement contractés pour la construction des logements vendus et des aides publiques qui y sont attachées, ainsi qu'à l'amélioration de leur patrimoine et au financement de programmes nouveaux de construction de logements.

« *Art. L. 443-12.* — Pendant une période de quinze ans à compter de l'acte de cession, toute aliénation volontaire d'un logement acquis dans les conditions définies aux articles L. 443-7 et L. 443-8 doit, à peine de nullité, être précédée d'une déclaration d'inten-

tion à l'organisme d'habitations à loyer modéré vendeur, assortie du prix et des conditions de l'aliénation envisagée. Pendant cette période, et sans préjudice de l'exercice d'un droit de préemption éventuel de la commune, l'organisme vendeur dispose d'un droit de rachat préférentiel dans les limites de prix prévues à l'article L. 443-10. Il ne peut faire usage de ce droit de rachat que pendant un délai de deux mois à compter de la date de la notification de la déclaration d'intention susmentionnée.

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

« *Art. L. 443-13.* — Jusqu'à l'acquittement total du prix de vente, et en tout état de cause pendant le délai de quinze ans visé à l'article L. 443-12, l'acquéreur doit sauf circonstances économiques ou familiales graves occuper personnellement le logement à titre principal. Pendant ce délai, tout changement d'affectation, toute location partielle ou totale, meublée ou non, est, à peine de nullité, subordonnée à l'autorisation de l'organisme vendeur.

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

« Le prix de location ne peut excéder les maxima fixés par voie réglementaire dans le cadre de la régle-

mentation sur les prêts aidés par l'Etat pour la construction de logements en accession à la propriété.

« *Art. L. 443-14.* — Toute décision d'aliénation d'un élément du patrimoine immobilier d'un organisme d'habitations à loyer modéré, exception faite des cas visés aux articles L. 443-7 et L. 443-8, est prise par accord entre cet organisme, la commune du lieu d'implantation et le représentant de l'Etat dans le département. Il en est de même pour les décisions visant à concéder des baux de plus de douze ans ou relatives à des échanges d'un élément du patrimoine immobilier.

« Le prix de vente de ces éléments du patrimoine immobilier ne peut être inférieur à l'évaluation faite par les services des domaines. Toutefois, en cas de vente d'un logement à son occupant, ce prix ne peut être inférieur à l'évaluation faite par les services des domaines sur la base du prix d'un logement comparable libre d'occupation. A titre exceptionnel, les cessions entre organismes d'habitations à loyer modéré ou à une collectivité publique peuvent se faire sur une base différente.

« Le paiement doit se faire au comptant. Les sommes perçues par les organismes d'habitations à loyer modéré au titre des ventes ainsi consenties reçoivent les affectations prévues à l'article L. 443-11.

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

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

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

« *Art. L. 443-15.* — Lorsqu'une vente conclue en application des articles L. 443-7, L. 443-8 ou L. 443-14 concerne un logement ayant fait l'objet d'une réservation conventionnelle au profit d'une personne morale, celle-ci peut, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, obtenir de l'organisme vendeur qu'il lui réserve en contrepartie un autre logement dans son patrimoine.

« *Art. L. 443-15-1.* — Sauf s'il y renonce, les fonctions de syndic de la copropriété sont assurées, en cas de vente conclue en application des dispositions des articles L. 443-7, L. 443-8 ou L. 443-14, par l'organisme vendeur tant que celui-ci y demeure propriétaire de logements. Dans cette hypothèse, la rémunération du syndic est fixée par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

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

« *Art. L. 443-15-2.* — Les acquisitions prévues aux articles L. 443-7, L. 443-8 et L. 443-14 ci-dessus ne

peuvent donner lieu à des versements de commissions, ristournes ou rémunérations quelconques au profit d'intermédiaires.

« Toute infraction à ces dispositions entraîne la répétition des sommes perçues et l'application des peines prévues à l'article 18 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce. »

Art. 2.

L'intitulé du chapitre III du titre quatrième du livre quatrième du code de la construction et de l'habitation, partie législative, est rédigé comme suit :

« Chapitre III.

« Accession à la propriété et autres cessions. »

Art. 3.

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

Art. 4.

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

Délibéré en séance publique, à Paris, le 20 octobre 1983.

Le Président,

Signé : ALAIN POHER.