

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1975-1976

Annexe au procès-verbal de la séance du 17 décembre 1975.

RAPPORT

FAIT

*au nom de la Commission des Affaires économiques et du Plan (1),  
sur la proposition de loi, ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE,  
relative aux opérations d'accession à la propriété réalisées  
par les organismes d'habitations à loyer modéré,*

Par M. Raymond BRUN,  
Sénateur.

---

(1) Cette commission est composée de : MM. Jean Bertaud, président ; Paul Mistral, Joseph Yvon, Marcel Lucotte, Michel Chauty, vice-présidents ; Jean-Marie Bouloux, Fernand Chatelain, Marcel Lemaire, Jules Pinsard, secrétaires ; Charles Alliès, Octave Bajoux, André Barroux, Charles Beaupetit, Georges Berchet, Auguste Billiemaz, Amédée Bouquerel, Frédéric Bourguet, Jacques Braconnier, Marcel Brégégère, Raymond Brun, Paul Caron, Auguste Chupin, Jean Colin, Francisque Collomb, Jacques Coudert, Maurice Coutrot, Pierre Croze, Léon David, René Debesson, Hector Dubois, Emile Durieux, Gérard Ehlers, Jean Filippi, Jean Francou, Léon-Jean Grégory, Mme Brigitte Gros, MM. Paul Guillaumot, Rémi Herment, Maxime Javelly, Pierre Jeambrun, Alfred Kieffer, Pierre Labonde, Maurice Lalloy, Robert Laucournet, Bernard Legrand, Robert Parenty, Léandre Létouquart, Paul Malasagne, Louis Marre, Pierre Marzin, Henri Olivier, Louis Orvoen, Gaston Pams, Albert Pen, Pierre Perrin, André Picard, Jean-François Pintat, Richard Pouille, Henri Prêtre, Maurice PrévotEAU, Jean Proriol, Roger Quilliot, Jean-Marie Rausch, Jules Roujon, Guy Schmaus, Michel Sordel, René Travert, Raoul Vadepiéd, Jacques Verneuil, Charles Zwicker.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (5<sup>e</sup> législ.) : 300, 677, 709, 1906, 2045 et in-8° 406.

Sénat : 147 (1975-1976).

---

Habitations à loyer modéré (H. L. M.). — Sociétés anonymes coopératives d'H. L. M. - Code de l'urbanisme et de l'habitation.

## SOMMAIRE

---

	Pages.
<b>Analyse de la proposition de loi.....</b>	<b>3</b>
<b>Tableau comparatif et examen des articles.....</b>	<b>11</b>
<b>Texte de la proposition de loi.....</b>	<b>21</b>

---

Mesdames, Messieurs,

Dans l'important train de mesures législatives relatives à la construction et à l'urbanisme, votées par le Parlement au printemps de 1971, plusieurs dispositions ont profondément modifié le statut de la coopération H. L. M. Ces dispositions figurent soit dans la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction, soit dans la loi n° 71-580, du 16 juillet 1971 également, relative aux habitations à loyer modéré.

Ces changements fondamentaux n'ont pas seulement transformé le régime légal de la coopération H. L. M. Ils ont aussi placé ce secteur éminemment social dans une situation juridique et pratique difficile. Les nouvelles modalités législatives compliquent exagérément, en effet, les conditions dans lesquelles les nouvelles sociétés coopératives peuvent contribuer à l'effort collectif en faveur du logement social. En outre, la reconduction de mesures transitoires par décret, brève dans sa durée et aléatoire dans son renouvellement, place les anciennes sociétés dans une situation d'incertitude qui ne peut se poursuivre.

L'objet de la présente proposition de loi est donc d'améliorer une législation contraignante, incomplète et incertaine et de redonner des moyens juridiques précis et stables aux sociétés coopératives de location-attribution, tout en confirmant et même en renforçant les garanties que les lois de 1971 ont voulu donner aux associés bénéficiaires des logements.

### I. — L'origine des lois de 1971.

Dans l'esprit de leurs créateurs, les sociétés coopératives d'H. L. M. étaient destinées à réaliser des opérations d'accession à la propriété, isolées ou groupées. Conçues sur le principe des coopératives de consommation, ces organismes sans but lucratif avaient pour objet d'associer des gens de condition modeste, en vue de leur permettre de faire construire et d'acquérir la propriété de leur logement.

Certaines sociétés coopératives, qui avaient connu un certain développement, ont cherché à étendre leurs activités, notamment en réalisant des ensembles locatifs. Diverses formules ont été progressivement mises en œuvre, qui s'éloignaient de l'esprit coopératif originel et variaient d'une société à l'autre.

Devant cette évolution, diverses mesures législatives et réglementaires avaient été prises, en vue d'organiser et de rapprocher les méthodes utilisées, dans un souci de clarification des règles et de spécialisation des sociétés (loi de 1955 sur les articles 173 et 174 du Code de l'urbanisme et de l'habitation ; décret de 1965).

Malgré ces mesures, la situation demeurait peu satisfaisante et porteuse de risques pour les associés de ces sociétés. Mais ceux-ci n'avaient que rarement conscience des répercussions que pouvaient avoir, pour eux, le lancement, par les dirigeants de l'organisme, d'opérations de plus en plus vastes, dont l'équilibre financier n'était pas toujours assuré.

Cette situation devait aboutir, en 1971, à de graves difficultés pour trois grandes sociétés, qui furent d'ailleurs exclues de la Fédération nationale des coopératives d'H. L. M. Il devenait indispensable de revoir complètement la législation existante, afin de supprimer les risques d'excès et d'erreurs. Tel fut donc l'objet des lois de 1971.

## II. — Le système institué par les lois de 1971.

L'idée fondamentale de ces textes fut de protéger les accédants à la propriété, associés de coopératives, en limitant leurs responsabilités au programme de construction dans lequel ils bénéficieraient d'un logement.

La loi n° 71-579, d'ordre général, régit l'ensemble des formes de sociétés favorisant l'accession à la propriété. Elle concerne donc notamment toutes les sociétés coopératives de construction, qu'elles soient de droit privé ou qu'elles relèvent de la législation des H. L. M.

La seconde loi, n° 71-580, ne concerne que les H. L. M. Deux de ses articles (10 et 26) traitent des sociétés coopératives propres à ce secteur. Ces articles apportent des changements profonds.

Désormais, les sociétés coopératives d'H. L. M. ne peuvent plus réaliser des opérations de construction de logements destinés à la location. Un nouveau type de société est institué : les sociétés anonymes coopératives de production d'H. L. M. Enfin, des mesures transitoires sont prévues pour certaines des sociétés existantes.

1. — *Les sociétés anonymes coopératives de production d'H. L. M.*

Créées par la loi n° 71-580 du 15 juillet 1971, ces sociétés sont destinées à permettre l'accession à la propriété de leur logement des personnes physiques et des associés de sociétés coopératives de construction.

Ce mécanisme à double niveau vise à la protection des acquéreurs. En effet, la qualité d'accédant est désormais séparée de la fonction de constructeur, ce dernier devant assurer seul la prise en charge des risques afférents à la construction des logements.

La société coopérative de production intervient dans la réalisation du programme de construction en qualité de prestataire de services, soit pour le compte de sociétés coopératives de construction, soit pour le compte de personnes physiques. Elle passe avec elles une convention, qui présente des analogies avec le contrat de promotion immobilière du droit privé.

2. — *Les mesures transitoires applicables aux sociétés coopératives d'H. L. M. existant en 1971.*

Les sociétés coopératives d'H. L. M. étaient, jusqu'en 1971, de deux types : sociétés de location-attribution et sociétés de location coopérative.

Les sociétés de location coopérative devaient soit se transformer en sociétés anonymes d'H. L. M., soit fusionner avec une société existante de ce type. Elles sont dissoutes de plein droit depuis le 23 mars 1973.

La situation est beaucoup moins nette en ce qui concerne les sociétés coopératives de location-attribution. Des décrets successifs (10 janvier 1972, 30 décembre 1972, 15 mars 1974, 9 décembre 1974, 7 novembre 1975) leur ont permis de poursuivre la réalisation de programmes individualisés, de programmes pluriannuels et

de programmes exécutés dans le cadre du concours de la maison individuelle, ainsi que la gestion des immeubles réalisés par elles jusqu'au remboursement des prêts contractés pour construire ces immeubles.

C'est donc pour cette dernière catégorie de sociétés que les problèmes demeurent.

### III. — Les inconvénients du système institué en 1971.

La situation résultant de la loi de 1971 est paradoxale. Ce texte a visé la disparition, à terme, des sociétés coopératives de location-attribution. Mais des mesures transitoires de reconduction n'ont cessé de reculer l'échéance. A juste titre, d'ailleurs, dans la mesure où le système établi alors semble peu satisfaisant.

En théorie, ces sociétés peuvent, dans le système institué en 1971, subsister pour assurer l'exécution des contrats en cours, c'est-à-dire jusqu'aux alentours de l'an 2000, puisque ces contrats ont une durée maximum de vingt-cinq ans.

Depuis 1971, elles ont construit environ 50 000 logements. Au 1<sup>er</sup> janvier 1975, on compte encore 223 sociétés de ce type.

Il y a donc actuellement une nette discordance entre les textes et les faits. Celle-ci est naturellement une source d'inconvénients, qu'il convient de faire disparaître.

Les faits montrent que la coopération H. L. M. demeure une institution vivante, qui fonctionne à la satisfaction de ses membres. Il paraît donc injustifié d'en organiser en quelque sorte la disparition, alors qu'elle continue à répondre à un besoin social, qui va d'ailleurs en augmentant : le désir des Français de devenir propriétaires de leur logement et d'habiter une maison individuelle. Le système mis en place en 1971 va à l'encontre de cet objectif et de ce besoin.

Certes, le système de 1971 présente l'avantage d'instituer un mécanisme de protection nécessaire aux candidats à l'accession. A ce point de vue, la séparation de la fonction de constructeur et de la qualité d'acquéreur représente une garantie fondamentale qu'il importe de conserver, parce qu'elle évite aux associés de voir leur responsabilité mise en cause à l'occasion d'opérations de construction qui ne les concernent pas et qu'ils n'ont même pas les moyens de connaître ni, à plus forte raison, de contrôler.

Il convient cependant de remarquer que le fait que la société coopérative de production soit prestataire de services n'exonère pas l'associé de sa responsabilité en ce qui concerne la réalisation du programme dans lequel est compris son logement. D'autre part, dans la mesure où la convention de prestation de services entre la société de production, d'une part, la société coopérative de construction ou une personne physique, d'autre part, s'apparente au contrat de promotion immobilière, il y a toujours le risque de difficultés résultant de conflits entre le prestataire et son mandat ou des insuffisances éventuelles de la qualité du travail fourni.

D'autre part, il convient de remarquer que le système créé en 1971 peut être inapplicable. En effet, la constitution d'une société coopérative de construction n'est pas toujours possible. C'est le cas lorsque les candidats acquéreurs sont peu nombreux et que leurs parcelles sont dispersées. La loi de 1971 aboutit alors à une impasse juridique, qui empêche la satisfaction de besoins sociaux justifiés.

La présente proposition de loi repose donc sur une double constatation :

1° La coopération H. L. M. demeure une institution nécessaire ;

2° La loi de 1971 empêche, au moins en partie, le maintien de cette institution.

#### IV. — *L'économie de la proposition de loi.*

En partant de la constatation précédente, on peut imaginer un système qui, sans revenir sur la protection des acquéreurs instituée par la loi de 1971, permette aux sociétés coopératives de production d'H. L. M. de mieux répondre aux besoins d'accès à la propriété, auxquels elles sont en mesure de répondre.

##### 1. — *La construction de maisons individuelles isolées pour des personnes physiques.*

Il est donc proposé que les coopératives de production puissent jouer le rôle de maîtres d'ouvrage d'opérations de construction de logements, lorsque la constitution d'une société coopérative de construction sera impossible, c'est-à-dire lorsqu'il y a dispersion

des parcelles sur lesquelles les candidats acquéreurs souhaitent faire construire. En outre, il ne peut s'agir que de maisons individuelles.

Cette formule exclut deux cas : celui des parcelles groupées et celui des immeubles collectifs. On conviendra que, dans ces hypothèses, la constitution d'une société de construction étant possible, il n'y a pas de raison pour déroger au principe posé par la loi de 1971.

Par contre, cette formule est, le plus souvent, la seule applicable en milieu rural, où la construction se fait généralement par maisons isolées. La satisfaction de ce besoin doit d'autant plus être recherchée que le maintien d'activités et de peuplement dans ce milieu est de plus en plus ressenti comme une nécessité. On remarquera qu'il correspond exactement à la toute nouvelle orientation de la politique d'aménagement du territoire en faveur des petites villes et de leur pays.

La société de production construira donc des maisons pour des personnes physiques, à qui elles seront vendues en l'état futur d'achèvement. Ce type de contrat de vente a paru le plus approprié. Il est d'ailleurs le plus couramment utilisé en matière de promotion immobilière. En outre, il présente l'avantage de limiter à l'extrême la période pendant laquelle l'immeuble reste propriété du constructeur.

## *2. La transformation des sociétés coopératives de location-attribution en coopératives de production.*

Les sociétés de location-attribution existant actuellement ont fait la preuve qu'elles sont actives et nécessaires. Il convient donc de leur permettre de s'adapter en prenant celle des formes prévues par la loi de 1971 qui correspond à leurs activités : la société coopérative de production. Elles seront ainsi en mesure de poursuivre leur tâche, en étant débarrassées de l'incertitude juridique dont elles souffrent actuellement.

## *3. Les garanties nouvelles accordées aux locataires-attributaires.*

La transformation des sociétés de location-attribution en sociétés de production recréerait un risque pour les intérêts des locataires-attributaires de ces sociétés. C'est pourquoi il ne pourra



être constitué de droits réels sur les biens faisant l'objet de contrats de location-attribution, après la transformation, sans l'accord des locataires-attributaires. De même, ces biens ne pourront être saisis en raison de créances postérieures à la transformation.

#### 4. — *Mesures diverses.*

Deux mesures particulières figurent également dans la proposition de loi :

— la possibilité pour les sociétés coopératives de construction de prendre comme gérant l'organisme H. L. M. qui leur a prêté ses services ;

— l'interdiction de céder les actions des petites sociétés H. L. M. à toute personne qui ne serait pas elle-même une société d'H. L. M., sauf le cas des proches parents.

\*  
\* \*

Tels sont, brièvement retracés, l'esprit et la portée de la présente proposition de loi. Il s'agit d'une mesure limitée, qui ne répond pas entièrement aux vœux des auteurs des propositions initiales. Telle qu'elle est cependant, elle représente un élément de satisfaction partiel pour tous ceux qui souhaitent que la coopération H. L. M. puisse poursuivre son activité, sans entraves ni incertitudes inutiles. Elle peut également contribuer à faciliter la construction de logements sociaux en milieu rural. Ces deux avantages justifient que la Commission des Affaires économiques et du Plan soit favorable à ce texte.

## TABLEAU COMPARATIF ET EXAMEN DES ARTICLES

### *Article premier.*

Textes en vigueur.	Texte proposé par la Commission de la Production et des Echanges et adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par votre commission.
Code de l'urbanisme et de l'habitation.	Article premier.	Article premier.
<i>Art. 173</i> (loi n° 71-580 du 16 juillet 1971). — Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré ont pour objet d'assister, à titre de prestataires de services, des personnes physiques et des sociétés coopératives de construction, constituées en application du titre III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction, pour la réalisation et la gestion de programmes de construction en accession à la propriété.	L'article 173 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est ainsi complété : « Toutefois, à défaut de pouvoir constituer une société coopérative de construction en raison de la dispersion des parcelles, les sociétés anonymes coopératives de production d'H. L. M. peuvent procéder à la construction de maisons individuelles destinées à être vendues en l'état futur d'achèvement à des personnes physiques. »	Conforme.  Conforme.

*Observations de la commission.* — Cet article a pour objet de donner aux sociétés anonymes coopératives de production d'H. L. M., dans des limites strictement définies, la possibilité de procéder, en qualité de maîtres d'ouvrages, à la construction de logements et de les vendre elles-mêmes à des personnes physiques.

### **I. — Les sociétés anonymes coopératives de production d'H. L. M. pourront être maîtres d'ouvrage.**

Cette règle nouvelle est, malgré les limitations qui l'entourent, d'importance. Elle revient, en effet, sur la disposition fondamentale posée par l'article 173 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, tel qu'il résulte de l'article 10 de la loi n° 71-580 du 16 juillet 1971 :

*les sociétés anonymes coopératives de production d'H. L. M., créées alors, ne pouvaient être que prestataires de services. Elles jouent ce rôle soit pour des personnes physiques, soit pour les sociétés coopératives de construction, également créées par une autre loi du 16 juillet 1971 (n° 71-579 relative à diverses opérations de construction). Leur activité concerne la réalisation et la gestion de programmes de construction en accession à la propriété.*

Cette mesure a naturellement une grande portée pratique, puisqu'elle donne aux sociétés coopératives de production la possibilité de réaliser, en qualité de maître d'ouvrage véritable et non de simple prestataire de services, des logements destinés à l'accession à la propriété. Ces sociétés pourront vendre elles-mêmes les logements qu'elles auront construits.

## II. — **Les limites apportées à l'exercice de ce nouveau droit.**

Les sociétés anonymes coopératives de production d'H. L. M. ne pourront cependant jouer ce rôle de maître d'ouvrage que dans des limites très étroites, qui sont au nombre de cinq.

### 1. — *Exclusion de la construction d'immeubles collectifs.*

La construction d'immeubles collectifs est l'opération qui comporte le plus de risques pour les coopératives et leurs membres, comme l'ont montré les difficultés rencontrées par certaines grandes sociétés coopératives en 1971.

La proposition de loi prévoit donc de *limiter le rôle de maître d'ouvrage des sociétés de production à la seule réalisation de maisons individuelles.*

Pour les immeubles collectifs, le système du double niveau de sociétés coopératives, prévu par la loi de 1971, subsiste donc intégralement. Leur réalisation demeurera de la compétence des sociétés coopératives de construction, qui pourront naturellement faire appel à une coopérative de production. Mais celle-ci interviendra alors seulement en qualité de prestataire de services à la première, comme dans le système actuel établi par la loi de 1971.

2. *Les ventes se feront en l'état futur d'achèvement.*

Afin de limiter au maximum les risques encourus par l'accédant à la propriété d'une maison individuelle construite par une société coopérative de production, la vente se fera obligatoirement sous la forme de vente en l'état futur d'achèvement, régie par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 concernant la vente des immeubles à construire.

Une autre forme de vente d'immeubles à construire, la vente à terme, est donc exclue. Il s'agit, on le sait, de celle selon laquelle le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement, l'acquéreur s'engageant à prendre livraison et à payer le prix à la date de livraison. Le transfert de propriété s'opère de plein droit par la constatation de l'achèvement par acte authentique. Il produit effet rétroactivement au jour de la vente.

La vente en l'état futur d'achèvement rend l'acquéreur immédiatement propriétaire du sol et des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. Le prix doit être payé en fonction de l'achèvement des travaux.

Pour la vente en l'état futur d'achèvement, aucun paiement ou dépôt ne peut être exigé ou accepté avant la date de signature du contrat, ni avant la date à laquelle la créance est exigible. Pour la vente à terme, des dépôts de garantie peuvent être exigés de l'acquéreur en raison de l'avancement des travaux ; ils doivent être versés à un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur.

La formule de la vente en l'état futur d'achèvement semble mieux éliminer les risques pour les accédants à la propriété. En outre, elle se rapproche plus de la prestation de services que la vente à terme, puisqu'elle limite à l'extrême la durée pendant laquelle la société anonyme coopérative de production sera propriétaire de l'immeuble.

3. *Il faut que la constitution d'une société coopérative de construction soit impossible.*

Il n'est pas toujours possible de réunir les candidats acquéreurs au sein d'une société coopérative de construction, par exemple lorsqu'ils sont trop peu nombreux. Cette situation ne doit cepen-

dant pas empêcher qu'ils accèdent à la propriété d'une maison individuelle réalisée avec le bénéfice de la législation sur les H. L. M. coopératives. Afin d'éviter cet inconvénient, il est proposé que les sociétés coopératives de production puissent réaliser des constructions destinées à l'accession à la propriété et les vendre, lorsqu'il n'est pas possible de créer une société coopérative de construction *en raison de la dispersion des parcelles constructibles*.

4. — *La vente ne pourra se faire qu'à des personnes physiques.*

La société coopérative de production, lorsqu'elle construira en qualité de maître d'ouvrage, ne pourra vendre les logements qu'à des personnes physiques.

Il convient de souligner que cette possibilité s'exercera dans le cadre des trois limitations précédentes. Sans celles-ci, en effet, la réforme de 1971 perdrait l'essentiel de sa portée, car les particuliers pourraient traiter directement avec les sociétés de production, d'une manière normale et habituelle. Ils perdraient alors les garanties que le texte de 1971 a voulu leur donner en séparant leur situation de client de celle de responsable de l'activité de construction.

Il est donc justifié que cette possibilité de transaction directe entre la société de production et les personnes physiques soit limitée à des cas strictement délimités.

Nous verrons, à propos des articles suivants, que, même dans ces cas, des dispositions précises donneront aux particuliers de sérieuses garanties.

5. — *La vente ne pourra se faire qu'au profit des seuls membres de la coopérative de production.*

Il résulte de la notion même de coopération que les personnes physiques qui pourront acquérir des logements, dans les conditions définies précédemment, ne peuvent être que des membres de la société coopérative de production.

Il convient d'ailleurs de remarquer que, dans le système de la loi de 1971, ces sociétés, du fait qu'elles ne peuvent être que prestataires de services, n'ont plus tout à fait un véritable caractère

coopératif. Dans l'esprit de l'institution, en effet, la coopération consiste à réaliser des opérations d'accession au bénéfice des membres associés et non pour le compte de tiers.

Votre commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

*Article 2.*

**Texte proposé par la Commission  
de la Production et des Echanges  
et adopté par l'Assemblée Nationale.**

**Art. 2.**

Les sociétés anonymes coopératives d'H. L. M. de location-attribution existant à la date de publication de la présente loi pourront, dans le délai d'un an à compter de cette date, décider de se transformer en sociétés anonymes coopératives de production d'H. L. M.

Cette décision entraînera une réduction du capital telle que sera limité à une le nombre des actions dont chaque associé locataire-attributaire sera propriétaire.

A peine de nullité, la décision de transformation doit être agréée par le Ministre chargé du Logement.

**Texte proposé par votre commission.**

**Art. 2.**

Conforme.

Conforme.

Conforme.

*Observations de la commission.* — Cet article, presque aussi important que le premier, donne aux sociétés anonymes coopératives d'H. L. M. en location-attribution, existant à la date de publication de la loi, le droit de se transformer en sociétés anonymes coopératives de production d'H. L. M., dans le délai d'un an à compter de cette publication.

Cette disposition va, enfin, donner aux anciennes coopératives de location-attribution le moyen de pouvoir poursuivre leur activité dans des conditions de stabilité juridique tout à fait nouvelles pour elles, depuis la loi de 1971. On sait que, au cours de ces dernières années, elles n'ont pu continuer à construire qu'à coups de mesures transitoires chichement reconduites par décrets, dont le maintien n'était jamais certain. C'est donc une mesure heureuse, qui va redonner à ces organismes un statut précis et durable.

Toutefois, afin de respecter l'esprit de la loi de 1971, qui vise à protéger les associés de ces coopératives, il est prévu que la transformation en sociétés coopératives de production entraînera une réduction de capital, afin que le nombre des actions dont les associés locataires-attributaires seront propriétaires ne soit que d'une action.

La décision de transformation de la société devra être agréée par le Ministre chargé du Logement. Ce contrôle, exigé à peine de nullité, est destiné à veiller à la régularité de la procédure, ainsi qu'à apprécier le bien-fondé technique de l'opération.

Votre commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

*Article 3.*

**Texte proposé par la Commission  
de la Production et des Echanges  
et adopté par l'Assemblée Nationale.**

Art. 3.

A compter de la publication de l'arrêté d'agrément visé à l'article 2, il ne peut plus être constitué de droits réels sur les biens faisant l'objet des contrats de location-attribution, sans l'accord des locataires-attributaires ; ces biens ne peuvent être saisis, en raison de créances postérieures à cette date.

**Texte proposé par votre commission.**

Art. 3.

Conforme.

*Observations de la commission.* — Comme conséquence de la transformation prévue à l'article 2, cet article apporte les garanties indispensables aux associés actuels, qui sont locataires-attributaires, afin d'éviter qu'ils ne courent des risques que la loi de 1971 a voulu faire disparaître et qu'il ne saurait être question de recréer par le présent texte.

A compter de l'agrément, par le Ministre chargé du Logement, de l'opération de transformation, il ne pourra être constitué de droits réels sur le logement et les autres biens faisant l'objet d'un contrat de location-attribution, sans l'accord des locataires-attributaires.

En outre, aucune saisie ne pourra être effectuée sur ces biens en raison de créances postérieures à la date de l'agrément ministériel.

Il est à noter ici que la Commission de la Production et des Echanges de l'Assemblée Nationale avait, un moment, envisagé de transformer les contrats de location-attribution en contrat de vente. Elle y a finalement renoncé. Cette transformation aurait, en effet, entraîné des frais à la fois pour les sociétés et pour les coopéra-

teurs et aurait soulevé des difficultés pratiques, en raison de la diversité de ces contrats. Elle n'aurait d'ailleurs pas donné aux associés de garantie supplémentaire.

Les garanties résultent, d'une manière suffisamment efficace, de l'impossibilité de constituer des droits réels ou d'effectuer des saisies. En effet, on remarquera que le logement du locataire-attributaire, appartenant toujours à la société, aurait pu constituer un gage pour les créanciers sociaux.

Votre commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

#### Article 4.

**Texte proposé  
par la Commission de la Production  
et des Echanges  
et adopté par l'Assemblée Nationale.**

**Texte proposé par votre commission.**

**Textes en vigueur.**

Loi n° 71-579 du 16 juillet 1971  
relative à diverses opérations de  
construction.

Art. 30.

Par dérogation à l'article 9 de la loi du 10 septembre 1947, chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au prix de revient de son lot par rapport au prix de revient de l'ensemble quand il y a lieu de décider une exclusion ou d'autoriser une démission.

Loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947  
portant statut de la coopération.

Art. 8. — L'assemblée générale se réunit au moins une fois l'an pour prendre notamment connaissance du compte rendu de l'activité de la société, approuver les comptes de l'exercice écoulé et procéder, s'il y a lieu, aux élections d'administrateurs ou gérants et de commissaires aux comptes. Ces désignations doivent être prononcées obligatoirement au scrutin secret.

Art. 4.

L'article 30 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est complété par l'alinéa suivant :

« Par dérogation à l'article 8 de la loi du 10 septembre 1947, les sociétés coopératives de construction constituées sous la forme civile et qui font appel, à titre de prestataire de services, à un organisme d'H. L. M. peuvent prévoir que le gérant de la société sera désigné dans les statuts. »

Art. 4.

Conforme.

Conforme.



*Observations de la commission.* — Cet article vise simplement à améliorer le fonctionnement du nouveau système mis en place en 1971. Il est prévu que les sociétés coopératives de construction qui font appel, à titre de prestataire de services, à un autre organisme d'H. L. M. pourront prévoir que le gérant de la société sera désigné dans les statuts, par dérogation à l'article 8 de la loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

Cette disposition doit permettre notamment à une société coopérative de construction de désigner comme gérant la société coopérative de production, qu'elle aura suscitée et qui lui aura apporté son concours.

Votre commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

*Article 5.*

**Texte proposé  
par la Commission de la Production  
et des Echanges  
et adopté par l'Assemblée Nationale.**

Art. 5.

Les actions d'une société d'H. L. M. qui gère moins de 1 500 logements ou qui n'a pas construit au moins 500 logements ou accordé 300 prêts pendant une période de dix ans ne peuvent être cédées volontairement qu'à une autre société d'H. L. M.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit au conjoint, soit à un ascendant ou descendant.

Pour l'application du présent article, le point de départ du délai de dix ans ne peut être antérieur au 31 décembre 1965.

**Texte proposé par votre commission.**

Art. 5.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

*Observations de la commission.* — Cet article reprend, en le modifiant, un critère qui a été introduit dans le Code de l'urbanisme et de l'habitation par l'article 16 de la loi n° 71-580 du 16 juillet 1971. Il définit les seuils en deçà desquels on peut considérer qu'une société d'H. L. M. n'a que peu ou plus d'activité : avoir géré moins de 1 500 logements ou en avoir construits moins

de 500, ou avoir accordé moins de 300 prêts. Et cela pendant une période de dix ans commençant au plus tôt le 31 décembre 1965.

La présente disposition vise à éviter que les actions de ces petites sociétés ne soient rachetées par des sociétés qui poursuivent des buts lucratifs.

A cette fin, il est disposé que ces actions ne pourront être cédées volontairement qu'à une autre société d'H. L. M.

Une exception à cette règle est prévue en cas de succession, de liquidation de communauté des biens entre époux ou de cession soit au conjoint, soit à un ascendant ou descendant.

Votre commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

\*  
\* \*

Sous le bénéfice de ces observations, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous propose d'adopter sans modification la proposition de loi qui vous est soumise.

## PROPOSITION DE LOI

*(Texte adopté par l'Assemblée Nationale.)*

### Article premier.

L'article 173 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est ainsi complété :

« Toutefois, à défaut de pouvoir constituer une société coopérative de construction en raison de la dispersion des parcelles, les sociétés anonymes coopératives de production d'H. L. M. peuvent procéder à la construction de maisons individuelles destinées à être vendues en l'état futur d'achèvement à des personnes physiques. »

### Art. 2.

Les sociétés anonymes coopératives d'H. L. M. de location-attribution existant à la date de publication de la présente loi pourront, dans le délai d'un an à compter de cette date, décider de se transformer en sociétés anonymes coopératives de production d'H. L. M.

Cette décision entraînera une réduction du capital telle que sera limité à une le nombre des actions dont chaque associé locataire-attributaire sera propriétaire.

A peine de nullité, la décision de transformation doit être agréée par le Ministre chargé du Logement.

### Art. 3.

A compter de la publication de l'arrêté d'agrément visé à l'article 2, il ne peut plus être constitué de droits réels sur les biens faisant l'objet des contrats de location-attribution, sans l'accord des locataires-attributaires ; ces biens ne peuvent être saisis, en raison de créances postérieures à cette date.

Art. 4.

L'article 30 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est complété par l'alinéa suivant :

« Par dérogation à l'article 8 de la loi du 10 septembre 1947, les sociétés coopératives de construction constituées sous la forme civile et qui font appel, à titre de prestataire de services, à un organisme d'H. L. M., peuvent prévoir que le gérant de la société sera désigné dans les statuts. »

Art. 5.

Les actions d'une société d'H. L. M. qui gère moins de 1 500 logements ou qui n'a pas construit au moins 500 logements ou accordé 300 prêts pendant une période de dix ans ne peuvent être cédées volontairement qu'à une autre société d'H. L. M.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit au conjoint, soit à un ascendant ou descendant.

Pour l'application du présent article, le point de départ du délai de dix ans ne peut être antérieur au 31 décembre 1965.