

N° 384

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1984-1985

Annexe au procès-verbal de la séance du 19 juin 1985.

PROJET DE LOI

ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

*relatif aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance
à temps partagé.*

TRANSMIS PAR

M. LE PREMIER MINISTRE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Renvoyé à la commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

*L'Assemblée nationale a adopté, en première lecture, le projet
de loi dont la teneur suit :*

Voir les numéros :

Assemblée nationale (7^e législ.) : 2589, 2739 et in-8° 817.

Logement.

CHAPITRE PREMIER
DISPOSITIONS GÉNÉRALES
[Division et intitulé nouveaux.]

Article premier.

Les sociétés constituées en vue de 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 sur les immeubles en contrepartie de leurs **apports, sont régies par les dispositions applicables aux sociétés dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux dispositions de la présente 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.

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'alinéa précédent.

Art. 2.

Les sociétés mentionnées à l'article premier peuvent être constituées sous la forme de société civile ou de société anonyme ou de société à responsabilité limitée. Elles ne peuvent se porter caution.

Art. 3.

Les associés sont tenus, envers la société, de répondre aux appels de fonds nécessités par la construction, l'acquisition, l'aménagement ou la restauration de l'immeuble social en proportion de leurs droits dans le capital social et de participer aux charges dans les conditions prévues à l'article 7 de la présente loi.

Si un associé ne satisfait pas à ces obligations, il est fait application des deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article L. 212-4 du code de la construction et de l'habitation.

L'associé défaillant ne peut prétendre, à compter de la décision de l'assemblée générale, ni entrer en jouissance de la fraction de l'immeuble à laquelle il a vocation, ni se maintenir dans cette jouissance.

Art. 4.

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 leurs apports.

Art. 5.

Le ou les gérants d'une société civile constituée aux fins prévues à l'article premier de la présente loi sont révocables par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales nonobstant toutes dispositions contraires des statuts.

Art. 6.

Un état descriptif de division délimite les diverses parties de l'immeuble social en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont privatives.

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 qu'en 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 ainsi que tout acte de souscription ou de cession d'actions ou de parts sociales mentionnent l'existence de ce service.

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

Art. 7.

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 notamment 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 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 période de jouissance. A défaut, il indique les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de charges.

Tout associé peut demander au tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble la révision, pour l'avenir, de la répartition des charges visées aux deux premiers alinéas 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 de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux deux premiers alinéas. Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des charges. L'action en révision 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. 7 bis (nouveau).

L'état descriptif de division, le règlement et les dispositions corrélatives des statuts doivent être adoptés avant tout commencement des travaux de construction ou, s'il s'agit d'une société d'acquisition, avant toute entrée en jouissance des associés.

Art. 8.

Les sociétés prévues à l'article premier qui ont pour objet 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 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 ont pour objet 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 ont pour objet 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 suivants 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. 9.

..... Supprimé

Art. 10.

La société, quelle qu'en soit la forme, peut exiger de chaque associé, en début d'exercice, le versement d'une provision au plus égale au montant des charges imputées à chaque associé au cours du dernier exercice écoulé.

Le règlement peut prévoir, pour le premier exercice à compter de l'achèvement des opérations mentionnées à l'article premier de la présente loi, le paiement d'avances sur charges.

Les statuts des sociétés soumises à la présente loi prévoient la constitution d'un fonds de réserve pour les travaux se rapportant aux ouvrages et éléments mentionnés à l'article 1792-2 du code civil.

Les associés se réunissent en assemblée générale au moins une fois par an. Lorsque, conjointement, des associés disposant au moins du cinquième des parts ou actions de la société le demandent, l'assemblée générale

est réunie dans un délai de trois mois qui suit la date de cette demande.

Les associés peuvent toujours assister aux assemblées générales et y voter. Les votes par correspondance sont admis. L'avis de convocation à l'assemblée générale, qui doit mentionner les questions portées à l'ordre du jour, est adressé à tous les associés. Sans préjudice de ce qui est dit au premier alinéa de l'article 11, un associé peut se faire représenter à l'assemblée générale par toute personne physique ou morale même non associée. Toute clause contraire des statuts est réputée non écrite.

Art. 11.

Les statuts prévoient que chaque ensemble d'associés ayant un droit de jouissance pendant la même période peut, à la majorité, désigner un ou plusieurs associés de cet ensemble pour le représenter à l'assemblée générale. Chaque représentant peut avoir un ou plusieurs suppléants ayant également la qualité d'associé.

Les représentants de période et leurs suppléants sont désignés pour une durée maximum de trois ans, renouvelable ; ils ne peuvent se faire représenter.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables aux décisions mentionnées aux deuxième et quatrième alinéas de l'article 14.

Art. 12.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts ou actions qu'il détient dans le capital social.

Toutefois, en ce qui concerne les décisions relatives aux charges mentionnées au premier alinéa de l'article 7, chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dépenses.

En outre, lorsque le règlement met à la charge de certains associés seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls ces associés ou leurs représentants prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Dans tous les cas, chaque représentant de période ou son suppléant dispose d'un nombre de voix égal au total des voix des associés de la période qu'il représente, sous déduction des voix des associés présents ou représentés en application du quatrième alinéa de l'article 10.

Art. 13.

..... Supprimé

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 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 actes de disposition affectant des biens immobiliers ou 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.

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, est modifiée à la majorité des deux tiers des voix des associés. Cette modification doit avoir reçu l'accord des associés concernés.

Art. 15.

L'article 23, premier alinéa, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne s'applique pas aux associés des sociétés régies par la présente loi, lorsque ces sociétés sont membres d'un syndicat de copropriété.

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. Les dispositions relatives à la nomination, à la révocation et aux pouvoirs des membres du conseil de surveillance des sociétés anonymes sont applicables à défaut de règles propres à la forme sociale choisie.

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. Les dispositions concernant la désignation, les pouvoirs, les fonctions, les incompatibilités, les obligations, la responsabilité, la révocation, la récusation et la rémunération des commissaires aux comptes des sociétés anonymes sont applicables à toutes les sociétés, quelle que soit leur forme, sous réserve des règles propres à celles-ci.

Art. 17.

Les dirigeants sociaux, leurs conjoints et leurs préposés ne peuvent ni être représentants de période ni recevoir mandat pour représenter un associé.

Art. 18.

Toute cession de parts ou actions doit faire l'objet d'un écrit 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, le cas échéant, le prix à payer au cédant. Cet écrit 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'écrit 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.

Art. 18 bis (nouveau).

Un état des lieux est établi contradictoirement par l'associé et le gérant de la société ou son représentant dûment désigné à cet effet, lors de la restitution du local au terme de la période de jouissance. L'associé nouvel occupant a, de plein droit, communication de cet état des lieux.

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 enant 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 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.

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

[Division et intitulé nouveaux.]

Art. 19 bis (nouveau).

Lorsque la société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé revêt la forme coopérative, elle doit limiter son objet aux opérations concernant les immeubles compris dans un même programme, comportant une ou plusieurs tranches d'un ensemble immobilier.

Art. 19 ter (nouveau).

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'acquiesrir ou de faire acquiesrir les parts ou actions qui n'auraient pas été acquies 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.

La garantie visée à l'alinéa précédent peut également être consentie par un organisme agréé par l'Etat dans des 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.

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

Art. 19 *quater* (nouveau).

A moins que les opérations constitutives de la promotion immobilière ne soient confiées au représentant légal ou statutaire de la société en application de l'article

L. 213-6 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de promotion immobilière prévu à l'article L. 212-10 du même code ne peut être conclu qu'avec un organisme d'habitations à loyer modéré ou une société d'économie mixte locale.

Art. 19 quinquies (nouveau).

Lorsqu'un associé ne satisfait pas aux obligations auxquelles il est tenu envers la société, il est fait application des dispositions des deuxième, troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 213-10 du code de la construction et de l'habitation.

Jusqu'à l'achèvement de chaque tranche du programme mentionné à l'article 19 bis de la présente loi, la démission et l'exclusion d'un associé sont soumises aux dispositions de l'article L. 213-11 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 19 sexies (nouveau).

Par dérogation à l'article 4 de la présente loi, la responsabilité des associés des sociétés coopératives constituées sous la forme civile est limitée à deux fois le montant de leurs apports.

Art. 19 septies (nouveau).

Par dérogation à l'article 9 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, chaque associé d'une société coopérative dispose d'un

nombre de voix proportionnel au nombre de parts ou actions :

a) en ce qui concerne les décisions à prendre pendant la période de construction ;

b) une fois cette période terminée, en ce qui concerne les décisions relatives aux travaux visés au c) de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

En ce qui concerne les décisions relatives aux charges mentionnées au premier alinéa de l'article 7, chaque associé d'une société coopérative dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dépenses.

Art. 19 *octies* (nouveau).

Lorsque la société coopérative est constituée sous la forme de société civile, elle est administrée par un conseil de gérance composé de trois membres au moins nommés dans les conditions prévues par l'article 6 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 précitée.

Par dérogation à l'article 8 de ladite loi, les premiers membres du conseil de gérance peuvent être désignés dans les statuts pour une durée ne pouvant pas excéder trois exercices.

Art. 19 *nonies* (nouveau).

Les sociétés coopératives font procéder périodiquement à l'examen analytique de leur situation financière et de leur gestion dans les conditions prévues par l'article 29 de la loi n° 83-657 du 20 juillet 1983 relative au développement de certaines activités d'économie sociale.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS DIVERSES

[Division et intitulé nouveaux.]

Art. 20.

Toute personne qui, ayant reçu ou accepté un ou plusieurs versements, dépôts, souscriptions ou acceptations d'effets de commerce, chèques ou autorisations de prélèvements sur compte bancaire ou postal, à l'occasion de la formation ou de l'exécution d'un contrat de société soumis aux dispositions de la présente loi, aura détourné tout ou partie de ces sommes sera punie des peines prévues à l'article 408 du code pénal.

Art. 21.

I. — Le début du premier alinéa de l'article L. 241-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Ne peuvent participer, en droit ou en fait, directement ou par personne interposée, à la fondation ou à la gestion des sociétés régies par le titre premier du présent livre, d'une société régie par la loi n° du ou d'une société de promotion immobilière... (*Le reste sans changement.*) »

II. — Le même article L. 241-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par un 14° ainsi rédigé :

« 14° Délits prévus par les articles 19, alinéas 2 à 4, et 20 de la loi n° du . »

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.

Art. 23.

Les sociétés déjà constituées à la date de la publication de la présente loi en vue des opérations prévues à l'article premier devront mettre leurs statuts en conformité avec ses dispositions dans les deux ans de cette publication, sous peine des sanctions prévues par le premier alinéa de l'article 500 et par l'article 501 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales.

Les dispositions de l'article 4 ne sont pas applicables aux dettes sociales antérieures à la mise en conformité des statuts.

Art. 24.

Les dispositions de l'article 1655 *ter* du code général des impôts ne sont pas applicables aux sociétés dont les statuts sont établis en conformité avec les dispositions de la présente loi.

Art. 25.

La présente loi est applicable à la collectivité territoriale de Mayotte.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 18 juin 1985.

Le Président,

Signé : LOUIS MERMAZ.