

PROJET DE LOI

N° 57

adopté

SÉNAT

le 13 décembre 1985 PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1985-1986

PROJET DE LOI

MODIFIÉ PAR LE SÉNAT EN DEUXIÈME LECTURE

***relatif à l'indivision par périodes dite « multipropriété »
et aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance
à temps partagé.***

***Le Sénat a modifié, en deuxième lecture, le projet
de loi, adopté avec modifications par l'Assemblée nationale,
en deuxième lecture, dont la teneur suit :***

Voir les numéros :

**Assemblée nationale (7^e législ.) : 1^{re} lecture : 2589, 2739 et in-8° 817.
2^e lecture : 3006, 3095 et in-8° 919.**

**Sénat : 1^{re} lecture : 384 (1984-1985), 27 et in-8° 6 (1985-1986).
2^e lecture : 125 et 179 (1985-1986).**

CHAPITRE PREMIER A

DISPOSITIONS RELATIVES A L'INDIVISION PAR PÉRIODES DITE « MULTIPROPRIÉTÉ »

Article premier A.

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'indivision, la convention prévue à l'article 1873-2 du code civil, peuvent conclure 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 convention 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.

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 815-17 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.

CHAPITRE PREMIER

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

SECTION PREMIÈRE

Dispositions communes.

[Division et intitulé nouveaux.]

Article premier.

..... Conforme

Article premier *bis*.

..... Suppression conforme

.....

Art. 4.

..... Conforme

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. 5 *bis* et 6.

..... Conformes

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.

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. 7 bis A.

..... Conforme

.....

Art. 8.

..... Conforme

.....

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 dispositions des articles 5 et 5 A 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. 16.

..... Conforme
.....

Art. 18.

Toute souscription ou cession de parts ou actions 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.

Doivent être annexés à l'acte de souscription ou 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.

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.

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 au 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.

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, 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.

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.

.....

SECTION II

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

[Division et intitulé nouveaux.]

CHAPITRE II

[Division et intitulé supprimés.]

.....

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 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 deux 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'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 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.

Art. 19 *quater*.

..... Conforme

.....

Art. 19 *sexies*.

..... Suppression conforme

.....

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.

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.

.....

Délibéré, en séance publique, à Paris, le 13 décembre 1985.

Le Président,

Signé : ALAIN POHER.

.....