

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1977-1978

Annexe au procès-verbal de la séance du 27 avril 1977

RAPPORT

FAIT

au nom de la Commission des Affaires économiques et du Plan (1)
sur la proposition de loi de M. Marcel LUCOTTE, sur la régularisation de la situation des logements construits par les sociétés coopératives d'H. L. M. de location-coopérative,

Par M. Robert LAUCOURNET,

Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Michel Chauty, président ; Robert Laucournet, Bernard Legrand, Joseph Yvon, Marcel Lucotte, vice-présidents ; Francisque Collomb, Marcel Lemaire, Jacques Eberhard, André Barroux, secrétaires ; Octave Bajeux, Charles Beaupetit, Georges Berchet, Auguste Billemaz, Jean-Marie Bouloux, Amédée Bouquerel, Raymond Bouvier, Jacques Braconnier, Marcel Brégère, Raymond Brun, Pierre Ceccaldi-Pavard, Fernand Chatelain, Auguste Chupin, Jean Colin, Jacques Coudert, Raymond Courrière, Pierre Cioze, Léon David, René Debesson, François Dubanchet, Hector Dubois, Emile Durieux, Gérard Ehlers, Jean Filippi, Léon-Jean Grégory, Roland Grimaldi, Paul Guillaumot, Rémi Herment, Maxime Javelly, Pierre Jeambrun, Paul Kaus, Pierre Labonde, France Lechenault, Fernand Lefort, Charles-Edmond Lenglet, Léandre Létouart, Paul Malassagne, Pierre Marán, Daniel Millaud, Paul Mistral, Jacques Moisson, Jean Natali, Pierre Noé, Henri Olivier, Louis Orvoen, Bernard Parmentier, Bernard Pellarin, Albert Pen, Pierre Perrin, André Picard, Jean-François Pintat, Richard Pouille, Maurice PrévotEAU, Roger Quilliot, Jean-Marie Rausch, Roger Rinchet, Jules Roujon, Maurice Schumann, Michel Sordel, Pierre Tajan, René Traver, Raoul Vadepled, Charles Zwickert.

Voir le numéro :

Sénat : 118 (1977-1978).

SOMMAIRE

	Pages.
	<hr/>
Présentation du rapport.....	3
I. — Les décrets d'application de la loi n° 71-580 du 16 juillet 1971 relative aux habitations à loyer modéré, modifiant le Code de l'urbanisme et de l'habitation.....	4
A. — La loi du 16 juillet 1971.....	4
B. — Les décrets d'application de cette loi concernant la vente des logements construits par les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré aux associés.....	4
II. — La position du Conseil d'Etat sur les décrets et les problèmes qui en découlent	5
A. — L'arrêt du Conseil d'Etat.....	5
B. — Les problèmes qui découlent de l'arrêt du Conseil d'Etat.....	6
Examen de l'article unique.....	7
Texte de la proposition de loi présenté par votre commission.....	9
 ANNEXES	
ANNEXE I. — Article 26 de la loi n° 71-580 du 16 juillet 1971 relative aux habitations à loyer modéré, modifiant le Code de l'urbanisme et de l'habitation.....	13
ANNEXE II. — Décret n° 72-216 du 22 mars 1972 portant application de l'article 26 de la loi n° 71-580 du 16 juillet 1971.....	15
ANNEXE III. — Décret n° 73-397 du 27 mars 1973 modifiant le décret n° 72-216 du 22 mars 1972.....	21

’ Mesdames, Messieurs,

La loi n° 71-580 du 16 juillet 1971 relative aux habitations à loyer modéré, modifiant le Code de l’urbanisme et de l’habitation prévoyait, dans son article 26, que les sociétés anonymes coopératives d’habitations à loyer modéré constituées en application de l’article 174 du Code de l’urbanisme devaient se transformer en sociétés anonymes d’habitations à loyer modéré ou fusionner avec des sociétés anonymes existantes.

La loi donnait la possibilité aux associés des sociétés anonymes coopératives d’H. L. M. de location coopérative d’acquérir la propriété de leur logement.

Les modalités précises de cette acquisition furent fixées par le décret n° 72-216 du 22 mars 1972, modifié par le décret n° 73-397 du 27 mars 1973.

En avril 1976, le Conseil d’Etat annula deux articles du décret du 22 mars 1972. A cette date, un grand nombre de contrats de vente avaient été signés. La publication de nouvelles dispositions conformes à la loi risquerait d’entraîner la remise en cause de ces nombreux contrats. Mais en l’état actuel, les promesses de vente ne peuvent plus être régularisées compte tenu de la décision du Conseil d’Etat.

Seule une mesure législative peut valider les contrats de vente déjà passés et permettre aux promesses de vente de se conclure, donnant ainsi satisfaction à la fois aux sociétés d’H. L. M. et aux acquéreurs.

I. — Les décrets d'application de la loi n° 71-580 du 16 juillet 1971 relative aux habitations à loyer modéré, modifiant le Code de l'urbanisme et de l'habitation.

A. — La loi du 16 juillet 1971.

La loi n° 71-580 du 16 juillet 1971, relative aux habitations à loyer modéré, a imposé, dans son article 26, la transformation en sociétés anonymes d'H. L. M. des sociétés anonymes coopératives d'H. L. M. de location coopérative constituées pour construire des logements destinés à être loués à leurs membres (voir annexe I).

Cette même loi précise selon quelles modalités les associés de ces sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré pourront acquérir la propriété de leur logement. Le prix de vente est égal au prix de revient du logement, déduction faite des sommes versées par les associés au titre des apports et de l'amortissement du capital ; un alinéa de l'article 26 de la loi stipule que « l'acquéreur peut, soit acquitter le prix de vente au comptant, soit se libérer par des versements dont le montant est calculé compte tenu de ses ressources et de la composition de sa famille ».

Les associés qui ne demandent pas, dans le délai d'un an, à acquérir leur logement, sont remboursés de leurs apports réévalués et prennent la qualité de locataire.

B. — Les décrets d'application de cette loi concernant la vente des logements construits par les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré aux associés.

Selon les termes mêmes de la loi, les conditions d'application de ces différentes modalités ont été fixées par décret, notamment par le décret n° 72-216 du 22 mars 1972 portant application de l'article 26 de la loi n° 71-580 du 16 juillet 1971 (voir annexe II). L'article 7 de ce décret dispose que le prix d'acquisition est payé, soit au comptant, soit en une série d'annuités dont le nombre est déterminé en fonction des ressources de l'acquéreur, suivant des règles différentes selon qu'il s'agit d'une habitation à loyer modéré ou d'un immeuble à loyer normal.

En prenant ce décret, l'administration pensait traduire la pensée du législateur. En effet, la loi stipule que le prix de vente est égal au prix de revient. Le fait que le pouvoir réglementaire ait prévu des conditions de vente différentes selon qu'il s'agissait d'habitations à loyer modéré ou d'immeubles à loyer normal semblait sou-

habitable dans la mesure où les H. L. M. et les I. L. N. présentent des caractéristiques techniques et financières différentes. D'autre part, l'article 7 du décret précisait que, comme l'indiquait la loi, le nombre des annuités est fonction des ressources de l'acquéreur.

L'article 8 de ce même décret dispose que, dans le cas de paiement par annuités, « les sommes dues portent intérêt :

« — à 4 % l'an lorsque le prix de cession notifié est, pour le logement considéré, supérieur à 935 F au mètre carré de surface habitable dans la région parisienne et à 810 F au mètre carré de la même surface dans les autres régions ;

« — à 5 % l'an lorsque le prix de cession est égal ou inférieur à ce prix au mètre carré ;

« — à 5,5 % l'an lorsqu'il s'agit d'immeubles à loyer normal. »

Cette différence de traitement entre les H. L. M. et les I. L. N. apparaissait comme justifiée dans la mesure où, quand l'acquéreur décide de se libérer de sa dette par annuités, la société qui a construit le logement ne peut pas rembourser par anticipation les emprunts qu'elle avait souscrits. Or, les intérêts des emprunts sont beaucoup plus lourds pour les I. L. N. que pour les H. L. M.

II. — La position du Conseil d'Etat sur ces décrets et les problèmes qui en ont découlé.

A. — L'arrêt du Conseil d'Etat.

A la suite d'un recours d'une association de locataires-coopérateurs, le Conseil d'Etat a annulé, le 9 avril 1976, les articles 7 et 8 du décret n° 72-216 du 22 mars 1972 pour les motifs suivants :

« ... Considérant qu'aux termes du paragraphe III de l'article 26 précité (de la loi n° 71-580 du 16 juillet 1971) l'acquéreur peut se libérer par des versements dont le montant est calculé compte tenu de ses ressources et de la composition de sa famille ; que le prix d'acquisition est versé en une série d'annuités dont le nombre est déterminé en fonction des ressources de l'acquéreur, suivant des règles différentes selon qu'il s'agit d'une habitation à loyer modéré ou d'un immeuble à loyer normal et, en son article 8, que les sommes dues portent intérêt à des taux qui diffèrent pour l'une ou l'autre de ces deux catégories d'immeubles ;

« — considérant qu'en édictant, tant pour la durée des versements que pour le taux des sommes dues, des critères qui ne se fondent pas sur la composition de la famille des intéressés et qui,

en revanche, placent dans une situation différente les occupants des habitations à loyer modéré et ceux des immeubles à loyer normal alors que l'occupation de l'une ou l'autre de ces deux catégories d'immeubles n'est pas nécessairement commandée par le niveau des ressources du locataire, les articles 7 et 8 du décret attaqués ont méconnu les dispositions de l'article 26 précité dont ils avaient à faire application ; qu'il résulte de ce qui précède que les articles 7 et 8 du décret du 22 mars 1972 sont entachés d'excès de pouvoir... ».

B. — Les problèmes qui découlent de l'arrêt du Conseil d'Etat.

L'annulation de ce décret, plus de quatre ans après sa parution, pose un grand nombre de problèmes pratiques.

Environ quarante mille logements ont été construits par trente-cinq sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré de location coopérative.

A la suite de la loi n° 71-580 du 16 juillet 1971 qui prévoyait la transformation de ces sociétés, 80 % environ des associés coopérateurs ont demandé à acquérir leur logement. La quasi-totalité des contrats de vente ont été signés et enregistrés avant la décision du Conseil d'Etat et selon, donc, les modalités prévues par le décret n° 72-216 du 22 mars 1972, dont les articles 7 et 8 ont été annulés.

Si de nouveaux décrets conformes aux dispositions de la loi étaient publiés, tous les contrats de vente déjà signés pourraient être remis en cause par une des parties pour laquelle les dispositions du nouveau décret seraient plus avantageuses. Un grand trouble interviendrait, alors qu'il est fort probable que les nouveaux articles fixeraient des conditions de paiement très proches des précédentes.

Mais en l'absence de nouveaux décrets, il n'est plus possible d'effectuer de nouveaux contrats de vente. Or il semble qu'il y ait encore environ 300 promesses de vente qui, compte tenu de la décision du Conseil d'Etat, ne peuvent plus être régularisées.

Seul un texte législatif peut résoudre ce problème.

La proposition de loi que vous présente votre commission permet, en effet, de valider les contrats et conventions déjà passées tout en permettant aux promesses de vente de se conclure.

Ce texte régularisera ainsi une situation qui, à l'heure actuelle, est insatisfaisante tant pour les acquéreurs que pour les sociétés, tout en sauvegardant les droits acquis des intéressés.

EXAMEN DE L'ARTICLE UNIQUE

Cet article permettra de valider les contrats et conventions déjà passés, que ce soit sous forme d'actes authentiques, d'actes sous seing privé ou même de promesses de vente.

La proposition de loi vise le décret n° 72-216 du 22 mars 1972 et le décret n° 73-397 du 27 mars 1973 (voir les annexes II et III) car ce sont ces deux textes réglementaires qui définissent les différentes modalités auxquelles sont soumises les ventes des logements construits par les sociétés anonymes coopératives d'habitation à loyer modéré.

L'adoption de cet article rendra possible la régularisation de la situation des locataires-coopérateurs de sociétés anonymes coopératives H. L. M. acquéreurs de leur logement, dont les contrats de vente n'ont pu recevoir une forme authentique du fait de l'annulation par le Conseil d'Etat des articles 7 et 8 du décret n° 72-216 du 22 mars 1972, tout en sauvegardant les droits acquis des personnes qui ont déjà signé un contrat et qui effectuent depuis un certain temps des remboursements de prêts.

*
**

Sous le bénéfice de ces observations, nous vous demandons de voter le texte de la proposition de loi présenté par votre Commission des Affaires économiques et du Plan.

PROPOSITION DE LOI

*tendant à la régularisation de la situation
des logements construits par les sociétés anonymes coopératives
d'habitations à loyer modéré de location coopérative.*

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 du décret n° 72-216 du 22 mars 1972 et du décret n° 73-397 du 27 mars 1973.

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

ANNEXES



ANNEXE I

LOI N° 71-590 DU 16 JUILLET 1971
RELATIVE AUX HABITATIONS A LOYER MODERE
MODIFIANT LE CODE DE L'URBANISME ET DE L'HABITATION

Article 26.

Art. 26. — I. — L'article 174 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est abrogé.

II. — Les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré qui ont été constituées en application de l'article 174 du Code de l'urbanisme et de l'habitation seront transformées en sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré dans le délai d'un an ou, dans le même délai, fusionneront avec les sociétés anonymes existantes.

III. — *Les associés des sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré à la date de publication de la présente loi, bénéficiaires de contrats conclus en vertu de l'article 174 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, peuvent acquérir la propriété de leur logement, de ses annexes et de la quote-part correspondante des parties communes.*

Le prix de vente est égal au prix de revient du logement. Les paiements réglés antérieurement par les associés à titre d'apport, notamment sous forme de souscription d'actions, et les paiements réglés par lesdits associés au titre de l'amortissement du capital compris dans les annuités d'emprunts, sont déduits de cette valeur.

Ces paiements, ainsi que le prix de revient, sont affectés d'un coefficient de réévaluation.

L'acquéreur peut, soit acquitter le prix de vente au comptant, soit se libérer par des versements dont le montant est calculé compte tenu de ses ressources et de la composition de sa famille; dans ce cas, il est soumis aux dispositions de l'article 226 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

IV. — Le contrat des associés qui n'auront pas demandé à bénéficier des dispositions du paragraphe précédent, dans le délai d'un an, sera résilié de plein droit. Ces associés seront remboursés du montant de leur apport, cet apport étant affecté d'un coefficient de réévaluation. Lesdits associés prendront la qualité de locataire.

V. — Les sommes perçues par les sociétés au titre des ventes prévues au paragraphe III sont affectées par priorité au remboursement des apports prévus au paragraphe IV puis au remboursement anticipé des emprunts contractés par les sociétés pour la construction des logements vendus.

VI. — Les conditions d'application des paragraphes II et V sont fixées par décret. Le point de départ des délais indiqués aux paragraphes II et IV sera la date de publication de ce décret.

ANNEXE II

**DECRET N° 72-216 DU 22 MARS 1972 PORTANT APPLICATION DE L'ARTICLE 26
DE LA LOI N° 71-580 DU 16^e JUILLET 1971
RELATIVE AUX HABITATIONS A LOYER MODERE
MODIFIANT LE CODE DE L'URBANISME ET DE L'HABITATION**

Art. 1^{er}. — Le conseil d'administration des sociétés anonymes coopératives d'H.L.M. de location coopérative doit, sous peine des sanctions prévues aux articles 180 et 181 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation, convoquer l'assemblée générale pour une date qui ne peut être postérieure à un délai de six mois à compter de la publication du présent décret. Cette réunion a pour objet de décider si la société fusionne avec une société anonyme d'H.L.M. ou se transforme en société anonyme d'H.L.M.

A défaut de décision de l'assemblée générale, dans le délai d'un an à compter de la date de publication du présent décret, l'assemblée générale est réputée avoir choisi la transformation de la société en société anonyme d'H.L.M.

Art. 2. — Dans un délai de deux mois à compter de la publication du présent décret, chaque associé locataire-coopérateur doit adresser à sa société les éléments nécessaires à l'appréciation de ses ressources au sens de l'article premier du décret n° 54-341 du 27 mars 1954 susvisé. Les ressources à prendre en considération sont celles figurant notamment sur l'avertissement établi par les services des impôts au titre des revenus de l'année 1970, ou au titre des revenus de l'année 1971, si celles-ci sont inférieures.

A défaut d'avoir reçu ces éléments dans le délai susvisé, la société notifie à l'associé locataire-coopérateur défaillant les conditions de paiement du prix prévues à l'article 7 b ci-après.

Art. 3. — Dans un délai de six mois à partir de la date de publication du présent décret, doivent être notifiés à chaque locataire-coopérateur le prix de cession de son logement, les éléments qui ont servi à sa détermination et les conditions de paiement du prix fixées en application des dispositions des articles 7, 8 et 9. La notification a lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et comporte, s'il y a lieu, l'indication que le logement est construit sur un terrain donné par bail emphytéotique à la société.

Lorsque l'assemblée générale n'a pas arrêté le prix de revient définitif du programme, le prix de cession notifié présente un caractère prévisionnel.

Lorsque le prix de revient ne peut être déterminé pour une cause indépendante de la volonté de la société, l'assemblée générale peut prévoir l'incorporation au prix de cession prévisionnel d'une provision dûment affectée.

En ce qui concerne les locaux ou emplacements à usage de garages, ceux-ci sont considérés comme des annexes du logement auquel ils sont affectés.

CHAPITRE PREMIER

Dispositions applicables aux associés qui accèdent à la propriété.

Art. 4. — Les associés des sociétés anonymes coopératives d'H.L.M. bénéficiaires d'un contrat de location coopérative qui optent pour l'accèsion à la propriété sont soumis aux dispositions du présent chapitre.

Art. 5. — La valeur du logement cédé est fixée sur la base du prix de revient réel toutes dépen. y confondues, tel qu'il figure dans les écritures de la société, majoré de la fraction non encore amortie par le versement des loyers, des frais d'études et des frais financiers.

En ce qui concerne les immeubles collectifs et les opérations groupées, la répartition du prix de revient réel entre les logements est, si la valeur du logement n'a pas fait l'objet d'une notification individuelle antérieurement à la publication du présent décret, déterminée par le conseil d'administration dans le cadre des dispositions des statuts.

Cette valeur, constatée à la date de la réception provisoire de l'immeuble, est affectée d'un coefficient de réévaluation figurant à l'annexe 1 du présent décret.

Art. 6. — Les paiements réglés par les associés visés à l'article 4, à titre d'apport, notamment sous forme de souscription d'actions, et au titre d'amortissement du capital compris dans les annuités d'emprunt, sont affectés d'un coefficient annuel de réévaluation figurant à l'annexe 2 du présent décret.

Art. 7. — *Le prix d'acquisition, tel qu'il résulte des articles 3 et 6, est payé :*

a) *Soit au comptant ;*

b) *Soit en quinze annuités si les ressources de l'acquéreur sont égales ou supérieures à 200 % des plafonds de ressources applicables aux candidats à la location d'une H. L. M. ;*

c) *Soit en vingt annuités si les ressources de l'acquéreur sont comprises entre 150 % et 200 % des plafonds de ressources applicables aux candidats à la location d'une H. L. M. ;*

d) *Soit en vingt-cinq annuités si les ressources de l'acquéreur sont inférieures ou égales à 150 % des plafonds de ressources applicables aux candidats à la location d'une H. L. M. ;*

e) *Dans les conditions fixées par un arrêté du ministre de l'équipement et du logement et du ministre de l'économie et des finances pour les immeubles à loyer normal.*

L'acquéreur peut se libérer par anticipation.

Art. 8. — *Les sommes dues portent intérêt :*

A 4 % l'an lorsque le prix de cession notifié est, pour le logement considéré, supérieur à 935 F au mètre carré de surface habitable dans la région parisienne et à 810 F au mètre carré de la même surface dans les autres régions ;

A 5 % l'an lorsque le prix de cession est égal ou inférieur à ce prix au mètre carré ;

A 5,5 % l'an lorsqu'il s'agit d'immeubles à loyer normal.

La surface habitable est celle définie à l'article 2 du décret n° 69-598 du 14 juin 1969 susvisé.

Art. 9. — Les annuités résultant des articles 7 et 8 ci-dessus, majorées de la provision pour grosses réparations, des frais de gestion administrative et des charges non récupérables compris dans le loyer principal au 1^{er} janvier 1972, seront comparées à ce loyer et payées dans les conditions suivantes :

a) *Cas de paiement en vingt-cinq annuités.*

Un paiement différé est autorisé, à la demande de l'acquéreur, pour la fraction d'annuité, majorée comme il est indiqué à l'alinéa 1^{er}, supérieure :

A 125 % de la valeur du loyer principal pendant une période de cinq ans à partir du moment où la dette est exigible ;

A 140 % de la valeur du loyer principal pendant les cinq années suivantes.

b) *Cas de paiement en vingt annuités.*

Un paiement différé est autorisé, à la demande de l'acquéreur, pour la fraction d'annuité, majorée comme il est indiqué à l'alinéa 1^{er}, supérieure :

A 135 % de la valeur du loyer principal pendant une période de cinq ans à partir du moment où la dette est exigible ;

A 150 % de la valeur du loyer principal pendant les cinq années suivantes.

c) Cas de paiement en quinze annuités.

Le paiement sera fait en quinze versements égaux.

Dans les cas prévus aux a et b, la différence éventuelle entre le montant de l'annuité effectivement versée et celui qui aurait dû résulter de l'application des articles 7 et 8 fait l'objet d'un report, par annuités égales, sur la période d'amortissement restant à courir.

Art. 10. — Les locataires coopérateurs qui désirent acquérir la propriété de leur logement doivent, dans le délai d'un an à compter de la publication du présent décret, adresser une demande d'acquisition, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit à la société anonyme coopérative d'H. L. M. de location coopérative, soit à la société anonyme d'H. L. M. qui lui a été substituée ou avec laquelle elle a fusionné.

Le demandeur doit déclarer s'il paiera au comptant ou s'il veut bénéficier des conditions de paiement qui correspondent aux ressources dont il aura justifié à la société.

Jusqu'à la signature du contrat de vente, les rapports de la société et du locataire coopérateur continuent d'être régis par le contrat de location coopérative ou le bail. Toutefois le paiement par annuités du prix d'acquisition du logement est exigible à compter de la date de réception par la société de la demande d'acquisition visée à l'alinéa 1^{er}.

Art. 11. — Lorsque l'acquéreur n'acquitte pas le prix au comptant, le contrat de vente est conclu sous la condition suspensive du paiement du prix.

Ce contrat de vente confère à l'acquéreur le droit à la jouissance du logement dans les conditions fixées à l'article suivant.

Art. 12. — La société est tenue d'établir, avant la signature du premier contrat de vente, un règlement de copropriété conforme à un *r*^element type qui prévoiera la possibilité de constituer un syndicat coopératif et sera arrêté par le ministre de l'équipement et du logement. Ce règlement comporte l'état descriptif de division de l'immeuble.

Jusqu'au transfert de propriété, le droit de jouissance de l'acquéreur prévu à l'article précédent s'exerce dans le cadre de ce règlement.

Les acquéreurs sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs ainsi qu'à celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, s'il en existe, dans les conditions prévues par ce règlement.

Art. 13. — La provision pour grosses réparations est conservée et utilisée par la société jusqu'au premier transfert de propriété. Elle est alors versée au syndicat des copropriétaires par la société pour le compte des copropriétaires.

Art. 14. — Lorsque la vente a lieu sous condition suspensive du paiement du prix, le contrat de vente doit comporter une clause par laquelle l'acquéreur s'oblige, tant que la condition suspensive n'est pas réalisée, à notifier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la société son intention de céder les droits résultant du contrat et le prix de cession.

Le contrat doit également comporter une clause par laquelle l'acquéreur reconnaît à ladite société le droit d'exiger que le candidat acquéreur remplisse les conditions de ressources et d'occupation du logement imposées par la réglementation en vigueur pour l'accession à la propriété des habitations à loyer modéré régime 1906. Cette clause n'est pas applicable lorsque le candidat est le conjoint, l'ascendant, le descendant, le frère ou la sœur de l'acquéreur, ou l'ascendant, le frère ou la sœur de son conjoint.

A défaut de réponse de la société dans un délai de deux mois à compter de cette notification, le candidat est réputé accepté s'il remplit les conditions susvisées.

La société ne peut refuser son agrément plus de trois fois, sauf motif grave et légitime.

Art. 15. — Les actions représentatives des droits fixés par le contrat de location coopérative des acquéreurs seront annulées. La signature du contrat de vente vaudra annulation des actions.

Art. 16. — Les sociétés anonymes coopératives d'H. L. M. de location coopérative ou les sociétés anonymes d'H. L. M. qui leur ont été substituées ou avec lesquelles elles ont fusionné sont autorisées à percevoir des associés acquéreurs :

a) Une indemnité forfaitaire égale à 0,50 % du prix de cession, pour la modification des contrats ;

b) Des frais de gestion administrative pendant la période comprise entre la date de signature du contrat de vente et la réalisation de la condition suspensive du paiement du prix prévue à l'article 11 ci-dessus, dans la limite de 0,50 % du prix plafond en vigueur au 1^{er} janvier de l'année en cours pour un logement de même superficie et de même catégorie ;

c) Le remboursement des frais d'établissement du règlement prévu à l'article 12 ci-dessus, qui sont répartis proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans les lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 susvisé.

CHAPITRE II

Dispositions applicables aux associés qui prennent la qualité de locataires.

Art. 17. — Les associés des sociétés anonymes coopératives d'H. L. M. qui ont bénéficié d'un contrat de location coopérative et qui n'auront pas décidé d'acquérir la propriété de leur logement dans le délai d'un an à compter de la date de publication du présent décret prennent la qualité de locataires.

Ils sont soumis aux dispositions du présent chapitre.

Art. 18. — Les paiements réglés antérieurement par les associés à titre d'apport sont affectés d'un coefficient annuel de réévaluation figurant à l'annexe 2 du présent décret.

Art. 19. — Dans un délai de trois mois à partir de l'expiration du délai d'un an prévu à l'article 17, la société notifie au locataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le montant du remboursement de son apport réévalué et propose au choix de ce locataire :

a) Soit le remboursement, par annuités constantes, dans un délai déterminé par la société, délai qui ne peut excéder neuf ans, ainsi que la signature d'un bail de même durée que celle du remboursement. Ce bail peut être renouvelé une fois à la demande du preneur, sans que la durée totale puisse excéder dix-huit ans. A l'expiration de ce bail, un engagement de location sera proposé au locataire ;

b) Soit le remboursement à l'expiration du bail consenti au locataire pour une durée déterminée par la société, sans pouvoir excéder six ans. Le bail et le délai de remboursement sont renouvelables, de plein droit, chaque année, pour une durée d'un an, sauf dénonciation par le preneur six mois avant leur expiration. Un engagement de location sera proposé au locataire à l'expiration de la dernière période de renouvellement ;

c) Soit le remboursement à compter de l'option prise par ce locataire en application de l'article 20 ci-après et, conjointement, la signature d'un engagement de location.

Toutefois, la notification prévue au premier alinéa interviendra, pour les personnes âgées de soixante-cinq ans et plus ou grands invalides, dans les trois mois suivant leur refus d'accepter les conditions d'acquisition.

Art. 20. — Dans un délai de six mois à partir de la notification prévue à l'article 19, le locataire doit, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, faire connaître à la société celle des trois situations énumérées audit article dont il demande le bénéfice.

A défaut de réponse dans ce délai, le locataire est réputé avoir choisi le bail visé à l'article 19 a.

Art. 21. — Le loyer est fixé par le bail visé à l'article 19 a et b, conformément aux dispositions figurant au contrat de location coopérative, en application de l'article 10 (3°) du décret du 22 novembre 1965 susvisé.

Pendant la durée du bail visé à l'article 19 a et b, le preneur est dispensé du versement de l'indemnité d'occupation prévue à l'article 1° du décret n° 54-346 du 27 mars 1954 susvisé.

Il peut dénoncer le bail à tout moment moyennant un préavis de six mois. Dans le cas de l'article 19 a, le remboursement a lieu à l'expiration de la durée du bail initial.

Le bail visé à l'article 19 a est transmissible en cas de décès. Il est cessible par le preneur à son conjoint, à un de ses ascendants, descendants, frères ou sœurs, ou à un des ascendants, descendants, frères ou sœurs de son conjoint.

Le bail visé à l'article 19 a peut également être cédé par le preneur à une personne qui remplit les conditions de ressources et d'occupation du logement imposées par la réglementation en vigueur sur les H. L. M. à usage locatif. Dans ce cas le preneur doit notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la société son intention de céder le bail. A défaut de réponse de la société dans un délai de deux mois à compter de cette notification, le candidat est réputé accepté s'il remplit les conditions susvisées. La société ne peut refuser son agrément plus de trois fois, sauf motif grave et légitime.

Les deux alinéas précédents sont également applicables au bail visé à l'article 19 b dans la limite d'une durée de dix-huit ans à compter de la signature du bail initial.

Dans ce cas des dispositions de l'article 19 b cessent de s'appliquer à l'expiration de cette durée et l'occupant bénéficie d'un engagement de location.

Art. 22. — Le locataire qui bénéficie d'un engagement de location est soumis à l'ensemble des dispositions applicables aux locataires d'H. L. M. et, notamment, à celles fixées par l'article 216 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

Art. 23. — La signature par le locataire du bail ou de l'engagement de location emporte annulation des actions représentatives des droits résultant du contrat de location coopérative. Il en est de même lorsque l'intéressé refuse de signer le bail ou l'engagement de location ou s'abstient de le faire après mise en demeure restée infructueuse pendant plus de deux mois.

CHAPITRE III

Dispositions applicables aux sociétés anonymes coopératives d'H. L. M. de location coopérative qui ont conservé dans leur patrimoine des immeubles en location-attribution.

Art. 24. — Les sociétés anonymes coopératives d'H. L. M. de location coopérative qui, dans le cadre de l'article 22 du décret n° 65-1012 du 22 novembre 1965 susvisé ont conservé dans leur patrimoine des immeubles en location-attribution doivent, à l'occasion de la transformation ou de la fusion prévue à l'article 26-II de la loi n° 71-580 du 16 juillet 1971 susvisée :

Soit se scinder en une société anonyme d'H. L. M. et en une société anonyme coopérative d'H. L. M. de location-attribution à laquelle est attribué le patrimoine de location-attribution ;

Soit transférer le patrimoine de location coopérative à une société anonyme d'H. L. M. et se transformer en société anonyme coopérative d'H. L. M. de location-attribution ;

Soit transférer le patrimoine de location-attribution à une société anonyme coopérative d'H. L. M. de location-attribution existante ;

Soit transformer les contrats de location-attribution en contrats de vente.

Art. 25. — Le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, le Ministre de l'Economie et des Finances, le Ministre de l'Equipeement et du Logement et le Secrétaire d'Etat au Logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Coefficients de réévaluation prévus à l'article 5.

DATES de la réception provisoire de l'immeuble.	COEFFI- CIENTS de réévaluation.	DATES de la réception provisoire de l'immeuble.	COEFFI- CIENTS de réévaluation.
1971 et ultérieurement....	1	1960	1,500
1970	1,050	1959	1,500
1969	1,070	1958	1,510
1968	1,130	1957	1,650
1967	1,170	1956	1,810
1966	1,175	1955	2,060
1965	1,190	1954	2,150
1964	1,250	1953	2,150
1963	1,320	1952	2,200
1962	1,450	1951	2,200
1961	1,480	1950	2,930

Coefficients de réévaluation prévus aux articles 6 et 18.

DATES des paiements.	COEFFI- CIENTS de réévaluation.	DATES des paiements.	COEFFI- CIENTS de réévaluation.
1971 et ultérieurement....	1	1959	1,666
1970	1,059	1958	1,706
1969	1,089	1957	1,869
1968	1,151	1956	2,032
1967	1,204	1955	2,268
1966	1,224	1954	2,386
1965	1,255	1953	2,411
1964	1,325	1952	2,420
1963	1,415	1951	2,420
1962	1,552	1950	3,068
1961	1,632	1949	3,507
1960	1,661	1948	4,164

ANNEXE III

DECRET N° 73-397 DU 27 MARS 1973 MODIFIANT LE DECRET N° 72-216 DU 22 MARS 1972 PORTANT APPLICATION DE L'ARTICLE 26 DE LA LOI N° 71-580 DU 16 JUILLET 1971

Art. 1^{er}. — Le dernier alinéa de l'article 7 du décret n° 72-216 du 22 mars 1972 susvisé est ainsi modifié :

« L'acquéreur peut se libérer par anticipation, mais la société peut alors lui demander le versement, à titre d'indemnité, d'une somme égale à 2 % du prix plafond en vigueur au 1^{er} janvier de l'année en cours pour un logement de même superficie et de même catégorie. »

Art. 2. — Le dernier alinéa de l'article 10 du décret visé à l'article premier est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

« Jusqu'à la signature du contrat de vente, les rapports de la société et du locataire coopérateur continuent d'être régis par le contrat de location coopérative ou le bail. Toutefois, le point de départ du paiement par annuités du prix d'acquisition est, au choix de la société, soit la date de réception par elle de la demande d'acquisition visée à l'alinéa 1^{er}, soit une date unique pour un ensemble de logements, qui ne peut être postérieure au 31 décembre 1973.

« Les sommes versées par les associés au titre de l'amortissement du capital dans les annuités d'emprunt entre le 1^{er} janvier 1972 et le point de départ du paiement par annuités du prix d'acquisition s'imputent sur la dernière de ces annuités. »

Art. 3. — I. — L'article 11 du décret visé à l'article premier est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

« Le transfert de propriété a lieu lors de la signature du contrat de vente. Lorsque l'acquéreur n'acquitte pas le prix au comptant, la société doit inscrire son privilège de vendeur. »

II. — Le deuxième alinéa de l'article 12 du décret visé à l'article premier est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

« A compter de la signature du contrat de vente le droit de propriété de l'acquéreur s'exerce dans le cadre de ce règlement. »

Art. 4. — L'article 14 du décret visé à l'article premier est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

« En cas d'aliénation du logement avant la constatation de l'entier paiement du prix, le solde du prix sera immédiatement exigible et l'indemnité mentionnée à l'article 7 du présent décret sera perçue. Toutefois, si le candidat cessionnaire est le conjoint, l'ascendant, le frère ou la sœur de l'acquéreur ou l'ascendant, le frère ou la sœur de son conjoint ou s'il remplit les conditions de ressources et d'occupation du logement imposées par la réglementation en vigueur pour l'accession à la propriété des habitations à loyer modéré régime 1968, la société pourra renoncer à l'exigibilité immédiate du solde du prix et à la perception de l'indemnité y afférente. »

Art. 5. — L'alinéa b de l'article 16 du décret visé à l'article premier est ainsi modifié :

« b) Des frais de gestion administrative pendant la période comprise entre la date de signature du contrat de vente et la constatation de l'entier paiement du prix dans la limite de 0,50 % du prix plafond en vigueur au 1^{er} janvier de l'année en cours pour un logement de même superficie et de même catégorie. »

Art. 6. — Il est ajouté *in fine* à l'article 24 du décret visé à l'article premier les deux alinéas suivants :

« Dans le cas où, à la date de la transformation ou de la fusion prévue à l'article 26-II de la loi n° 71-580 du 16 juillet 1971 susvisée, la totalité des contrats de location-attribution n'aura pas été transformée en contrats de vente, la société anonyme qui se sera substituée à la société de location coopérative pourra continuer à gérer les contrats donnant vocation à l'accession à la propriété jusqu'à la réalisation des attributions ou la transformation desdits contrats et, au plus tard, jusqu'au 31 décembre 1974.

« A l'expiration de ce délai, les immeubles ou parties d'immeubles faisant l'objet desdits contrats seront transférés, aux frais de leurs titulaires, à une société de location-attribution existante. »

Art. 7. — Les dispositions suivantes sont ajoutées au décret visé à l'article premier :

CHAPITRE IV

Dispositions diverses.

Art. 24 bis. — Les transformations, créations et fusions des sociétés résultant de l'application de l'article 26-II de la loi susvisée du 16 juillet 1971 doivent, sous peine des sanctions prévues par les articles 180 et 181 du code de l'urbanisme et de l'habitation, être soumises à l'approbation de l'autorité de tutelle, au plus tard le 31 décembre 1974.

Art. 24 ter. — Les plus-values réalisées lors des cessions effectuées en application du présent décret seront inscrites à un compte spécial du bilan de la société, sur lequel pourront être imputées les pertes éprouvées du fait du remboursement des apports personnels des locataires coopérateurs n'ayant pas opté pour l'accession à la propriété; l'utilisation du solde de ce compte spécial sera soumise à l'accord du Ministre de l'Economie et des Finances et du Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Équipement, du Logement et du Tourisme.

Art. 8. — Le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, le Ministre de l'Economie et des Finances, le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Équipement, du Logement et du Tourisme et le Secrétaire d'Etat auprès du Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Équipement, du Logement et du Tourisme sont, chacun en ce qui le concerne, chargés de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.