

PROJET DE LOI

N° 6

adopté

SÉNAT

le 17 octobre 1985

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1985-1986

PROJET DE LOI

MODIFIÉ PAR LE SÉNAT

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

Voir les numéros :

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

Sénat : 384 (1984-1985) et 27 (1985-1986).

CHAPITRE PREMIER A

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

[Division et intitulé nouveaux.]

Article premier A (nouveau).

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, par dérogation à l'article 1873-3 du code civil, conclure cette dernière convention pour une durée supérieure à cinq ans. Pendant la durée de la convention, et par dérogation à l'article 1873-3 du code civil, la licitation ne peut être demandée que par les deux tiers des coindivisaires.

Article premier B (nouveau).

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 l'administration.

Article premier C (nouveau).

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 (nouveau).

Les dispositions des articles premier A, premier B et premier C 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 GÉNÉRALES

Article premier.

Les sociétés ayant pour objet 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 en contrepartie de leurs apports sont régies par les dispositions applicables aux sociétés sous réserve des dispositions de la présente loi.

Article premier *bis* (nouveau).

La construction d'immeubles, l'acquisition d'immeubles ou de droits réels immobiliers, l'aménagement ou la restauration des immeubles acquis concourent à la réalisation de l'objet des sociétés mentionnées à l'article premier.

L'objet de ces sociétés comprend l'administration des immeubles mentionnés à l'article premier, l'acquisition et la gestion de leurs éléments mobiliers strictement conformes à la destination de ces immeubles.

Il peut également comprendre la fourniture de services directement conformes à la destination de ces immeubles et le fonctionnement des équipements collectifs strictement nécessaires à la fraction d'immeuble ou à l'immeuble.

Art. 2.

Les sociétés mentionnées à l'article premier 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'im-

meuble 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 peut être 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 l'engagement de versement qu'ils ont pris à l'égard de la société au moment de la souscription des parts ou actions.

Art. 5.

... .. Conforme

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 à usage privatif.

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 que 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 mentionne l'existence de ce service.

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

Art. 7.

Un décret détermine les charges communes et celles correspondant aux parties à usage 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, pendant la période correspondante, l'associé ne participe pas aux charges correspondant aux parties à usage privatif.

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 (nouveau).

Tout associé peut demander au tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble la révision, pour l'avenir, de la répartition des charges entre associés, établie dans les conditions prévues à l'article 7, 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 des charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 7.

L'action en révision prévue à l'alinéa premier 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.

L'état descriptif de division, le règlement et les dispositions corrélatives des statuts doivent être adoptés avant tout commencement des travaux de construction ou, en cas d'acquisition de l'immeuble existant, avant toute entrée en jouissance des associés.

Art. 8.

Les sociétés prévues à l'article premier qui recourent, pour la réalisation de leur objet, à 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 recourent, pour la réalisation de leur objet, à 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 recourent, pour la réalisation de leur objet, à 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.

... .. Suppression conforme

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 lui ayant été imparties lors de l'exercice précédent ou, s'il s'agit d'un nouvel associé, ayant été imputé à l'associé précédent au cours du dernier exercice écoulé, pour le même local, la même durée et la même période.

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 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.

Dans les quinze jours précédant l'assemblée générale, tout associé peut demander à la société communication des comptes sociaux et consulter la liste des associés.

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 dernier 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 charges.

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.

... .. Suppression 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.

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.

Toutefois, pour la modification de la partie des statuts désignant la personne chargée des missions prévues à l'article premier *bis*, seule la majorité des voix des associés présents ou représentés est requise.

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 quatrième alinéas du présent article, et par dérogation à l'alinéa premier de l'article 12, aucun associé, quelle que soit sa participation au capital, ne peut disposer directement ou indirectement de plus de 60 % 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. 15.

Le premier alinéa de l'article 23 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.

Lorsque les sociétés régies par la présente loi sont membres d'un tel syndicat, elles sont représentées à l'assemblée du syndicat par toute personne désignée par l'assemblée générale.

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. Ce conseil est élu par l'assemblée générale parmi les associés. Les dirigeants sociaux, leur conjoint et leurs préposés ne peuvent en faire partie.

Le conseil de surveillance donne son avis aux dirigeants sociaux ou à l'assemblée générale sur toutes les questions concernant la société, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Il reçoit, sur sa demande, communication de tout document intéressant la société.

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 et un suppléant.

Art. 17.

Les dirigeants sociaux, leur conjoint et leurs préposés ainsi que toute personne physique ou morale les représentant directement ou indirectement ne peuvent ni être représentants de période ni recevoir mandat pour représenter un associé.

Art. 18.

Toute cession de parts ou actions, y compris toute première cession, doit faire l'objet d'un acte sous seing privé ou d'un acte notarié 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, sauf si la cession a lieu à titre gratuit, le prix à payer au cédant. Si un document publicitaire, quelle que 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, il doit être mentionné à l'acte précité. Cet acte 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 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*.

..... Conforme

Art. 19.

Sauf entre associés, aucun contrat de cession de parts ou actions, y compris toute première cession, 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, y compris toute première cession, 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.

Art. 19 *bis* A (nouveau).

L'associé dispose du droit de louer ou de prêter le local qui lui est attribué en jouissance, pendant la période où il lui est attribué.

Toute clause contraire des statuts ou du règlement est réputée non écrite.

CHAPITRE II

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

Art. 19 *bis*.

..... Conforme

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'acquiescir ou de faire acquiescir les parts ou actions qui n'auraient pas été acquiescées 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 213-7 du code de la construction et de l'habitation s'appliquent aux sociétés coopératives visées par le présent chapitre.

Art. 19 *quater*.

La société coopérative qui recourt, pour la mise en œuvre de son objet, à la construction d'immeubles est tenue de se conformer aux dispositions de l'article L. 213-6 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 19 *quinquies*.

Lorsqu'un associé ne satisfait pas aux obligations auxquelles il est tenu envers la société, il peut être 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*.

Par dérogation à l'article 4 de la présente loi, la responsabilité des associés des sociétés coopératives constituées sous la forme civile est limitée au montant de l'engagement de versement qu'ils ont pris à l'égard de la société au moment de la souscription des parts ou actions, augmenté, le cas échéant, de la quote-part mentionnée au sixième alinéa de l'article 19 *ter*.

Art. 19 *septies*.

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 précitée.

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 charges.

Art. 19 *octies* et 19 *nonies*.

..... Conformes

CHAPITRE III

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 20.

..... Conforme

Art. 21.

I. — *Non modifié*

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 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.

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.

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 confor-

mité avec ses dispositions dans les deux ans de cette publication, dans les conditions prévues par les troisième et quatrième alinéas de l'article 499 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales et sous peine des sanctions prévues par le premier alinéa de l'article 500 et par l'article 501 de ladite loi n° 66-537 du 24 juillet 1966. Toutefois, pour les sociétés de forme civile, la compétence attribuée au président du tribunal de commerce est dévolue au président du tribunal de grande instance.

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

Art. 24 et 25.

..... Conformes

Délibéré, en séance publique, à Paris, le 17 octobre 1985.

Le Président,

Signé : ALAIN POHER.