

ASSEMBLÉE NATIONALE

31 janvier 2012

SIMPLIFICATION DU DROIT ET ALLÈGEMENT DES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES (Nouvelle lecture) - (n° 4217)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 82

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE 84

Substituer à l'alinéa 5 les quatre alinéas suivants :

« 2° Le troisième alinéa de l'article L. 443-7 est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« En cas de non-respect de l'obligation de transmission au représentant de l'État de la décision d'aliéner, lorsqu'il s'agit d'un contrat de vente à une personne morale, le contrat est entaché de nullité. L'action en nullité peut être intentée par l'autorité administrative ou par un tiers dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier.

« 2° bis Après le troisième alinéa de l'article L. 443-7, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'il s'agit d'un contrat de vente à une personne physique, l'organisme vendeur est passible d'une sanction pécuniaire dans la limite de 15 000 euros par logement vendu, arrêtée par le représentant de l'État dans le département d'implantation de la commune où se situe le logement. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 84 (alinéa 5), dans sa rédaction actuelle, a pour objet de combler une lacune : l'obligation de transmettre toute décision d'aliéner au représentant de l'État dans le département n'est assortie d'aucune sanction alors qu'il s'agit d'une formalité substantielle de la procédure d'aliénation des logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré.

En effet, il est essentiel que l'obligation de transmission des décisions d'aliéner au préfet ne soit méconnue. Le préfet exerce un contrôle y compris quand il s'agit de ventes aux locataires.

En application du L. 443-7 il doit vérifier que le délai de dix ans avant de procéder à la vente est bien respectée et il doit consulter la commune d'implantation. Il contrôle également le respect des normes d'habitabilité. Aussi, au terme de la procédure, le préfet peut prendre une décision défavorable.

En créant une sanction, cet article permet donc de s'assurer du respect des obligations particulières à ce type de procédure dont le but est de protéger la spécificité sociale de ces logements et de rendre plus efficace le dispositif de l'article L443-7 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Il s'agit là de protéger le niveau du parc de logements HLM.

Cela étant, si la rédaction actuelle du 5^{ème} alinéa de l'article 84 se veut dissuasive, elle traite différemment les locataires, en exonérant les contrats de vente à ces derniers de toute sanction. Effectivement, on peut considérer que les locataires ne sont pas dans la même situation qu'une personne morale en dehors du secteur du logement social qui achèterait irrégulièrement des logements sociaux, faisant ainsi baisser le niveau du parc au détriment de ses véritables destinataires.

S'il est ainsi nécessaire d'avoir un système de sanctions en cas de méconnaissance de l'obligation de transmission au préfet et ce, pour l'ensemble des ventes, sans exonération, il convient cependant de simplifier ledit système suffisamment pour ne pas aboutir à un dispositif potentiellement complexe qui fait peser une menace d'instabilité juridique trop lourde sur les locataires.

Par ailleurs, afin de rendre le dispositif plus juste et lisible, le gouvernement souhaite, non pas de faire une distinction entre personnes morales et locataires mais entre personnes morales et personnes physiques. En effet, la différence de traitement entre les locataires et les autres personnes physiques ne se justifie pas, et il est proposé d'en faire une seule catégorie (personnes physiques).

Aussi, le gouvernement propose de modifier l'alinéa 5 de l'article 84 et afin d'atteindre le double objectif de dissuasion, et en même temps de distinction entre les personnes physiques et morales au regard de la sanction, il est proposé de prévoir une sanction différente concernant d'une part les contrats de vente aux personnes morales et d'autre part les contrats de vente aux personnes physiques, la sanction pécuniaire concernant cette deuxième catégorie étant à la charge des seuls organismes vendeurs.