

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 septembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1329)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N° 572

présenté par

M. Krabal, M. Braillard, M. Carpentier, M. Chalus, M. Charasse, Mme Dubié, M. Falorni,
M. Giacobbi, Mme Girardin, M. Giraud, M. Moignard, Mme Orliac, M. Robert, M. Saint-André et
M. Tourret

ARTICLE 22

Substituer aux alinéas 28 à 35 les sept alinéas suivants :

« *Art. L. 201-5.* – Le prix maximum de cession et de remboursement (en cas de retrait ou en cas d'exclusion) des parts sociales des sociétés coopératives est défini dans les statuts et est limité au montant nominal de ces parts sociales augmenté d'une majoration correspondant à l'application du coût de la vie, soit l'indice de référence des loyers.

« Toute cession de parts sociales intervenue en violation de cette clause est nulle.

« Un associé coopérateur peut se retirer de la société après autorisation de l'assemblée générale des associés.

« Toutefois, si l'associé cédant ses parts ou se retirant présente un nouvel associé, cette autorisation ne peut être refusée que pour un motif sérieux et légitime. L'assemblée générale n'est pas tenue d'accepter la personne proposée par l'associé cédant ses parts ou se retirant et peut accepter le retrait ou la cession en agréant une autre personne, sans avoir à motiver sa décision. En cas de refus injustifié, le retrait ou la cession peut être autorisé par le juge saisi dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus.

« L'exclusion d'un associé ne peut être prononcée par l'assemblée générale que pour un motif sérieux et légitime. L'associé exclu dispose d'un recours devant le juge saisi dans le délai d'un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision.

« L'associé cédant ses parts, ou se retirant, ou exclu, ne supporte pas la quote-part des pertes afférentes aux amortissements de l'ensemble immobilier.

« Les sommes versées par l'associé se retirant ou l'associé exclu, au titre de la libération de ses parts sociales sont remboursées à cet associé, après déduction des charges et frais occasionnés à la société par le retrait ou l'exclusion de l'associé. L'appréciation du montant de ces charges et frais peut faire l'objet d'une évaluation forfaitaire précisée dans les statuts dans les limites fixées par décret en Conseil d'État. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le projet de loi tel qu'il est rédigé rend l'encadrement de la valeur des parts sociales possible mais ne le garantit pas.

Il prévoit actuellement que la majoration du prix des parts sociales des sociétés coopératives, lors d'une cession ou d'un remboursement, est limitée par un plafond défini statutairement ou tenant compte « notamment » du taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret A.

Il est donc possible de modifier ledit plafond dans le temps par une décision unanime des coopérateurs, ou de proposer une formule tenant compte du taux du livret A, mais sans véritable plafond.

Par dérogation à la Loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, et dans l'esprit des coopératives tel que défini par la charte habitat de l'Alliance Coopérative Internationale, il est proposé que cet encadrement soit basé sur le coût de la vie.

L'indice de référence des loyers est la valeur lissée la plus proche de la notion de coût de la vie. Un tel indice permet également de prendre en compte les spécificités économiques, sociales et territoriales dans lequel s'inscrit l'habitat coopératif sus désigné.

Les coopératives d'habitants offrent à leurs membres l'usage d'un logement et leur permettent de contribuer au développement de la vie collective. Elles œuvrent pour offrir un logement durablement abordable, faire perdurer l'équité entre membres et maintenir la mixité sociale en leur sein et par extension dans l'espace où elles s'inscrivent.

De fait, les collectivités/ institutions pourront intégrer cette nouvelle forme d'habitat dans les politiques publiques, car l'encadrement du prix des parts sociales garantissant l'accès à un logement durablement abordable rattachera cette forme d'habitat à un service d'intérêt général.

Aussi dans un souci de lisibilité et compte tenu des difficultés de contrôle d'éventuelles modifications de statuts, cet amendement propose de modifier la rédaction de l'article L 201-5 du CCH pour encadrer le prix de cession des parts sociales.

La notion d'"Intérêt général" sera donc garantie par une définition législative du plafond, non modifiable statutairement, correspondant à l'indice de référence des loyers.