

N° 1065

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958
DOUZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 24 septembre 2003.

PROPOSITION DE LOI

créant des sociétés civiles immobilières de capitalisation.

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

PRÉSENTÉE

PAR Mme CHRISTINE BOUTIN, MM. ALFRED ALMONT, JEAN-PAUL ANCIAUX, RENÉ ANDRÉ, JACQUES-ALAIN BÉNISTI, JEAN-LOUIS BERNARD, MARC BERNIER, JEAN-YVES BESSELAT, JÉRÔME BIGNON, EMILE BLESSIG, YVES BOISSEAU, LOÏC BOUVARD, BERNARD BROCHAND, DOMINIQUE CAILLAUD, JEAN-FRANÇOIS CHOSSY, PHILIPPE COCHET, LOUIS COSYNS, ALAIN COUSIN, JEAN-JACQUES COUSIN, CHARLES COVA, OLIVIER DASSAULT, MARC-PHILIPPE DAUBRESSE, JEAN-PIERRE DECOOL, PATRICK DELNATTE, Mme MARIE-HÉLÈNE DES ESGAULX, MM. LÉONCE DEPREZ, RENAUD DONNEDIEU DE VABRES, JEAN-PIERRE DOOR, DOMINIQUE DORD, MICHEL DIEFENBACHER, PHILIPPE DUBOURG, PIERRE-LOUIS FAGNIEZ, YANNICK FAVENNEC, GEORGES FENECH, ANDRÉ FLAJOLET, MARC FRANCINA, Mmes ARLETTE FRANCO, CÉCILE GALLEZ, MM. DANIEL GARD, CLAUDE GATIGNOL, JEAN DE GAULLE, FRANCK GILARD, JACQUES GODFRAIN, Mme CLAUDE GREFF, MM. FRANÇOIS GROSDIDIER, LOUIS GUÉDON, EMMANUEL HAMELIN, GÉRARD HAMEL, PIERRE HERRIAUD, JEAN-YVES HUGON, MICHEL HUNAULT, EDOUARD JACQUE, MANSOUR KAMARDINE, Mme NATHALIE KOSSIUSKO-MORIZET, MM. ROBERT LAMY, PIERRE LASBORDES, EDOUARD LANDRAIN, Mme BRIGITTE LE BRETHON, MM. MARC LE FUR, MICHEL LEJEUNE, GÉRARD LÉONARD, JEAN-PIERRE LE RIDANT, CÉLESTE LETT, LIONEL LUCA, ALAIN MARLEX, FRANCK MARLIN, ALAIN MARSAUD, THIERRY MARIANI, PATRICE MARTIN-LALANDE, Mme HENRIETTE MARTINEZ, MM. DAMIEN MESLOT, CHRISTIAN MÉNARD, ALAIN MOYNE-BRESSAND, JEAN-MARC NESME, JEAN-PIERRE NICOLAS, JACQUES PÉLISSARD, BERNARD PERRUT, CHRISTOPHE PRIOU, DIDIER QUENTIN, Mme MICHÈLE RAISON, MM. FRÉDÉRIC REISS, JEAN-LUC REITZER, JACQUES REMILLER, MARC REYMANN, Mme JULIANA RIMANE, MM. JÉRÔME RIVIÈRE, JEAN ROATTA, Mme MARCELLE RAMONET, MM. PHILIPPE ROUAULT, JEAN-MARC ROUBAUD, MICHEL ROUMEGOUX, MAX ROUSTAN, ANDRÉ SAMITIER, BERNARD SCHREINER, DANIEL

SPAGNOU, ALAIN SUGUENOT, MICHEL TERROT, GUY TESSIER, ANDRÉ THIEN AH KOON, Mme BÉATRICE VERNAUDON, MM. PHILIPPE VITEL, MICHEL VOISIN, MICHEL ZUMCKELLER

Députés.

Santé et protection sociale.

EXPOSE DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le succès des efforts en faveur de l'insertion des personnes se fonde sur des outils efficaces et complémentaires. Si l'on assure les personnes d'un revenu minimum, d'une couverture maladie, d'une éducation apportée à chacun, la garantie d'un toit est également un outil de l'insertion. Mais plus que la jouissance d'un toit, il s'agit de considérer la propriété privée de son logement comme un moyen de lutter contre l'exclusion.

C'est le pari même de cette proposition de loi qui présente l'accession à la propriété comme outil de l'insertion sociale. Car s'insérer et s'installer sont deux actions sémantiquement proches qui tendent vers un même but : la stabilité. La propriété en est le meilleur symbole. Gage de pérennité, la propriété privée est un des principes fondateurs de notre droit civil. Le choix d'encourager l'accession à la propriété répond à l'aspiration de la majorité des ménages. Cette préférence pour la propriété est la chose la mieux partagée, ce choix apparaît comme un trait culturel national. Il s'agit donc d'élargir la proportion de ceux qui sont susceptibles d'accéder à la propriété en ouvrant cette possibilité à ceux qui en sont aujourd'hui écartés.

Permettre aux locataires de logements sociaux d'en devenir propriétaires en achetant progressivement des parts de leur habitation est le principe même de cette proposition de loi. L'accession à la propriété est le processus qui permet d'acquérir progressivement la propriété de son logement. L'accédant jouit de toutes les prérogatives du propriétaire pour ce qui concerne l'usage de son logement, mais la valeur de celui-ci ne lui appartient pas pleinement. De locataire de logement social, on devient alors futur propriétaire. Il s'agit là d'une nuance juridique, mais qui connaît un effet positif sur la perception de son propre statut. Or l'insertion commence par une vision positive de soi-même. Du point de vue de la collectivité, la propriété est envisagée comme un élément de stabilité sociale, comme le moyen d'une plus forte implication des habitants dans la cité, dans leur quartier.

Pour accroître le nombre d'accédant à la propriété, il faut alléger les exigences de départ, notamment celles de l'apport personnel et du revenu qui permettent d'y prétendre.

Pour cela, la proposition de loi propose la création d'une nouvelle forme de Société Civile Immobilière : la SCI par capitalisation.

Les SCI de capitalisation ont donc pour objet la détention, la gestion et l'entretien de l'immeuble composé de différents appartements qui représentent chacun un lot. L'occupant du logement social va acquérir peu à peu des parts de SCI, correspondant à son lot, par le biais de son loyer. Une fraction supérieure de son loyer sera destinée à l'accession à la propriété de son logement. L'accession à la propriété représente ainsi le premier outil de la constitution d'un patrimoine. C'est par là même que cet outil se révèle un moyen d'insertion.

La proposition de loi prévoit que les SCI de capitalisation soient créées par les organismes d'habitations à loyer modéré. Tout locataire d'un logement situé dans l'immeuble social pourra acquérir, par tranches, les parts du lot représentatif de son logement et devenir associé de la société civile immobilière. Le locataire devient propriétaire après avoir acquis la totalité des parts du lot représentatif de son logement. Il devient, à ce titre, associé gérant de la société civile immobilière. Le locataire doit être une personne physique dont les ressources ne dépassent pas les plafonds habituels. Les organismes d'habitations à loyer modéré auraient en charge la gestion des immeubles et ils attribueraient en location les logements concernés.

Puis la proposition de loi prévoit toutes les situations qui correspondent au cours de la vie : le déménagement, le décès, l'agrandissement de la famille. Sont ainsi précisées les conditions de cessions des parts, de transmission aux héritiers et ayants droit du locataire, l'échange, et la restitution des parts, le possible rachat par l'organisme HLM. La proposition de loi précise le mode de gestion des parties communes à l'immeuble et l'évolution de celle-ci en fonction du statut évolutif des locataires devenant petit à petit co-propriétaires.

La proposition de loi prévoit également les règles de dissolution de la SCI par capitalisation dès lors que tous les lots ont été rachetés.

L'accession sociale à la propriété par le biais de l'achat de parts d'une SCI de capitalisation apparaît comme un nouvel outil donné à l'insertion. Dans la perspective de redessiner le système du logement de la France, ce nouveau moyen encourage l'accession dans les quartiers que l'on souhaite requalifier, où l'on permet à des ménages modestes d'acquérir dans des zones géographiques dont ils sont exclus par le niveau des prix.

*

* *

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

Il est inséré, après la section I du chapitre III du titre IV du code de la construction et de l'habitation, une section I *bis* intitulée : « Dispositions applicables à l'accession des locataires à la propriété par capitalisation. » et comprenant 15 articles L. 443-6-2 à L. 443-6-16 ainsi rédigés :

« Art. L. 443-6-2. – Les sociétés civiles immobilières de capitalisation ont pour objet la détention, la gestion et l'entretien des immeubles ayant fait l'objet d'un apport par un

organisme d'habitations à loyer modéré, en vue de leur division en fractions destinées à être louées à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas, à leur entrée dans les lieux, les plafonds fixés en application des dispositions de l'article L. 441-1 et à être éventuellement attribuées en propriété aux associés.

« *Art. L. 443-6-3.* – Les sociétés civiles immobilières de capitalisation sont créées par les organismes d'habitations à loyer modéré à compétence locative visés à l'article L. 411-2 qui, pour la construction et l'acquisition des immeubles apportés aux sociétés civiles immobilières de capitalisation, bénéficient des prêts accordés en application de la réglementation sur les habitations à loyer modéré.

Les associés des sociétés civiles immobilières de capitalisation sont les organismes mentionnés au premier alinéa et les locataires personnes physiques, occupants d'un logement de l'immeuble social et détenteurs de parts sociales.

L'organisme d'habitations à loyer modéré, associé gérant, gère les immeubles et attribue en location les logements concernés conformément aux dispositions des articles L. 442-1 à L. 442-6.

« *Art. L. 443-6-4.* – 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. S'il y a lieu, il fixe la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot.

Les statuts répartissent les droits composant le capital social en lots divisibles de parts. Chaque lot représente un logement.

« *Art. L. 443-6-5.* – Tout locataire d'un logement situé dans l'immeuble social peut acquérir par tranches les parts du lot représentatif de son logement et devenir associé de la société civile immobilière de capitalisation.

« *Art. L. 443-6-6.* – Le locataire associé ne devient propriétaire du logement qu'il occupe qu'après avoir acquis la totalité des parts du lot représentatif de son logement.

« *Art. L. 443-6-7.* – Les parts acquises par le locataire associé :

– peuvent être cédées pour la totalité ou en partie à l'associé gérant. En cas de cession partielle de ses parts, le locataire associé peut ultérieurement procéder à leur rachat ;

– sont cédées en totalité à l'associé gérant en cas de décès du locataire associé à moins que les ayants droit de ce dernier ne décident de conserver les parts dont ils ont hérité, sous réserve de l'agrément de l'associé gérant et à condition qu'ils occupent le logement du locataire décédé ;

– sont cédées en totalité, en cas de déménagement du locataire associé à l'extérieur de l'immeuble social, soit aux personnes mentionnées à l'article 14 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs sous réserve de l'agrément de l'associé gérant, soit à ce dernier ;

– peuvent être échangées contre des parts de même valeur représentative du nouveau logement du locataire associé lorsque ce dernier déménage à l'intérieur de l'immeuble social ;

– sont restituées à l'associé gérant, à concurrence de la somme due par le locataire associé en cas de loyers, charges locatives ou taxes et impôts impayés.

« Art. L. 443-6-8. – A la demande des locataires associés, l'associé gérant vend et rachète les parts sociales à leur valeur nominale non indexée. Des frais de dossier peuvent être perçus au profit de la société civile immobilière de capitalisation en cas de revente des parts par les locataires associés dans les cinq ans suivant leur acquisition.

« Art. L. 443-6-9. – Les droits des locataires associés dans le capital social doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l'ensemble.

« Art. L. 443-6-10. – Les dispositions des articles L. 214-6 à L. 214-9 sont applicables aux sociétés régies par la présente section.

« Art. L. 443-6-11. – Par dérogation aux dispositions de l'article 1857 du code civil, chaque locataire associé ne peut être tenu de contribuer au paiement des dettes sociales que pour les sommes correspondantes au lot de parts représentant le logement qui peut éventuellement lui être attribué et en proportion des parts acquises à l'intérieur de ce lot.

« Art. L. 443-6-12. – Les dispositions des articles L. 443-6 à L. 443-6-16 sont applicables aux immeubles d'habitation, à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel existants, dont les organismes d'habitations à loyer modéré à compétence locative visés à l'article L. 411-2 sont propriétaires.

« Art. L. 443-6-13. – Le locataire associé ayant satisfait à toutes les obligations auxquelles il est tenu envers la société civile immobilière de capitalisation bénéficie lorsqu'il a acquis la totalité des parts du lot représentatif du logement qu'il occupe, de l'attribution en pleine propriété de ce logement.

L'attribution en pleine propriété du logement a pour conséquence le retrait de l'intéressé de la société civile immobilière de capitalisation. Ce retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé et par un représentant de l'associé gérant.

Le retrait entraîne de plein droit :

- l'annulation des parts du lot représentatif du logement attribué ;
- la réduction corrélative du capital social ;
- les modifications des statuts rendues nécessaires par le retrait. Ces modifications sont effectuées par l'associé gérant ;
- la création d'une copropriété régie par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

« Art. L. 443-6-14. – La durée de la société civile immobilière de capitalisation, fixée par les statuts, ne peut excéder quinze ans. Elle peut toutefois être prorogée par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix.

« Art. L. 443-6-15. – La dissolution de la société civile immobilière de capitalisation intervient au terme fixé par les statuts ou lorsque tous les logements ont été attribués en pleine propriété. Elle peut également être dissoute par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix.

« Art. L. 443-6-16. – Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application de la présente section. »

Article 2

L'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 7° Les logements des sociétés civiles immobilières de capitalisation ».

Article 3

I. – L'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ils peuvent assurer la gérance de sociétés civiles immobilières de capitalisation dans les conditions fixées par les articles L. 443-6-2 à L. 443-6-16. »

II. – L'article L. 422-2 du code précité est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent assurer la gérance de sociétés civiles immobilières de capitalisation dans les conditions fixées par les articles L. 443-6-2 à L. 443-6-16. »

III. – L'article L. 422-3 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent assurer la gérance de sociétés civiles immobilières de capitalisation dans les conditions fixées par les articles L. 443-6-2 à L. 443-6-16. »

Article 4

L'article L. 443-13 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Par dérogation au premier alinéa, lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré fait apport d'un immeuble à une société civile immobilière de capitalisation dans les conditions fixées par l'article L. 443-6-3, le remboursement immédiat des prêts contractés pour la construction ou l'acquisition de cet immeuble n'est pas exigible.

« Dans l'hypothèse où l'immeuble visé à l'alinéa précédent fait l'objet d'une hypothèque divisible, l'organisme d'habitations à loyer modéré précité doit rembourser la fraction de l'emprunt correspondant à la valeur du logement, lorsque ce dernier est attribué en pleine propriété au locataire associé.

Article 5

Après l'alinéa 3 *bis* du I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts, il est inséré un alinéa 3 *ter* ainsi rédigé :

« 3 *ter* Les apports des immeubles neufs opérés conformément aux articles L. 443-6-2 à L. 443-6-16 du code de la construction et de l'habitation. »

Article 6

L'article 726 du code précité est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« III. – La première cession de chacune des parts de la société civile immobilière de capitalisation visée aux articles L. 443-6-2 à L. 443-6-16 du code de la construction et de l’habitation est soumise aux droits d’enregistrement prévus par l’article 726-2° du présent code. Les cessions ultérieures en sont exonérées. »

Article 7

Le I de l’article 828 du code précité est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 4° Les actes de dissolution et de partage des sociétés civiles immobilières de capitalisation visées aux articles L. 443-6-2 à L. 443-6-16 du code de la construction et de l’habitation. »

Article 8

Dans le troisième alinéa (I 2°) de l’article 828 du code précité, après les mots : « défini à l’article 1655 *ter* », sont insérés les mots : « et les sociétés définies à l’article L. 443-6-2 du code de la construction et de l’habitation ».

Article 9

Les pertes de recettes pouvant résulter pour l’Etat de l’application de la présente loi sont compensées à due concurrence par la création d’une taxe additionnelle aux droits de consommation visés par les articles 575 et suivants du code général des impôts.

Imprimé pour l’Assemblée nationale par Jouve
11, bd de Sébastopol, 75001 Paris