

N° 244

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1983-1984

Annexe au procès-verbal de la séance du 6 avril 1984.

RAPPORT

FAIT

au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1) sur le projet de loi, ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, définissant la location-accession à la propriété immobilière.

Par M. Pierre CECCALDI-PAVARD,

Sénateur.

(1) Cette Commission est composée de M^s Jacques Larché, *président*, Edgar Thalhades, Louis Virapoullé, Charles de Cuttavi, Paul Girod, *vice-présidents*, Charles Lederman, François Collet, Pierre Salvi, Germain Authié, *secrétaires*; MM. Jean Arthuis, Alphonse Arzel, Gilbert Baومت, Marc Bécam, Christian Bonnet, Raymond Bouvier, Pierre Brantus, Pierre Ceccaldi-Pavard, Michel Charasse, Felix Ciccolini, Henri Collette, Etienne Dailly, Michel Darras, Luc Dejeu, Jacques Eberhard, Edgar Faure, Jean Geoffroy, François Giacobbi, Michel Giraud, Jean-Marie Girault, Daniel Hoetfel, Charles Jolibois, Mme Geneviève Le Bellegou-Beguın, MM. Bastien Leccia, Roland du Luart, Jean Ooghe, Charles Ornano, Hubert Peyou, Roger Romani, Marcel Rudloff, Michel Rufin, Jacques Thyraud, Jean-Pierre Tizon.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (7^e législ.) : 1382, 1619 et in-8° 456.

Sénat : 28 (1983-1984).

Logement.

SOMMAIRE

	Pages
EXPOSÉ GÉNÉRAL	3
I. — Le bâtiment, secteur en crise	4
II. — L'insuffisance des formules juridiques existantes	6
III. — Les propositions de réforme	9
IV. — Les caractéristiques du projet de loi	11
EXAMEN DES ARTICLES	15
Chapitre premier. — Dispositions générales	15
Chapitre II. — Contenu du contrat	19
Chapitre III. — Garanties des contractants	24
Résiliation du contrat	25
Cession des droits et aliénation de l'immeuble	34
Information et protection de l'accédant	36
Transfert de propriété	40
Chapitre IV. — Obligations des parties en matière de gestion et d'entretien de l'immeuble	42
Chapitre V. — Dispositions diverses	49
TABLEAU COMPARATIF	55
ANNEXE - Liste des personnalités consultées	98

Mesdames, Messieurs,

Le projet de loi définissant la location-accession à la propriété immobilière, déposé le 2 mars 1983 sur le Bureau de l'Assemblée Nationale, poursuivait selon l'exposé des motifs deux objectifs :

— « mettre en œuvre un statut intermédiaire entre la location et l'accession à la propriété, afin d'élargir le choix offert aux ménages pour se loger et leur permettre de différer éventuellement leur décision d'accéder à la propriété ou de rester locataire » ;

— « assurer une parfaite sécurité juridique aux opérations de location-accession », sécurité que n'offrent pas les contrats voisins actuellement en vigueur tels que la location-vente ou la location assortie d'une promesse de vente.

L'Assemblée Nationale, qui s'est prononcée le 18 octobre 1983 sur ce texte, en a largement amélioré la rédaction, sans toutefois dissiper l'ambiguïté fondamentale que constitue la définition des droits du locataire-accédant et plus précisément leur assimilation éventuelle à ceux dont bénéficie le locataire en application de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs. Certes, l'article 2 de cette loi dispose très explicitement qu'elle ne s'applique pas « aux locations consenties dans le cadre d'un contrat constituant un mode d'accession à la propriété » : il n'en reste pas moins qu'une fois le contrat de location-accession résilié, et selon la propre terminologie du projet, l'accédant peut rester locataire... sans que cette nouvelle situation juridique soit autrement précisée. Cette ambiguïté — que votre Commission s'est efforcée de dissiper ainsi que les commentaires des différents articles le montreront — est l'indice d'une hésitation plus globale sur la signification et les conséquences du projet de loi ; la recherche d'un statut intermédiaire entre la location et l'acquisition directe ne doit en aucun cas permettre l'apparition d'une nouvelle catégorie de locataires déguisés en accédants à la propriété pour convenances personnelles, ni offrir à ceux qui font l'effort d'épargner les seules « queues de programmes » que le promoteur ne parvient pas à vendre selon les méthodes normales. C'est pourquoi, avant de passer à l'examen des articles, il est nécessaire de rappeler les éléments justifiant le vote d'un nouveau texte de loi dans un domaine déjà fort réglementé...

I. — LE BÂTIMENT, SECTEUR EN CRISE

Bien que votre Commission des Lois n'ait pas de compétences particulières dans le secteur économique, la cohérence du raisonnement impose le rappel des constatations suivantes.

1° Le secteur du bâtiment traverse une crise d'autant plus grave qu'aux difficultés économiques générales s'ajoute une réorientation des investisseurs vers d'autres formes de placement que l'immobilier. Le phénomène n'est d'ailleurs pas nouveau : le rapport établi par M. Georges Bonin au nom du Groupe de travail « Financement du logement » dans le cadre de la préparation du IX^e Plan souligne que de 1977 à 1982 le nombre des mises en chantier est ainsi passé de 474 600 à 343 000 logements, alors même — le fait est essentiel — que les logements relevant du secteur libre connaissaient une légère progression en valeur absolue (de 241 000 à 249 500). A l'heure actuelle, la chute du secteur aidé se poursuit, cependant que l'investissement privé, dans le secteur destiné à la location notamment, diminue fortement. On ne saurait donc s'étonner que le secteur du bâtiment — qui occupe 8 % de la population active, soit environ 1 700 000 personnes — ait perdu plus de 100 000 emplois de décembre 1980 à décembre 1982.

2° Cette dégradation est d'autant plus regrettable que trois considérations d'ordre strictement économique militent en faveur d'un redémarrage de la construction :

— le bâtiment est un secteur relativement peu importateur, dont la croissance par conséquent ne peut être considérée comme facteur important de déséquilibre de la balance extérieure ;

— le coût pour la collectivité elle-même d'un logement en accession à la propriété est très inférieur à celui d'un logement locatif : un logement locatif aidé coûte, en aide à la pierre et en aide à la personne, environ le prix de trois logements-accession P.A.P., toutes choses égales par ailleurs ;

— toutes les enquêtes relatives à l'attitude des Français à l'égard de leur logement indiquent d'une part que les ménages souhaitent accéder à la propriété, d'autre part, que l'achat d'un logement entraîne une épargne supplémentaire chez l'acquéreur.

3° L'obstacle principal au passage du souhait à la réalité réside dans la constitution de l'apport personnel exigé à hauteur de 20 % du prix du logement en ce qui concerne les prêts conventionnés et 10 % en ce qui concerne les prêts à l'accession à la propriété. M. Robert Darnault (l'accession à la propriété — Avis du Conseil économique et social — séances des 13 et 14 octobre 1981) constate à ce sujet que « l'aide familiale s'est tarie : dans les années 1950 à 1960, cette aide familiale était importante. Mais la génération des pères actuels, si elle a fait beaucoup pour le développement de l'industrie et de l'accession à la propriété elle-même, a « mangé le bas de laine de la famille. Si bien que les jeunes des années 1980, même s'ils ont souvent des revenus relativement importants, ont un apport personnel très faible ». Cette évolution structurelle va se trouver accentuée par la baisse tendancielle du taux d'épargne qui, après avoir chuté de 17,5 % à 14 % entre 1978 et 1981, devrait se situer entre 10,5 et 12 % durant le IX^e Plan.

4° L'idée de faciliter l'accession à la propriété sans apport personnel préalablement constitué, la phase de jouissance du logement dont l'acquisition est escomptée et la phase de constitution de cet apport étant fusionnées, résulte très directement de ces constatations. Bien que l'expression ne corresponde pas tout à fait à la réalité, il est possible d'avancer que la location-accession est assimilable à une épargne-logement affectée au logement dont l'épargnant a la jouissance. L'idée, à vrai dire, n'est pas vraiment nouvelle et certaines formules juridiques permettent d'ores et déjà d'atteindre cet objectif, mais sans présenter toutes les garanties souhaitables.

II. — L'INSUFFISANCE DES FORMULES EXISTANTES

1° La location-vente permet de donner à bail à un bénéficiaire, en vue de leur acquisition, les locaux loués. La distinction entre le contrat de bail d'une part et le contrat de vente d'autre part est plus ou moins nette, les montages juridiques étant à la vérité extrêmement variables. Les éléments fondamentaux sont les suivants :

— versement d'un loyer global décomposé en deux parties, dont l'une représente le loyer de base et l'autre un surloyer permettant la constitution de l'apport personnel ;

— versement d'un dépôt de garantie équivalent à deux mois de loyer de base et d'une indemnité d'immobilisation qui peut représenter de deux à six mois de loyer global ;

— en cas de non-réalisation de la promesse de vente, l'indemnité d'immobilisation reste acquise au bailleur, mais les surloyers sont restitués au bénéficiaire ;

— si le locataire décide d'acquérir, la totalité des loyers de base, des surloyers, du dépôt de garantie et de l'indemnité d'immobilisation s'impute sur le prix d'acquisition au titre de l'apport personnel.

Le bilan de l'opération semble donc équilibré et le contentieux né de contrats de location-vente immobilière peu fourni. La loi du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier (loi Scrivener) comporte d'ailleurs un chapitre spécialement consacré aux contrats de location-vente ou de location assortis d'une promesse de vente. Néanmoins, deux inconvénients majeurs — dont l'un deux pourrait d'ailleurs être réglé par la voie contractuelle — sont susceptibles de freiner le développement de ces formules :

— le « locataire-acquéreur » ne dispose d'aucune garantie contre l'insolvabilité ou la faillite du bailleur-vendeur ;

— il ne dispose d'aucun pouvoir de gestion sur l'immeuble, alors même que les charges qu'il doit assumer dépassent celles d'un locataire normal et qu'il est un propriétaire en devenir.

2° La vente à terme selon l'article 1601-2 du Code civil « est le contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achève-

ment, l'acheteur s'engage à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de la livraison. Le transfert de propriété s'opère de plein droit par la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble ; il produit ses effets rétroactivement au jour de la vente. »

Les différences avec la formule de la location-vente sont donc très nettes puisque, dans un cas, la vente est conclue, seul le transfert de propriété étant différé, tandis que dans l'autre cas, il n'y a que promesse de vente de la part du bailleur, le locataire restant libre d'acquérir ou non. La vente à terme n'est donc pas concernée par le projet de loi en discussion, dont la caractéristique est au contraire de repousser l'option d'acquisition à l'issue d'une période de jouissance préalable à titre onéreux.

3° La vente à l'essai est une formule originale, mais qui n'entre pas davantage dans le champ d'application du projet de loi en discussion : dans son principe, elle est un contrat de vente pur et simple, mais qui confère à l'acquéreur pendant un certain délai, en général d'un an, la faculté de résilier unilatéralement la vente. Si l'acquéreur ne trouve pas de cessionnaire, le vendeur s'engage à reprendre le logement. Le processus est donc inverse de lui de la location-vente : il y a d'abord vente puis éventuellement, en cas de résiliation, location...

Cette formule est peu utilisée car il est évident qu'elle suppose de la part du vendeur des garanties financières tout à fait solides.

4° La location-attribution consiste, pour les sociétés anonymes coopératives d'H.L.M., à procurer à leurs membres un logement en location avec promesse d'attribution de ce logement en propriété (article R. 422-19 du Code de la Construction et de l'Habitation). Le droit à la jouissance du logement et le droit à son attribution ultérieure en toute propriété après paiement intégral du prix de revient définitif sont indissolublement liés. Selon l'article R. 422-20 CCH « le locataire-attributaire s'oblige à :

a) verser avant l'entrée dans les lieux et au fur et à mesure des appels de fonds faits par la société, une somme au moins égale au montant exigé par la réglementation sur l'accession à la propriété dans les H.L.M. et au plus à la différence entre le prix de revient prévisionnel du logement et le montant des emprunts contractés par la société pour la construction dudit logement ;

b) rembourser à la société le montant des amortissements des emprunts contractés ;

c) acquitter une redevance comprenant les intérêts afférents aux emprunts contractés et la part correspondante au logement dans les diverses charges de la société. »

Il s'agit donc d'un mécanisme limité aux sociétés anonymes coopératives d'H.L.M., dans lequel le coopérateur n'est guère protégé — en droit du moins — contre les conséquences d'une gestion malheureuse de la société.

III. — LES PROPOSITIONS DE RÉFORME

1° Le Conseil Economique et Social a adopté le 14 octobre 1981, sur le rapport de M. Darnault, un avis tendant à définir des orientations pour une politique souple d'accession à la propriété. Il s'agissait d'examiner « comment on peut permettre aux ménages qui souhaitent accéder à la propriété de réaliser leur choix ». Pour le Conseil Economique et Social, trois propositions sont nécessaires :

a) *solvabiliser les ménages*, une relance de la construction étant incompatible avec une politique d'argent cher, ce qui signifie :

— une remise en question de l'ensemble des coûts annexes (régime hypothécaire ; régime des droits de mutation ; frais de notaire, d'agence immobilière et de publicité foncière) ;

— un réexamen des conditions de prêt qui « sont un des obstacles fondamentaux à une relance de l'accession, et plus généralement, à une relance de l'activité du bâtiment » ;

— la révision de la réglementation de l'apport personnel : « sans étendre le champ de l'exonération totale, il serait souhaitable d'accepter un apport limité à 10 pour 100 et de mettre en œuvre une dégressivité en fonction du nombre d'enfants pouvant aller jusqu'à la suppression à partir du troisième enfant, sans condition minimum d'âge des enfants ».

b) *assouplir les procédures*, et tout particulièrement favoriser l'accession à la première propriété, « la plus difficile à réaliser, les suivantes étant facilitées par l'apport personnel issu de la revente du bien précédemment acquis ». Deux propositions précises sont faites :

— améliorer la formule de la location-vente, telle qu'elle a été récemment pratiquée. Pour le rapporteur, « cette formule n'a pas été organisée en droit, ce qui explique qu'elle ait été peu utilisée jusqu'à présent. Il est indispensable de définir un statut de la location-vente et des formules dérivées qui répondent à trois objectifs : **la protection de l'emprunteur** (en particulier, un régime de garantie doit être prévu contre le risque de faillite du vendeur ou de saisie des immeubles ; en outre, dans l'hypothèse d'un contrat de location-vente long ou d'un bail assorti d'une promesse de vente, le locataire preneur doit avoir la

possibilité de céder ses droits à un tiers...) ; la création de financements spécifiques, ou la possibilité de verser ou de faire gérer sous certaines conditions les prêts acquéreurs par le vendeur-bailleur ; une adaptation des clauses juridico-administratives... » ;

— concevoir une formule de location-accession spécifique du secteur aidé sur les bases suivantes : « actuellement, un ménage... peut entrer en PLA, ouvrir un plan d'épargne-logement puis, au bout par exemple de cinq ans, acheter en PAP un autre logement. Les pouvoirs publics, par rapport à ce ménage, acceptent donc de lui apporter une aide forte pendant cinq ans, puis une nouvelle aide (prime d'épargne, prêt à taux réduit des caisses d'épargne, bonification du prêt PAP, etc.) au bout de cinq ans pour lui permettre d'accéder. Le principe de la proposition est simple : ne pourrait-on pas confondre les deux logements et permettre à un ménage d'entrer en PLA, d'ouvrir un plan d'épargne-logement, puis, au bout de cinq ans, d'acheter avec les conditions du PAP le logement qu'il occupe déjà depuis cinq ans, grâce à un apport personnel et un prêt complémentaire issu de son épargne ? ».

2° Une commission location-vente, présidée par M. Darnault, fut. à la suite de l'adoption de cet avis, instituée le 4 janvier 1982 par le Ministre de l'Urbanisme et du Logement, avec pour mission de « définir un statut juridique qui permette à la location-accession de prendre son essor en tant que formule autonome, intermédiaire entre la location simple et la vente immédiate, qui distingue bien l'accession à la propriété d'un logement avec jouissance préalable du simple exercice du droit de préemption du locataire ».

Ayant adopté comme base de ses réflexions les analyses contenues dans le rapport du Conseil Economique et Social, la Commission a publié, en annexe à ses travaux, un texte susceptible de servir de base à l'élaboration d'un projet de loi. C'est d'ailleurs ce schéma qui a été très largement retenu pour la rédaction du texte gouvernemental et qui, après avoir été amendé puis adopté par l'Assemblée Nationale, vous est aujourd'hui soumis. Cette genèse explique les caractéristiques fondamentales — ainsi que les graves lacunes — du projet.

IV. — LES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET DE LOI

1° **La création d'un régime autonome.** L'originalité du système proposé est telle qu'il est vain de chercher à tout prix à le rapprocher tantôt de la vente, tantôt de la location. L'affirmation de cette autonomie rend très certainement nécessaire le choix d'une terminologie autre que celle de « location-accession » qui prête à confusion, puisque le bénéficiaire du contrat tire ses droits d'occupant de ce seul contrat et que les dispositions de la loi Quillot ne lui sont pas applicables : il ne bénéficie notamment d'aucun droit au maintien dans les lieux et doit donc les quitter en cas de résiliation du contrat ou lorsque la vente prévue n'a pas lieu. Votre Commission vous propose donc, afin de dissiper toute équivoque, de qualifier le contrat de contrat d'occupation-accession et son bénéficiaire d'accédant.

L'autonomie du contrat proposé ne doit certes pas avoir pour seule conséquence d'écarter l'application de certains textes : le terme « accédant » manifeste clairement que la finalité de l'opération est de permettre l'accession à la propriété, ce que traduit positivement la double innovation suivante :

— le contrat doit être conclu par acte authentique et publié au bureau des hypothèques, (art. 2) le remboursement des sommes imputables sur le prix de l'immeuble étant garantie à l'occupant par un cautionnement, par un privilège créé spécifiquement pour ce type de contrat ou par la simple qualité du vendeur lorsqu'il s'agit d'un organisme d'H.L.M. (art 14 bis).

— à compter de la signature du contrat de location-accession, l'accédant est subrogé, en ce qui concerne la copropriété, dans les droits et obligations du vendeur, c'est-à-dire du propriétaire (art. 31). Il peut, en cas de défaillance de celui-ci, mettre en œuvre les garanties résultant des articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des Assurances (art. 30).

Ainsi les deux reproches fondamentaux faits au système de la location-vente (absence de garantie, absence de participation à la gestion) ne sont-ils plus fondés.

2° L'absence de toute disposition ou information fiscale ou financière :

Le contraste est saisissant entre l'objet du projet de loi — permettre l'accession à la propriété à des catégories ne disposant d'aucun apport personnel — et l'absence de toute information sur les conditions fiscales au sens large ou financières de l'opération —. Lors des débats à l'Assemblée Nationale — il y a six mois —, le Ministre de l'Urbanisme et du Logement a donné l'assurance que l'ensemble du dispositif serait connu « avant l'adoption définitive du présent projet »... C'est bien le minimum souhaitable lorsqu'il s'agit de légiférer, même si la portée réelle du texte examiné et son « rendement » économique escompté sont en fait limités.

En vérité, et chacun le conçoit aisément, quelle que soit l'habileté du mécanisme imaginé, ce système est onéreux, si des mesures fiscales et financières spécifiques, de la compétence du Gouvernement, ne sont pas prises. Il s'agit en effet, par hypothèse, de solvabiliser une clientèle potentielle dont l'effort — si l'on se situe dans la logique gouvernementale — ne sera aucunement allégé par une rente inflationniste, comme en ont connu les périodes récentes, pendant que le pouvoir d'achat sera stabilisé... Cette contrainte se double d'un postulat en ce qui concerne la vocation sociale du projet : celui de la pérennisation de l'efficacité de l'A.P.L., ce qui n'est pas acquis.

Or, et à supposer une stricte neutralité fiscale entre l'occupation-accession et l'accession directe, les frais que doit supporter l'accédant sont les suivants :

— le contrat est conclu par acte authentique et publié au bureau des hypothèques (art. 2), le transfert de propriété étant également constaté par acte authentique et soumis bien entendu aux droits et taxes normaux (art. 36) ;

— la garantie de remboursement par le vendeur des sommes versées par l'occupant et correspondant au prix de l'immeuble objet du contrat sera indirectement à la charge de l'accédant. A titre informatif, le coût du cautionnement représente environ 1 % du prix de l'immeuble ;

— contrepartie des droits de l'accédant de participer à la gestion de l'immeuble au lieu et place du propriétaire, dès la date d'entrée en jouissance, l'entretien et les réparations de l'immeuble lui incombent selon la définition qu'en donne l'article 29, de même qu'il est tenu des charges annuelles, telles que les contributions, taxes et impôts ;

— sans préjudice bien entendu du versement de la redevance, « contrepartie du droit de l'accédant à la jouissance du logement et de son droit personnel au transfert de propriété du bien » (article Premier).

En conclusion, trois convictions se dégagent des développements précédents :

— les conditions fiscales et financières décideront du succès ou de l'échec de la formule mise en place. Dans une réponse à une question écrite (A.N. - n° 32649 - 8 août 1983) le Ministre de l'Urbanisme et du logement convenait que « la location-accession, dans le secteur aidé, ne pourra fonctionner efficacement sans financements appropriés ». Il en ira de même dans le secteur non-aidé.

— la « vocation sociale » du mécanisme proposé n'est pas évidente ; la cible correspond plutôt aux catégories moyennes. « L'objectif visé par le Gouvernement est de favoriser l'accès à la propriété de familles dont les revenus s'élèvent à environ 8 500/9 000 F » (A.N. - Question écrite n° 30553 - 19 décembre 1983). Il s'agit là du seuil minimum de revenus mensuels en moyenne nationale au-dessous duquel l'opération devient par trop aléatoire.

— l'accédant n'est certainement pas un locataire, mais un propriétaire en devenir.

3° Les grandes options de votre Commission se dégagent très logiquement des observations précédentes :

31 - il s'agit en premier lieu d'élaborer un texte aussi clair et compréhensible que possible, ce qui nécessite le regroupement de certaines dispositions, notamment à l'intérieur du chapitre III (« Garanties de l'accédant ») par un découpage nouveau plus explicite. Il était tentant de réconcilier la chronologie du texte et celle des phases successives de l'opération : le souci de simplifier la discussion du projet de loi en a fait abandonner l'idée.

32 - il s'agit en second lieu d'élaborer un texte laissant une grande liberté aux contractants. La formule d'accession doit en effet concerner aussi bien le secteur du logement ancien que le secteur du logement neuf, aussi bien le secteur libre que le secteur aidé, aussi bien le secteur diffus que le secteur groupé. C'est donc très délibérément une « loi-plancher » que votre Commission vous propose d'adopter, mais en définissant de façon plus équitable les obligations respectives des parties.

33 - il s'agit par conséquent en troisième lieu de déterminer un point d'équilibre tel que l'une et l'autre parties trouvent un intérêt à l'opération. Ce point d'équilibre n'est, en l'état actuel du texte, pas trouvé : en cas de résolution du contrat pour inexécution par l'accédant de ses obligations, le vendeur ne peut percevoir qu'une indemnité de 2 % du prix de l'immeuble au maximum ; elle est de 1 % au maximum lorsque le transfert de propriété n'a pas lieu au terme convenu pour une autre cause (art. 26). Or, aucune disposition ne prévoit actuellement que les frais de remise en état des locaux devront être supportés par l'accédant défaillant, alors même qu'il est disposé qu'en pareilles hypothèses le vendeur doit restituer à l'accédant les sommes versées par ce dernier correspondant au prix de l'immeuble objet du contrat (Art. 14). C'est pourquoi votre Commission vous propose de rétablir l'équilibre entre les parties contractantes, en disposant que :

— l'accédant défaillant reste tenu du paiement des redevances échues et non régies, ainsi que des frais de remise en état des lieux et des frais dont le vendeur pourrait être tenu en son lieu et place, en vertu de certaines dispositions ;

— le vendeur doit restituer à l'accédant les sommes versées par ce dernier correspondant au prix de l'immeuble objet du contrat. Dans le cas où le prix de vente est révisable, ces sommes sont révisées dans les mêmes conditions ;

— la restitution doit avoir lieu dans un délai maximum de trois mois à compter du départ de l'occupant, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au vendeur ;

— les taux d'indemnisation de 1 ou 2 % en cas de rupture du contrat ou de non-transfert de propriété correspondent à l'indemnité d'immobilisation du logement. Ils sont majorés de façon proportionnelle à la durée d'occupation.

* *
*

EXAMEN DES ARTICLES

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article premier.

Définition du contrat.

L'article premier du projet de loi définit le contrat par la réunion de cinq éléments :

— l'engagement du vendeur de transférer la propriété à l'accédant ;

— la nécessité d'une manifestation ultérieure de la volonté de l'accédant pour que le transfert de propriété se réalise ;

— l'existence d'une période de jouissance préalable et à titre onéreux de l'immeuble par l'accédant ;

— un accord sur le prix de vente qui doit être payé de manière fractionnée ou différée ;

— le versement d'une redevance jusqu'à la date de levée de l'option, en contrepartie du droit de l'accédant à la jouissance du logement et de son droit personnel au transfert de propriété du bien.

Le projet de loi initial comprenait une définition plus ambiguë dans la mesure où il faisait intervenir la « finalité » de l'opération et pouvait donc inclure les mécanismes de vente à terme avec transfert différé de propriété. L'ambiguïté était d'autant plus grande que l'exposé des motifs du projet de loi précisait que « les mécanismes de vente à terme, où l'accession à la propriété est décidée dès la signature du contrat sont exclus » du champ d'application de la loi... L'Assemblée nationale a donc fait œuvre utile en dissipant l'incertitude planant

sur l'objet même de la loi : le contrat de location-accession n'est pas une vente bien que l'accord sur la chose et sur le prix soit patent car fait défaut la manifestation de la volonté du locataire-accédant de devenir propriétaire.

La Commission a adopté deux amendements à cet article :

- l'un substitue aux mots « location-accession » les mots « occupation-accession » afin de marquer la spécificité du contrat ;
- l'autre précise que l'occupation doit être « effective et personnelle ».

Article premier bis.

Champ d'application de la loi.

L'article premier bis définit le champ d'application du texte de loi par un double mouvement :

Il est précisé dans la deuxième phrase de l'alinéa unique que les dispositions de la présente loi « ne s'appliquent pas aux contrats prévus par les titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction », c'est-à-dire aux sociétés ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance (Titre II) ainsi qu'aux sociétés coopératives de construction ayant pour objet la construction d'un ou plusieurs immeubles en vue de leur division par lots ou d'un ensemble de maisons individuelles groupées, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à être attribués ou vendus aux associés (Titre III).

Le premier alinéa dispose quant à lui, de façon positive, que la loi s'applique aux contrats de location-accession portant sur des immeubles :

- à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ;
- achevés à la date de la signature de la convention ce qui induit une double exclusion : ni les immeubles à usage strictement professionnel ou commercial, ni les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation mais non encore achevés à la date de la signature de la convention ne peuvent faire l'objet de contrats soumis aux dispositions de la présente loi.

Les motifs de cette double limitation n'ont donné lieu à aucun développement à aucun stade de l'élaboration ou de l'examen du projet de loi. Le rapport établi par la commission location-vente présidée par M. Darnault se borne en une seule phrase — fidèlement reproduite par l'exposé des motifs gouvernemental — à constater que « l'objet du contrat est un immeuble existant, ce qui à la fois exclut toute possibilité de location-accession d'un immeuble à construire, et permet d'étendre la location-accession éventuellement à l'habitat ancien »... Il est apparu à la Commission que l'exclusion des immeubles en cours de construction du champ d'application de la loi était regrettable et probablement préjudiciable au mécanisme instauré puisqu'elle avait, selon les propres observations du Ministre de l'Urbanisme et du Logement, pour conséquence d'interdire le préfinancement de l'immeuble par les prêts P.A.P. (prêts pour l'accession à la propriété) et donc de le faire supporter par le promoteur à un coût plus élevé. Elle a donc adopté un amendement permettant aux immeubles non-achevés de faire l'objet de contrats d'occupation-accession.

Article premier ter.

Contrat préliminaire.

Le contrat de location-accession peut être précédé d'un contrat préliminaire de réservation dont le contenu et les effets font l'objet des dispositions du présent article, étroitement inspirées de la rédaction de l'article L. 261-15 CCH relatif au contrat préliminaire dans les ventes d'immeubles à construire.

Trois principes résument l'économie de cet article :

- le contrat préliminaire est à durée en principe limitée ;
- il doit obligatoirement comporter certaines indications ;
- les fonds déposés en garanties par l'accédant lui sont restitués sans frais si aucun contrat de location-accession n'est conclu.

La durée du contrat préliminaire varie selon que l'immeuble est achevé ou non lors de sa signature : dans le premier cas, le contrat de location-accession doit être conclu au plus tard trois mois après la signature du contrat préliminaire ; dans le second cas, il doit être conclu « dans les deux mois suivant l'achèvement de l'immeuble », mais aucune référence à la date de signature du contrat préliminaire ne subsiste. Ce délai, selon les déclarations du rapporteur de la Commission

des Lois de l'Assemblée nationale, « devrait couvrir les opérations de rénovation ». Il faut cependant souligner que la rédaction actuelle autorise la signature d'un contrat préliminaire sans aucune limite antérieure à l'achèvement de l'immeuble, ce qui n'est pas certainement pas condamnable en soi, le futur occupant-accédant disposant ainsi de la possibilité de tester ses capacités financières et son taux d'effort...

Le contenu du contrat préliminaire est déterminé par le second alinéa de l'article premier ter : il « doit comporter les indications essentielles prévues aux articles 3 à 6 », c'est-à-dire celles que le contrat de location-accession lui-même doit comporter.

Le principe de la restitution sans frais des fonds déposés en garantie par l'accédant si le contrat n'est pas conclu dans les délais mentionnés ci-dessus est apparu tout à fait opportun à la Commission qui a cependant modifié la rédaction de cet article sur deux points :

— la durée du contrat préliminaire ne sera plus fixée par la loi mais par le contrat lui-même : cette rédaction nouvelle prend en compte l'extension aux immeubles non achevés de la formule d'occupation-accession ;

— si le contrat n'est pas conclu du fait du vendeur, non seulement les fonds déposés en garantie sont restitués à l'accédant, mais ils sont restitués majorés de 50 % à titre d'indemnité.

Article 2.

Publication du contrat.

Le texte initial de cet article — reproduisant le deuxième alinéa de l'article 1831-3 du Code civil relatif au contrat de promotion immobilière — se bornait à disposer que « le contrat de location-accession n'est opposable aux tiers qu'à partir de la date de sa publication ». Il n'existait donc aucune obligation de publier le contrat, par conséquent aucune obligation de le conclure par acte authentique.

Eu égard d'une part à la nécessité de protéger l'accédant, d'autre part aux droits qui lui sont reconnus sur la gestion de l'immeuble et le transfert de sa propriété, l'Assemblée nationale a réécrit cet article en précisant que le contrat est conclu par acte authentique publié au bureau des hypothèques, et qu'il est réputé emporter restriction au droit de disposer au sens et pour l'application de l'article 28-2° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

Les avantages de la publicité sont évidents : elle rend le contrat opposable aux tiers et protège donc les droits de l'accédant ; elle informe l'acquéreur de l'immeuble qui, en vertu de l'article 20 du projet, est substitué de plein droit dans les droits et obligations du vendeur à l'égard de l'accédant. Mais elle est onéreuse et il faut rappeler avec force que, si la vente à terme a été si peu utilisée depuis la loi n° 67-547 du 7 juillet 1967, c'est en partie en raison de la nécessité coûteuse de dresser deux actes authentiques. Il est donc essentiel pour le succès de la formule d'occupation-accession que la dualité nécessaire des actes ne se traduise pas par un surcoût ou du moins n'entraîne qu'un surcoût très modéré : la solution pourrait consister à n'asseoir les droits du premier acte que sur l'équivalent du droit au bail, les sommes versées venant en déduction de celles dues en vertu du second acte, mais restant évidemment acquises si l'option n'est pas levée ou le contrat résilié.

Votre Commission vous propose donc l'adoption de cet article, sous réserve de celle de deux amendements tendant à :

— remplacer au début du premier alinéa les termes : « le contrat de location-accession » par les termes : « le contrat d'occupation-accession » (amendement de coordination) ;

— substituer, au début du second alinéa, aux mots : « le contrat de location-accession » le mot « Il » (amendement rédactionnel).

CHAPITRE II

CONTENU DU CONTRAT DE LOCATION-ACCESSION

Articles 3 à 12.

L'Assemblée nationale a profondément et heureusement remanié l'ensemble des articles 3 à 12 du texte initial : de nombreuses dispositions ne correspondant pas à l'intitulé du chapitre ont été transférées et des dix articles initiaux, six ont ainsi été supprimés. Votre commission vous propose de poursuivre dans la même voie en regroupant l'ensemble des dispositions figurant dans les quatre articles subsistant en deux articles dont l'un fixe la liste des mentions que doit obligatoirement comporter le contrat d'occupation-accession (art. 3) et l'autre les modalités d'indexation du prix ou de la redevance (art. 4).

L'article 3 regroupe ainsi les éléments indispensables au contrat d'occupation-accession.

Quant à la forme, trois observations sont nécessaires :

— ce regroupement facilite incontestablement la lecture du texte et sa compréhension : le contractant est à même de vérifier la conformité du contrat qui lui est proposé aux dispositions de la loi ;

— la pratique du regroupement, logique, est également la plus fréquente : l'article 3 de la loi Quilliot, qui définit le contenu du contrat de location, procède ainsi, de même que les articles L. 213-8 CCH (contrat de vente de société coopérative de construction) ; L. 222-3 CCH (contrat de promotion immobilière) ; L. 231-1 CCH (contrat de construction d'une maison individuelle) ; L. 261-11 CCH (contrat de vente d'immeuble à construire).

Quant au fond, le parti-pris est de conserver la liste des mentions obligatoires et de procéder à trois additions. Le contrat doit ainsi obligatoirement préciser :

1° La description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble faisant l'objet du contrat ainsi que, en annexes ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble. Il paraît préférable de mentionner directement le contenu de l'obligation plutôt que de procéder — ainsi que l'a choisi l'Assemblée nationale — par simple référence à l'article L. 261-11 CCH.

2° Le prix de vente du bien, les modalités de paiement ainsi que, le cas échéant, la faculté pour l'accédant de payer par anticipation tout ou partie du prix et les modalités de révision de celui-ci, étant précisé que cette révision ne porte que sur la fraction du prix restant dû après chaque versement de la redevance.

3° L'intention de l'accédant de payer le prix, directement ou indirectement, même en partie, à l'exclusion du versement de la redevance, avec ou sans l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par le chapitre premier de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979, relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier (Loi Scriverner). Cette mention, reproduction de l'article 16 de la loi susnommée, figure actuellement au premier alinéa de l'article 24 du projet de loi.

4° La date d'entrée en jouissance et le délai dans lequel l'accédant devra exercer la faculté qui lui est reconnue d'acquérir la propriété (simple fusion des cinquième et sixième alinéas de l'article 3 du projet

de loi) ainsi que — première addition aux mentions existantes — les conditions de résiliation anticipée du contrat, qui ne figurent dans aucun des articles du projet de loi ;

5° Le montant de la redevance mise à la charge de l'accédant, sa périodicité et, le cas échéant, les modalités de sa révision ;

6° A peine de nullité, les modalités d'imputation de la redevance sur le prix. Cette nullité ne peut être demandée que par l'accédant et dans un délai d'un an à compter de la signature du contrat ;

7° Les modalités de calcul des sommes visées à l'article 14 ainsi que des indemnités visées à l'article 26, c'est-à-dire des sommes versées par l'occupant, correspondant au prix de l'immeuble objet du contrat, et que le vendeur est tenu de restituer en cas de résolution du contrat ou lorsque l'option n'est pas levée par l'occupant ainsi que des indemnités dues par l'occupant lorsque le défaut d'exécution de ses obligations a entraîné la résolution du contrat ;

8° La nature de la garantie de remboursement par le vendeur des sommes visées à l'alinéa précédent et s'il y a lieu la raison sociale et l'adresse du garant. Cette garantie, selon l'article 14 bis, consiste en un cautionnement, en un privilège spécial ou, lorsqu'il s'agit d'organismes H.L.M., en la seule qualité du vendeur...

9° Les catégories de charges incombant à l'accédant et leur montant prévisionnel pour la première année d'exécution du contrat. Justifiée par la nécessité de permettre à l'éventuel accédant de mesurer de façon aussi précise que possible la portée financière de ses engagements, cette mention soulève une difficulté pratique car comment prévoir le montant prévisionnel de charges si l'immeuble ou partie d'immeuble n'a jamais été occupé ? Et, dans l'hypothèse où il l'a été, ne serait-il pas préférable de mentionner le montant des charges de l'exercice écoulé ?

Soucieuse de ne pas alourdir le texte de la loi mais désireuse de permettre une solution pratique, la commission propose de mentionner que les modalités d'application de cet alinéa seront définies par décret en Conseil d'Etat de façon à permettre la meilleure connaissance possible du montant prévisible des charges, c'est-à-dire :

— production du montant des charges pour l'exercice écoulé lorsque l'immeuble a été occupé ;

— à défaut, estimation prévisionnelle par référence notamment au montant des charges dans des catégories d'immeubles comparables.

Les deux dernières mentions obligatoires ne figurent pas dans le texte des actuels articles 3 à 9. Il s'agit de :

10° L'absence de tout droit au maintien dans les lieux en cas de résiliation du contrat ou de non-levée de l'option. La nécessité de préciser de façon claire que l'occupant ne jouit de l'immeuble qu'en vertu du contrat d'occupation-accession a été suffisamment évoquée dans la première partie de ce rapport pour qu'il soit inutile d'y revenir ici. Il paraît nécessaire que la spécificité du contrat d'occupation-accession, et plus particulièrement la non-application à l'accédant des dispositions de la loi Quilliot, soit clairement affirmée dans le contrat lui-même.

11° Les références des contrats d'assurance souscrits en application des articles L. 241-1 et L. 242-1 du code des assurances, ainsi que les références des contrats d'assurance garantissant l'immeuble.

L'article 30 du projet de loi permet en effet à l'accédant, à compter de la signature du contrat de location-accession et en cas de défaillance du vendeur, de se substituer à lui pour « mettre en œuvre les garanties résultant des articles L. 241-1 et L. 242-1 du code des assurances ». La mention obligatoire des références de ces contrats dans le contrat de location-accession lui-même permet donc à l'accédant d'une part de vérifier que le vendeur a respecté les obligations légales d'assurance, d'autre part de mettre en œuvre les garanties en sachant à qui s'adresser. Les références obligatoires devraient d'ailleurs comporter l'ensemble des indications pratiques permettant à l'accédant de se substituer au vendeur défaillant. Quant aux références des contrats d'assurance garantissant l'immeuble, il s'agit de permettre à l'accédant de bénéficier éventuellement, et s'il le souhaite, des avantages de l'unité d'assurance.

L'article 4, selon les propositions de votre Commission, comprend uniquement les modalités d'indexation du prix ou de la redevance qui, bien qu'identiques, figurent actuellement au troisième alinéa de l'article 3 et au premier alinéa de l'article 4. L'Assemblée nationale, sur amendements de son rapporteur, a décidé que l'indice retenu serait l'indice prévu à l'article 58 de la loi Quilliot, autrement dit l'« indice national mesurant le coût de la construction, établi suivant des éléments de calcul fixés par décret et publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques » selon un rythme trimestriel. L'idée est de lier l'évolution du montant de la redevance à celle des loyers afin d'éviter des évolutions discordantes et de peser pour cette raison sur le choix entre la location ou l'occupation-accession : l'objectif est donc la neutralité de l'indexation pour l'un et l'autre

modes de logement. La Commission a supprimé la référence à la loi Quilliot et mentionné de façon explicite l'indice de la construction.

Article 13.

Etat des lieux.

Dans sa rédaction initiale cet article prévoyait notamment que l'état des lieux devait être annexé au contrat de location-accession, ce qui présentait le double inconvénient d'alourdir les frais financiers et de contraindre à l'établissement de l'état lors de la signature du contrat, alors même qu'il pouvait s'écouler un délai assez long entre celle-ci et l'entrée effective dans les lieux. L'Assemblée nationale a donc d'une part supprimé la contrainte de l'annexion au contrat, d'autre part décidé que l'état serait établi contradictoirement « lors de la remise des clés à l'accédant ou lors de la signature du contrat si l'accédant est déjà dans les lieux ».

Au moment de la levée de l'option, deux hypothèses doivent être envisagées :

— si l'accédant décide d'accéder il est « tenu de prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de ce transfert » (article 36 - deuxième alinéa), solution logique puisqu'il les occupe ;

— en revanche, si le transfert de propriété ne s'opère pas au terme convenu (article 13), ou que le contrat est résilié, un autre état des lieux doit être établi, solution également logique puisque ne bénéficiant d'aucun droit au maintien dans les lieux, l'accédant est au contraire tenu de les quitter.

La commission estime que ce mécanisme est satisfaisant pour autant que deux précisions lui sont apportées ;

— il doit être précisé, en cas de résiliation du contrat ou lorsque le transfert de propriété ne s'opère pas au terme convenu que l'état des lieux doit être également contradictoire et établi lors de la restitution des clés au vendeur ;

— l'intervention éventuelle d'un huissier de justice doit être expressément prévue lorsque les parties n'établissent pas spontanément l'état des lieux. C'est pourquoi il est proposé de compléter l'article 13 par un alinéa nouveau reprenant les dispositions figurant à l'article 21 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

CHAPITRE III

GARANTIES DE L'ACCÉDANT

Pour des motifs d'ordre principalement psychologique, il vous est demandé d'intituler de façon différente le chapitre III. Le seul fait que le lecteur, après avoir constaté qu'un chapitre entier était consacré aux garanties de l'accédant, cherche en vain le chapitre consacré aux garanties du vendeur — qui engage tout de même quelques capitaux dans l'opération, — risquerait d'être désastreux pour l'avenir de la formule d'occupation-accession. Un texte de loi, dont on pourrait dire qu'il est la charte des droits de l'accédant et des devoirs du vendeur, serait un texte handicapé. La Commission a donc décidé d'éliminer tout risque de cet ordre en intitulant, d'une façon d'ailleurs plus conforme au contenu même du texte, le chapitre III comme suit : Chapitre III — Garanties des contractants.

Ainsi qu'il a été signalé en conclusion de l'exposé général précédant l'examen des articles, ce chapitre comporte un découpage nouveau qui, sans bouleverser l'ordre des articles, en souligne les différents éléments :

Section I.

Résiliation du contrat.

Section II.

Cession des droits et aliénation de l'immeuble.

Section III.

Information et protection de l'accédant

Section IV.

Transfert de propriété.

Section I (nouvelle)

Résiliation du contrat.

Il est indispensable de regrouper les diverses dispositions relatives aux conséquences de la résiliation du contrat ou de la non-levée de l'option ainsi que celles concernant les mécanismes garantissant le remboursement à l'accédant des sommes versées imputables sur le prix. On peut observer que le terme « résiliation » est d'ailleurs beaucoup plus approprié que celui de « résolution ».

Avant d'exposer le contenu des articles 14, 26 et 27 du projet de loi relatifs au principe du remboursement ainsi qu'aux indemnités éventuellement dues au vendeur, il importe d'indiquer de façon claire :

— l'absence de tout droit au maintien dans les lieux pour l'occupant ;

— le principe selon lequel l'occupant reste tenu du paiement des redevances échues et non réglées (disposition transférée de l'article 26) ainsi que des frais de remise en état des lieux ou des frais dont le vendeur pourrait être tenu en son lieu et place. Il est nécessaire à l'équilibre du contrat que ce principe soit affirmé sans détours car les frais de remise en état peuvent suffire, à eux seuls, à retirer tout avantage à l'opération pour le vendeur.

La Commission a adopté à cet effet deux amendements tendant à insérer deux articles additionnels avant l'article 14.

Article 14.

Garanties de l'accédant en cas de non-transfert de propriété ou de résiliation du contrat.

Cet article comprend deux dispositions d'inégale portée :

1° Il est tout d'abord affirmé que lorsque le contrat ne débouche pas sur l'accession à la propriété, « le vendeur doit restituer à l'accédant les sommes versées par ce dernier correspondant au prix de l'immeuble objet du contrat ». Les modalités de calcul de ces sommes

doivent obligatoirement figurer parmi les clauses du contrat d'occupation-accession. Le principe de cette restitution s'impose pour que l'équilibre du contrat soit préservé : le vendeur, qui retrouve la disponibilité de l'immeuble, conserve bien entendu les montants de la fraction de la redevance correspondant à la jouissance du logement et « peut obtenir... une indemnité » dont le montant minimum est fixé, par l'article 26 du projet de loi.

2° Le second principe posé par l'article 14 est d'une portée plus malaisée à définir : « dans le cas où le prix de vente est révisable, les sommes (versées par l'accédant et correspondant au prix de l'immeuble objet du contrat, que le vendeur est tenu de restituer) sont révisées dans les mêmes conditions ».

Trois observations sont nécessaires :

— Est-il logique de faire jouer une clause dont la seule raison d'être est l'application d'un contrat précisément lorsqu'il est résilié et en raison même de cette résolution ?

— Les conditions de révision du prix seront généralement celles de l'indice du coût de la construction dont la variation, si l'on en croit les années récentes, peut être supérieure au taux de rémunération offert par les placements les plus courants, du type Caisse d'Epargne. L'indexation des sommes restituées ne risque-t-elle pas dès lors d'inciter de faux accédants à se procurer, sans risque financier réel, un logement que la location normale ne leur offre pas ?

— à l'inverse, il faut admettre que la non-indexation des sommes versées pénalise cette forme d'épargne par rapport à d'autres placements et risque de diminuer l'attraction de la formule d'occupation-accession. C'est pourquoi la Commission a décidé de conserver le double principe du remboursement et de l'unité d'indexation tel qu'il est présenté par l'article 14.

Elle estime en revanche opportun de compléter cet article (dont la rédaction est modifiée pour tenir compte des deux articles additionnels précédents) par un deuxième alinéa précisant que « ces sommes doivent être restituées dans un délai maximum de trois mois à compter du départ de l'occupant, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au vendeur » : aucun délai de remboursement n'est en effet fixé actuellement par le projet de loi alors qu'il s'agit pourtant d'une précision utile pour l'accédant défaillant et souhaitable pour autant qu'elle ne lèse pas les droits du vendeur.

Les deux articles additionnels avant l'article 14 et l'article 14 lui-même établissent le schéma des relations financières entre les parties en cas de résiliation du contrat ou de non-levée de l'option par l'accédant. Pour avoir une vue plus complète de ces relations, il convient d'examiner dès maintenant le contenu des articles 26 et 27 du projet de loi dont les dispositions seront insérées après l'article 14 au moyen de deux amendements :

Article additionnel avant l'article 14 bis.

(Art. 26.)

Indemnisation du vendeur en cas de résiliation du contrat.

Cet article détermine le montant maximum de l'indemnité que le vendeur peut demander à l'accédant en cas de non-accession, sans préjudice du principe de restitution posé à l'article 14. Il distingue deux hypothèses :

— en cas de résiliation du contrat pour **inexécution par l'accédant de ses obligations**, le vendeur peut obtenir le paiement des redevances échues et non réglées ainsi qu'une indemnité qui ne peut dépasser 2 % du prix de l'immeuble ;

— lorsque le transfert de propriété n'a pas lieu au terme convenu **pour une cause autre**, par exemple si le locataire-accédant ne lève pas l'option, le vendeur peut obtenir une indemnité qui ne peut dépasser 1 % du prix de l'immeuble objet du contrat.

Ces taux permettent le calcul d'indemnités que le juge en application de l'article 1152 du code civil peut d'ailleurs minorer alors que le taux retenu par le projet de loi paraît faible à certains. Votre commission a toutefois décidé de les maintenir en raison des arguments suivants :

— les indemnités éventuelles sont calculées selon des modalités plus favorables que celles retenues par le décret n° 80-473 du 28 juin 1980 pris pour l'application de la loi Scrivener, selon lequel (art. 4) l'indemnité ne peut excéder 2 % de la part des versements correspondant à la valeur en capital du bien à effectuer jusqu'à la date prévue du transfert de propriété ;

— le nouvel équilibre instauré par l'adoption de l'amendement tendant à insérer un article additionnel au début de la présente section modifie la fonction des indemnités prévues par l'article 26 : alors qu'il

s'agissait initialement d'une indemnisation forfaitaire couvrant aussi bien les frais de remise en état que le dédommagement pour immobilisation de l'immeuble, l'indemnité compense désormais la perte d'une vente, les frais occasionnés par la découverte d'un nouvel accédant et l'immobilisation du logement ;

— il est donc souhaitable que l'indemnité puisse être modulée en fonction de la durée de cette immobilisation.

La Commission a par conséquent décidé d'insérer avant l'article 14 *bis* un amendement transférant les dispositions de l'article 26, avec les trois modifications suivantes :

— la prise en compte de l'article additionnel relatif au principe de prise en charge par l'accédant des frais de remise en état du logement ;

— la suppression de la mention du paiement des redevances échues et non réglées, qui figure désormais dans ce même article additionnel ;

— l'instauration d'un mécanisme de modulation de l'indemnité en fonction de la durée d'immobilisation du logement.

Article additionnel avant l'article 14 bis.

(Art. 27.)

Remboursement des frais.

Cet article est extrêmement restrictif puisqu'il dispose qu'aucune indemnité autre que celles figurant à l'article 26 ne peut être mise à la charge de l'accédant, avec la seule réserve suivante ; le vendeur pourra toutefois demander à l'accédant défaillant « le remboursement sur justification des frais taxables qui lui auront été occasionnés par sa défaillance à l'exclusion de tout remboursement forfaitaire de frais de recouvrement ». Il reproduit ainsi les dispositions figurant à l'article 27 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 (Loi Scrivener).

Le principe restrictif de l'article 27 est d'une portée très différente selon qu'il s'applique aux seules clauses contractuelles ou qu'il concerne la phase contentieuse. Dans le premier cas, il est cohérent que le contrat ne mette à la charge de l'accédant qui ne lève pas l'option ou même dont le contrat est résilié pour inexécution de ses obligations, mais qui les assume cependant par la suite, aucune indemnité autre que celle prévue à l'article 26.

Dans le second cas en revanche, un contentieux étant né, il n'existe aucun motif de limiter la compétence du juge ou les demandes d'indemnisation des parties.

Il faut enfin préciser que le principe posé par l'article 27 ne doit en aucun cas faire obstacle au droit du vendeur d'obtenir le remboursement des frais de remise en état du logement ainsi, éventuellement, que celui des frais occasionnés par l'application du deuxième alinéa de l'article 31 du présent texte.

*
* *

La Commission a adopté un troisième amendement tendant à insérer avant l'article 14 *bis* un troisième article additionnel, dont l'objet est de prémunir l'accédant en cas de résiliation du contrat pour inexécution par le vendeur de ses obligations. Dans ce cas l'accédant est remboursé dans leur intégralité des sommes versées imputables sur le prix de l'immeuble et il peut bénéficier, par symétrie, d'une indemnité égale à 2 % de ce prix. Les principes relatifs à la libération des locaux et au remboursement des sommes sont inversés : l'accédant bénéficie d'un droit au maintien dans les lieux limité et n'est tenu de les quitter qu'après avoir été remboursé.

*
* *

Article 14 bis.

Garanties de remboursement.

Les articles 14 *bis* à 19 définissent et organisent les modalités de garantie de remboursement par le vendeur des sommes versées par l'occupant et correspondant au prix de l'immeuble objet du contrat. Cet ensemble constitue l'une des innovations les plus marquantes du projet de loi car il protège l'accédant contre la défaillance éventuelle du vendeur : or, l'un des grands reproches faits aux divers systèmes de location-vente en vigueur était précisément de ne comporter aucune garantie de cette nature.

L'article 14 *bis* résulte de la scission par l'Assemblée nationale de l'article 14 du projet de loi initial. Il énumère les diverses formes que peut revêtir la garantie de remboursement, formes qui sont développées par les articles suivants. Trois formules sont possibles :

- une convention de cautionnement ;
- un privilège spécial sur l'immeuble ;
- une garantie intrinsèque résultant de la qualité du vendeur ;

Article 15.

Cautionnement.

Cet article détermine les modalités selon lesquelles un cautionnement garantit le remboursement des sommes par le vendeur en cas d'échec de la formule d'occupation-accession. Selon l'article 2011 du Code civil « celui qui se rend caution d'une obligation se soumet envers le créancier à satisfaire à cette obligation si le débiteur n'y satisfait pas lui-même ». Cette garantie selon l'article 15 doit être donnée par :

- une banque,
- un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier,
- une entreprise d'assurance agréée à cet effet,
- une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 13 mars 1917 ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et au moyen commerce, à la petite et à la moyenne industrie.

A cet article, la Commission a adopté deux amendements. L'un substitue aux mots : « établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier » les mots : « établissement financier habilité à délivrer des cautions ou à réaliser des opérations de financement immobilier. » Parmi les établissements financiers enregistrés par le Conseil national du Crédit, plus d'une trentaine ont, en effet, pour activité principale la délivrance de caution de toutes natures. Or, le libellé actuel de l'article leur interdirait de délivrer le cautionnement au bénéfice des accédants.

D'autre part, les mots « crédit immobilier » peuvent prêter à confusion dans la mesure où ils sont habituellement utilisés pour désigner l'activité des « sociétés de crédit immobilier » visées par l'article L. 422-4 du code de la construction et de l'habitation : c'est pourquoi il est suggéré de leur substituer les mots « financement immobilier », consacrées par la pratique et la Banque de France pour désigner l'activité d'une catégorie d'établissements financiers.

L'autre amendement complète l'article par un nouveau paragraphe reprenant les dispositions de l'article 17 *bis* selon lesquelles « la liste des organismes financiers habilités à donner leur garantie est fixée par décret ».

Article 16.

Privilège de l'accédant.

La seconde forme que peut revêtir la garantie de remboursement est celle du privilège de l'article 2103-7° du code civil qu'un article ultérieur du projet de loi crée d'ailleurs à cet effet en faisant figurer parmi les créanciers privilégiés sur les immeubles les titulaires d'un contrat d'occupation-accession (art. 38). Les bénéficiaires d'un tel privilège spécial disposent d'un droit de suite sur l'immeuble ainsi que du droit de préférence pour le paiement, ce qui constitue un mécanisme efficace. Ils rejoindront ainsi dans cette catégorie : le vendeur, sur l'immeuble vendu, pour le paiement du prix ; le prêteur de deniers, les cohéritiers sur les immeubles de la succession pour la garantie des partages faits entre eux et des soultes ou retours de lots ; les architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers sur l'immeuble ayant fait l'objet des travaux ; le prêteur de deniers pour payer ces architectes, maçons, entrepreneurs et autres ouvriers ; enfin, les créanciers et légataires d'une personne défunte, sur les immeubles de la succession, pour la garantie des droits qu'ils tiennent de l'article 878 du code civil (privilège de la séparation des patrimoines du défunt et de l'héritier).

Deux conditions sont nécessaires pour que ce privilège puisse être utilisé :

— les sommes correspondant au prix de l'immeuble payables avant le transfert de propriété, c'est-à-dire la fraction de la redevance imputable sur le prix, ne doivent pas excéder 50 % de ce prix, disposition correspondant selon une déclaration du Ministre de l'Urbanisme et du Logement à l'Assemblée nationale « à une pratique notariale courante en vertu de laquelle on n'accorde d'hypothèque ou de privi-

lège ou garantie que sur la moitié de la valeur du bien hypothéqué, afin de prémunir le créancier contre les risques de décote ou de mauvaise vente de l'immeuble ».

— le privilège ne doit être, à la date du contrat d'occupation-accession, ni primé, ni en concurrence avec un autre privilège ou hypothèque, après éventuellement cession de rang consentie par les créanciers privilégiés ou hypothécaires mieux placés. Trois observations sont nécessaires pour apprécier l'efficacité du mécanisme ainsi élaboré :

— il a tout d'abord été exposé que pouvaient matériellement exister des inscriptions de privilège ou d'hypothèque pour lesquelles la preuve est rapportée que les créances qu'elles garantissaient ont été remboursées, ces inscriptions étant par conséquent sans cause. Cette difficulté est levée dès lors qu'il est précisé, à la fin du premier alinéa, que le privilège ne doit être ni primé ni en concurrence avec un autre privilège ou une hypothèque « dont les causes ne seraient pas éteintes à la même date ».

— la référence à « la date du contrat » est essentielle puisque en vertu de l'article 2105 du code civil, les privilèges généraux sur l'immeuble en vertu de l'article 2104 priment les privilèges spéciaux.

— le Crédit foncier de France n'est autorisé par ses statuts à consentir des prêts qu'à condition de bénéficier d'une hypothèque de premier rang. C'est dire que dans de nombreuses opérations, le seul mode de garantie possible sera la convention de cautionnement prévue à l'article précédent...

Article 17.

Garantie liée à la qualité du vendeur

Le premier alinéa de cet article dispose que la garantie de remboursement résulte également de la qualité du vendeur lorsque le contrat d'occupation-accession est consenti par une société dans laquelle l'Etat ou une collectivité publique détient la majorité du capital social.

Le second alinéa qui résulte d'un amendement de l'Assemblée nationale étend le bénéfice de cette garantie intrinsèque aux organismes visés par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire aux organismes d'habitations à loyer modéré. S'il est exact que les offices publics d'HLM et les sociétés anonymes d'HLM sont réputés disposer de la garantie intrinsèque dans toutes les formules actuelles de ventes à terme ou en l'état futur d'achèvement, il faut cependant admettre que certains organismes HLM ne disposent

que d'une faible surface financière, ce qui explique d'ailleurs que le texte initial du Gouvernement n'ait pas proposé l'extension aux organismes HLM de la garantie intrinsèque. La commission a en conséquence adopté un amendement supprimant le deuxième alinéa de cet article.

Article 17 bis.

Liste des organismes habilités

Cet article prévoit que la liste des organismes financiers habilités à donner leur garantie est fixée par décret. Ces dispositions ayant été insérées dans l'article 15, l'article 17 bis doit être supprimé.

Article 18.

Cas de non exigibilité de la garantie

Cet article prévoit deux cas dans lesquels aucune garantie ne peut être exigée du vendeur :

— lorsque les sommes versées par l'accédant avant le transfert de propriété ne sont pas imputables sur le prix de l'immeuble objet du contrat, ce qui paraît tout à fait évident puisque la garantie a précisément pour objet de permettre le remboursement des sommes versées imputables sur ce prix : la mention de ce premier cas de non-exigibilité est donc inutile :

— lorsque les sommes imputables n'excèdent pas 5 % de la valeur de l'immeuble objet du contrat : ce deuxième cas de non-exigibilité ne paraît pas devoir être maintenu car la modicité des sommes à rembourser ne présage en rien des facultés de remboursement du vendeur le moment venu. Il a certes été avancé que le coût de la garantie pouvait en pareille hypothèse être supérieur au montant de la somme à rembourser, mais cet argument provient d'une confusion : le coût de la garantie est en effet calculé non pas sur la valeur de l'immeuble objet du contrat mais sur le montant des sommes garanties.

En conséquence de ces observations, la Commission a décidé de supprimer l'article 18 du projet de loi.

Article 19.

Redevance employée à des remboursements.

Cet article dispose que lorsque la redevance est employée au remboursement de créanciers privilégiés ou hypothécaires du vendeur, l'accédant n'est subrogé de plein droit dans leur sûreté que pour la partie de la redevance imputable sur le prix. Cette rédaction clarifie, tout en lui restant étroitement fidèle, l'article initial du projet de loi.

La Commission a adopté cet article dans la rédaction de l'Assemblée Nationale.

Section II (nouvelle)

Cession des droits et aliénation de l'immeuble.

La Commission a adopté un amendement tendant à insérer un intitulé nouveau avant l'article 19 bis. Il lui est apparu en effet que la cession par l'accédant des droits qu'il tient du contrat ou bien l'aliénation par le vendeur de l'immeuble objet du contrat constituaient des événements importants dans l'opération d'occupation-accession, méritant par conséquent une section spécifique.

Article 19 bis.

Cession des droits de l'accédant.

Cet article autorise l'accédant à céder les droits qu'il tient du contrat d'occupation-accession, c'est-à-dire le droit à la jouissance du logement et le droit au transfert de propriété de l'immeuble. Le principe de la cession confère une souplesse certaine au mécanisme de l'occupation-accession, bien qu'il soit parfois — dans le secteur « ancien » par exemple — en contradiction avec son essence même : le cessionnaire, en effet, doit « racheter » au cédant le montant de la redevance versée imputable sur le prix de l'immeuble objet du contrat, c'est-à-dire disposer, lors de son entrée dans le système, de l'apport personnel nécessaire...

Si la cession des droits présente un intérêt pour le cédant (qui évite ainsi par exemple le paiement de l'indemnité mentionné à l'article 26) et pour le cessionnaire (qui trouve un logement avec une durée d'occu-

pation préalable à l'accession réduite, mais avec un montant de redevance intéressant), les intérêts du vendeur doivent également être préservés : aussi est-il prévu que le vendeur puisse s'opposer à la cession lorsque l'acquéreur ne remplit pas les conditions exigées pour l'octroi des prêts ayant assuré le financement de la construction de l'immeuble ou bien lorsqu'il peut justifier de « motifs sérieux et légitimes tels que l'insolvabilité du cessionnaire ».

Au-delà de son accord de fond, la Commission tient à faire une observation sur cet article : il convient d'éviter qu'à l'occasion d'une cession, les droits de l'accédant, qui forment un ensemble, soient cédés séparément, voire à des personnes différentes. Elle a donc adopté un amendement précisant que l'accédant ne peut disposer des droits qu'il tient du contrat, au bénéfice des tiers, que dans leur totalité.

*
* * *

Article 20.

Aliénation de l'immeuble.

Cet article prévoit qu'en cas d'aliénation de l'immeuble, le nouveau propriétaire est substitué de plein droit dans les droits et obligations du vendeur. Cette formule présente le double avantage de faciliter la vente des immeubles faisant l'objet de contrats d'occupation-accession, tout en préservant les droits de l'accédant. On peut rappeler à ce propos que le contrat d'occupation-accession doit être publié au bureau des hypothèques.

Le deuxième alinéa de cet article dispose toutefois que « si la garantie de remboursement ne revêt pas la forme du privilège de l'article 2103-7° du Code civil... l'aliénation est subordonnée à la fourniture, par le nouveau propriétaire, de l'une des autres garanties prévues par la présente loi ». Tel qu'il est rédigé, cet alinéa interdit donc au nouveau propriétaire de choisir comme garantie le privilège de l'article 2103-7°. Or, l'intention de l'auteur de l'amendement n'était certainement pas de le priver de cette possibilité. C'est pourquoi la Commission a décidé de rédiger de la façon suivante la fin du deuxième alinéa de cet article : la fourniture, par le nouveau propriétaire, de l'une des garanties prévues par la présente loi.

Section III (nouvelle)

Information et protection de l'accédant.

Dans cette troisième section du troisième chapitre, figurent les articles 21 à 25 inclus du projet de loi dans la rédaction issue des délibérations de l'Assemblée nationale. Ces cinq articles adaptent à l'occupation-accession les dispositions prévues par la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier.

Article 21.

Principe de l'exclusion de la loi Scrivener.

Cette loi du 13 juillet 1979 comporte un chapitre III relatif aux contrats de location-vente ou de location assortis d'une promesse de vente qui, tout en conservant le principe des garanties accordées au futur acquéreur par les autres chapitres de la loi, les adapte à la spécificité de ces contrats. Mais deux lacunes sont manifestes : aucune définition du contrat de location-vente ou du contrat de location assorti d'une promesse de vente n'est donnée ; aucune garantie de remboursement des sommes par le bailleur-vendeur n'est instituée. Or, sur ces deux points, le projet de loi soumis à votre examen innove et c'est pourquoi l'article 21 dispose expressément que les dispositions du chapitre III de la loi « Scrivener » — désormais en retrait — ne sont pas applicables aux contrats de location-accession. En revanche, le contrat de location-accession n'étant pas assimilable à tous les contrats de location-vente (notamment aux contrats dans lesquels la vente est décidée dès l'origine) et certains contrats en cours étant régis par les dispositions du chapitre III de la loi « Scrivener », ce chapitre doit subsister.

La Commission a adopté un amendement de coordination à cet article.

Article 22.

Inspiré très directement par l'article 26 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier, ainsi que par

l'article L 261-12 CCH relatif aux ventes d'immeubles à construire, cet article tend à protéger l'accédant en interdisant au vendeur d'exiger ou d'accepter de lui, au titre de la location-accession, et avant la signature du contrat, « aucun dépôt ou aucune autorisation de prélèvement sur compte bancaire ou postal ».

Une seule exception à ce principe est prévue : le dépôt de garantie effectué par l'accédant à un compte spécial dans le cadre du contrat préliminaire visé à l'article premier ter du projet de loi.

Sous réserve d'un amendement de coordination, la Commission a adopté cet article.

Article 23.

Délai de réflexion.

Les deux alinéas de cet article ont des objets différents bien que motivés par le souci identique de permettre à l'accédant de signer en toute connaissance de cause le contrat d'occupation-accession.

Le premier alinéa transpose les dispositions figurant aux articles 24 et 25 de la loi Scrivener, dont l'objet est de garantir un délai de réflexion d'un mois avant la signature du contrat. Ce faisant, il les simplifie de façon sensible puisqu'il est seulement disposé que le vendeur notifie à l'accédant le projet de contrat un mois au moins avant la date de sa signature, la notification l'obligeant à maintenir les conditions du projet de contrat jusqu'à l'expiration de ce délai. Le mécanisme de la loi Scrivener est plus complexe puisqu'il impose, d'une part la remise d'une offre par le bailleur contre récépissé, d'autre part l'acceptation par le preneur par écrit, contre récépissé également et dans un délai qui ne peut être inférieur à 10 jours à compter de la réception de l'offre. L'article 23 du texte en discussion laisse donc à l'accédant un délai de réflexion obligatoire plus long puisqu'il est d'un mois.

Le deuxième alinéa dispose que, « le cas échéant, le règlement de copropriété ou le cahier des charges est remis à l'accédant lors de la signature du contrat. Il doit lui être communiqué préalablement », rédaction s'inspirant étroitement des dispositions de l'article L 261-11 CCH relatif aux ventes d'immeubles à construire, mais qui n'est guère satisfaisante en l'espèce, puisque la nécessité de la communication préalable n'est soumise à aucun délai précis. En revanche, il faut considérer que le projet de contrat doit permettre au futur

accédant de s'informer de toutes les conditions de l'opération et qu'il est par conséquent souhaitable qu'il ait connaissance du règlement de copropriété ou du cahier des charges en même temps que du projet de contrat.

La Commission a en conséquence adopté deux amendements à cet article :

- un amendement précise que la notification par le vendeur doit être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;
- l'autre amendement prévoit la concomitance de la remise du règlement de copropriété ou du cahier des charges et du projet de contrat.

Article 24.

Recours à un prêt.

Cet article reproduit les articles 16 et 17 de la loi Scrivener selon lesquels :

- le contrat doit indiquer si le prix sera payé, directement ou indirectement, même en partie, avec ou sans l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par le chapitre premier de ladite loi (premier alinéa) ;
- lorsque le contrat indique que l'accédant entend recourir à l'un de ces prêts, le transfert de propriété est subordonné à la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assurent le financement, cette condition devant être réalisée à la date d'exigibilité du paiement (deuxième alinéa).

Les dispositions figurant au premier alinéa ayant été intégrées dans l'article 3 qui énumère les mentions que doit obligatoirement comporter le contrat d'occupation-accession, il paraît inutile de les répéter et la Commission a décidé de les supprimer ici.

En ce qui concerne le deuxième alinéa, une réflexion s'impose. La loi Scrivener (article 28) disposait que l'acte constatant la levée de l'option était conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui devaient en assurer le financement. L'article 24 soumis à notre examen a le même effet, mais impose que dès la signature du contrat d'occupation-accession, l'accédant ait indiqué son intention de recourir à un prêt, ce qui impliquerait logiquement un délai relativement bref entre la signature de ce contrat et la date prévue pour la levée de l'option.

Afin d'éviter à l'accédant de se retrouver en mauvaise posture, la Commission a décidé de préciser que la situation de l'accédant prise en considération par le ou les organismes-prêteurs pour l'octroi des prêts s'apprécie à la date de la signature du contrat d'occupation-accession, ou — s'il s'agit d'une cession de droits — à la date de la cession.

Article 25.

Cas où le paiement est réalisé sans l'aide d'un prêt.

Reproduisant l'article 18 de la loi Scrivener, les deux alinéas de l'article 25 disposent que l'occupant-accédant ne peut se prévaloir de la condition suspensive énoncée ci-dessus lorsqu'il a déclaré dans le contrat que le prix serait payé sans l'aide d'un ou plusieurs prêts... La chose est d'ailleurs évidente et l'on voit mal comment il pourrait en être autrement en l'absence de tout prêt... Aussi l'intérêt de l'article réside-t-il dans les deux accommodements au principe énoncés par le texte :

— le contrat doit porter, de la main de l'accédant ou de son mandataire, une mention par laquelle il reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un prêt, il ne pourra se prévaloir de la condition suspensive ;

— lorsque le contrat ne comporte aucune indication quant à l'intention de l'accédant de recourir à un prêt, ou en cas de défaut de la mention exposée à l'alinéa précédent ou même lorsque cette mention, bien que figurant dans le contrat, n'est pas de la main de l'accédant ou de son mandataire, et dans l'hypothèse où l'accédant sollicite néanmoins un prêt, le transfert de propriété redevient subordonné à la condition suspensive.

Sous réserve de l'adoption de deux modifications rédactionnelles, tendant pour l'un à harmoniser l'appellation du contrat et pour l'autre à gommer un héritage direct de la loi Scrivener (remplacer, au premier alinéa, les mots : cet acte, par le mot : il), la Commission a adopté cet article.

*
* *

Art. 26 et 27.

Les dispositions de ces articles, relatives aux indemnités dues au vendeur en cas de résiliation du contrat ou de non-transfert de propriété au terme prévu, ont été insérées après l'article 14 par deux amendements. L'analyse et le commentaire figurent à cet endroit.

*
* * *

Section IV (nouvelles)

Le transfert de propriété.

Le contrat d'occupation-accession débouche normalement sur un transfert de propriété. La commission a estimé que les articles 35 bis et 36 du projet de la loi qui figurent actuellement dans le chapitre IV intitulé « obligations des parties en matière de gestion et d'entretien de l'immeuble » étaient mieux à leur place, en raison de leur mécanisme, dans le chapitre III consacré aux « Garanties des contractants ». Elle a donc adopté un amendement insérant, après l'article 27, une section IV nouvelle : « Transfert de propriété » individualisant les dispositions des articles 35 bis et 36 sous la forme de deux articles additionnels :

ARTICLE ADDITIONNEL APRÈS L'ARTICLE 27

(Article 35 bis.)

Mise en demeure.

Cet article résulte de l'adoption par l'Assemblée nationale d'un amendement présenté par la Commission des Lois et développant, en les précisant, les modalités figurant à l'article 3 initial relatives à la levée de l'option. Quatre éléments caractérisent cette procédure :

1°) un délai relativement long puisque le vendeur doit, six mois avant le terme prévu, mettre l'accédant en demeure d'exercer son droit d'option. Cette mise en demeure doit être effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;

2°) l'état des créances garanties par des inscriptions prises sur l'immeuble doit, à peine de nullité, être indiqué par la mise en demeure. Il s'agit évidemment d'un élément déterminant pour la décision de l'accédant ;

3°) lorsque le montant de ces créances excède celui du prix restant dû par l'accédant, celui-ci peut renoncer à l'acquisition et obtenir ce, endant, sans aucune pénalité, le remboursement des sommes imputables sur le prix de l'immeuble ;

4°) il est enfin précisé que le paiement par anticipation de la totalité du prix entraîne également transfert de propriété. Cette disposition est tout à fait compréhensible, mais a-t-elle véritablement sa place au sein du mécanisme proposé ? Ne correspond-elle pas plutôt au système de la vente à terme dans lequel la décision d'acquiescer est prise dès le départ, donc sans option ultérieure, le paiement intégral du prix étant fractionné ou différé, le transfert de propriété différé et la vente rétroagissant ? La suppression du dernier alinéa de l'article 35 bis, en considération de la confusion qu'il risque d'entraîner d'une part, de l'incertitude quant à son efficacité pratique d'autre part, est donc souhaitable.

Deux autres réflexions sont nécessaires :

1°) le délai de six mois n'est-il pas excessif ? La situation hypothécaire qui sera indiquée à l'accédant dans la mise en demeure sera en effet la situation du moment ; or elle peut se modifier et s'aggraver notablement pendant la période postérieure à cette mise en demeure ; d'où l'idée de réduire le délai de mise en demeure et de la fixer à une durée de trois mois. Sans entraîner une sécurité totale pour l'accédant, cette réduction améliore cependant sa protection ;

2°) lorsque l'accédant constate que l'état des créances excède celui du prix restant dû, il peut renoncer sans aucune pénalité à lever l'option. Mais qu'en est-il des conséquences de cette renonciation, d'une part quant à son maintien dans les lieux et d'autre part quant au délai de remboursement des sommes qui lui sont dues par le vendeur ? Il convient ici de prévoir que l'accédant peut alors bénéficier des dispositions prévues à l'article additionnel avant l'article 14 bis relatif à l'hypothèse de résiliation du contrat pour inexécution par le vendeur de ses obligations.

*
* * *

ARTICLE ADDITIONNEL APRÈS L'ARTICLE 27

(Article 36.)

Transfert de propriété.

Cet article précise les conséquences du transfert de propriété dans deux domaines différents ;

— l'acte notarié, qui constate le transfert de propriété, emporte de plein droit adhésion de l'accédant à toutes les organisations visées à l'article 34, c'est-à-dire aux organisations juridiques prévues par les dispositions régissant les immeubles ou groupes d'immeubles compris dans le périmètre d'une association syndicale soumise à la loi du 21 juin 1865.

— l'accédant est tenu de prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent lors du transfert sans préjudice, le cas échéant, du droit de mettre en œuvre les garanties liées à la construction de l'immeuble : solution parfaitement logique puisque l'accédant est l'occupant des lieux.

CHAPITRE IV

OBLIGATIONS DES PARTIES EN MATIÈRE DE GESTION ET D'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE

Articles 28, 28 bis, 28 ter et 29.

Obligations principales de l'accédant.

Ces quatre articles reprennent, pour les trois premiers d'entre eux, des dispositions tout à fait traditionnelles dans les contrats de location, cependant que l'article 29 innove de façon importante et confère au régime de l'occupation-accession une originalité incontestable.

L'article 28 dispose que l'accédant doit user de l'immeuble en bon père de famille et suivant sa destination, disposition conforme à la règle de l'article 1728 du code civil et qui figure sous une forme voisine au troisième alinéa de la loi Quilliot.

L'article 28 bis impose à l'accédant de s'assurer pour les risques dont il répond en sa qualité d'occupant, disposition également traditionnelle dans les contrats de location, le code civil se bornant à présumer la responsabilité du preneur en cas d'incendie (art. 1733). Le dernier alinéa de l'article 18 de la loi Quillot impose au locataire « de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire » et c'est en se référant explicitement à ce texte que les auteurs des amendements à l'origine de l'article 28 bis ont motivé leurs propositions. Le parallèle entre l'obligation du locataire et celle de « l'occupant » est d'autant plus net que ce terme a été employé et non celui « d'accédant » — On doit donc en déduire — car la question a été posée — que la rédaction de l'article 28 bis ne permet pas de faire supporter à l'occupant la charge de l'assurance de l'immeuble qui incombe au propriétaire.

L'article 28 ter reprend des dispositions figurant initialement à l'article 3 du projet de loi et interdisant au vendeur comme à l'accédant de transformer unilatéralement l'immeuble ou la partie d'immeuble faisant l'objet du contrat. Cette disposition n'est pas moins traditionnelle que les précédentes et se comprend aisément.

L'article 29 en revanche innove grandement en posant dans son premier alinéa le principe selon lequel dès la date d'entrée en jouissance, l'entretien et les réparations de l'immeuble incombent à l'accédant. La rédaction initiale de cet article mettait même de façon explicite à la charge de l'accédant les grosses réparations. Mais, il est apparu à l'Assemblée nationale que cette charge pouvait être excessive et qu'il était préférable de laisser au vendeur la charge des réparations les plus importantes : c'est pourquoi, sur proposition de sa commission, elle a décidé que le « vendeur conserve la charge des réparations relatives aux éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment, ainsi qu'à tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux, et aux éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion de leurs parties mobiles ». Cette rédaction présente un avantage : elle reprend les termes utilisés par l'article R.111-26 CCH relatif à la responsabilité des constructeurs d'ouvrages et permet donc le recours à une jurisprudence établie ainsi que, de façon plus immédiate, à l'énumération donnée par le Code de la Construction et de l'habitation lui-même selon lequel ces éléments comprennent notamment :

— les revêtements des murs à l'exclusion de la peinture et des papiers peints ;

— les escaliers et planchers ainsi que leur revêtement en matériau dur ;

- les plafonds et les cloisons fixes ;
- les portions de canalisations, tuyauteries, conduites et gaines de toute sorte logées à l'intérieur des murs, plafonds ou planchers, ou prises dans la masse du revêtement, à l'exclusion de celles qui sont seulement scellées ;
- les charpentes fixes des ascenseurs et monte-charge ;
- les bâtis et huisseries des portes, fenêtres et verrières, précision accrue par les explications de l'article R.111-27 : Les menus ouvrages sont les éléments du bâtiment autres que le gros ouvrages, façonnés, fabriqués ou installés par l'entrepreneur.

Ces éléments comprennent notamment :

- les canalisations, radiateurs, tuyauteries, conduites, gaines et revêtements de toutes sortes autres que ceux constituant de gros ouvrages ;
- les éléments mobiles nécessaires au clos et au couvert tels que portes, fenêtres, persiennes et volets.

Le dernier alinéa de l'article 29 conclut enfin la liste des charges que doit supporter l'occupant en disposant qu'il est tenu des « charges annuelles telles que les contributions, taxes et impôts ». Il faut ici prévenir un risque d'assimilation du vendeur au bailleur : on sait en effet qu'en application des articles 1686 et 1687 du Code Général des Impôts, le bailleur est responsable du non-paiement par le locataire de la contribution mobilière et de la taxe professionnelle s'il n'a pas averti le percepteur 1 mois avant la fin du bail ou 8 jours en cas de déménagement furtif ou avant terme. Il est clair que ces articles n'autorisent aucunement à tenir le vendeur pour responsable du non-paiement des charges que le dernier alinéa de l'article 29 fait supporter par l'accédant.

Ces quatre articles forment un tout et votre Commission a envisagé de les fusionner en un seul article sans pour autant altérer l'équilibre proposé. Mais il lui est apparu que ce regroupement dissimulait l'originalité du principe posé par l'article 29, ce qui serait regrettable. Elle a donc limité la fusion de ces dispositions aux articles 28 et 28 bis ainsi qu'au dernier alinéa de l'article 29, l'article 28 ter, qui impose une obligation à la fois au vendeur et à l'accédant méritant également de subsister.

*
* * *

ARTICLE ADDITIONNEL APRÈS L'ARTICLE 29

La Commission a décidé d'introduire après l'article 29 un article additionnel prémunissant à la fois le vendeur et l'accédant contre une rupture importante de l'équilibre prévu du contrat. Il se peut en effet qu'entre la signature du contrat et la date de levée de l'option, le vendeur soit contraint de réaliser ou de participer à la réalisation de réparations ou améliorations fort onéreuses pour lui mais conférant une plus-value à l'immeuble objet du contrat. Il doit pouvoir, dans cette hypothèse, proposer à l'accédant une augmentation de la redevance ou une réévaluation du prix de l'immeuble compensant cette plus-value. En revanche si l'accédant et le vendeur ne peuvent se mettre d'accord, il est normal que l'accédant puisse résilier le contrat sans pour autant être tenu du versement des indemnités de droit commun.

*
* *

Article 30.

Droits de l'accédant en matière d'assurance des travaux du bâtiment.

Cet article permet à l'accédant, à compter de la signature du contrat d'occupation-accession, et en cas de défaillance du vendeur, de mettre en œuvre les garanties résultant des articles L. 241-1 et L. 242-1 du code des assurances :

L'article L. 241-1 de ce code (ou L. 111-28 CCH) relatif à l'assurance de responsabilité obligatoire, dispose en effet :

« Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil à propos de travaux de bâtiment, doit être couverte par une assurance.

« A l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité.

« Tout contrat d'assurance souscrit en vertu du présent article est, nonobstant toute stipulation contraire, réputé comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance. »

Quant à l'article L. 242-1 du même code (ou L. 111-30 CCH), concernant l'assurance de dommages obligatoire, il dispose :

« Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de bâtiment, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du code civil. »

Cette assurance prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du code civil. Toutefois, elle garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque :

— Avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations ;

— Après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations.

Si le principe de l'octroi à l'accédant de la possibilité de mettre en oeuvre ces garanties doit être approuvé, deux observations, ne se traduisant d'ailleurs pas par des propositions d'amendements, doivent être faites :

— le premier problème que devra régler le décret d'application de cet article sera de définir la défaillance du vendeur. Actuellement, l'assuré doit, dans les cinq jours de la révélation du sinistre, adresser une déclaration à l'assureur (Annexe II de l'arrêté du 17 novembre 1978 pris pour l'application de l'article L. 243-8 du code des assurances). Il conviendrait donc d'autoriser l'accédant à adresser une déclaration de sinistre à l'assureur si dans les cinq jours à compter de la date de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au vendeur, celui-ci n'a pas répondu à l'accédant pour lui indiquer qu'il déclarait le sinistre à l'assureur ou effectuait la mise en demeure préalable de l'entreprise concernée dans l'hypothèse où le sinistre est survenu pendant la période de garantie de parfait achèvement.

— le second problème est de déterminer les conséquences sur la procédure à venir de l'éventuelle défaillance du vendeur : est-il dessaisi au bénéfice de l'accédant ou doit-il concurremment avec l'accédant

être informé des diverses étapes de la procédure (notification du rapport préliminaire et du rapport d'expertise, du montant de l'indemnité proposée, etc...) ?

Article 31.

Subrogation de l'accédant au copropriétaire

Cet article est étroitement lié aux dispositions de l'article 29 commentées ci-dessus. La logique du contrat d'occupation-accession est de permettre à l'accédant de devenir propriétaire. La répartition des charges est opérée en considération de cet objectif et l'article 31 tire les conséquences de cette répartition en appliquant le principe « Qui paie vote ». Il convient de rappeler ici que l'une des critiques les plus couramment faites aux mécanismes de location-vente au sens le plus général du terme était de faire supporter au locataire-acquéreur des charges incombant normalement au bailleur-vendeur, sans lui attribuer cependant de droits à la gestion de l'immeuble.

Le **premier alinéa** de l'article 31 réalise une innovation juridique nécessaire mais importante en disposant que « pour l'application des dispositions de la loi n° 65- 557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la signature du contrat de location-accession est assimilée à une mutation et l'accédant est subrogé dans les droits et obligations du vendeur ».

Le **second alinéa** dispose cependant que le vendeur est tenu de garantir le paiement des charges incombant à l'accédant en application de l'article 29 : c'est la raison pour laquelle un amendement permettant au vendeur de récupérer les sommes qu'il aurait été amené à verser au lieu et place de l'accédant vous a été proposé (art. add. 14 B). Le délai de 3 mois entre la libération des locaux et la restitution à l'accédant des sommes imputables sur le prix doit permettre au syndic de fournir les comptes nécessaires.

Ce **second alinéa** prévoit également et de façon logique que l'hypothèque légale prévue à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire celle dont bénéficient les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque propriétaire, ne peut être inscrite qu'après mise en demeure restée infructueuse adressée par le syndic au vendeur.

Le troisième alinéa précise les conséquences de l'application du principe « qui paie vote » et laisse au vendeur le droit de vote pour toutes les décisions concernant les réparations mises à sa charge ou portant sur un acte de disposition visé aux articles 26 ou 35 de la loi du 10 juillet 1965, par exemple les actes d'acquisition immobilière ou la surélévation ou construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif.

Le dernier alinéa assure l'information du vendeur comme de l'accédant en permettant à chacun d'assister à l'assemblée générale des copropriétaires et d'y formuler toutes observations sur les questions pour lesquelles il ne dispose pas du droit de vote.

Article 34.

Associations syndicales

Cet article applique aux associations syndicales le schéma de répartition des compétences décrit aux articles précédents pour le régime de la copropriété : la signature du contrat de location-accession est assimilé à une mutation ; l'accédant est subrogé au vendeur au sein des organisations juridiques ayant pour objet de recevoir la propriété ou la gestion d'équipements communs dont bénéficie l'immeuble objet du contrat ; le vendeur conserve toutefois le droit de vote à l'assemblée générale pour les décisions concernant des réparations mises à sa charge en application de l'article 29 ; le droit d'assister aux assemblées et de formuler des observations sur les questions qui ne sont pas de sa compétence est accordé à chaque partie.

Sous réserve d'un amendement de coordination, la Commission a adopté cet article.

Article 35 bis et 36.

Transfert de propriété

Ces deux articles ont été analysés au sein de la section IV (nouvelle) du chapitre précédent dans laquelle ils ont été insérés par deux amendements.

Article 37.

Hypothèque légale des associations foncières urbaines

Selon l'article L. 322-9 du code de l'urbanisme, les créances de toutes natures, exigibles depuis moins de cinq ans, d'une association foncière urbaine à l'encontre d'un associé sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de l'associé compris dans le périmètre de l'association. Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles qui sont prévues à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété. Cet article dispose donc, en se référant à l'article 31 de la présente loi, que cette hypothèque ne pourra être inscrite qu'après mise en demeure restée infructueuse adressée par le syndic au vendeur.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES

Articles 38 et 38 bis.

Privilège spécial de l'accédant

Ces deux articles tirent les conséquences du principe de la création au bénéfice de l'accédant d'un privilège spécial sur l'immeuble objet du contrat destiné à garantir le remboursement par le vendeur des sommes versées par l'accédant correspondant au prix de l'immeuble. L'article 38 complète donc l'article 2103 du code civil par un nouvel alinéa mentionnant l'accédant parmi les créanciers privilégiés, l'article 38 bis insérant dans le code civil un nouvel article 2111-1 définissant les modalités d'inscription de ce privilège. La Commission — sous réserve d'amendements de coordination — n'a pas modifié la rédaction de ces articles.

Article 39.

Droit de préemption dans les zones d'intervention foncière

Cet article a pour objet d'assurer à l'accédant une garantie contre l'exercice du droit de préemption dans les ZIF ou ZAD en disposant qu'il doit s'exercer avant la signature du contrat et non au moment de la levée de l'option.

En application de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, en effet, une zone d'intervention foncière est instituée de plein droit sur les zones urbaines délimitées par le plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé des communes de plus de 10 000 habitants ou des groupements de communes ayant compétence en matière d'urbanisme dont la population globale excède ce chiffre - l'organe délibérant de la commune ou du groupement de communes pouvant supprimer la zone d'intervention foncière ou en réduire la superficie. Dans les autres communes, la création d'une zone d'intervention foncière à l'intérieur de tout ou partie d'une zone urbaine délimitée par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé peut être décidée par l'autorité administrative sur avis favorable ou sur proposition de la commune ou de l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme.

Or, selon l'article L. 211-2 du code de l'urbanisme, tout immeuble ou tout ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, situé dans une zone d'intervention foncière, peut faire l'objet d'un droit de préemption lorsqu'il est aliéné volontairement à titre onéreux ou qu'il fait l'objet d'une adjudication forcée.

L'article L. 211-3 prévoit que ce droit ne peut être exercé que pour la création d'espaces verts publics, la réalisation de logements sociaux ou d'équipements collectifs, la restauration de bâtiments ou la rénovation de quartiers, ainsi que pour la constitution de réserves foncières.

*
* *

Article 40 et 41.

Aide personnalisée au logement

L'article 40 inclut dans le domaine d'application de l'aide personnalisée au logement, accordée au titre de la résidence principale quel que soit le lieu de son implantation sur le territoire national, les logements occupés par les titulaires de contrats d'occupation-accession lorsqu'ils « ont été construits, améliorés ou acquis et améliorés au moyens de formes spécifiques d'aides de l'État ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret ». Il est clair que sans l'adoption d'une telle mesure, la formule d'occupation-accession serait d'un intérêt limité.

Toutefois, dans la rédaction actuelle de cet article, les seuls contrats d'occupation-accession dont les locataires-accédants pourraient bénéficier de l'Aide Personnalisée au Logement, sont ceux qui seraient financés à l'aide de prêts P.A.P. et de prêts conventionnés. Il faut en élargir la possibilité, sous le contrôle de l'Administration, à des mécanismes qui n'auraient pas recours à de tels financements aidés, mais qui proposeraient des conditions au moins équivalentes pour l'acquéreur.

La Commission a adopté un amendement à cet effet.

L'article 41 propose une nouvelle rédaction du 3° de l'article L.351-3 CCH de façon que le montant de la redevance puisse être pris en considération pour le calcul du montant de l'aide personnalisée au logement.

La commission a adopté cet article sans modification.

*
* *

Article 42.

Vente à terme d'H.L.M.

Cet article fait bénéficier des dispositions des articles 29 à 34 du projet de loi les acquéreurs visés par l'alinéa 3 de l'article L. 261-10 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cet alinéa dispose que « le contrat de vente d'immeuble à construire conclu par un organisme d'H.L.M., par une société civile immobilière constituée entre deux ou plusieurs organismes d'H.L.M. ou par une société d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de la moitié à une personne de droit public peut... stipuler que le transfert de propriété résulte de la constatation du paiement intégral du prix (et prévoir que le prix est payable entre les mains du vendeur par fractions échelonnées **tant avant qu'après** achèvement de la construction ». Il s'agit donc d'une dérogation au principe posé par l'article 1601-2 du Code Civil selon lequel l'acheteur, dans un contrat de vente à terme, doit payer le prix à la date de la livraison, le transfert de propriété s'opérant de plein droit par la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble et produisant ses effets rétroactivement au jour de la vente. Les effets de cette dérogation sont doubles :

— il est fait échec à la règle de l'article L. 261-12 d'après laquelle les fonds doivent être déposés en compte bloqué et non pas remis au vendeur ;

— l'acquéreur ne dispose, antérieurement au transfert de propriété, d'aucun droit de participation à la gestion de l'immeuble, alors qu'il peut contractuellement en supporter les charges. C'est à ce déséquilibre que souhaite remédier l'article 42 du projet de loi, tant pour les contrats à venir (rédaction initiale du projet de loi) que pour les contrats en cours (deuxième alinéa introduit par amendement à l'Assemblée Nationale).

L'extension aux contrats de vente à terme des articles 29 à 34 du projet de loi est-elle opportune ?

— la logique du contrat de vente à terme et celle du contrat d'occupation-accession ne sont pas identiques et les deux formules ne sont pas substituables, ce que prouve d'ailleurs l'existence dans le projet de loi dès son origine de l'article 42. Tandis que l'occupation-accession se caractérise par l'existence d'une option et par la liberté absolue de l'occupant de la lever ou non, la vente à terme est dès le départ une vente : autant l'on conçoit que dans la première hypothèse, la charge des réparations relatives aux éléments porteurs incombe au vendeur puisque l'occupant ne devient pas forcément acquéreur, autant dans la seconde hypothèse cette distinction paraît inadaptée.

— le second alinéa bouleverse profondément l'équilibre de contrats existant et ne peut donc davantage être accepté.

C'est pourquoi la Commission a décidé de supprimer l'article 42 du projet de loi, considérant au surplus que ces dispositions lui étaient étrangères.

Article 42 bis.

Droits et taxes du contrat

Cet article dispose que tous les droits et taxes du contrat d'occupation-accession et de l'acte constatant le transfert de propriété sont, sauf stipulations contraires, à la charge de l'accédant. L'Assemblée nationale a choisi ce principe de préférence à celui du partage des frais entre les parties pour les deux raisons suivantes :

— c'est l'acheteur qui, en règle générale, acquitte les frais de la vente. Or l'objet du contrat d'occupation-accession comme bien entendu de celui constatant le transfert de propriété est de réaliser une vente ;

— le partage des frais aurait, selon les déclarations du rapporteur à l'Assemblée nationale, « dès son annonce des conséquences qui pourraient être particulièrement négatives ».

La commission a adopté cet article sans modification.

Article 42 ter.

Publicité commerciale

Cet article dispose que toute publicité faite, reçue ou perçue en France qui, quel que soit son support, porte sur un contrat d'occupation-accession doit préciser l'identité du vendeur, la nature et l'objet du contrat. Il reproduit ainsi très exactement la rédaction du premier alinéa de l'article 23 de la loi du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier.

La Commission a adopté à cet article un amendement précisant que ladite publicité doit également préciser les modalités du contrat.

Article 43

Décrets d'application

Cet article prévoit que les modalités d'application du présent projet de loi seront définies, en tant que de besoin, par décret en Conseil d'État.

*
* *

Sous le bénéfice de ces observations et sous réserve des amendements qui figurent dans le tableau comparatif ci-après, la Commission des lois constitutionnelles, de législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale vous recommande l'adoption du présent projet de loi.

TABLEAU COMPARATIF

Texte en vigueur

**Texte
du projet de loi**

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

**Propositions
de la
Commission**

CHAPITRE PREMIER

CHAPITRE PREMIER

CHAPITRE PREMIER

**DISPOSITIONS
GENERALES**

**DISPOSITIONS
GENERALES**

Article premier.

Article premier.

Article premier.

Est qualifié de contrat de location-accession et soumis aux dispositions de la présente loi tout contrat à l'exception des contrats prévus par les titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction ayant pour finalité de transférer la propriété, après une période de jouissance préalable à titre onéreux, de tout immeuble ou partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, achevé à la date de signature dudit contrat, par une manifestation ultérieure de volonté de l'accédant.

Est qualifié de location-accession et soumis aux dispositions de la présente loi, le contrat par lequel un vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer, par la manifestation ultérieure de sa volonté exprimée dans les formes fixées par décret en Conseil d'Etat et après une période de jouissance à titre onéreux, la propriété de tout ou partie d'un immeuble moyennant le paiement fractionné ou différé du prix de vente et le versement d'une redevance jusqu'à la date de levée de l'option.

Est qualifié *d'occupation-accession* et soumis...

...de jouissance *effective et personnelle* à titre onéreux...

...de l'option.

Un tel contrat, qui doit être assorti d'un paiement fractionné ou différé du prix de vente, confère immédiatement un droit personnel à son titulaire au cours de la période de jouissance préalable au transfert de propriété.

La redevance est la contrepartie du droit de l'accédant à la jouissance du logement et de son droit personnel au transfert de propriété du bien.

Alinéa sans modification.

Article premier *bis (nouveau)*

Article premier *bis*

Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux contrats de location-accession portant sur des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et

Les dispositions...

...aux contrats *d'occupation-accession* portant...

Texte en vigueur

**Texte
du projet de loi**

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

**Propositions
de la
Commission**

d'habitation, *achevés à la date de la signature de la convention*. Elles ne s'appliquent pas aux contrats prévus par les titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction.

Article premier *ter*.

Le contrat de location-accession peut être précédé d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué par l'accédant à un compte spécial, le vendeur s'engage à réserver à l'accédant un immeuble ou une partie d'immeuble.

Ce contrat doit comporter les indications essentielles prévues aux articles 3 à 6 et l'indication que les fonds déposés en garantie seront, à la signature du contrat, restitués à l'accédant ou imputés sur les premières redevances. Faute d'indication dans le contrat préliminaire, les fonds sont restitués à l'accédant.

Les fonds déposés en garantie ne peuvent excéder 2 % du montant du prix de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Ils sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de location-accession. Ils sont restitués sans frais à l'accédant si le contrat n'est pas conclu au plus tard trois mois après la signature du contrat préliminaire ou dans les deux mois suivant l'achèvement de l'immeuble.

...d'habitation. Elles ne s'appliquent pas...

...de construction.

Article premier *ter*.

Le contrat *d'occupation-accession* peut être...

...d'immeuble.

Ce contrat...

...aux articles 3 à 9, *sa durée maximale de validité* et l'indication que...

...à l'accédant.

Les fonds...

...du contrat *d'occupation-accession*. Ils sont restitués...

...pas conclu *pendant le délai de validité du contrat préliminaire*. Au cas où le contrat n'est pas conclu du fait de *la validité du contrat préliminaire*, ces sommes seront restituées sans frais à l'accédant majorées de 50 % à titre d'indemnité.

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.</p>	Art. 2.	Art. 2.	Art. 2.
<p>Art. 28. — Sont obligatoirement publiés au bureau des hypothèques de la situation des immeubles :</p>	<p>Le contrat de location-accession n'est opposable aux tiers qu'à partir de la date de sa publication.</p>	<p>Le contrat de location-accession est conclu par acte authentique et publié au bureau des hypothèques.</p>	<p>Est nulle toute autre promesse <i>d'occupation-accession</i>.</p>
<p>2° Les actes entre vifs dressés distinctement pour constater des clauses d'inalienabilité temporaire et toutes autres restrictions au droit de disposer, ainsi que des clauses susceptibles d'entraîner la résolution ou la révocation d'actes soumis à publicité en vertu du 1°; de même, les décisions judiciaires constatant l'existence de telles clauses.</p>	<p>Le contrat de location-accession est réputé emporter restriction au droit de disposer au sens et pour l'application de l'article 28-2° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.</p>	...hypothèques.	<p>Le contrat <i>d'occupation-accession</i> est conclu...</p>
CHAPITRE II	CHAPITRE II	CHAPITRE II	
CONTENU DU CONTRAT DE LOCATION- ACCESSION	CONTENU DU CONTRAT DE LOCATION- ACCESSION	CONTENU DU CONTRAT D'OCCUPATION- ACCESSION	
Art. 3.	Art. 3.	Art. 3.	
<p>Il doit mentionner :</p> <p>— la description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble faisant l'objet du contrat ;</p>	<p>Le contrat de location-accession doit mentionner :</p> <p>— la description...</p> <p>...du contrat, dans les conditions fixées par les deuxième et quatrième alinéas de l'article L. 261-11 du code de la construction et de l'habitation ;</p>	<p>Le contrat <i>d'occupation-accession</i> doit préciser :</p> <p>1° la description...</p> <p>...du contrat <i>ainsi que en annexes ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble ;</i></p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs</p>	<p>— le prix de vente du bien et, si ce prix est révisable, les modalités de sa révision, définies par décret;</p>	<p>— le prix de vente... sa révision. Cette révision ne porte que sur la fraction du prix restant dû après cha- que versement de la rede- vance; elle doit être au plus égale à la variation de l'indice prévu à l'article 58 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, entre celui publié au jour de la signature du contrat et celui publié au jour de la levée de l'option;</p>	<p>2° le prix de vente du bien, les modalités de paiement ainsi que, le cas échéant, la faculté pour l'accédant de payer par anticipation tout ou partie du prix et les moda- lités de révision de celui-ci. Cette révision ne porte que sur la fraction du prix restant dû après chaque versement de la redevance;</p>
<p>Art. 58. — Si le contrat de location prévoit une révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date fixée dans le contrat ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.</p>	<p>— les modalités de paie- ment du prix et la faculté pour l'accédant de payer par anticipation tout ou partie de ce prix, le paiement de la totalité du prix entraînant transfert de propriété;</p>	<p>— les modalités... ...de ce prix;</p>	<p>3° l'intention de l'accé- dant de payer le prix, directe- ment ou indirectement, même en partie, à l'exclusion du versement de la rede- vance, avec ou sans l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par le chapitre premier de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979.</p>

Texte en vigueur

Texte
du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la
Commission

— la date d'entrée en jouissance;

— la date à laquelle l'accédant devra au plus tard exercer la faculté qui lui est reconnue d'acquérir la propriété; cette date devra lui être notifiée de nouveau six mois auparavant;

— l'obligation à laquelle s'astreignent les contractants de ne pas apporter unilatéralement de modifications au logement ou aux parties privatives lorsque ce logement est compris dans un immeuble soumis au régime de la copropriété;

— la nature de la garantie de remboursement choisie parmi celles énumérées à l'article 14, et s'il y a lieu la raison sociale et l'adresse du garant.

— sans modification

— le délai dans lequel l'accédant devra exercer la faculté qui lui est reconnue d'acquérir la propriété;

— supprimé

— la nature...
...remboursement prévue à l'article 14 et,...

...garant;

— les catégories de charges incombant à l'accédant.

4° la date d'entrée en jouissance et le délai dans lequel l'accédant devra exercer la faculté qui lui est reconnue d'acquérir la propriété ainsi que les conditions de résiliation anticipée du contrat;

5° le montant de la redevance mise à la charge de l'accédant, sa périodicité, et, le cas échéant, les modalités de sa révision.

6° à peine de nullité, les modalités d'imputation de la redevance sur le prix. Cette nullité ne peut être demandée que par l'accédant, dans un délai d'un an à compter de la signature du contrat;

7° les modalités de calcul des sommes visées à l'article 14 ainsi que des indemnités visées à l'article 26;

8° la nature de la garantie visée à l'article 14 bis et, s'il y a lieu, la raison sociale et l'adresse du garant;

9° les catégories de charges incombant à l'accédant, et selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat, leur montant prévisionnel pour la première année d'exécution du contrat;

10° l'absence de tout droit au maintien dans les lieux, en cas de résolution du contrat ou de non-levée de l'option;

11° les références des contrats d'assurance souscrits en application des articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des Assurances ainsi que les références des contrats d'assurance garantissant l'immeuble.

Texte en vigueur

Texte
du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la
Commission

Art. 4.

Il définit le montant de la redevance à la charge de l'accédant, sa périodicité, et, si elle est révisable, les modalités de sa révision.

La redevance est la contrepartie, jusqu'à la date de levée de l'option, du droit de l'accédant à la jouissance du logement et de son droit au transfert de propriété du bien.

Art. 5.

Il indique les modalités d'imputation de tout ou partie de la redevance sur le prix.

Art. 6.

Il fixe également :

— les modalités de détermination de la fraction de la redevance qui sera restituée à l'accédant si le transfert de propriété ne s'opère pas au terme convenu ;

— le montant de l'indemnisation due dans cette hypothèse au vendeur dans les limites fixées par l'article 26 de la présente loi.

A défaut de stipulations particulières, tous droits et taxes du contrat de location-accession et de l'acte constatant le transfert de propriété sont à la charge de l'accédant.

Art. 4.

Le contrat fixe le montant de la redevance mise à la charge de l'accédant, sa périodicité et, si elle est révisable, les modalités de sa révision. Cette révision ne peut excéder la variation de l'indice prévu à l'article 58 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 précitée, entre celui publié au jour de la signature du contrat et celui publié au jour du versement de la redevance.

A peine de nullité, le contrat indique les modalités d'imputation de la redevance sur le prix. Cette nullité ne peut être demandée que par l'accédant, dans un délai d'un an à compter de la signature du contrat.

Art. 5.

Supprimé.

Art. 6.

Le contrat fixe également :

— les modalités de calcul de la fraction...

...à l'accédant en application de l'article 14 si le transfert... convenu ;

— les modalités de calcul de l'indemnité due...

...par l'article 26.

Ainéa supprimé.

Art. 4

La révision prévue aux 2° et 5° de l'article 3 ne peut excéder la variation de l'indice national mesurant le coût de la construction, établi suivant des éléments de calcul fixés par décret et publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques, entre celui publié au jour de la signature du contrat et, selon les cas, celui publié au jour de la levée de l'option ou au jour du versement de la redevance.

Ainéa supprimé

Art. 5

Maintien la suppression

Art. 6

Supprimé

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
	<p>Art. 7.</p> <p>Si le financement de l'opération de location-accession met en œuvre une aide de l'Etat, le contrat de location-accession devra prévoir des modalités financières spécifiques dans des conditions définies par décret.</p>	<p>Art. 7.</p> <p><i>Supprimé.</i></p>	<p>Art. 7</p> <p><i>Maintien de la suppression</i></p>
	<p>Art. 8.</p> <p>Il définit les modalités de droits de visite des lieux par le vendeur.</p>	<p>Art. 8.</p> <p><i>Supprimé.</i></p>	<p>Art. 8</p> <p><i>Maintien de la suppression</i></p>
	<p>Art. 9.</p> <p>Il indique le montant prévisionnel des charges pour la première année d'exécution du contrat.</p>	<p>Art. 9.</p> <p>Sans modification.</p>	<p>Art. 9</p> <p><i>Supprimé</i></p>
	<p>Art. 10.</p> <p>L'accédant peut disposer des droits qu'il tient du contrat sauf opposition justifiée du vendeur, fondée sur des motifs sérieux et légitimes, tels que l'insolvabilité du cessionnaire et le non-respect par l'accédant de ses obligations.</p>	<p>Art. 10.</p> <p><i>Supprimé.</i></p>	<p>Art. 10</p> <p><i>Maintien de la suppression</i></p>
	<p>Art. 11.</p> <p>Les parties peuvent conclure un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué par l'accédant sur un compte spécial, le vendeur s'engage à réserver à l'accédant un immeuble ou une partie d'immeuble.</p> <p>Ce contrat préliminaire doit comporter les indications essentielles conformément aux articles 3 à 6 de la présente loi, et l'indication que les fonds versés, qui ne sauraient excéder 2 % du</p>	<p>Art. 11.</p> <p><i>Supprimé.</i></p>	<p>Art. 11</p> <p><i>Maintien de la suppression</i></p>

Texte en vigueur

**Texte
du projet de loi**

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

**Propositions
de la
Commission**

montant du prix de l'immeuble objet du contrat, seront à la signature du contrat restitués à l'accédant ou imputés sur les premières redevances. Faute d'indications dans le contrat préliminaire, les fonds sont restitués.

Ces fonds sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de location-accession. Ils sont restitués sans frais à l'accédant si le contrat n'est pas conclu au plus tard trois mois après la signature du contrat préliminaire ou dans les deux mois suivant l'achèvement de l'immeuble.

Art. 12.

Les contestations relatives à l'exécution du contrat sont portées devant le tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

Art. 13.

Un état des lieux contradictoire devra être annexé au contrat de location-accession. Il en sera de même établi un si le transfert de propriété ne s'opère pas au terme convenu.

L'accédant ayant occupé les lieux préalablement au transfert de propriété les prendra en l'état lors de ce transfert.

Art. 12.

Supprimé.

Art. 13.

Un état des lieux est établi contradictoirement par les parties, lors de la remise des clés à l'accédant ou lors de la signature du contrat si l'accédant est déjà dans les lieux. *Il en est de même établi un si le transfert de propriété ne s'opère pas au terme convenu.*

Alinéa supprimé.

Art. 12

Maintien de la suppression

Art. 13

Un état...

...dans les lieux.

En cas de résiliation du contrat ou lorsque le transfert de propriété prévu au terme du contrat n'a pas lieu, un état des lieux doit être également établi contradictoirement lors de la restitution des clés au vendeur.

A défaut, et huit jours après mise en demeure restée sans effet, l'état des lieux est établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée. Les frais sont supportés par moitié par les deux parties.

Texte en vigueur

Texte
du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la
Commission

CHAPITRE III
GARANTIES
DE L'ACCÉDANT

CHAPITRE III
GARANTIES
DE L'ACCÉDANT

CHAPITRE III
GARANTIES
DES CONTRACTANTS

Section I
Résiliation du contrat

Art. additionnel 14 A
(nouveau)

Lorsque le contrat d'occupation-accession est résilié ou lorsque le transfert de propriété n'a pas lieu au terme convenu, l'occupant ne bénéficie d'aucun droit au maintien dans les lieux.

Art. additionnel 14 B
(nouveau)

L'occupant reste tenu du paiement des redevances échues et non réglées ainsi que des frais de remise en état des lieux, et des frais dont le vendeur pourrait être tenu en son lieu et place en application de l'article 28 ou du deuxième alinéa de l'article 31.

Art. 14.

Le vendeur est tenu de restituer à l'accédant, en cas de résolution du contrat de location-accession ou lorsque le transfert de propriété prévu au terme du contrat n'a pas lieu, les sommes versées par ce dernier correspondant au prix de l'immeuble objet du contrat en conformité des dispositions de l'article 6. Dans le cas où le prix de vente est révisable, ces sommes sont révisées dans les mêmes conditions.

Art. 14.

En cas de résolution du contrat de location-accession ou lorsque le transfert de propriété prévu au terme du contrat n'a pas lieu, le vendeur doit restituer à l'accédant les sommes versées par ce dernier correspondant au prix de l'immeuble objet du contrat. Dans le cas où le prix de vente est révisable, ces sommes sont révisées dans les mêmes conditions.

Art. 14

Dans les cas visés à l'article 14 A (nouveau), le vendeur doit restituer à l'accédant les sommes versées par ce dernier correspondant au prix de l'immeuble objet du contrat. Lorsque le prix de vente est révisable, ces sommes sont révisées dans les mêmes conditions.

Texte en vigueur

Texte
du projet de loi

Pour assurer la restitution de ces sommes, le vendeur est tenu de conférer à l'accédant l'une des garanties de remboursement suivantes: cautionnement, privilège de l'accédant, ou garantie liée à la qualité du vendeur.

Texte adopté par
l'Assemblée Nationale

Alinéa supprimé

Propositions
de la
Commission

Elles doivent être restituées dans un délai maximum de trois mois à compter du départ de l'occupant, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au vendeur.

Art. additionnel 14 bis A
(nouveau)

Lorsque le contrat est résilié pour inexécution par l'accédant de ses obligations, le vendeur peut obtenir, sans préjudice des dispositions des articles 14 B (nouveau) et 14, une indemnité qui ne peut dépasser 2 % du prix de l'immeuble objet du contrat.

Lorsque le transfert de propriété n'a pas lieu au terme convenu pour une cause autre que celle visée à l'alinéa précédent, le vendeur peut obtenir, sans préjudice des dispositions des articles 14 B (nouveau) et 14, une indemnité qui ne peut dépasser 1 % du prix de l'immeuble objet du contrat.

Lorsque la durée d'occupation est supérieure à trois années, le taux des indemnités mentionnées aux deux alinéas précédents est majoré de 0,50 % par année supplémentaire.

Art. additionnel 14 bis B
(nouveau)

Aucune indemnité autre que celle mentionnée à l'article précédent ne peut être mise à la charge de l'accédant par le contrat d'occupation-accession. Toutefois, le vendeur pourra demander à l'accédant défaillant le remboursement sur justification des frais taxables qui lui auront été occasionnés par cette défaillance à l'exclusion de tout remboursement forfaitaire de frais de recouvrement.

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale**

**Propositions
de la Commission**

**Art. additionnel 14 bis C
(nouveau)**

Lorsque le contrat est résilié pour inexécution par le vendeur de ses obligations, l'accédant est remboursé dans leur intégralité des sommes visées à l'article 14 et peut obtenir une indemnité qui ne peut être supérieure à 2 % du prix de l'immeuble objet du contrat. Lorsque la durée d'occupation est supérieure à trois années, le taux de cette indemnité est majoré de 0,50 % par année supplémentaire.

L'accédant bénéficie d'un droit au maintien dans les lieux pour une durée qui ne peut être inférieure à trois mois à compter de la résiliation ou de la date prévue pour la levée de l'option. Le vendeur ne peut exiger la libération des locaux qu'après remboursement des sommes visées à l'article 14. L'indemnité d'occupation ne peut être supérieure au montant de la redevance diminué de la fraction imputable sur le prix de l'immeuble objet du contrat.

Art. 14 bis (nouveau).

Le remboursement par le vendeur des sommes visées à l'article précédent doit être garanti par un cautionnement, par le privilège de l'accédant, ou par une garantie liée à la qualité du vendeur, dans les conditions prévues aux articles suivants.

Art. 14 bis

Le...
...visées à l'article 14 doit être...

...suivants.

Art. 15.

En cas de cautionnement, il est requis du vendeur la garantie d'une banque, d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, d'une entreprise d'assurance agréée à cet effet, ou d'une société de caution mutuelle consti-

Art. 15.

La garantie de remboursement peut revêtir la forme d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'accédant, solidairement avec le vendeur, à rembourser les sommes visées à l'article 14. Cette garantie

Art. 15

La garantie..

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
	<p>tuée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 13 mars 1917 ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et au moyen commerce, à la petite et à la moyenne industrie.</p>	<p>doit être donnée par une banque, un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 13 mars 1917 ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et au moyen commerce, à la petite et à la moyenne industrie.</p>	<p>...habilité à délivrer des cautions ou à réaliser des opérations de financement immobilier, une entreprise...</p>
	<p>Cette garantie prend la forme d'une convention de cautionnement dans laquelle la caution s'oblige envers l'accédant, solidairement avec le vendeur, à payer les sommes, y compris le produit de leur révision, correspondant au prix de l'immeuble objet du contrat, versées par l'accédant au vendeur</p>	<p><i>Alinéa supprimé.</i></p>	<p><i>La liste des organismes financiers habilités à donner leur garantie est fixée par décret.</i></p>
	<p align="center">Art. 16.</p>	<p align="center">Art. 16.</p>	<p align="center">Art. 16.</p>
(Cf. Art. 38 du projet de loi)	<p>La garantie prévue à l'article 15 ne peut être conférée sous la forme du privilège de l'article 2103-7 du Code civil que si ce privilège n'est ni primé, ni en concurrence avec un autre privilège ou une hypothèque.</p>	<p>La garantie de remboursement peut également revêtir la forme du privilège de l'article 2103-7° du code civil à la condition que les sommes correspondant au prix de l'immeuble payables avant le transfert de propriété n'excèdent pas 50 % de cette valeur et que ce privilège ne soit, à la date du contrat de location-accession, ni prime, ni en concurrence avec un autre privilège ou une hypothèque.</p>	<p>La garantie...</p>
	<p>Toutefois, si au plus tard à la date du contrat de location-accession, les créanciers privilégiés ou hypothécaires du vendeur consentent par acte authentique à céder leur rang à l'accédant, celui-ci est réputé venir en premier</p>	<p>Toutefois,du contrat, les créanciers privilégiés...</p>	<p>... contrat d'occupation - accession, ni primé, privilège ou une hypothèque, dont les causes ne seraient pas éteintes à la même date.</p>
			<p>Alinéa sans modification.</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Code civil</p>	<p>rang au sens du présent article, encore que les formalités de l'article 2-149 du Code civil ne soient pas accomplies à la date du contrat.</p>	<p>...du contrat.</p>	
<p>Art. 2149. — Sont publiés par le conservateur sous forme de mentions en marge des inscriptions existantes, les subrogations aux privilèges et hypothèques, mainlevées, réductions, cessions d'antériorité et transferts qui ont été consentis, prorogations de délais, changements de domicile et, d'une manière générale, toutes modifications, notamment dans la personne du créancier bénéficiaire de l'inscription, qui n'ont pas pour effet d'aggraver la situation du débiteur.</p>			
<p>Il en est de même, pour les dispositions par acte entre vifs ou testamentaires, à charge de restitution, portant sur des créances privilégiées ou hypothécaires.</p>			
<p>Les actes et décisions judiciaires constatant ces différentes conventions ou dispositions et les copies, extraits ou expéditions déposés au bureau des hypothèques en vue de l'exécution des mentions, doivent contenir la désignation des parties conformément au premier alinéa des articles 5 et 6 du décret du 4 janvier 1955. Cette désignation n'a pas à être certifiée.</p>			
<p>En outre, au cas où la modification mentionnée ne porte que sur partie des immeubles grevés, lesdits immeubles doivent, sous peine de refus du dépôt, être individuellement désignés.</p>	<p>Ce privilège ne peut être conféré que si les sommes correspondant au prix de l'immeuble payables avant le transfert de propriété n'excè-</p>	<p><i>Alinéa supprimé.</i></p>	<p><i>Maintien de la suppression de l'alinéa.</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
	dent pas 50 % de cette valeur.		
Code de la construction et de l'habitation.	Art. 17.	Art. 17.	Art. 17.
Art. L. 411-2. — Les organismes d'habitations à loyer modéré comprennent :	La garantie de remboursement résulte également de la qualité du vendeur lorsque l'Etat ou une collectivité publique détient la majorité du capital social du vendeur.	La garantie... ...lorsque la location-accession est proposée par une société dans laquelle l'Etat ou une collectivité publique détient la majorité du capital social.	La garantie... ...lorsqu'il s'agit d'une société dans laquelle...
— les offices publics d'aménagement et de construction ;	La liste des organismes financiers habilités à donner leur garantie sera fixée par décret.	Il en est de même lorsque le vendeur est un organisme visé par l'article L. 411-2 du Code de la construction et de l'habitation.	...social. <i>Alinéa supprimé</i>
— les offices publics d'habitations à loyer modéré ;		Art. 17 bis (nouveau). La liste des organismes financiers habilités à donner leur garantie est fixée par décret.	Art. 17 bis <i>Supprimé.</i>
— les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;	Art. 18.	Art. 18.	Art. 18.
— les sociétés anonymes d'habitants à loyer modéré ;	La garantie de remboursement n'est pas exigée du vendeur si les sommes versées par l'acquéreur avant le transfert de propriété ne sont pas imputables sur le prix de l'immeuble objet du contrat ou si cette imputation n'excède pas 5 % de cette valeur.	La garantie... ...versés par l'accédant avant le transfert...	<i>Supprimé.</i>
— les sociétés anonymes de crédit immobilier ;		...contrat ou si les sommes imputables n'excèdent pas 5 % de cette valeur.	
— les fondations d'habitations à loyer modéré.			

Texte en vigueur

Texte
du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la
Commission

Art. 19.

Art. 19.

Art. 19.

Si la partie de la redevance imputable sur le prix de vente est employée au remboursement des créanciers privilégiés ou hypothécaires du vendeur, l'accédant est subrogé dans leur sûreté par préférence à eux-mêmes sur la quittance qu'ils délivreront à son profit.

Lorsque la redevance est employée au remboursement de créanciers privilégiés ou hypothécaires du vendeur, l'accédant n'est subrogé de plein droit dans leur sûreté que pour la partie de la redevance imputable sur le prix.

Sans modification.

Section II - Cession des droits et aliénation de l'immeuble

Art. 19 bis (nouveau).

Art. 19 bis

L'accédant peut disposer des droits qu'il tient du contrat sauf opposition justifiée du vendeur, fondés sur des motifs sérieux et légitimes tels que l'insolvabilité du cessionnaire. Le vendeur peut également s'opposer à la cession lorsque l'acquéreur ne remplit pas les conditions exigées pour l'octroi des prêts ayant assuré le financement de la construction de l'immeuble.

L'accédant peut disposer, au bénéfice de tiers, mais pour leur totalité uniquement, des droits qu'il tient du contrat sauf opposition...

ou de l'immeuble.

Art. 20.

Art. 20.

Art. 20.

L'aliénation de l'immeuble substitue de plein droit le nouveau propriétaire dans les droits et obligations du vendeur.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Si le contrat de location-accession n'est pas assorti du privilège prévu par l'article 2103, paragraphe 7, du Code civil, l'aliénation est subordonnée à la fourniture, par le nouveau propriétaire, de l'une des garanties prévues par les articles précédents.

Si la garantie de remboursement ne revêt pas la forme du privilège de l'article 2103-7° du Code civil dans les conditions fixées à l'article 16, l'aliénation est subordonnée à la fourniture, par le nouveau propriétaire, de l'une des autres garanties prévues par la présente loi.

Si la...

...propriétaire, de l'une des garanties prévues par la présente loi.

Section III - Information et protection de l'accédant.

Art. 21.

Art. 21.

Art. 21.

Les dispositions du chapitre III de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protec-

Les dispositions...

Les dispositions...

Texte en vigueur

**Texte
du projet de loi**

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

**Propositions
de la
Commission**

tion des emprunteurs dans le domaine immobilier ne sont pas applicables aux contrats régis par la présente loi.

Art. 22

Le vendeur ne peut exiger ni accepter de l'accédant, au titre de la location-accession, aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la signature du contrat prévu au titre II à l'exception des sommes prévues à l'article 11.

Art. 23.

Le projet d'acte de location-accession doit avoir été notifié à l'accédant par le vendeur un mois au moins avant la date de signature de cet acte. Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou destiné à être soumis à ce statut, le règlement de copropriété est remis à l'accédant lors de la signature du contrat. Il doit lui être communiqué préalablement.

Art. 24.

Toute clause prévoyant le paiement d'une fraction du prix, exception faite du versement de la redevance, est stipulée sous la condition suspensive de l'obtention des prêts destinés à financer un tel paiement.

L'accédant doit indiquer s'il entend recourir directe-

...aux contrats de location-accession régis par la présente loi.

Art. 22.

Avant la signature du contrat de location-accession, le vendeur...

...d'effets de commerce, aucun chèque ou aucune autorisation de prélèvement sur compte bancaire ou postal au profit du vendeur ou, pour le compte de celui-ci, à l'exception des sommes prévues à l'article premier *ter*.

Art. 23.

Le vendeur doit notifier à l'accédant le projet de contrat de location-accession un mois au moins avant la date de sa signature. La notification oblige le vendeur à maintenir les conditions du projet de contrat jusqu'à cette date.

Le cas échéant, le règlement de copropriété ou le cahier des charges est remis à l'accédant lors de la signature du contrat. Il doit lui être communiqué préalablement.

Art. 24.

Le contrat de location-accession doit indiquer si le prix sera payé, directement ou indirectement, même en partie, à l'exclusion du versement de la redevance, avec ou sans l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par le chapitre premier de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 précitée.

Lorsque le contrat indique que l'accédant entend recou-

...aux contrats d'occupation-accession...
...loi.

Art. 22.

Avant la signature du contrat d'occupation-accession,...

...l'article premier *ter*.

Art. 23.

Le vendeur...
...l'accédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le projet de contrat d'occupation-accession un mois...

...cette date.

Le cas échéant,...

...cahier des charges est joint au projet de contrat.

Art. 24.

Alinéa supprimé.

Lorsque...

Texte en vigueur

**Texte
du projet de loi**

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

**Propositions
de la
Commission**

ment ou indirectement même partiellement à l'un des prêts régis par le chapitre I de la loi 79-596 du 13 juillet 1979.

Cette condition doit être réalisée à la date d'exigibilité du paiement.

Art. 25.

Lorsque le paiement est réalisé sans l'aide d'un ou plusieurs prêts prévus à l'article 24, la clause doit porter, de la main de l'accédant, ou de son mandataire, une mention par laquelle ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 24 de la présente loi.

Art. 26.

En cas de résolution du contrat pour inexécution par l'accédant de ses obligations, le vendeur peut obtenir, outre le paiement des rede-

ment à l'un des prêts visés à l'alinéa précédent, le transfert de propriété est subordonné à la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assurent le financement. Cette condition doit être réalisée à la date d'exigibilité du paiement.

Alinéa supprimé

Art. 25.

Lorsque le contrat de location-accession indique que le prix sera payé sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, cet acte doit porter, de la main de l'accédant ou de son mandataire, une mention par laquelle celui-ci reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un prêt il ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 24.

En l'absence de l'indication prescrite à l'article précédent ou si la mention exigée au premier alinéa du présent article manque ou n'est pas de la main de l'accédant ou de son mandataire, et si un prêt est néanmoins demandé, le transfert de propriété est subordonné à la condition suspensive prévue à l'article précédent.

Art. 26.

En cas de...

...obtenir, sans préjudice des dispositions de l'article 14, le

...recourir à un ou plusieurs prêts régis par le chapitre premier de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 précitée, le transfert de propriété...

...du paiement.

La situation de l'accédant prise en considération par le ou les organismes prêteurs pour l'octroi des prêts s'apprécie à la date de la signature du contrat d'occupation-accession ou — s'il s'agit d'une cession visée à l'article 19 bis ci-dessus — à la date de la cession.

Art. 25.

Lorsque le contrat d'occupation-accession indique que le prix...
...ou plusieurs prêts, il doit porter, de la main de l'accédant...

...l'article 24.

Alinéa sans modification.

Art. 26.

Supprimé.

Texte en vigueur

Texte
du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la
Commission

vances échues et non réglées, une indemnité qui ne peut dépasser 2 % des sommes restant dues.

paiement des redevances échues et non réglées ainsi qu'une indemnité qui ne peut dépasser 2 % du prix de l'immeuble.

Lorsque le transfert de propriété n'a pas lieu au terme convenu pour une cause autre que celles visées à l'alinéa précédent, le vendeur peut obtenir, sans préjudice des dispositions de l'article 14, une indemnité qui ne peut dépasser 1 % du prix de l'immeuble objet du contrat.

Art. 27.

ART 27.

Art. 27.

Aucune indemnité autre que celle qui est mentionnée à l'article précédent ne peut être mise à la charge de l'accédant. Toutefois, le vendeur pourra réclamer dans tous les cas à l'accédant défaillant le remboursement sur justification des frais taxables qui lui auront été occasionnés par cette défaillance à l'exclusion de tout remboursement forfaitaire de frais de recouvrement.

Aucune indemnité autre que celles qui sont mentionnées à l'article...

...pourra demander à l'accédant défaillant...

...recouvrement.

Supprimé.

Section IV
Transfert de propriété

Art. additionnel
après l'article 27.

Trois mois avant le terme prévu pour la levée de l'option, le vendeur doit, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, mettre l'accédant en demeure d'exercer dans le délai convenu la faculté qui lui est reconnue d'acquiescer à la propriété de l'immeuble faisant l'objet du contrat.

La mise en demeure indique à peine de nullité l'état des créances garanties par

Texte en vigueur

Texte
du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la
Commission

des inscriptions prises sur l'immeuble. Lorsque le montant de ces créances excède celui du prix restant dû par l'accédant, ce dernier peut renoncer à l'acquisition. Il bénéficie des dispositions de l'article (14 bis C (nouveau)).

Art. additionnel
après l'art. 27.

Le transfert de propriété est constaté par acte authentique. L'acte constatant le transfert de propriété emporte adhésion de l'accédant à toutes les organisations visées à l'article 34

L'accédant est tenu de prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent lors du transfert de propriété, sans préjudice, le cas échéant, du droit de mettre en œuvre les garanties liées à la construction de l'immeuble.

CHAPITRE IV

**OBLIGATIONS
DES PARTIES
EN MATIERE
DE GESTION
ET D'ENTRETIEN
DE L'IMMEUBLE**

Art. 28.

L'accédant doit jouir de l'immeuble objet du contrat et l'entretenir en bon père de famille.

CHAPITRE IV

**OBLIGATIONS
DES PARTIES
EN MATIERE
DE GESTION
ET D'ENTRETIEN
DE L'IMMEUBLE**

Art. 28.

L'accédant doit user de l'immeuble en bon père de famille et suivant sa destination.

CHAPITRE IV

**OBLIGATIONS
DES PARTIES
EN MATIERE
DE GESTION
ET D'ENTRETIEN
DE L'IMMEUBLE**

Art. 28.

L'accédant est tenu des obligations principales suivantes :

— d'user de l'immeuble en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat d'occupation-accession ;

— de s'assurer pour les risques dont il répond en sa qualité d'occupant ;

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
			<i>— du paiement des charges annuelles telles que les contributions, taxes et impôts.</i>
		<i>Art. 28 bis (nouveau).</i>	Art. 28 bis.
		L'accédant doit s'assurer pour les risques dont il répond en sa qualité d'occupant.	<i>Supprimé.</i>
		<i>Art. 28 ter (nouveau).</i>	Art. 28 ter.
		Le vendeur et l'accédant sont tenus de ne pas transformer unilatéralement l'immeuble ou la partie d'immeuble faisant l'objet du contrat.	Sans modification.
	Art. 29.	Art. 29.	Art. 29.
	L'accédant doit assurer et supporter les frais d'entretien de l'immeuble dès la date d'entrée en jouissance du logement, qu'il s'agisse de l'entretien courant ou de grosses réparations pour lesquelles il doit recevoir l'accord préalable du vendeur. En cas de refus du vendeur, l'accédant peut, en vue de la conservation de l'immeuble, prendre toutes mesures conservatoires en s'y faisant autoriser par ordonnance de référé du président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.	Dès la date d'entrée en jouissance, l'entretien et les réparations de l'immeuble incombent à l'accédant.	Alinéa sans modification.
	En cas de défaillance de l'accédant dans l'exécution des travaux d'entretien et des grosses réparations ci-dessus définis, le vendeur peut, en vue de la conservation de l'immeuble, prendre toutes mesures conservatoires en s'y faisant autoriser par ordonnance de référé du président du tribunal de grande instance du lieu de situation de	Toutefois, le vendeur conserve la charge des réparations relatives aux éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment ainsi qu'à tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux, et aux éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion de leurs parties mobiles.	Alinéa sans modification.

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Code des assurances.</p> <p>Art. L. 241-1. — Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomp-</p>	<p>l'immeuble, et ce aux frais et risques du défaillant, sans préjudice de résiliation du contrat de location-accession.</p> <p>Art. 30.</p> <p>Dans le cas des immeubles ou parties d'immeubles régis par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, la signature du contrat confère à l'accédant en cas de défaillance du vendeur le droit de mettre en œuvre les garanties définies par les articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances.</p>	<p>L'accédant est également tenu des charges annuelles telles que les contributions, taxes et impôts.</p> <p>Art. 30.</p> <p>A compter de la signature du contrat de location-accession, l'accédant peut, en cas de défaillance du vendeur, mettre en œuvre les garanties résultant des articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances.</p>	<p><i>Alinéa supprimé.</i></p> <p>Art. additionnel après l'art. 29.</p> <p><i>Si, entre la signature du contrat et la date de levée de l'option, le vendeur est contraint de réaliser ou de participer à la réalisation de grosses réparations visées à l'article 29 ou d'améliorations qui seraient imposées dans le cadre de la copropriété, et qui seraient d'un montant supérieur à 15 % du prix de l'immeuble, il peut proposer, avec justification, à l'accédant une augmentation de la redevance ou une réévaluation du prix de l'immeuble.</i></p> <p><i>A défaut d'accord entre le vendeur et l'accédant, ce dernier peut résilier le contrat; les dispositions de l'article 14 bis A (nouveau) ne sont pas applicables.</i></p> <p>Art. 30.</p> <p>A compter... ...du contrat d'occupation-accession,...</p> <p>...Code des assurances.</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
Code des assurances			
<p>tion établie par les articles 1792 et suivants du Code civil à propos de travaux du bâtiment, doit être couverte par une assurance.</p>			
<p>A l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité.</p>			
<p>Tout contrat d'assurance souscrit en vertu du présent article est, nonobstant toute stipulation contraire, réputé comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance.</p>			
<p>Art. L. 242-1. — Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de bâtiment, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil.</p>			
<p>Cette assurance prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>achèvement visé à l'article 1792-6 du Code civil. Toutefois, elle garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque :</p> <p>Avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations ;</p> <p>Après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations.</p> <p>Toute entreprise d'assurance agréée dans les conditions fixées par l'article L. 321-1 ou dispensée de cet agrément par application des dispositions de l'article L. 321-4 du présent code, même si elle ne gère pas les risques régis par les articles L. 241-1 et L. 241-2 ci-dessus, est habilitée à prendre en charge les risques prévus au présent article.</p>	<p>Art. 31.</p> <p>Dans les immeubles collectifs ou groupes d'immeubles régis par le statut de la copropriété, la signature du premier contrat de location-accession défini à l'article premier de la présente loi entraîne l'application des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.</p> <p>La signature du contrat de location-accession est assimilée, pour l'application de l'article 20 de la loi du</p>	<p>Art. 31.</p> <p>Pour l'application des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la signature d'un contrat de location-accession est assimilée à une mutation et l'accédant est subrogé dans les droits et obligations du vendeur sous réserve des dispositions suivantes :</p> <p>— Le vendeur est tenu de garantir le paiement des charges incombant à l'accédant en application de l'arti-</p>	<p>Art. 31.</p> <p>Pour...</p> <p>...d'un contrat d'occupation-accession est assimilée...</p> <p>...suivantes :</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.</p>	<p>10 juillet 1965, à une muta- tion.</p>	<p>cle 29 de la présente loi et l'hypothèque légale, prévue à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 précitée, ne peut être inscrite qu'après mise en demeure restée infructueuse adressée par le syndic au vendeur ;</p>	<p>— Sans modification.</p>
<p>Art. 19. — Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copro- priétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, soit dès que le copropriétaire invoque les dispositions de l'article 33 de la présente loi.</p>			
<p>Le syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat ; il peut valablement en consen- tir la mainlevée et requérir la radiation, en cas d'extinction de la dette, sans intervention de l'assemblée générale.</p>			
<p>Le copropriétaire défaut- lant peut, même en cas d'ins- tance au principal, sous con- dition d'une offre de paie- ment suffisante ou d'une garantie équivalente, deman- der mainlevée totale ou par- tielle au président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé.</p>			
<p>Aucune inscription ou ins- cription complémentaire ne peut être requise pour des créances exigibles depuis plus de cinq ans.</p>			
<p>Les créances visées à l'ali- néa 1^{re} bénéficient, en outre, du privilège prévu par l'arti- cle 2102-1^{er} du Code civil en faveur du bailleur. Ce privi- lège porte sur tout ce qui gar- nit les lieux, sauf si ces der-</p>			

Texte en vigueur

**Texte
du projet de loi**

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

**Propositions
de la
Commission**

**Loi n° 65-557
du 10 juillet 1965**

niers font l'objet d'une location non meublée.

Dans ce dernier cas, il est reporté sur les loyers dus par le locataire.

Art. 20. — Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Le vendeur dispose du droit de vote pour toutes les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires concernant des réparations mises à sa charge en application de l'article 29 de la présente loi, ou portant sur un

-- Sans modification.

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965</p>			
<p>Art. 26. — Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix les décisions concernant :</p>		<p>acte de disposition visé aux articles 26 ou 35 de la loi du 10 juillet 1965 précitée. Il exerce également les actions qui ont pour objet de contester les décisions pour lesquelles il dispose du droit de vote;</p>	
<p>a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d;</p>			
<p>b) La modification ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.</p>			
<p>c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés à l'article 25 e et g ci-dessus.</p>			
<p>L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.</p>			
<p>Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.</p>			
<p>Art. 35. — La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.</p> <p>La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surelever un bâtiment existant exige, outre la majorité prévue à l'article 26, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surelever, et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la conformation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surelever statuant à la majorité indiquée ci-dessus.</p> <p>Si le règlement de copropriété stipule une majorité supérieure pour prendre la décision prévue à l'alinéa précédent, cette clause ne peut être modifiée qu'à cette même majorité.</p>	<p>Art. 32.</p> <p>L'accédant est subrogé dans les droits et obligations du vendeur définis par la loi du 10 juillet 1965 modifiée et son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967 sous les réserves suivantes :</p> <p>— garantie en paiement des charges prévues par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965, l'hypothèque légale ne pouvant être inscrite qu'après mise en demeure restée infructueuse adressée par le syndic au vendeur ;</p>	<p>— Chacune des deux parties au contrat de location-accession peut assister à l'assemblée générale des copropriétaires et y formuler toutes observations sur les questions pour lesquelles elle ne dispose pas du droit de vote.</p> <p>Art. 32.</p> <p><i>Supprimé.</i></p>	<p>— Chacune des deux parties au contrat d'occupation-accession...</p> <p>...de vote.</p> <p>Art. 32.</p> <p><i>Maintien de la suppression.</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965</p>	<p>— droit de disposer résultant des articles 25, 26 et 35 de la loi du 10 juillet 1965.</p>		
<p>Art 25 — Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :</p>			
<p>a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent ;</p>			
<p>b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;</p>			
<p>c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;</p>			
<p>d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;</p>			
<p>e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;</p>			
<p>f) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1^{er} de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;</p>			
<p>g) Les travaux de régulation et d'équilibre des installations de chauffage ainsi</p>			

Texte en vigueur

**Texte
du projet de loi**

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

**Propositions
de la
Commission**

**Loi n° 65-557
du 10 juillet 1965**

que ceux déterminés par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie et du comité national interprofessionnel pour les économies d'énergie, tendant à l'amélioration de l'isolation thermique ou du rendement des installations consommant de l'énergie et correspondant à une dépense justifiée par les économies escomptées.

Seuls les travaux amortissables sur une période inférieure à cinq ans sont concernés par les dispositions de l'alinéa précédent.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent article, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues à l'article 24.

L'accédant peut exercer toute action à l'encontre des décisions de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires auxquelles il peut participer, conformément aux dispositions de l'alinéa précédent.

En cas de défaillance de l'accédant dans l'exercice des droits et obligations qui lui sont ainsi conférés, le vendeur peut, en vue de la conservation de l'immeuble, prendre toutes mesures conservatoires en s'y faisant autoriser par ordonnance sur requête du président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, et ce aux frais et risques du défaillant sans préjudice de résiliation du contrat de location-accession.

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
	Art. 33. Le syndic devra notifier au vendeur, par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception aux frais du syndicat des copropriétaires, les dates, ordres du jour et procès-verbaux des assemblées générales dans les conditions prévues par le décret n° 67-223 du 17 mars 1967; le vendeur peut assister aux assemblées générales et formuler toutes observations.	Art. 33. <i>Supprimé.</i>	Art. 33. <i>Maintien de la suppression.</i>
	Art. 34. Dans les immeubles ou groupes d'immeubles non soumis au régime de la copropriété, l'accédant est subrogé dans les droits et obligations du vendeur en ce qui concerne l'application du cahier des charges s'il en existe un.	Art. 34. Pour l'application des dispositions régissant les immeubles ou groupes d'immeubles compris dans le périmètre d'une association syndicale prévue par la loi du 21 juin 1865 sur les associations syndicales, la signature d'un contrat de location-accession est assimilée à une mutation et l'accédant est subrogé dans les droits et obligations du vendeur au sein des organisations juridiques ayant pour objet de recevoir la propriété ou la gestion d'équipements communs dont bénéficie l'immeuble. Toutefois, le vendeur dispose du droit de vote à l'assemblée générale pour les décisions concernant des réparations mises à sa charge en application de l'article 29.	Pour... ...d'un contrat d'occupation-accession... ...l'article 29.
	S'il existe une organisation juridique destinée à recevoir la propriété ou la gestion d'équipements communs dont bénéficierait l'immeuble, la signature du contrat de location-accession confère à l'accédant mandat permanent d'y représenter le propriétaire et de prendre part à toutes décisions relatives à la	Chacune des deux parties au contrat de location-accession peut assister à l'assemblée générale et y formuler toutes observations sur les questions pour lesquelles elle ne dispose pas du droit de vote.	Chacune... ...au contrat d'occupation-accession... ...vote

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
(Art. 20 de la loi du 10 juillet 1965: cf supra)	gestion, l'entretien et les réparations desdits équipe- ments. Art. 35. La signature du premier contrat de location-accession entraîne la naissance, s'il en est prévu une, de l'organisa- tion juridique si celle-ci n'a pas d'existence préalable et remplit, par ailleurs, les con- ditions nécessaires. Avis de la signature du contrat doit être donné au représentant de cette organi- sation, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.	Art. 35. <i>Supprimé.</i>	Art. 35. Maintien de la suppression.
		Art. 35 bis (nouveau).	Art. 35 bis.
		Six mois avant le terme prévu pour la levée de l'option, le vendeur doit, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, mettre l'accédant en demeure d'exercer dans le délai con- venu la faculté qui lui est reconnue d'acquérir la pro- priété de l'immeuble faisant l'objet du contrat.	<i>Supprimé.</i>
		La mise en demeure indi- que, à peine de nullité, l'état des créances garanties par des inscriptions prises sur l'immeuble. Lorsque le mon- tant de ces créances excède celui du prix restant dû par l'accédant, ce dernier, s'il renonce à l'acquisition, est remboursé intégralement des sommes prévues à l'article 14, nonobstant les disposi- tions de l'article 26.	
		Le paiement par anticipa- tion de la totalité du prix entraîne également transfert de propriété.	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.</p>	<p>Art. 36.</p>	<p>Art. 36.</p>	<p>Art. 36.</p>
<p>Art. 43. — Les unions de syndicats de copropriétaires, visées à l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965, sont des groupements dont l'objet est d'assurer la création, la ges- tion et l'entretien d'éléments d'équipement communs à plusieurs syndicats, ainsi que la satisfaction d'intérêts communs auxdits syndicats. Ces unions peuvent être pro- priétaires des biens nécessai- res à leur objet. Les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonction- nement sous réserve des dis- positions de la présente sec- tion.</p>	<p>L'acte notarié constatant le transfert de propriété vau- dra, pour l'accédant, son consentement à l'adhésion à toutes organisations juridi- ques visées à l'alinéa précé- dent, et notamment à toutes unions de propriétaires pré- vues par l'article 43 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, ou le consentement prévu par l'article 5 de la loi du 21 juin 1865 relative aux associations syndicales.</p>	<p>Le transfert de propriété est constaté par acte authen- tique. L'acte constatant le transfert de propriété emporte adhésion à l'accé- dant à toutes les organisa- tions visées à l'article 34.</p>	<p><i>Supprimé.</i></p>
<p>Une union peut recevoir l'adhésion de sociétés immo- bilières et de tous autres pro- priétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.</p> <p>.....</p>			
<p>Loi du 21 juin 1865 sur les associations syndicales.</p>			
<p>Art. 5. — Les associations syndicales libres se forment sans l'intervention de l'admini- stration.</p>			
<p>Le consentement unanime des associés doit être constaté par écrit.</p>			
<p>L'acte d'association spéci- fie le but de l'entreprise; il règle le mode d'administra- tion de la société et fixe les limites du mandat confié aux</p>			

Texte en vigueur

**Texte
du projet de loi**

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

**Propositions
de la
Commission**

Loi du 21 juin 1965

administrateurs et syndics; il détermine les voies et moyens pour subvenir à la dépense, ainsi que le mode de recouvrement des cotisations.

L'accédant est tenu de prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de ce transfert, sans préjudice, le cas échéant, du droit de mettre en œuvre les garanties liées à la construction de l'immeuble.

Art. 37.

Art. 37.

Art. 37.

Code de l'urbanisme.

Art. L. 322-9 (premier alinéa). — Les créances de toutes natures exigibles depuis moins de cinq ans d'une association foncière urbaine à l'encontre d'un associé, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de l'associé compris dans le périmètre de l'association. Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles qui sont prévues à l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

L'hypothèque légale prévue par l'article L. 322-9 (premier alinéa) du Code de l'urbanisme, en garantie du paiement des charges, ne pourra être inscrite que dans les conditions prévues pour les immeubles soumis au régime de la copropriété.

L'hypothèque légale prévue à l'article L. 322-9, alinéa premier, du Code de l'urbanisme, et portant sur un immeuble faisant l'objet d'un contrat de location-accession, ne peut être inscrite que dans les conditions prévues à l'article 31.

L'hypothèque...

...d'un contrat d'occupation-accession...

...l'article 31.

CHAPITRE V

CHAPITRE V

CHAPITRE V

**DISPOSITIONS
DIVERSES**

**DISPOSITIONS
DIVERSES**

**DISPOSITIONS
DIVERSES**

Art. 38.

Art. 38.

Art. 38.

Code civil.

Art. 2103. — Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont:

Il est ajouté un alinéa 7° à l'article 2103 du Code civil libellé comme suit:

L'article 2103 du Code civil est complété par le nouvel alinéa suivant:

Alinéa sans modification.

1° Le vendeur, sur l'immeuble vendu, pour le paiement du prix;

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
Code civil			
<p>S'il y a plusieurs ventes successives dont le prix soit dû en tout ou en partie, le premier vendeur est préféré au second, le deuxième ou troisième, et ainsi de suite;</p>			
<p>2° Même en l'absence de subrogation, ceux qui ont fourni les deniers pour l'acquisition d'un immeuble, pourvu qu'il soit authentiquement constaté, par l'acte d'emprunt, que la somme était destinée à cet emploi et, par la quittance du vendeur, que ce paiement a été fait des deniers empruntés; — <i>Ces dispositions ont un caractère interprétatif.</i></p>			
<p>3° Les cohéritiers, sur les immeubles de la succession, pour la garantie des partages faits entre eux, et des soultes ou retour de lots; pour la garantie des indemnités dues en application de l'article 866, les immeubles donnés ou légués sont assimilés aux immeubles de la succession;</p>			
<p>4° Les architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers employés pour édifier, reconstruire ou réparer des bâtiments, canaux, ou autres ouvrages quelconques, pourvu néanmoins que, par un expert nommé d'office par le tribunal de grande instance dans le ressort duquel les bâtiments sont situés, il ait été dressé préalablement un procès-verbal, à l'effet de constater l'état des lieux relativement aux ouvrages que le propriétaire déclarera avoir dessein de faire, et que les ouvrages aient été, dans les six mois au</p>			

Texte en vigueur

Texte
du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la
Commission

Code civil

plus tard de leur perfection, reçus par un expert également nommé d'office;

Mais le montant du privilège ne peut excéder les valeurs constatées par le second procès-verbal, et il se réduit à la plus-value existante à l'époque de l'aliénation de l'immeuble et résultant des travaux qui y ont été faits;

5° Ceux qui ont prêté les deniers pour payer ou rembourser les ouvriers, jouissent du même privilège, pourvu que cet emploi soit authentiquement constaté par l'acte d'emprunt, et par la quittance des ouvriers ainsi qu'il a été dit ci-dessus pour ceux qui ont prêté les deniers pour l'acquisition d'un immeuble;

6° Les créanciers et légataires d'une personne défunte, sur les immeubles de la succession, pour la garantie des droits qu'ils tiennent de l'article 878.

« 7° Les accédants à la propriété titulaires d'un contrat de location-accession régi par la loi pour la garantie des droits qu'ils tiennent de ce contrat, sur l'immeuble ou la partie d'immeuble objet du contrat. »

« 7° Les accédants à la propriété titulaires d'un...
...régis par la loi n°
du définissant la location-accession à la propriété immobilière, sur l'immeuble faisant l'objet du contrat, pour la garantie des droits qu'ils tiennent de ce contrat. »

Art. 38 bis (nouveau).

Il est inséré dans le Code civil un nouvel article 2111-1 ainsi rédigé:

« Art. 2111-1. — Les accédants à la propriété conservent leur privilège par une

Loi n° du

« 7°...
...du contrat d'occupation-accession...

...tendant à faciliter l'accession à la propriété immobilière avec occupation anticipée.

...contrat. »

Art. 38 bis.

Alinéa sans modification.

« Art. 2111-1. — ...

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Code civil</p>		<p>inscription prise à leur diligence sur l'immeuble faisant l'objet du contrat de location-accession, en la forme prévue aux articles 2146 et 2148 et dans un délai de deux mois à compter de la signature de ce contrat; le privilège prend rang à la date dudit contrat.»</p>	<p>...du contrat <i>d'occupation-accession</i>...</p> <p>...contrat.»</p>
<p>Art. 2146. — Sont inscrits au bureau des hypothèques de la situation des biens:</p>			
<p>1° Les privilèges sur les immeubles, sous réserve es seules exceptions visées à l'article 2107;</p>			
<p>2° Les hypothèques légales, judiciaires ou conventionnelles.</p>			
<p>L'inscription, qui n'est jamais fait d'office par le conservateur, ne peut avoir lieu que pour une somme et sur des immeubles déterminés, dans les conditions fixées par l'article 2148.</p>			
<p>En toute hypothèse, les immeubles sur lesquels l'inscription est requise doivent être individuellement désignés, avec indication de la commune où ils sont situés, à l'exclusion de toute désignation générale, même limitée à une circonscription territoriale donnée.</p>			
<p>Art. 2148. — Pour que l'inscription soit opérée, le créancier représente, soit par lui-même, soit par un tiers, au conservateur des hypothèques, l'original, une expédition authentique ou un extrait littéral du jugement ou de l'acte qui donne naissance au privilège ou à l'hypothèque. Peuvent être requises, toutefois, sans communication de titres, les inscriptions de séparations de patrimoine établies par l'article 2111 et les inscriptions d'hypothèques légales visées à l'article 2121, 1°, 2° et 3°.</p>			

Texte en vigueur

**Texte
du projet de loi**

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

**Propositions
de la
Commission**

Code civil

Il y joint deux bordereaux signés et certifiés exactement collationnés; un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions de forme auxquelles le bordereau destiné à être conservé au bureau des hypothèques doit satisfaire, sous peine d'une amende de 20 F à 200 F au profit du Trésor, ainsi que le coût des formules à utiliser pour l'établir. Au cas où l'inscrivant ne se serait pas servi d'une formule réglementaire, le conservateur accepterait cependant le dépôt, sous réserve des dispositions de l'avant-dernier alinéa du présent article.

Chacun des bordereaux contient exclusivement, sous peine de rejet de la formalité :

1° La désignation du créancier, du débiteur ou du propriétaire, si le débiteur n'est pas propriétaire de l'immeuble grevé, conformément au 1^{er} alinéa des articles 5 et 6 du décret du 4 janvier 1955;

2° L'élection de domicile, par le créancier, dans un lieu quelconque du ressort du tribunal de grande instance de la situation des biens;

3° L'indication de la date et de la nature du titre, et de la cause de l'obligation garantie par le privilège ou l'hypothèque; au cas où le requérant est légalement dispensé de la représentation d'un titre, les bordereaux énoncent la cause et la nature de la créance;

4° L'indication du capital de la créance, de ses accessoires et de l'époque normale d'exigibilité; en toute hypothèse, le requérant doit éva-

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Code civil</p>			
<p>luer les rentes, prestations et droits indéterminés, éventuels ou conditionnels, sans préjudice de l'application des articles 2161 et suivants au profit du débiteur; et si les droits sont éventuels ou conditionnels, il doit indiquer sommairement l'événement ou la condition dont dépend l'existence de la créance. Dans les cas où la créance est assortie d'une clause de réévaluation, l'inscription doit mentionner le montant originaire de la créance ainsi que la clause de réévaluation;</p>			
<p>5° La désignation conformément aux premier et troisième alinéas de l'article 7 du décret du 4 janvier 1955, de chacun des immeubles sur lesquels l'inscription est requise;</p>			
<p>6° L'indication de la date, du volume et du numéro sous lequel a été publié le titre de propriété du débiteur (ou du propriétaire, si le débiteur n'est pas propriétaire des immeubles grevés), lorsque ce titre est postérieur au 1^{er} janvier 1956.</p>			
<p>Le bordereau destiné à être conservé au bureau des hypothèques doit contenir, en outre, la mention de certification de l'identité des parties prescrite par les articles 5 et 6 du décret du 4 janvier 1955.</p>			
<p>Le dépôt est refusé à défaut de la mention visée à l'alinéa précédent, ou si les immeubles ne sont pas individuellement désignés, avec indication de la commune où ils sont situés.</p>			
<p>Si le conservateur, après avoir accepté le dépôt, constate l'omission d'une des</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>mentions prescrites par le présent article, ou une discordance entre, d'une part, les énonciations relatives à l'identité des parties ou à la désignation des immeubles contenues dans le bordereau, et, d'autre part, ces mêmes énonciations contenues dans les bordereaux ou titres déjà publiés depuis le 1^{er} janvier 1956, la formalité est rejetée, à moins que le requérant ne régularise le bordereau ou qu'il ne produise les justifications établissant son exactitude, auxquels cas la formalité prend rang à la date de la remise du bordereau constatée au registre de dépôts.</p>	Art. 39.	Art. 39.	Art. 39.
<p>La formalité est également rejetée, dans l'hypothèse visée au deuxième alinéa du présent article, si le requérant ne substitue pas un nouveau bordereau sur formule réglementaire au bordereau irrégulier en la forme.</p>	<p>Il est ajouté un alinéa g) à l'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme libellé comme suit :</p>	<p>I. — Il est ajouté à l'article L. 211-2 du Code de l'urbanisme deux alinéas ainsi rédigés :</p>	<p>I. — Alinéa sans modification.</p>
<p>Le décret prévu ci-dessus détermine les modalités du refus du dépôt ou du rejet de la formalité.</p>			
<p>Code de l'urbanisme.</p>			
<p>L. 211-4. — Ne sont pas soumis à ce droit de préemption :</p>			
<p>a) Les immeubles bâtis, pendant une période de dix ans à compter de leur achèvement ;</p>			
<p>b) Les immeubles construits par les organismes visés à l'article 159 du Code de l'urbanisme et de l'habitation et qui sont leur propriété ainsi que ceux construits par les sociétés coopératives H.L.M. de location-attribution ;</p>			
<p>c) Les immeubles inclus dans une zone d'aménage-</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Code de l'urbanisme</p>			
<p>ment diffère ou dans un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé créés antérieurement à l'institution de la zone d'intervention foncière;</p>			
<p><i>d)</i> Les immeubles qui font l'objet d'un contrat de vente d'immeuble à construire dans les conditions prévues par les articles 1601-1 et suivants du Code civil;</p>			
<p><i>e)</i> Les parts ou actions de sociétés d'attribution visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, qui font l'objet d'une cession avant l'achèvement de l'immeuble ou pendant une période de dix ans à compter de son achèvement;</p>			
<p><i>f)</i> Les immeubles cédés au locataire en exécution de la promesse de vente insérée dans un contrat de crédit-bail immobilier conclu en application de l'article 1^{er} (2) de la loi n° 66-455 du 2 juillet 1966 modifiée par l'ordonnance n° 67-837 du 28 septembre 1967, avec l'une des entreprises visées à l'article 2 de la même loi.</p>			
<p>L. 211-2. — Peuvent faire l'objet d'un droit de préemption tout immeuble ou tout ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, situé dans une zone d'intervention foncière, lorsqu'ils sont aliénés volontairement à titre on-</p>	<p>« p) Les immeubles faisant l'objet du contrat de location-accession régi par la loi... »</p>	<p>« En cas de contrat de location-accession régi par les dispositions de la loi n° du définissant la location-accession à la propriété immobilière, le droit de préemption s'exerce avant la signature de ce contrat et non au moment de la prise de l'option par l'accédant.</p>	<p>« En cas du contrat d'occupation-accession... n° du tendant à faciliter l'accession à la propriété immobilière avec occupation anticipée... ...par l'accédant.</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
Code de l'urbanisme			
reux, sous quelque forme que ce soit.			
Le droit de preemption peut également être exercé en cas d'adjudication forcée.			
		« Dans le cas prévu à l'alinéa précédent, le délai de dix ans mentionné au a) de l'article L. 211-4 et au a) de l'article L. 211-5 s'apprécie à la date de la signature du contrat de location-accession. »	...du contrat d'occupation-accession. »
		II. — Il est ajouté à l'article L. 212-2 du code de l'urbanisme une phrase ainsi rédigée :	II. — Sans modification.
		« Les dispositions de l'article L. 211-2, troisième alinéa, s'appliquent dans le périmètre des zones d'aménagement différé. »	
Code de la construction et de l'habitation.			
	Art. 40.	Art. 40.	Art. 40.
Art. L. 351-2. L'aide personnalisée au logement est accordée au titre de la résidence principale, quel que soit le lieu de son implantation sur le territoire national. Son domaine d'application comprend :	L'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation est complété comme suit :	L'article complété par le nouvel alinéa suivant :	Alinéa sans modification.
	« 6° Les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° du lorsque ces logements ont été construits, améliorés ou acquis au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret. »	« 6° ...loi n° du définissant la location-accession à la propriété immobilière, lorsque ces logements... ...ou acquis et amélioré au moyen... ...décret. »	« 6°... ...de contrats d'occupation-accession conclus... ...loi n° du tendant à faciliter l'occupation à la propriété immobilière avec occupation anticipée... ...décret. Il en est de même, lorsque le contrat d'occupation-accession répond à des conditions, notamment de tarifs, fixées par décret. »

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p align="center">Code de la construction et de l'habitation</p>	<p align="center">Art. 41.</p>	<p align="center">Art. 41</p>	<p align="center">Art. 41.</p>
<p>Art. L. 351-3. — Le montant de l'aide personnalisée au logement est calculé en fonction d'un barème défini par voie réglementaire.</p>	<p>L'article L. 351-3, 3^e du Code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>L'article ...suivants :</p>	<p>Sans modification.</p>
<p>Ce barème est établi en prenant en considération :</p>	<p>« 3^e Le montant du loyer ou de la redevance définie par la loi n^o ... du Code de la construction et de l'habitation ou des charges de remboursement des prêts contractés pour l'acquisition du logement ou son amélioration, pris en compte dans la limite d'un plafond, ainsi que les dépenses accessoires retenues forfaitairement. »</p>	<p>« 3^e loyer ou du précitée ou des charges... ...forfaitairement. »</p>	
<p>Art. L. 261-10, alinéa 3.</p>	<p align="center">Art. 42.</p>	<p align="center">Art. 42</p>	<p align="center">Art. 42.</p>
<p>Le contrat de vente d'immeuble à construire conclu par un organisme d'habitations à loyer modéré, par une société civile immobilière constituée entre deux ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré, ou par une société d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de la moitié à une personne de droit public peut, par dérogation aux dispositions de l'article 1601-2 du Code civil, reproduit à l'article L. 261-2 du présent code, et de l'article L. 261-12 ci-dessous :</p>	<p>L'acquéreur visé par l'alinéa 3 de l'article L. 261-10 du Code de la construction et de l'habitation bénéficie de la signature du contrat de vente à terme de droits identiques à ceux conférés au locataire-acquéreur par les articles 29 à 35 de la présente loi.</p>	<p>L'acquéreur ...conférés à l'accédant par les articles 29 à 34 de la présente loi. Les dispositions du présent article sont applicables nonobstant toutes dispositions contraires aux contrats en cours qui ont pour objet de transférer à terme à un locataire la propriété du logement qu'il occupe, ainsi qu'aux contrats en cours à la date de publication de la présente loi après un délai d'un an à compter de cette publication.</p>	<p align="center"><i>Supprimé</i></p>
		<p align="center">Art. 42 bis (nouveau)</p>	<p align="center">Art. 42 bis.</p>
		<p>A défaut de stipulations contraires, tous les droits et taxes du contrat de location-accession et de l'acte constatant le transfert de propriété</p>	<p>A défaut... ...du contrat d'occupation-accession...</p>

Texte en vigueur

**Texte
du projet de loi**

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

**Propositions
de la
Commission**

sont à la charge de l'accédant.

Art. 42 *ter* (nouveau)

Toute publicité faite, reçue ou perçue en France qui, quel que soit son support, porte sur un contrat régi par la présente loi, doit préciser l'identité du vendeur, la nature et l'objet du contrat.

Art. 43.

Sans modification.

Intitulé du projet de loi :
Projet de loi définissant
la location-accession
à la propriété immobilière.

...de l'accédant.

Art. 42 *ter*.

Sans modification.

Art. 43.

Sans modification.

Intitulé du projet de loi :
Projet de loi tendant à
faciliter l'accession
à la propriété immobilière
avec occupation anticipée.

Art. 43.

Les modalités d'application de la présente loi seront définies, en tant que de besoin, par décret en Conseil d'Etat.

Intitulé du projet de loi :
Projet de loi définissant
la location-accession
à la propriété immobilière.

ANNEXE

LISTE DES PERSONNALITÉS CONSULTÉES

MM. Coquin et Keck	Union Nationale des Fédérations d'Organismes d'Habitations à Loyer Modéré.
Crassous	Comité des Entrepreneurs.
Darnault	Président de la section du Cadre de vie du Conseil Economique et Social.
Delpuech	Conseil Supérieur du Notariat.
Dupuis et Gauthier	Union Nationale de la Propriété Immobilière.
Durance	Office Central Interprofessionnel du Logement.
Genes	F.O. Consommateurs.
Lair	Fédération Nationale des Sociétés Anonymes d'H.L.M.
Outin	Confédération Nationale du Logement.
Rubinstein et Berger	Fédération Nationale des Promoteurs Constructeurs.