Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'EMPLOI, DE LA COHÉSION SOCIALE ET DU LOGEMENT

Décret n° 2005-1416 du 16 novembre 2005 relatif aux organismes privés d'habitations à loyer modéré et aux sociétés anonymes de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré et modifiant le code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire)

NOR: *SOCU0512104D*

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment le chapitre II du titre II du livre IV ;

Vu le décret n° 2004-641 du 1^{er} juillet 2004 relatif aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;

Vu l'avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré en date du 22 juin 2005 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Art. 1^{er}. – L'article R. 422-1-1 du code de la construction et de l'habitation est modifié comme suit :

1° La première phrase du deuxième alinéa du V est remplacée par les dispositions suivantes : « Faute pour le président du conseil d'administration ou de surveillance d'avoir reçu notification de cette répartition, par lettre recommandée avec avis de réception, cinq jours avant la date de l'assemblée générale, il est procédé à cette répartition selon les modalités suivantes. » ;

2° La dernière phrase du deuxième alinéa du V est remplacée par les dispositions suivantes : « Le président du conseil d'administration ou de surveillance proclame au début de l'assemblée générale les résultats de cette répartition. » ;

3° La première phrase du troisième alinéa du VI est remplacée par les dispositions suivantes : « Faute pour le président du conseil d'administration ou de surveillance d'avoir reçu notification de cette répartition, par lettre recommandée avec avis de réception, cinq jours avant la date de l'assemblée générale, il est procédé à cette répartition selon les modalités suivantes. » ;

4° La dernière phrase du troisième alinéa du VI est remplacée par les dispositions suivantes : « Le président du conseil d'administration ou de surveillance proclame au début de l'assemblée générale les résultats de cette répartition. »

Art. 2. – La clause type 3 « Objet social » figurant à l'annexe à l'article R. 422-1 du code de la construction et de l'habitation (statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré) est modifiée comme suit :

1° Les 8 à 14 et 15 à 23 deviennent respectivement les 9 à 15 et 21 à 29 ;

2° Après le 7, est inséré le 8 nouveau ainsi rédigé :

« 8. Après avoir souscrit ou acquis des parts d'une société civile immobilière ayant pour objet la réalisation d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à des accédants dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés en application de l'article R. 443-34 du code de la construction et de l'habitation, d'être syndic de copropriété ou d'exercer les fonctions d'administrateur de biens de ces immeubles ; » ;

3° Après le 15, sont insérés les 16 à 20 nouveaux ainsi rédigés :

« 16. De réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation ;

17. Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, d'être syndic de copropriétés situées dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation et qui satisfont aux caractéristiques de décence mentionnées à l'article L. 442-11 ;

18. De réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation ;

19. Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, de gérer, en qualité d'administrateurs de biens et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11 du code de la construction et de l'habitation, des logements situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du même code ;

20. Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, de gérer, en qualité d'administrateurs de biens et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11 du code de la construction et de l'habitation, des logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an ; ».

Art. 3. – L'annexe à l'article R. 422-6 du code de la construction et de l'habitation (statuts types des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré) est modifiée comme suit :

I. – La clause type 3 « Objet social » est modifiée comme suit :

1° Au 15°, les mots : « mentionnées au 13° » sont remplacés par les mots : « mentionnées au 14° » ;

2° Les 16° à 23° deviennent les 22° à 29° ;

3° Après le 15°, sont insérés les 16° à 20° nouveaux ainsi rédigés :

« 16° De réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation ;

17° Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, d'être syndic de copropriétés situées dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation et qui satisfont aux caractéristiques de décence mentionnées à l'article L. 442-11 ;

18° De réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation ;

19° Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, de gérer, en qualité d'administrateurs de biens et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11 du code de la construction et de l'habitation, des logements situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du même code ;

20° Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, de gérer, en qualité d'administrateurs de biens et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11 du code de la construction et de l'habitation, des logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an ; ».

II. – La clause type 6 « Retraits-exclusions » est remplacée par les dispositions suivantes :

« 6. Retraits-exclusions »

Le capital peut être réduit par suite de reprises d'apports consécutives au départ ou à l'exclusion d'associés. Le retrait ou l'exclusion d'associés ne peut avoir pour effet de réduire le capital effectif ni à un montant inférieur au minimum légal, ni en dessous de % du capital le plus élevé de la société depuis sa constitution. Il ne peut en outre avoir pour effet de réduire le nombre des associés à moins de sept.

Le retrait d'associés n'ayant pas recours aux services de la société ou dont la société n'utilise pas le travail ne peut être réalisé qu'à l'issue d'un délai d'un an après que le conseil d'administration de la société en a été informé par pli recommandé avec avis de réception.

L'exclusion d'associés ne peut être prononcée que par décision d'assemblée générale prise dans les conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire.

L'exclusion est notifiée à l'intéressé par la société, par pli recommandé avec demande d'avis de réception ; il dispose d'un délai de six mois à compter de cette notification pour céder ses parts sociales dans les conditions fixées par la clause 7 des présents statuts.

Les associés démissionnaires ou exclus restent tenus pendant cinq années envers les sociétaires et envers les tiers de toutes les obligations existant au jour de leur retrait ou de leur exclusion. »

III. – La clause type 10 « Expression des voix aux assemblées » est remplacée par les dispositions suivantes :

« 10. Expression des voix aux assemblées »

Chaque associé mentionné au quatrième alinéa de la clause 5 ne dispose pour lui-même que d'une seule voix, quel que soit le nombre des parts sociales qu'il détient. Il ne peut exprimer, lorsqu'il agit en qualité de mandataire d'autres associés, plus de dix voix dans les assemblées, la sienne comprise.

Les associés mentionnés aux cinquième et huitième alinéas de la clause 5 disposent de droits de vote correspondant au nombre des actions qu'ils détiennent, dans les limites et proportions précisées par ladite clause 5. »

IV. – La clause type 12 « Contrats » est remplacée par les dispositions suivantes :

« 12. *Commission d'attribution*

La ou les commissions d'attribution des logements locatifs prévues en application de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation sont constituées et fonctionnent conformément à l'article R. 441-9 du même code. »

V. – Dans la clause type 13 « Documents transmis à l'administration », les mots : « des actionnaires » sont supprimés.

VI. – L'intitulé de la clause type 18 est remplacé par l'intitulé suivant : « 18. Révision coopérative ».

VII. – La clause type 19 est supprimée.

Art. 4. – Dans le 5^o de la clause type 3 « Objet social » annexée à l'article R. 423-85 du code de la construction et de l'habitation (clauses types des statuts des sociétés anonymes de coordination d'habitations à loyer modéré), les mots : « alinéas troisième et suivants » de la note sont remplacés par les mots : « alinéas quatrième et suivants ».

Art. 5. – Dans l'annexe à l'article R. 422-7 du code de la construction et de l'habitation (clauses types des statuts des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré), avant la clause type 2, il est inséré une clause type 1 rédigée comme suit :

« 1. *Forme*

Il est formé, entre les propriétaires des parts sociales créées ci-après et de toutes celles qui le seraient ultérieurement, une société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable régie par les dispositions du livre IV du code de la construction et de l'habitation, ainsi que par les dispositions non contraires de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération, du code civil et du code de commerce, notamment des articles L. 231-1 à L. 231-8, et par celles du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 modifié sur les sociétés commerciales et du décret n° 2002-241 du 21 février 2002 relatif à la société coopérative d'intérêt collectif. »

Art. 6. – Au IV de l'article 11 du décret du 1^{er} juillet 2004 susvisé, les mots : « le 31 décembre 2005 » sont remplacés par les mots : « le 31 décembre 2006 ».

Art. 7. – Le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 16 novembre 2005.

DOMINIQUE DE VILLEPIN

Par le Premier ministre :

*Le ministre de l'emploi,
de la cohésion sociale et du logement,*
JEAN-LOUIS BORLOO