

N° 7937²²

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

relative au logement abordable et modifiant :

- 1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;**
- 2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;**
- 3° la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement ;**
- 4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0**

* * *

AVIS COMPLEMENTAIRE DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES

Les amendements au projet de loi sous rubrique ont été transmis pour avis à la Chambre des Notaires. La Chambre des Notaires constate avec regret que ses observations quant aux imprécisions du texte du projet de loi n'aient pas été prises en considération laissant subsister une incertitude dans la mise en oeuvre des dispositions de la loi et une insécurité juridique des transactions.

Les observations formulées dans son avis précédent demeurent et font ci-après l'objet de précisions.

Article 6

L'article 6 du projet de loi amendé dispose :

« Le prix de vente du logement destiné à la vente abordable et du logement destiné à la vente à coût modéré est fixé en fonction du coût de revient du logement.

Le prix de vente du logement est soumis au ministre pour information préalablement à sa mise en vente. L'acte de vente du logement destiné à la vente abordable indique le prix avec la participation financière incluse, le prix sans la participation financière et le montant de la participation financière, à défaut l'acte de vente est rectifié aux frais du promoteur public dans les trois mois du constat par le ministre de l'absence d'une ou de plusieurs de ces indications. »

La Chambre des Notaires s'interroge quant à cette rectification a posteriori d'un acte de vente, rectification devant porter sur un des éléments essentiels du contrat qu'est le prix.

Le prix constitue un élément essentiel d'une vente en connaissance duquel une partie est amenée à contracter.

Quid si l'acquéreur du logement destiné à la vente abordable ou la vente à coût modéré refuse de signer un acte rectificatif ?

La Chambre des Notaires insiste, dans un souci de sécurité juridique, à ce que le prix complet et définitif figure dans l'acte de vente.

Article 8

La Chambre des Notaires réitère sa suggestion à ce que soit précisé dans le texte même de la loi, à des fins de sécurité juridique, si les opérations suivantes déclenchent le droit de rachat du promoteur public :

- la donation du logement abordable
- le divorce des époux, la séparation des acquéreurs du logement

Article 9

La Chambre des Notaires maintient ses réserves quant au texte de cet article qui ne détaille pas la procédure à respecter en cas d'exercice du droit de rachat du promoteur public.

La Chambre réitère sa demande, dans un souci de sécurité juridique, de définir légalement la procédure applicable à ce droit de rachat et de spécifier, au minimum, les modalités et délais à respecter :

- 1°) pour la notification de l'intention de vendre,
- 2°) pour la réponse du promoteur public,
- 3°) pour la substitution,
- 4°) par le ministre pour accorder une dispense.

Article 23

La Chambre des Notaires se doit de réaffirmer son regret quant au manque de précision de ce texte.

Le texte tel qu'amendé ne définit pas la procédure applicable en cas de droit de préemption de l'Etat.

Cette absence de définition des modalités et délais pour la notification et l'exercice du droit de préemption est source d'insécurité juridique.

Si la procédure définie en matière de droit de préemption par la loi modifiée du 22 octobre 2008 dite Pacte logement est imparfaite, elle a le mérite d'exister.

La Chambre des Notaires ne peut que maintenir et réitérer sa demande de définir légalement la procédure à respecter.