

Loi 2003-710 1 Août 2003

Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (1).

NOR : VILX0300056L

Article 47 En vigueur

Créé par Loi n°2003-710 du 1 août 2003 (JORF 2 août 2003).

En vigueur, version du 2 Août 2003

TITRE IV : Dispositions diverses.

Chapitre Ier : Dispositions relatives à la Caisse de garantie du logement locatif social et aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

I. à V. Paragraphes modificateurs

VI. - Une convention entre l'Etat et l'Union des habitations à loyer modéré regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré détermine les conditions de partenariat au sein de l'Agence nationale de rénovation urbaine.

Article 50 En vigueur

Créé par Loi n°2003-710 du 1 août 2003 (JORF 2 août 2003).

En vigueur, version du 2 Août 2003

TITRE IV : DISPOSITIONS DIVERSES.

Chapitre Ier : Dispositions relatives à la Caisse de garantie du logement locatif social et aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

I. - Dans les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 422-2 du code de la construction et de l'habitation, toute augmentation de capital ou tout transfert d'actions à un tiers non actionnaire de la société intervenant entre la publication de la présente loi et la date de l'assemblée générale extraordinaire qui met en conformité les statuts de la société avec les dispositions de l'article L. 422-2-1 du même code est soumis à l'autorisation préalable de tout actionnaire détenteur de plus du tiers du capital.

II. - Les augmentations de capital ou les transferts d'actions à un tiers non actionnaire de la société effectués entre le 19 juin 2003 et la publication de la présente loi doivent faire l'objet, dans les trois mois suivant la publication de la présente loi, d'une validation par un actionnaire qui détenait au 31 décembre 2002 plus d'un tiers du capital. A défaut, les personnes titulaires des titres perdent le bénéfice des droits de vote attachés à ces actions. L'actionnaire détenteur au 31 décembre 2002 de plus du tiers du capital n'est pas tenu de motiver son refus de validation.

III. - Les personnes auxquelles est opposé un refus de l'autorisation du transfert d'actions prévue au I ou un refus de la validation de l'augmentation de capital ou du transfert d'actions prévue au II peuvent mettre en demeure l'auteur du refus d'acquiescer les actions dans un délai de trois mois ou de les faire acquiescer, dans le même délai, par une ou plusieurs personnes qu'il agréé. Le prix de la cession de ces actions ne peut être inférieur à celui de leur acquisition. Si, à l'expiration de ce délai, l'acquisition n'est pas réalisée, l'autorisation ou la validation est considérée comme accordée, sauf prolongation du délai par décision de justice à la demande de l'auteur du refus.

IV. - Pour le calcul du seuil de détention de plus du tiers du capital, sont considérées comme détenues par un seul et même actionnaire les actions que détiennent, d'une part, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale, d'autre part, les associations et les organismes à but non lucratif ayant pour objet l'insertion des personnes en difficulté, enfin, les associés de l'Union d'économie sociale du logement mentionnée à l'article L. 313-18 du code de la construction et de l'habitation. Les actionnaires de chacune de ces trois catégories désignent, si besoin est, un mandataire commun pour prendre les décisions incombant à l'actionnaire détenteur de plus d'un tiers du capital.

V. - Les dispositions des I et II ne s'appliquent pas aux transferts d'actions réalisés dans le cadre d'une succession ou d'une liquidation de communauté de biens entre époux ou par cession au profit du conjoint, d'un ascendant ou d'un descendant.

Article 51 En vigueur
Créé par Loi n°2003-710 du 1 août 2003 (JORF 2 août 2003).

En vigueur, version du 2 Août 2003

TITRE IV : DISPOSITIONS DIVERSES.

Chapitre Ier : Dispositions relatives à la Caisse de garantie du logement locatif social et aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

I. - Lorsqu'un actionnaire détient la majorité du capital d'une société anonyme d'habitations à loyer modéré, il informe le préfet de la région où est situé le siège social de cette société, dans un délai de trois mois à compter de la publication de la présente loi et après consultation du conseil d'administration ou du conseil de surveillance, de ses propositions pour la constitution de l'actionnariat de référence au sens de l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation.

II. - Lorsqu'un actionnaire détient plus d'un tiers du capital d'une société anonyme d'habitations à loyer modéré, calculé sans prendre en compte les actions détenues par des personnes physiques ou des organismes de placement collectif en valeurs mobilières dont la majorité des parts est détenue par des salariés de cette société anonyme d'habitations à loyer modéré, et moins de la majorité du capital, il présente au conseil d'administration ou au conseil de surveillance, dans un délai de six mois à compter de la publication de la présente

loi, une proposition visant à la constitution d'un actionnariat de référence. Cette proposition peut comporter, et le cas échéant combiner entre elles, des cessions de parts, une augmentation de capital ou la conclusion d'un pacte avec un ou deux autres actionnaires, dans les conditions prévues au II de l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation. Dans le même délai, deux ou trois actionnaires détenant conjointement la majorité du capital peuvent également proposer au conseil d'administration ou au conseil de surveillance la conclusion entre eux d'un tel pacte.

Dans un délai d'un mois à compter du dépôt des propositions mentionnées aux deux alinéas précédents, le conseil d'administration ou le conseil de surveillance informe le préfet de région de l'accord intervenu en son sein ou, à défaut d'accord, lui demande d'intervenir pour faciliter la conclusion d'un tel accord.

Si les négociations ne permettent pas de parvenir à un accord, le ou les projets sont soumis à une instance arbitrale composée de trois personnalités qualifiées, désignées respectivement par le ministre chargé du logement, le président de l'Union nationale regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et l'actionnaire détenant plus du tiers du capital. Cette instance émet, dans un délai de trois mois, une recommandation sur la manière de parvenir à la constitution d'un actionnariat de référence.

III. - Lorsque aucun actionnaire ne détient au moins un tiers du capital, calculé comme au II, deux ou trois actionnaires détenant conjointement la majorité du capital peuvent, dans un délai de six mois à compter de la publication de la présente loi, proposer au conseil d'administration ou au conseil de surveillance la conclusion entre eux d'un tel pacte dans les conditions prévues au II de l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation. Dans tous les cas, le conseil d'administration ou le conseil de surveillance, dans un délai d'un an à compter de la publication de la présente loi et après consultation des principaux actionnaires, propose au préfet de région une solution permettant la constitution d'un actionnariat de référence et, à défaut, lui demande d'intervenir pour faciliter la recherche d'une telle solution.

Si les négociations ne permettent pas d'y parvenir, le dossier est soumis au ministre chargé du logement qui émet, dans un délai de trois mois, une recommandation sur la manière de parvenir à la constitution d'un actionnariat de référence.

IV. - Pour l'application des I, II et III, les associés de l'Union d'économie sociale du logement sont considérés comme un seul actionnaire. Il en va de même des organismes à but non lucratif ayant pour objet l'insertion des personnes en difficulté.

V. - A l'issue des procédures décrites aux I, II et III et au plus tard à l'issue d'un délai de deux ans suivant la publication de la présente loi, une assemblée générale extraordinaire est convoquée afin de mettre les statuts de la société anonyme d'habitations à loyer modéré en conformité avec les dispositions de l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation. Pour cette décision de mise en conformité, les droits de vote attachés aux actions de capital ou de jouissance sont proportionnels à la quotité de capital qu'elles représentent, nonobstant toutes dispositions réglementaires ou statutaires contraires.

Après cette mise en conformité et après nomination, conformément aux nouvelles règles statutaires, des membres du conseil d'administration ou de ceux du conseil de surveillance et du directoire, la société anonyme d'habitations à loyer modéré demande le renouvellement de l'agrément prévu à l'article L. 422-5 du code de la construction et de l'habitation. A défaut de mise en conformité des statuts dans le délai imparti ou si les recommandations mentionnées au II et au III du présent article n'ont pas été suivies, l'agrément peut être retiré. L'autorité administrative prend alors les mesures prévues à l'article L. 422-7 du code de la construction et de l'habitation et, le cas échéant, à l'article L. 422-8 du même code.

VI. - A compter de la publication de la présente loi, les représentants des locataires aux assemblées générales d'actionnaires visés au 3° du I de l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la présente loi sont les représentants des locataires élus en application de l'article L. 422-2-1 du même code dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi précitée.

Les élections prévues au 3° du I de l'article L. 422-2-1 du même code dans sa rédaction issue de la présente loi auront lieu, pour la première fois, à l'issue du mandat en cours lors de la publication de la présente loi des représentants des locataires élus en application de l'article L. 422-2-1 du même code dans sa rédaction antérieure à la publication de la loi précitée.