



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Accedants en difficulté

Question écrite n° 5701

Texte de la question

M. Christian Bataille attire l'attention de M. le ministre du logement sur les problèmes rencontrés par les accédants à la propriété regroupés en association : « Les Sources », 13, rue du Languedoc, à Cambrai, et le Groupe Maison Familiale par l'intermédiaire de sa société de gestion Carpi. Depuis de nombreuses années, les accédants s'opposent au mode de calcul des frais de gestion et à l'application d'un indice diviseur antérieur à novembre 1974 (291), alors qu'une décision du conseil d'administration du 27 juillet 1990 décide l'abandon de l'indexation des frais de gestion pour la période allant de l'entrée dans le logement jusqu'au 31 décembre 1976. Ce qui sous-entend que les indices à prendre en considération sont ceux de 1977 suivant les trimestres anniversaires de la signature des contrats en tant qu'indices diviseurs et ceux de 1978 en tant qu'indices multiplicateurs. En fin de contrat, des frais de liquidation viennent s'ajouter à ce calcul. Cette situation ne semble pas conforme aux arrêtés du 13 novembre 1974 fixant la rémunération des organismes d'habitations à loyer modéré pour certaines de leurs interventions ainsi qu'aux dispositions reprises par l'article L. 443-6-1 du code de la construction (JO du 14 juillet 1992). Il demande quelles sont les mesures qu'il entend mettre en œuvre pour veiller à la bonne application des textes par le Groupe Maison Familiale-Carpi afin de permettre aux acquéreurs de régulariser leur situation en fin de contrat dans le respect de leurs intérêts.

Texte de la réponse

Les accédants à la propriété représentés par l'association « Les Sources » s'opposent à l'application par la société CARPI d'un indice diviseur de 1974 pour le calcul de l'indexation des frais de gestion de leurs dossiers, dans la mesure où, par délibération du 27 juillet 1990, le conseil d'administration de la société a décidé l'abandon des sommes résultant de l'indexation des frais de gestion antérieure au 31 décembre 1976. Le rôle de l'administration est de s'assurer que les locataires-attributaires ne se voient pas réclamer des frais de gestion d'un montant supérieur à celui qui résulte de l'application de la loi et de l'arrêté du 13 novembre 1974. Il ne lui appartient ni d'apprécier la portée de l'avantage accordé par le conseil d'administration aux locataires-attributaires par sa décision du 27 juillet 1990 ni d'intervenir dans son application. Seuls les tribunaux seraient compétents en cas de litige sur ce point, pour déterminer l'indice à prendre en compte. Par ailleurs, les accédants représentés par l'association « Les Sources » contestent également la conformité à l'article L. 443-6-1 du code de la construction et de l'habitation et à l'arrêté du 13 novembre 1974 de l'application de frais de liquidation en fin de contrat. Il est rappelé qu'en application de l'article L. 443-6-1 du code de la construction et de l'habitation, les accédants qui ont bénéficié de la diminution des frais de gestion prévue par l'arrêté du 13 novembre 1974 sont redevables des frais de liquidation instaurés par ce même arrêté. Cette interprétation a été confirmée par la Cour de cassation dans un arrêt du 10 novembre 1992.

Données clés

Auteur : [M. Bataille Christian](#)

Circonscription : - SOC

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 5701

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 13 septembre 1993, page 2886

Réponse publiée le : 31 janvier 1994, page 525