

LES ACTES LEGISLATIFS

DROIT POLONAIS
CONTEMPORAIN
1977 n° 1(33)

LOI DU 17 FÉVRIER 1961 SUR LES COOPÉRATIVES ET LEURS UNIONS (EXTRAIT)

Dziennik Ustaw P.R.L. [Journal des Lois de la R.P.P.], 1961, n° 12, texte 61

Titre II

DISPOSITIONS SPÉCIALES CONCERNANT LES COOPÉRATIVES AGRICOLLES DE PRODUCTION, LES COOPÉRATIVES DE TRAVAIL ET LES COOPÉRATIVES DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS *

Section III

COOPÉRATIVES DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS

Chapitre premier. Dispositions générales

Art. 134. § 1^{er}. Les coopératives de construction d'habitations ont pour l'objet de satisfaire les besoins des sociétaires dans le domaine du logement ainsi que leurs autres besoins en matière économique ou culturelle, découlant de l'habitation dans une cité ou dans un bâtiment communs.

§ 2. En vue de la réalisation des tâches énumérées au § 1^{er}, les statuts d'une coopérative de construction d'habitations peuvent prévoir:

- 1) l'attribution aux sociétaires d'une surface habitable supplémentaire, destinée à l'exercice de la profession,
- 2) la construction de locaux à usage industriel ou commercial, afin de les attribuer aux sociétaires personnes juridiques ou afin de les louer à des tiers.

Art. 135. § 1^{er}. Les coopératives de construction d'habitations comprennent:

- 1) les coopératives de logement,
- 2) les coopératives de construction et de logement,
- 3) les sociétés coopératives de construction de maisons unifamiliales.

§ 2. Les bâtiments appartenant à une coopérative de logement (de locataires) constituent sa propriété, tandis que les sociétaires ont le droit de jouissance des

* Les dispositions spéciales concernant les coopératives agricoles de production ainsi que les dispositions générales sur la coopérative et ses statuts ont été publiées dans le numéro 14 de cette revue (1970), p. 61 et suiv.

locaux d'habitation qui leur sont attribués et dont la superficie correspond à leur situation de famille, au montant de leurs apports et à d'autres critères définis par les statuts (le droit coopératif au local).

§ 3. Les bâtiments appartenant à une coopérative de construction et de logement constituent sa propriété, tandis que les sociétaires ont le droit de jouissance des locaux d'habitation déterminés, avec une superficie correspondant au montant de leurs apports et à d'autres critères définis par les statuts, ainsi que d'autres droits à ces locaux, prévus par la présente loi (le droit coopératif au local).

§ 4. Les maisons construites par les sociétés coopératives de construction de maisons unifamiliales constituent la propriété des sociétés jusqu'au moment du transfert de cette propriété aux différents sociétaires, ce qui s'opère après l'achèvement de la construction.

§ 5. Outre les coopératives prévues aux paragraphes précédents, d'autres coopératives de construction d'habitations peuvent être fondées suivant les règles établies par l'union centrale compétente.

Art. 136. § 1^{er}. Une personne physique ne peut être sociétaire que d'une coopérative de construction d'habitations, et ne peut avoir droit qu'à un seul local d'habitation.

§ 2. Une personne juridique, sociétaire d'une coopérative de construction d'habitations, ne peut bénéficier du droit coopératif à un local d'habitation.

Art. 137. Dans les cas déterminés par l'union centrale compétente, peut aussi être sociétaire d'une coopérative de construction d'habitations un mineur, ainsi qu'une personne dont la capacité est limitée. Une telle personne est représentée aux assemblées générales par son représentant légal ou par son tuteur.

Art. 138. Le droit coopératif au local ne peut appartenir qu'à une seule personne, à moins que ce local ne constitue le bien commun des époux (communauté légale). Cependant, même dans ce cas, la qualité de sociétaire de la coopérative à laquelle ce droit est attaché, ne peut appartenir qu'à l'un des époux; ce dernier représente devant la coopérative les droits des deux conjoints.

Art. 139. Les sociétaires de la coopérative de construction d'habitations sont tenus, conformément aux règles de gestion financière de la coopérative (art. 58 § 2), de participer au remboursement du crédit obtenu pour la construction et au règlement de ses autres obligations, ainsi que de couvrir les frais d'exploitation et de réparation de l'immeuble coopératif.

Art. 140. A partir du moment de la vente par saisie-exécution ou au cours de la procédure de faillite de l'immeuble coopératif dans lequel se trouvent les locaux attribués aux sociétaires, les droits coopératifs au local prennent fin, et les créances des sociétaires portant sur le remboursement de leurs apports ne sont satisfaites qu'en dernier lieu, après le règlement de toutes les autres dettes de la coopérative.

Art. 141. L'extinction du droit coopératif au local en cas de retrait du sociétaire de la coopérative, de son exclusion ou de sa radiation, constitue la base de l'expulsion de l'ancien sociétaire ou de la personne à qui ce droit est dévolu, sans obligation, pour la coopérative, de fournir un local suppléant.

Art. 142. La disposition de l'art. 26 § 1^{er} n'est pas applicable aux apports d'habitation et de construction.

Art. 143. Les dispositions des statuts déterminent les droits et obligations du sociétaire dans les matières non réglées par la présente loi, et surtout elles comportent les règles détaillées concernant l'obligation de l'apport d'habitation ou de construction et son montant, ainsi que le droit au local et le mode d'attribution de ce local.

Chapitre II. Coopératives de logement

Art. 144. § 1^{er}. Le droit coopératif au local, appartenant au sociétaire d'une coopérative de logement, est un droit inaliénable et ne peut pas être soumis à la saisie-exécution.

§ 2. Ce droit prend fin en cas de cessation de la qualité de sociétaire pour quelque raison que ce soit. Toutefois les statuts doivent prévoir la période pendant laquelle l'ancien sociétaire et les autres personnes occupant le local en qualité de membres, de famille ou à un autre titre valable, peuvent demeurer dans ce local après l'extinction de la qualité de sociétaire.

§ 3. Le sociétaire de la coopérative de logement s'acquitte de ses obligations prévues à l'art. 139 en faisant un apport de logement d'un montant correspondant à une part des frais de construction revenant à son local et en payant son loyer.

§ 4. En cas d'extinction du droit coopératif au local, la coopérative rembourse l'apport de logement à l'ancien sociétaire ou à ses héritiers, suivant les principes établis par les statuts. La créance au remboursement de l'apport est aliénable et peut être soumise à la saisie-exécution.

Art. 145. En cas de cessation de la qualité de sociétaire pour une raison quelconque, la priorité en ce qui concerne l'adhésion à la coopérative et l'obtention du droit coopératif au local de l'ancien sociétaire revient à son conjoint, à ses enfants et aux autres personnes qui lui sont proches, à condition qu'ils aient habité avec lui, et, s'il s'agit du conjoint, également dans le cas où le droit au local faisait l'objet de leur communauté légale. Si plusieurs ayants droit se présentent, le choix revient à la coopérative.

Art. 146. § 1^{er}. En cas de liquidation, la coopérative est tenue de remettre ses biens immeubles, sur indication de l'union centrale, à une autre organisation sociale ou à un conseil du peuple compétent, qui s'approprient avec l'immeuble tous les droits et obligations de la coopérative en matière de ses biens.

§ 2. A partir du moment de la transmission de ses biens, la coopérative est rayée du registre sans qu'il y ait liquidation, et les droits coopératifs des anciens sociétaires aux locaux se transforment en location ordinaire de ces locaux.

§ 3. L'organisation sociale ou le conseil du peuple compétent ayant pris en charge les biens immeubles de l'ancienne coopérative, peuvent toutefois percevoir des locataires habitant les immeubles pris en charge des taxes supplémentaires pendant la période de remboursement des crédits et du règlement des autres obligations à long terme contractées par la coopérative pour financer la construction d'immeubles, d'un montant permettant de rembourser les crédits et de régler les obligations. Ces taxes sont prélevées d'après les principes et le mode prévus pour les loyers.

§ 4. Les apports de logement des sociétaires de la coopérative liquidée, qui restent après le règlement des obligations de la coopérative, sont inscrits au compte des loyers (§ 3) ou à celui des cautionnements payés par les intéressés.

§ 5. Les dispositions qui précèdent ne concernent pas la coopérative qui n'a pas achevé la construction. La liquidation d'une telle coopérative s'effectue suivant les principes prévus aux art. 72 - 86.

Chapitre III. Coopératives de construction et de logement

Art. 147. § 1^{er}. Les droits des sociétaires d'une coopérative de construction et de logement portant sur les biens et, en particulier, le droit coopératif au local, sont héréditaires; ils sont aliénables et saisissables. Toutefois, le droit coopératif au local

ne peut être transmis qu'à une personne possédant la qualité de sociétaire de la coopérative.

§ 2. A compter du moment d'attribution d'un local au sociétaire, le droit coopératif au local devient un droit réel limité sur l'immeuble coopératif. L'attribution d'un local par la coopérative au sociétaire doit être faite par écrit.

§ 3. L'aliénation du droit coopératif au local englobe également l'apport de construction. Tant que le droit coopératif au local n'est pas éteint, il est interdit d'aliéner l'apport seul.

§ 4. L'aliénation du droit à une partie du local est nulle.

§ 5. Le transfert du droit coopératif au local et la location de la totalité ou d'une partie du local ne peuvent se produire avant que le sociétaire ne vienne s'installer au local qui lui a été attribué.

Art. 148. § 1^{er}. Le sociétaire de la coopérative de construction et de logement participe aux frais de construction de la maison de la coopérative (art. 139), en versant à celle-ci un apport de construction d'un montant correspondant à la totalité des frais de construction qui lui reviennent.

§ 2. Le sociétaire de la coopérative a le droit de prétendre à l'attribution d'un local dès qu'il a versé son apport et que l'état des travaux de construction permet d'occuper ledit local. Les statuts peuvent faire dépendre l'attribution du local de certaines autres conditions.

§ 3. Un local ne peut être échangé contre un autre qu'avec l'assentiment du sociétaire. Toutefois, si un tel échange se justifie par des besoins communs des sociétaires, il peut avoir lieu en vertu d'une résolution de l'assemblée générale, à condition d'attribuer au sociétaire un autre local de substitution, correspondant aux droits dont il bénéficiait jusqu'alors.

Art. 149. En cas de retrait du sociétaire de la coopérative, de son exclusion ou radiation, son droit coopératif au local s'éteint, à moins que le sociétaire n'indique, dans les six mois qui suivent la date de cessation de sa qualité de sociétaire, une personne qui reprendra ce droit et qui, dans le même délai, demandera l'admission à la coopérative. Dans ce cas, le droit coopératif au local s'éteint dès que le refus d'agréer ladite personne devient définitif et que six mois se sont écoulés depuis la cessation de la qualité de sociétaire.

Art. 150. § 1^{er}. Le droit de l'héritier du sociétaire au local prend fin si l'héritier ne présente pas, dans le délai d'un an à compter de la date de décès du sociétaire, de demande d'admission à la coopérative, ou bien si le refus d'agréer l'héritier est définitif. S'il y a plusieurs héritiers, pour conserver le droit coopératif au local, il est indispensable que le partage soit effectué dans le délai susmentionné, et que l'héritier à qui le droit coopératif au local est échu par suite du partage, le demande dans le même délai. En cas de partage judiciaire dans ce délai, la demande susdite n'est pas requise.

§ 2. Les dispositions du présent article sont applicables lorsque le droit coopératif au local est échu à plusieurs personnes par testament et en cas de cessation de la communauté légale dont ce droit faisait partie.

Art. 151. § 1^{er}. En cas d'extinction du droit coopératif au local, la coopérative est tenue de verser à l'ayant droit la contre-valeur de ce droit d'après les principes établis par les statuts, déduction faite des payements au titre de prêt à la construction.

§ 2. En cas de cessation de la qualité de sociétaire avant la prise en possession du local attribué, l'ancien sociétaire ou son héritier ont droit au remboursement des sommes versées au titre de l'apport de construction.

Art. 152. La saisie-exécution du droit coopératif au local s'effectue suivant les dispositions relatives à l'exécution sur immeubles, sous cette réserve que l'adjudication du droit au local en faveur de l'enchérisseur ne peut avoir lieu s'il n'a pas été agréé sociétaire. Dans ce cas, l'enchérisseur a le droit, de se retirer et de reprendre sa caution.

Art. 153. Dès la clôture de la liquidation de la coopérative, le droit coopératif au local devient un droit de propriété séparée s'il concerne une maison unifamiliale ou un local dans une petite maison d'habitation; ce droit s'éteint dans les autres cas.

Art. 154. Les personnes qui occupent des locaux à usage industriel et commercial de la coopérative n'ont pas le droit de les sous-louer, ni en entier ni en partie.

Chapitre IV. Sociétés coopératives de construction de maisons unifamiliales

Art. 155. § 1^{er}. Les sociétés coopératives de construction de maisons unifamiliales sont constituées pour la durée de la construction de maisons et du règlement définitif des comptes.

§ 2. Les statuts de la société peuvent prévoir son fonctionnement après l'achèvement de la construction, si cela se justifie par l'intérêt économique et social des sociétaires.

Art. 156. La disposition de l'art. 148 § 1^{er}, relative à l'obligation de verser un apport de construction et au montant de ce dernier, est applicable aux sociétaires de la société coopérative de construction de maisons unifamiliales.

Art. 157. Après le règlement des comptes avec les sociétaires et l'acceptation par ces derniers de leurs obligations, la société coopérative de construction de maisons unifamiliales transmet aux sociétaires particuliers la propriété des maisons avec les parcelles qu'elles comportent; si les parcelles ne constituent pas la propriété de la société, celle-ci transmet aux sociétaires les autres droits qu'elles possède sur ces parcelles.