

LA RÉGLEMENTATION JURIDIQUE DES COOPÉRATIVES DE LOGEMENT EN POLOGNE

Jerzy Ignatowicz

I. Les coopératives de logement en Pologne ont des traditions très anciennes. Les premières coopératives ayant pour but la construction de maisons d'habitation et l'attribution de logements aux sociétaires ont été créées bien des années avant la Première Guerre mondiale. La construction coopérative a encore augmenté après le recouvrement de l'indépendance par la Pologne. C'est pendant les premières années après la Première Guerre mondiale que l'on a créé beaucoup de nouvelles coopératives, parmi lesquelles s'est trouvée la gloire du mouvement coopératif polonais — la Coopérative de logement de Varsovie, groupant, dès le début, des milliers de sociétaires. Dans la période entre les deux guerres, le mouvement coopératif n'était pourtant pas un mouvement de masse, car les couches plus pauvres de la société, et notamment la population ouvrière, n'étaient pas en état de supporter même une partie des frais de construction du logement.

Immédiatement après la Seconde Guerre mondiale, et encore pendant la première quinzaine d'années de la Pologne Populaire, c'est l'État qui s'est chargé d'attribuer des locaux d'habitation à la population. Par conséquent, la construction de logements d'État jouait, dans cette période, un rôle de premier plan, tandis que la part de la construction coopérative était alors petite. Le changement essentiel de la situation eut lieu dans les années soixante. A cette époque s'est formée une nouvelle politique de l'habitat, basée sur le principe qu'au fur et à mesure de l'accroissement de l'aisance de la société, il faut engager l'initiative des intéressés et leurs ressources financières dans le processus de construction de logements. Grâce à ce principe, la construction coopérative commençait à devenir progressivement un partenaire égal de la construction d'État, et actuellement un rôle dominant est déjà joué par la construction coopérative. Les logements construits par l'État ne peuvent être attribués qu'aux personnes ayant les salaires les plus bas.

Les transformations mentionnées ci-dessus ont trouvé leur expression

juridique dans la loi sur les coopératives et leurs unions, votée par la Diète le 17 février 1961 (en vigueur à partir du 5 juin 1961) où 14 articles (134 - 157) sont consacrés aux coopératives de logement. Dans la loi antérieure sur les coopératives de 1920, il n'y avait pas de dispositions spéciales en matière de coopératives de logement. Elle ne réglait pas, en particulier, les droits qu'avaient les sociétaires à leurs logements. Cependant, de différentes formes juridiques de jouissance de locaux coopératifs se sont formées à cette époque dans la pratique. C'est à ces formes que se réfère la nouvelle loi, en leur donnant le caractère normatif. La réglementation plus détaillée se trouve dans les statuts des coopératives particulières. De nombreux doutes ont également été expliqués par la riche jurisprudence, notamment celle de la Cour Suprême. Très nombreuses sont aussi les opinions exprimées par la doctrine ¹².

Les coopératives polonaises qui s'occupent de la construction de bâtiments d'habitation portent le nom commun de coopératives de construction de logements. Elles sont associées en Union Centrale des Coopératives de Construction de Logements et en unions territoriales.

Les coopératives de construction de logements bénéficient d'une large assistance de l'État. Cette assistance vise deux directions. Premièrement, elle s'exprime dans le crédit attribué par l'État à l'activité d'investissement. Deuxièmement, elle consiste dans l'attribution par l'État des terrains pour la construction coopérative. Ces terrains sont donnés aux coopératives en usufruit perpétuel. Le contenu de ce droit embrasse la faculté de jouir du terrain et celle de disposer de ce droit. C'est un droit à terme, constitué pour la durée de 99 ans, avec la possibilité de la prolonger. Il est réglé dans le code civil (articles 232 - 243) ³.

IL La loi prévoit trois sortes de coopératives de construction de logements: a) les coopératives de logement, nommées également les coopératives de locataires, b) les coopératives de construction et de logement, nommées couramment les coopératives de propriétaires, et c) les associations coopératives de construction de maisons unifamiliales. L'existence de ces

¹ Dziennik Ustaw PRL [Journal des Lois de la R.P.P., cité ci-après J. des L.], 1961, n° 12, texte 61; modification: J. des L., 1974, n° 47, texte 281.

² M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze — komentarz* [Droit coopératif — commentaire], Warszawa 1966; R. Bierzanek, *Prawo spółdzielcze w zarysie* [Précis de droit coopératif], Warszawa 1968; Z. K. Nowakowski, *Spółdzielcze prawo do lokalu w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych* [Le droit coopératif au local dans les coopératives de construction et de logement], « Studia Prawnicze », 1970, n° 26 - 27.

³ La loi du 23 avril 1964, en vigueur à partir du 1^{er} janvier 1965, J. des L., 1964, n° 16, texte 93; modification: J. des L., 1971, n° 27, texte 252.

dernières coopératives est transitoire. Elles s'occupent de la construction pour les sociétaires de maisons unifamiliales ou de ce qu'on appelle les petites maisons d'habitation, dans lesquelles est ensuite instituée la propriété distincte des locaux ⁴. Après la terminaison de la construction, les associations transfèrent à leurs membres la propriété des maisons unifamiliales ou instituent à leur profit la propriété distincte des locaux, en transférant, en même temps, le droit de propriété ou d'usufruit perpétuel de la parcelle correspondante. Cette tâche accomplie, l'association est liquidée.

L'existence de deux premiers types de coopératives est durable. Elles sont toujours les propriétaires des bâtiments d'habitation érigés, tandis que les sociétaires ont un droit spécial aux locaux attribués, que la loi appelle le droit coopératif au local. Bien que la loi, s'inspirant du principe d'unité du mouvement coopératif dans le domaine de la construction de logements, appelle ce droit identiquement dans les deux sortes de coopératives, il existe néanmoins des différences essentielles entre le droit coopératif au local dans la coopérative de logement et le « même » droit dans la coopérative de construction et de logement. Le droit coopératif au local dans la coopérative de logement est un droit inaliénable, il ne passe pas aux héritiers et ne peut pas être soumis à la saisie-exécution. Par contre, dans la coopérative de construction et de logement, ce droit est aliénable, héréditaire et saisissable. En outre, seul le droit coopératif au local dans la coopérative de construction et de logement est un droit réel. Pour les différencier, le premier de ces droits est couramment appelé le droit de locataires ou du type de locataires, et le second — le droit de propriétaires ou du type de propriétaires, bien que, évidemment, le premier ne soit pas un droit de bail à loyer, et le second un droit de propriété. Les différences dans le contenu des droits des sociétaires de deux coopératives mentionnées s'expliquent par le fait que les sociétaires des coopératives de logement supportent dans le degré incomparablement plus petit la charge de la construction de bâtiments d'habitation; ils bénéficient du crédit de l'État dans la mesure considérablement plus large que les sociétaires de la coopérative de construction et de logement.

Sur la base de l'autorisation légale (art. 135 § 5 de la loi), l'Union Centrale des Coopératives de Construction de Logements a consenti, dans sa résolution du 10 avril 1972, à fonder une nouvelle sorte de coopérative, nommée la coopérative de logement de locataires et de propriétaires. La nature de cette coopérative consiste en ce que, suivant le degré de

⁴ La propriété distincte des locaux est réglée dans le code civil (art. 135 - 139); la petite maison d'habitation, c'est-à-dire la maison où les intéressés peuvent instituer une telle propriété, est une maison qui compte de 2 à 4 logements.

l'engagement financier, elle comprend deux catégories de sociétaires: les sociétaires ayant le droit coopératif au local du type de locataires et ceux qui ont un tel droit du type de propriétaires (c'est pourquoi ces coopératives sont couramment appelées les coopératives mixtes). Le sociétaire qui a le droit au local du type de locataires peut, après avoir complété son apport, le transformer en droit du type de propriétaires.

Conformément à la fonction principale des coopératives de construction de logements, l'objet du droit coopératif au local est, en règle générale, un local d'habitation. Étant donné que la satisfaction des besoins des habitants des cités coopératives exige de différents établissements (boutiques, restaurants et cafés, stations de service, etc.) dans le rayon de résidence, la loi prévoit la possibilité d'affecter un certain nombre de locaux dans les bâtiments de la coopérative à l'exploitation commerciale ou artisanale. Un tel local peut lui aussi faire l'objet du droit coopératif au local. Cependant, c'est une marge de l'activité des coopératives de construction de logements, et c'est pourquoi nous n'en parlerons plus dans la suite de cette étude.

Eu égard à la destination du local d'habitation, le droit coopératif à un tel local ne peut appartenir qu'à la personne physique qui, en outre, doit être sociétaire de la coopérative.

III: La loi ne définit pas le droit coopératif au local du type de propriétaires. Mais sur la base de l'ensemble du règlement, il est permis de dire que son contenu englobe deux facultés: celle de jouir du local attribué et celle de disposer du droit coopératif au local. En comparaison de la propriété, les deux facultés sont soumises à des restrictions.

Le droit de jouissance est soumis à la double restriction. Premièrement, le sociétaire ne peut jouir de son local que conformément à sa destination. Deuxièmement, un tel usage doit être fait par le sociétaire et par les personnes qui restent avec lui en ménage commun. C'est uniquement pour des raisons importantes (départ pour l'étranger, départ dans une autre localité pour faire des études) que le sociétaire peut louer son local ou en concéder l'usage gratuit à un tiers.

La faculté de disposer englobe avant tout le droit de transmettre le droit coopératif au local à un tiers. Cette faculté est elle aussi soumise à la double restriction. Premièrement, comme le droit coopératif au local peut appartenir seulement à un sociétaire, la condition de son aliénation est l'obtention de la qualité de sociétaire par l'acquéreur de ce droit. Deuxièmement, le sociétaire ne peut aliéner le droit coopératif au local avant de s'installer au local qui lui est attribué. Cette restriction a pour but de prévenir la spéculation. Le sociétaire peut aussi disposer de son droit en

cas de mort. A défaut de disposition testamentaire, le droit échoit aux héritiers par voie de succession légale.

Comme il résulte de ce qui précède, le droit coopératif au local du type de propriétaires est rapproché, du point de vue économique, du droit de propriété, et surtout de la propriété des maisons unifamiliales ainsi que de la propriété distincte des locaux, car il remplit la même fonction socio-économique. Cette ressemblance a permis à la Cour Suprême de formuler une directive générale pour l'interprétation des dispositions réglant ce droit. Selon cette directive, l'interprétation doit conduire à donner au droit coopératif au local du type de propriétaires le contenu le plus large possible, de même que le fait la loi en ce qui concerne les droits du propriétaire⁵.

IV. De ce que nous venons de dire ci-dessus il résulte que le contenu du droit coopératif au local du type de locataires embrasse une faculté, celle de jouir du local. L'étendue de cette faculté est identique à celle du droit du type de propriétaires.

Le droit du type de locataires, comme inaliénable et, par conséquent, étroitement lié à la personne de l'ayant droit, prend fin au moment de la cessation de sa qualité de sociétaire. Tel est, en particulier, l'effet du décès du sociétaire. Mais la loi tient compte de l'intérêt des personnes qui habitaient avec l'ayant droit au moment de son décès (ou au moment de la cessation de sa qualité de sociétaire pour une autre raison). Conformément à l'art. 145 de la loi, la priorité en ce qui concerne l'admission à la coopérative et l'obtention du logement laissé par 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. Ce droit revient au conjoint indépendamment du fait d'habiter en commun dans le cas où le droit coopératif au local faisait l'objet du patrimoine commun des époux. Le privilège mentionné est élargi par les statuts des coopératives, qui prévoient que dans le cas où le sociétaire décédé habitait son logement solitairement, la priorité d'admission revient à ses héritiers légaux. Si plusieurs ayants droit se présentent, le choix appartient à la coopérative.

Grâce à cette priorité, la loi introduit un succédané de la succession au droit coopératif au local du type de locataires. Mais ce n'est qu'un succédané, car si le droit du type de propriétaires échoit aux héritiers *ex lege*, le droit du type de locataires prend fin en cas de mort du sociétaire et

⁵ L'arrêt de la Cour Suprême du 4 juillet 1969, *Orzecznictwo Sądu Najwyższego — Izba Cywilna oraz Izba Pracy i Ubezpieczeń Społecznych* [Recueil des arrêts de la Cour Suprême — Chambre civile et Chambre du travail et des assurances sociales; cité ci-après OSNCP].

n'est créé de nouveau pour une proche personne ou pour un héritier que par suite d'une nouvelle attribution.

V. Pour la naissance du droit coopératif au local, il est nécessaire que soient remplies les conditions suivantes: a) acquisition de la qualité de sociétaire, b) versement d'un apport (nommé « apport de construction » quand il concerne le droit du type de propriétaires, ou « apport de logement » quand il constitue le fondement de l'acquisition du droit du type de locataires), c) obtention de l'attribution du local.

Ad a) La qualité de sociétaire peut en principe être acquise par chaque personne physique ayant la pleine capacité d'exercice et, dans certains cas (p. ex. en cas de succession), par un mineur. Le candidat à la coopérative doit remplir les conditions prévues pour les sociétaires de la coopérative donnée dans ses statuts. La loi polonaise part toutefois du principe que le candidat qui remplit ces conditions doit être admis, mais, eu égard au principe de l'autogestion de la coopérative, ce sont seulement ses organes qui décident de l'admission. Le candidat n'a aucune prétention de droit civil en ce qui concerne l'admission à la coopérative et, par conséquent, il ne peut efficacement interjeter recours au tribunal contre le refus d'admission. Il y a, cependant, d'essentielles exceptions à ce principe, qui peuvent résulter d'une disposition particulière de la loi, d'un contrat conclu avec la coopérative ou des statuts ⁶. Ces dernières exceptions ont une importance de principe. Les statuts actuellement en vigueur garantissent la prétention de droit civil en ce qui concerne l'admission à la coopérative aux acquéreurs du droit coopératif au local du type de propriétaires, aux héritiers qui ont succédé à ce droit ainsi qu'aux personnes qui sont proches à l'ancien sociétaire et qui ont — conformément à ce que nous venons de dire — la priorité d'admission à la coopérative à la place du sociétaire qui avait le droit du type de locataires éteint par suite de cessation de sa qualité de sociétaire.

Ad b) Le montant de l'apport de construction correspond aux frais complets de construction du logement. Le sociétaire peut évidemment verser, en une seule fois, tout l'apport de construction (ce qui rend plus rapide l'attribution du logement). Mais cela n'arrive qu'exceptionnellement. Il est de règle qu'on verse seulement une partie de l'apport et qu'on paie à tempérament, pendant plusieurs années, le reste de la dette. Chaque paiement est mis à compte sur l'apport de construction. Il en est autrement avec l'apport de logement. Le sociétaire ne verse qu'une petite partie des frais de construction (ca 15%) et bénéficie du crédit quant au reste. Les mensualités qu'il paye ne sont cependant mises à valoir sur son apport.

⁶ Ainsi, entre autres, l'arrêt de la Cour Suprême du 6 décembre 1963 (OSNCP, 1965, texte 57) et celui du 2 février 1968 (OSNCP, 1968, texte 155).

Malgré cela, l'acquisition du droit coopératif au local du type de locataires est, du point de vue financier, bien profitable. Le premier versement en une seule fois est petit, et le reste du crédit est payé pendant quelques dizaines d'années (jusqu'à 60). C'est un crédit sans intérêt. En outre, en cas de transformation du droit du type de locataires en droit du type de propriétaires, les paiements versés sont remis — par la voie d'une opération de comptes — sur l'apport de construction.

Ad c) Le logement est attribué par un organe de la coopérative indiqué dans les statuts. L'opinion que cette attribution est un acte juridique au sens du droit civil ne suscite pas de doutes, mais il y a, par contre, une divergence d'opinions quant au caractère de cet acte. Selon l'opinion plus ancienne, c'est un acte juridique unilatéral, et selon l'opinion lancée par la doctrine ces dernières années, l'attribution n'est qu'une déclaration de volonté de la coopérative, et pour constituer le droit coopératif au local, il est en outre nécessaire que le sociétaire l'accepte; à la lumière de cette conception, c'est l'acte juridique bilatéral qui est une source de la constitution de ce droit.

Le stock limité de logements, plus petit que les besoins de la société qui se développe dynamiquement, fait que l'obtention du logement dans la coopérative n'a pas lieu immédiatement après la présentation de la demande par un intéressé. Il existe certains critères auxquels doivent répondre les personnes obtenant des logements. Le système actuel d'attribution de logements coopératifs est un système combiné. L'importance essentielle a, selon ce système, le temps d'attente, mais il y a des catégories assez nombreuses de personnes privilégiées qui reçoivent le logement hors du tour ordinaire. On compte parmi ces personnes celles qui habitent les maisons près de tomber en ruine ou destinées à la démolition, qui occupent les locaux inconvenables à l'exploitation ou qui habitent dans des conditions particulièrement pénibles, ainsi que les jeunes époux.

VI. La cessation de la qualité de sociétaire d'une coopérative de construction de logements a le plus souvent lieu à cause de la mort du sociétaire, de la dénonciation par ce dernier du rapport le liant à la coopérative, de son exclusion (pour sa faute) ou de sa radiation (sans sa faute) de la coopérative. Il résulte de ce que nous venons de dire que la cessation de la qualité de sociétaire influe sur le sort du droit coopératif au local du type de propriétaires autrement que sur celui du type de locataires.

Le droit coopératif au local du type de propriétaires ne s'éteint pas par suite de la cessation de la qualité de sociétaire, car, en cas de mort du sociétaire, ce droit échoit à ses héritiers, et en cas de cessation de la qualité de sociétaire pour une autre cause, le sociétaire peut le transférer à la personne de son choix. Pour l'accomplissement d'un tel acte, la loi fixe à l'ancien sociétaire le délai de 6 mois. Par contre, pour conserver son

droit, l'héritier du sociétaire décédé est obligé de présenter sa demande d'admission à la coopérative dans le délai d'un an à partir du jour de l'ouverture de la succession. C'est après l'écoulement éventuel de ces délais que le droit au local s'éteint, et l'ayant droit peut demander le remboursement de l'apport.

Il est autrement avec le droit coopératif au local du type de locataires. Comme il a été dit plus haut, il prend toujours fin au moment de la cessation de la qualité de sociétaire, et les personnes susnommées proches à l'ancien sociétaire, ou ses héritiers légaux, ont alors le droit de solliciter la qualité de sociétaire et l'attribution à nouveau du logement qu'il a laissé.

VII. En droit polonais est en vigueur le principe selon lequel le droit coopératif au local ne peut appartenir qu'à une seule personne (art. 138). La loi prévoit une exception essentielle à ce principe. Pour rester en conformité avec le régime matrimonial des biens adopté en droit de la famille, qu'est le système de la communauté d'acquêts, la loi dispose que le droit coopératif au local — aussi bien du type de propriétaires que de locataires — peut appartenir à deux époux s'il constitue leur bien commun. Ce règlement, qui exprime — comme il a été mentionné — un compromis des principes du droit coopératif et de la famille, fait naître beaucoup de difficultés dans la pratique. La Cour Suprême s'est occupée des problèmes y relatifs dans les directives de l'administration de la justice et de la pratique judiciaire du 30 novembre 1974 ⁷. Elle a expliqué que le droit coopératif au local appartient aux biens communs des époux dans le cas où il a été acquis après la constitution de la communauté des biens (ce qui, en règle générale, coïncide avec la date de la conclusion du mariage), sans égard au fait au nom duquel des époux, en tant que sociétaire, ce droit a été attribué. Les paiements effectués par l'un des époux avant la constitution de la communauté, constituent des impenses faites du patrimoine distinct au patrimoine commun. L'interprétation adoptée dans les directives part du principe que dans les conditions socio-économiques polonaises, le logement — indépendamment de cela à qui il appartient du point de vue du droit — est un bien de toute la famille, en ce sens qu'il est destiné à satisfaire les besoins de tous les membres de la famille et doit servir à cette dernière aussi longtemps qu'elle reste totalement ou partiellement (en cas de divorce des époux) en communauté. Ce principe décide avant tout de cela auquel des époux le tribunal doit, en principe, dans une affaire en partage des biens communs, attribuer le droit coopératif au local appartenant à deux époux. Cet époux doit être celui auprès duquel restent les enfants. Ce principe exerce aussi une influence sur le mode de fixation de la valeur du droit coopératif au local. Si ce droit est

⁷ OSNCP, 1975, texte 37.

attribué à l'époux chargé de l'éducation ultérieure des enfants, la valeur du droit coopératif au local est convenablement diminuée.

Le droit coopératif au local peut, par la voie de succession, échoir à plusieurs héritiers. Cette communauté a toutefois une existence transitoire, car les héritiers sont obligés — dans le délai d'un an et sous peine d'extinction du droit coopératif au local — de partager la succession et d'attribuer le droit coopératif au local à l'un d'entre eux, ou bien — à défaut d'accord — de s'adresser dans ce même délai au tribunal afin de partager la succession.

VIII. Comme il a été déjà mentionné, les coopératives qui portent la dénomination légale des associations coopératives de construction de maisons unifamiliales, ont une existence transitoire. Elles naissent pour la période de construction des maisons pour les sociétaires. Après la construction de ces maisons et le règlement des comptes, l'association transfère la propriété des maisons aux sociétaires. Elle le fait conformément aux règles de droit civil. Pour la validité d'un tel acte, il est notamment nécessaire d'observer la forme d'acte notarié. Après le transfert de la propriété de toutes les maisons, l'association se dissout.

Malgré le caractère transitoire des associations coopératives de construction de maisons unifamiliales, ces coopératives existent parfois assez longtemps. Leur existence est prolongée à cause des litiges entre les sociétaires et la coopérative, entre les époux, entre les héritiers, etc. Dans ces cas, c'est le problème du caractère du droit des sociétaires aux maisons attribuées pendant l'existence de la coopérative qui est d'une importance essentielle. À la lumière du règlement qui résulte des statuts actuellement en vigueur, ces droits ne sont pas identiques pendant toute la période de participation dans l'association, mais ils augmentent au fur et à mesure du progrès des travaux de construction. Suivant la phase de réalisation de l'investissement, les statuts prévoient deux sortes de droits du sociétaire, qu'ils appellent le droit à la parcelle. La première, c'est le droit du sociétaire à la parcelle sur laquelle sera construite sa maison, qui lui appartient à partir du moment de l'attribution de la parcelle jusqu'à la délivrance par la coopérative — après la construction de la maison — du permis de l'habiter par le sociétaire. Le second droit appartient au sociétaire dès ce dernier moment jusqu'à la date du transfert de la propriété. La première période correspond au temps de construction, et la seconde — au temps du règlement des comptes. Le règlement des droits des sociétaires à leurs parcelles et maisons dans ces périodes prend pour modèle le règlement légal de deux sortes du droit coopératif au local.

S'agissant de la première période, l'attribution de la parcelle constitue pour le sociétaire la garantie que cette parcelle, ainsi que la maison qui droit dans cette période est cependant inaliénable, et ce n'est qu'en cas de

sera construite sur elle, lui écherront et non à un autre sociétaire. Son cessation de la qualité de sociétaire (en cas de mort, par exemple) que les personnes proches au sociétaire, qui, au moment de la cessation de la qualité de sociétaire, habitaient avec lui, ou ses héritiers légaux, ont la priorité d'admission à la coopérative et d'attribution de la parcelle (ou de la parcelle avec la maison construite) laissée par l'ancien sociétaire. Ce sont donc les droits analogues à ceux qu'ont les personnes proches et les héritiers de l'ancien sociétaire qui avait le droit coopératif au local du type de locataires.

Dans la seconde phase, le sociétaire habite déjà la maison construite, et son droit à cette maison et à la parcelle sur laquelle elle est située est un droit aliénable. C'est donc un droit rapproché du droit coopératif au local du type de propriétaires, qui n'a pas toutefois de caractère du droit réel.

IX. Le droit coopératif au local, de même que d'autres droits liés à la qualité de sociétaire (par exemple, le droit à l'apport), ont le caractère de droits civils patrimoniaux. La jurisprudence exprime unanimement une opinion que les droits non patrimoniaux du sociétaire (dénommés les droits d'organisation), y compris le droit à la qualité de sociétaire, appartiennent eux aussi à la catégorie de droits civils. La conséquence de cette conception est la pratique selon laquelle les litiges entre la coopérative et les sociétaires ou les personnes qui prétendent à la qualité de sociétaire, sont soumis à la compétence des tribunaux⁸.

Ces litiges sont souvent aux rôles des tribunaux. Le plus fréquemment, il s'agit des procès en admission à la coopérative des acquéreurs ou des héritiers du droit coopératif au local du type de propriétaires et des personnes proches à l'ancien sociétaire qui avait le droit du type de locataires; des procès en attribution du local (de la maison unifamiliale) au sociétaire qui prétend que, conformément aux critères admis par la coopérative, il a rempli toutes les conditions d'attribution, mais la coopérative refuse sans fondement de satisfaire sa demande; des procès dans lesquels les sociétaires mettent en question le règlement des comptes à titre des frais de construction, ainsi que des procès dans lesquels la coopérative revendique les redevances des sociétaires à titre d'apport ou des frais d'exploitation courante du bâtiment.

Une grande importance ont les procès dans lesquels le sociétaire met en question son exclusion de la coopérative. La condition de l'action en justice est ici l'épuisement préalable de la procédure intérieure devant les organes de la coopérative. En cas d'exclusion, cela consiste à porter plainte

⁸ Cf. l'arrêt de la Cour Suprême du 12 octobre 1968 (OSNCP, 1969, texte 101) et celui du 3 décembre 1971 (OSNCP, 1972, texte 83).

à l'assemblée générale de la coopérative contre la résolution sur l'exclusion adoptée par un organe compétent selon les statuts. Le sociétaire peut intenter une action en justice contre la résolution de l'assemblée générale dans le délai de 6 semaines à compter de la date de l'assemblée générale sur laquelle sa plainte a été repoussée, et si l'action est intentée par le sociétaire absent à l'assemblée à cause d'avis défectueux sur la date — dans le délai de 6 semaines à compter de la date où il a appris la résolution lui défavorable, mais au plus tard au cours d'un an à partir de la date de l'assemblée générale. Ce sont les délais de forclusion.

Étant donné que l'exclusion de la coopérative équivaut à l'appréciation négative du comportement du sociétaire et qu'elle engendre — en ce qui concerne la participation à la coopérative de logement — les conséquences sensibles sous forme de perte de logement, la jurisprudence de la Cour Suprême représente invariablement l'opinion qu'une telle sanction ne peut être appliquée par la coopérative qu'en tant que moyen ultime, quand d'autres moyens s'avèrent inefficaces ou quand le degré considérable de la faute du sociétaire fait que ces autres moyens sont évidemment inconvenables. En particulier, le seul fait que le sociétaire est en demeure du paiement de ses prestations ne peut être une cause de son exclusion, si son décompte avec la coopérative est litigieux ou si les arrérages sont justifiés par des circonstances particulières⁹.

X. Dans la pratique des coopératives de construction de logements se manifeste dernièrement la tendance à effacer la distinction entre les différents types de ces coopératives, ou plus précisément, à développer par les coopératives plus grandes une activité de construction qui vise à la satisfaction des besoins en logements des sociétaires par voie d'attribution de différentes formes juridiques de jouissance des locaux. Le résultat de ces tendances est la formation, à partir de l'année 1972 (c'est-à-dire de l'adoption de la résolution précitée de l'Union Centrale des Coopératives de Construction de Logements), des coopératives de logement du type de locataires et de propriétaires, dont les sociétaires peuvent acquérir — conformément à leur engagement financier — ou bien le droit de locataires ou bien celui de propriétaires.

La tendance décrite vise également à englober par les grandes coopératives la construction de maisons unifamiliales ou des maisons dans lesquelles la propriété des locaux serait distinguée. Cette tendance a avant tout pour cause la faiblesse d'organisation des petites associations coopératives de construction de maisons unifamiliales et la longue durée du processus de transfert de propriété de ces maisons. En effet, il arrive des

⁹ Ainsi l'arrêt de la Cour Suprême du 28 novembre 1964 (OSNCP, 1965, texte 151) et celui du 10 février 1964 (OSNCP, 1965, texte 10).

litiges entre le sociétaire et son époux ou entre les héritiers de l'ancien sociétaire, qui prolongent de plusieurs années l'existence de la coopérative, en causant des frais superflus.

Ces tendances sont prises en considération dans les travaux législatifs en cours. Le projet d'amendement à la loi sur les coopératives et leurs unions vise à créer la coopérative de construction de logements du type unique, qui pourrait associer aussi bien les sociétaires sollicitant le droit coopératif au local du type de propriétaires ou de locataires que ceux qui tendent à obtenir la propriété d'une maison unifamiliale ou la propriété distincte d'un local. Un tel règlement n'exclura pas cependant la possibilité de limiter dans les statuts l'activité d'une coopérative (à la construction de maisons unifamiliales, par exemple), car on ne peut pas exclure d'avance que les besoins de vie exigeront également la formation, à côté des coopératives grandes et universelles, des organismes plus petits, adaptés aux conditions locales, notamment dans de petites localités.

Le projet d'amendement vise aussi à donner aux sociétaires des coopératives de construction de logements des garanties plus grandes que celles qui résultent de la loi en vigueur. On prévoit en particulier l'attribution à certaines catégories des personnes sollicitant la qualité de sociétaire d'une coopérative (acquéreurs du droit coopératif au local du type de propriétaires, héritiers du sociétaire qui avait un tel droit, personnes proches au sociétaire qui avait le droit du type de locataires) du droit d'élever la prétention de droit civil d'être admis à la coopérative. Il s'agit donc d'assurer à ces personnes de telles garanties légales dont elles ne jouissent actuellement que sur la base des statuts.