

N° 15

# SÉNAT

1<sup>re</sup> SESSION ORDINAIRE DE 1963-1964

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 24 octobre 1963.

## RAPPORT

FAIT

*au nom de la Commission spéciale (1), sur le projet de loi, MODIFIÉ  
PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE EN PREMIÈRE LECTURE, relatif à  
la construction d'immeubles à usage d'habitation et aux sociétés  
immobilières d'acquisition ou de construction,*

Par M. Jacques DELALANDE,

Sénateur.

---

(1) Cette commission est composée de : MM. Léon Jozeau-Marigné, président ; Auguste Pinton, vice-président ; Joseph Voyant, secrétaire ; Paul Baratgin, Jean-Eric Bousch, Robert Bouvard, Bernard Chochoy, Alfred Dehé, Jacques Delalande, Pierre Garet, Jean Geoffroy, Emile Hugues, Pierre Marcilhacy, Léon Messaud, Paul Mistral, Marcel Molle, André Plait, Etienne Rabouin, Joseph Raybaud, Paul Ribeyre, Camille Vallin, Joseph Yvon.

Voir les numéros :

Sénat :

1<sup>re</sup> lecture : 3, 207 et in-8° 96 (1961-1962).

2<sup>e</sup> lecture : 5 (1963-1964).

Assemblée Nationale (2<sup>e</sup> législ.) : 60, 550 et in-8° 95.

Mesdames, Messieurs,

Le présent projet de loi, déposé en premier lieu sur le Bureau du Sénat et que vous avez adopté le 21 juin 1962, nous revient pour seconde lecture, après son adoption par l'Assemblée Nationale, le 9 octobre 1963.

De nombreuses modifications ont été apportées à ce texte par nos collègues de l'Assemblée Nationale mais, à la vérité, aucune d'entre elles n'en remet en cause ni l'esprit ni l'économie générale. Bien mieux, la plupart sont heureuses et améliorent sensiblement les dispositions des cent articles environ que comprend maintenant le projet de loi.

Il est impossible de vous exposer d'une manière générale le contenu de ces modifications puisqu'elles se présentent presque toujours comme des mesures de caractère technique n'ayant pas grand rapport les unes avec les autres.

Nous vous demandons, en conséquence, de passer sans plus tarder à l'examen des articles.

\*  
\* \*

## EXAMEN DES ARTICLES

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

### TITRE PRELIMINAIRE

Conforme.

Conforme.

#### Article premier.

Article premier.

Article premier.

Conforme.

Tout contrat par lequel une personne physique ou morale s'engage à construire ou à procurer un ou plusieurs immeubles comprenant des locaux à usage d'habitation ou une fraction divise ou indivise de tels immeubles doit revêtir la forme d'un des contrats de vente prévus au titre I' de la présente loi ou de promoteur prévu au titre II, dès lors que l'autre contractant fait ou s'oblige à faire des versements à un titre quelconque avant l'achèvement de la construction.

*Le contrat ayant pour objet de procurer à une personne physique ou morale un ou plusieurs immeubles comprenant des locaux à usage d'habitation ou une fraction divise ou indivise de tels immeubles doit être conforme à l'un des contrats prévus par la présente loi dès lors que ladite personne fait ou s'oblige à faire des versements, à un titre quelconque, avant l'achèvement de la construction.*

Sont exceptés de ces dispositions les contrats de louage d'ouvrage ou de services conclus par les architectes, entrepreneurs et autres techniciens ou hommes de l'art pour l'exercice normal de leur profession.

*Les architectes, entrepreneurs et autres techniciens ou hommes de l'art, sont soumis, aux dispositions de la présente loi lorsque ces personnes interviennent en une qualité autre que celle qui s'attache à l'exercice normal de leur profession.*

*Observations.* — L'Assemblée Nationale a préféré faire référence à l'objet du contrat plutôt qu'aux obligations des parties contractantes. C'est ce qui explique la modification apportée au premier alinéa.

Le second alinéa a également été modifié, afin de préciser plus nettement que les architectes, techniciens, entrepreneurs et autres hommes de l'art, lorsqu'ils interviennent en une qualité autre que celle qui s'attache à leur profession, sont soumis aux dispositions de la loi. C'est une pure question de forme, le fond de l'alinéa 2 n'est en rien touché.

Ces modifications sont heureuses et votre Commission vous propose de les approuver.

Texte adopté par le Sénat.

Art. 2.

Doit être constituée, à peine de nullité, et doit fonctionner conformément au titre III de la présente loi, toute société ayant pour objet :

— soit la construction d'immeubles ou de fraction d'immeubles à usage principal d'habitation en vue de leur division par lots destinés à être attribués en propriété, en jouissance ou en location aux associés ;

— soit l'acquisition de tels immeubles, à construire ou en construction, en vue de leur division dans les conditions visées ci-dessus.

[Voir article 40.]

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Art. 2.

Toute société ayant pour objet :

— soit la construction d'immeubles *comprenant des locaux à usage d'habitation ou de fractions de tels immeubles*, en vue de leur division par lots destinés à être attribués en propriété, en jouissance ou en location aux associés ;

— soit l'acquisition de tels immeubles, à construire ou en construction, en vue de leur division, dans les conditions visées ci-dessus,

doit être constituée, à peine de nullité, conformément aux dispositions du Titre III de la présente loi. *Elle est régie par les dispositions de ce titre.*

*Est également régie par les dispositions du Titre III, toute société dont l'objet initial — limité à l'étude d'un projet de construction ou d'acquisition et de ses moyens de réalisation, à l'acquisition des droits sur le terrain et, éventuellement, à tous actes ou dépenses nécessaires à sa libération en vue de la construction — est étendu aux opérations prévues au présent article. Cette extension ne comporte pas création d'une société nouvelle.*

Texte proposé  
par la Commission.

Art. 2.

Conforme.

*Observations.* — Cet article envisage le cas des sociétés, du point de vue du champ d'application de la loi.

Les modifications apportées par l'Assemblée Nationale à ce texte sont essentiellement d'ordre rédactionnel.

La seule modification de fond réside dans la substitution de l'expression « immeuble comprenant des locaux à usage d'habitation » à la suivante employée par le Sénat : « immeuble à usage principal d'habitation ».

L'Assemblée Nationale a pensé qu'elle préciserait mieux l'intention du législateur de voir la nouvelle loi s'appliquer à tous les

immeubles faisant l'objet des contrats visés à l'article premier, en indiquant que, dès l'instant où un projet de construction comprendrait des locaux à usage d'habitation, l'article 2 jouerait.

Quelle sera l'importance de ces locaux à usage d'habitation par rapport aux locaux commerciaux, par exemple ? Dans son rapport très étudié, notre excellent collègue de l'Assemblée Nationale M. Laurin fait référence, entre autres éléments de comparaison, au décret n° 63-674 du 9 juillet 1963 sur la fiscalité immobilière, aux termes duquel les avantages fiscaux ne sont accordés que si la surface de la partie à usage d'habitation de l'immeuble est au moins égale aux trois quarts de la superficie totale.

Quoi qu'il en soit, ces modifications nous paraissent être de nature à améliorer le texte et votre Commission vous propose de les adopter. Au demeurant, la pensée de l'Assemblée Nationale et celle du Sénat se rejoignent puisqu'aussi bien l'article premier de notre texte contenait déjà l'expression substituée à notre rédaction.

Texte adopté par le Sénat.

Art. 3.

Par dérogation aux dispositions des articles premier et 2, la présente loi n'est applicable :

— ni aux constructions relevant de la législation sur les habitations à loyer modéré et réalisées pour son compte ou à titre de mandataire par un office public d'habitations à loyer modéré, par une société anonyme d'habitations à loyer modéré ou par une société anonyme coopérative d'habitations à loyer modéré ;

— ni aux programmes de construction dans lesquels l'édification de logements ne peut être regardée que comme accessoire à la construction de locaux à usage autre que l'habitation.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Art. 3.

*Les dispositions de la présente loi ne sont applicables :*

— ni aux constructions relevant de la législation sur les habitations à loyer modéré et réalisées, pour son compte ou à titre de mandataire, par un organisme d'habitations à loyer modéré ;

— ni aux programmes de construction dans lesquels l'édification de locaux à usage d'habitation peut être regardée comme accessoire à la construction de locaux destinés à un autre usage.

Texte proposé par la Commission.

Art. 3.

Conforme.

*Observations.* — Cet article a été modifié par l'Assemblée Nationale de façon à éviter l'énumération des différents organismes d'H. L. M. dont les constructions sont exclues du champ d'application de la loi. Le risque est, en effet, bien grand d'en oublier. Mieux vaut, à son avis, employer les termes « organismes d'habitations à loyer modéré » qui visent toutes les situations.

De plus, les mots « locaux à usage d'habitation » ont été substitués au mot « logements », pour reprendre les termes utilisés à différentes reprises dans le projet de loi.

Ces modifications paraissent heureuses et votre Commission vous propose de les approuver.

Texte adopté par le Sénat.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
TITRE I <sup>er</sup>	TITRE I <sup>er</sup>	TITRE I <sup>er</sup>
Dispositions relatives à la vente.	Dispositions applicables en cas de vente.	Conforme.
CHAPITRE I <sup>er</sup>	CHAPITRE I <sup>er</sup>	
<i>Vente en l'état futur d'achèvement et vente à terme.</i>	Conforme.	
Art. 4.	Art. 4.	Art. 4.
La vente peut être, soit une vente en l'état futur d'achèvement, soit une vente à terme.	<i>Si le contrat mentionné à l'article premier est un contrat de vente, cette vente peut être, soit une vente en l'état futur d'achèvement, soit une vente à terme.</i>	Conforme, sauf...
		<i>La vente à terme, autrement dénommée promesse synallagmatique de vente.</i>

*Observations.* — L'Assemblée Nationale n'a apporté à cet article qu'une simple modification d'ordre rédactionnel que votre Commission approuve. Elle vous demande seulement de compléter l'article par une mention indiquant que, suivant les propositions faites ci-après à l'article 9, la vente à terme et la promesse synallagmatique de vente sont un seul et même contrat.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

Section I.

Section I.

Vente en l'état futur d'achèvement.

Conforme.

Art. 5.  
Conforme sauf...

Art. 5.

Art. 5.

La vente en l'état futur d'achèvement transfère immédiatement à l'acquéreur les droits du vendeur sur le sol ainsi que la propriété ou la copropriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur à mesure de leur exécution, le vendeur conservant à l'égard des architectes, entrepreneurs et autres techniciens de la construction, la qualité de maître de l'ouvrage.

La vente en l'état futur d'achèvement transfère immédiatement à l'acquéreur les droits du vendeur sur le sol ainsi que la propriété ou la copropriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur à mesure de leur exécution. Le vendeur conserve, sous réserve de l'application de l'article 8 bis, à l'égard des architectes, entrepreneurs et autres techniciens de la construction, la qualité de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux réalisés conformément aux dispositions du devis descriptif.

... jusqu'à la réception des travaux suivant l'achèvement de l'immeuble.

Jusqu'à la même date, aucun droit de jouissance, notamment sous forme de bail, ne pourra être consenti sans l'accord exprès du vendeur.

Conforme.

[Voir article 62 bis.]

Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Toute stipulation contraire aux deux alinéas qui précèdent est réputée non écrite.

Conforme.

Observations. — Plusieurs modifications ont été apportées par l'Assemblée Nationale à cet article.

S'agissant de la vente en l'état futur d'achèvement, elle a, tout d'abord, tenu à stipuler que le vendeur conservait la qualité de maître de l'ouvrage jusqu'à « l'achèvement des travaux ».

Dans son rapport, M. Laurin a exposé combien il était délicat de déterminer avec précision où s'arrêtait la phase terminale des travaux de construction.

Est-ce la date de la délivrance du certificat de conformité ou plutôt celle du dépôt de la demande tendant à la délivrance dudit certificat ?

Est-ce le moment où l'immeuble réunit les conditions d'habitabilité requises pour pouvoir être occupé, même partiellement ? Le décret du 9 juillet 1963 précité utilise ce critère sur le plan fiscal.

La notion de réception des travaux est admise dans les relations entre le maître d'ouvrage et les entrepreneurs et non dans les rapports du premier avec les acquéreurs d'appartement.

Cependant, après mûre réflexion, votre Commission estime que, pour éviter tout risque de confusion, il faut se référer à une opération ayant une date bien précise et attestant sans contestation possible que les travaux sont effectivement achevés.

Il n'y a qu'une seule opération répondant à ces exigences : la réception des travaux que la pratique connaît bien.

C'est pourquoi nous avons employé ce terme, en spécifiant bien que cette réception était celle qui avait lieu après l'achèvement des travaux.

Bien entendu, le mot réception ne vise que la réception définitive, la provisoire n'ayant pas d'existence juridique.

La seconde modification proposée par l'Assemblée Nationale consiste à spécifier que seuls peuvent être considérés comme achevés les travaux « réalisés conformément aux dispositions du devis descriptif ».

Le texte que nous vous proposons règle cette question puisque nous parlons de réception des travaux. Seuls peuvent évidemment être « reçus » les travaux conformes au descriptif.

Il ne conviendrait pas non plus que le maintien de cette expression donne à penser qu'un immeuble ne pourra pas être considéré comme achevé aussi longtemps qu'une infime question de détail n'aura pas été réglée. Ce serait excessif et, dans bien des cas, l'attente de l'achèvement durerait plusieurs années.

Nous vous proposons, en conséquence, de ne pas suivre sur ce point l'Assemblée Nationale ; au surplus, cette précision devient inutile étant donné la rédaction que nous suggérons.

D'autre part, un alinéa supplémentaire a été inséré dans le corps de l'article 5. Cet alinéa reprend, sous une forme différente, l'article 62 *bis* qui prévoit l'inopposabilité aux créanciers, dont les créances sont nées de l'application de la présente loi, de tous baux, locations ou droits d'usage.

L'Assemblée Nationale a jugé préférable de viser chaque opération (vente, acquisition, construction par l'intermédiaire d'une société) plutôt que d'employer une formule d'inopposabilité trop générale.

Ce nouvel alinéa concerne donc spécialement la vente et précise qu'aucun droit de jouissance, notamment sous forme de bail, ne pourra être consenti jusqu'à l'achèvement de la construction sans l'accord du vendeur. Votre Commission approuve ce dernier texte.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

Art. 5 bis (nouveau).

*Le contrat de vente en l'état futur d'achèvement ne peut être conclu, à peine de nullité, avant l'achèvement des fondations de l'immeuble. La nullité ne peut être invoquée après l'expiration d'un délai de six mois suivant la réception des travaux. Elle ne peut l'être par le vendeur.*

5 bis.

*Supprimé* (renvoyé aux articles 11 bis et 62 bis A ci-dessous).

*Observations.* — Cet article nouveau a pour objet de préciser que le contrat de vente en l'état futur d'achèvement ne peut être conclu, à peine de nullité, avant l'achèvement des fondations de l'immeuble.

Le but recherché est de garantir l'acheteur contre les fluctuations de prix souvent importantes qui sont le fait des fondations. Certains prix de construction ont, paraît-il, été doublés par le coût des travaux de fondations.

La nullité ne pourra pas être invoquée par le vendeur ; elle ne pourra plus l'être six mois après la réception des travaux.

Votre Commission, constatant que la disposition nouvelle va dans le sens de la protection des droits de l'acheteur, vous en propose l'adoption.

Elle ne se dissimule pas, cependant, que l'application de ce texte va entraîner une majoration du coût de la construction puisque des crédits de préfinancement importants devront être demandés aux organismes bancaires.

Du point de vue de la présentation, nous estimons que la place de ce texte n'est pas dans un article 5 bis mais dans la section III qui concerne les dispositions communes à la vente en l'état futur d'achèvement et à la vente à terme. L'article 11 bis paraît spécialement désigné pour cette incorporation.

De plus, il nous semble opportun de ne pas traiter, dans chaque article où il en est question, les problèmes relatifs à la durée du délai prescrit pour invoquer la nullité ou ceux concernant la qualité de la personne qui peut invoquer cette nullité.

Il est préférable de renvoyer à un article renfermant des dispositions générales (art. 62. bis A nouveau) le soin de régler ces questions concernant les nullités relatives, afin d'harmoniser les textes ayant trait aux délais et à la qualité des personnes susceptibles d'invoquer lesdites nullités.

Texte adopté par le Sénat.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
Art. 6.	Art. 6.	Art. 6.
Le vendeur ne peut exiger ni accepter :	Conforme.	Supprimé (renvoyé à l'article 11 bis A nouveau ci-après).
— aucun versement, avant la signature du contrat de vente, sauf au cas d'un contrat préliminaire dans les conditions prévues au chapitre II du présent titre ;	— aucun versement, avant la signature du contrat de vente, sauf dans les conditions prévues aux chapitres II et III du présent titre ;	
— aucun versement anticipé ou supérieur aux stipulations du contrat ;	Conforme.	
— aucun versement par voie de souscription ou d'acceptation d'effets de commerce, sauf en représentation d'une créance exigible en exécution du contrat.	— aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la date à laquelle la créance est exigible.	

*Observations.* — L'Assemblée Nationale n'a apporté à cet article qu'une simple modification d'ordre rédactionnel destinée à tenir compte du rétablissement de la promesse de vente que le Sénat avait supprimée.

Nous vous proposons d'y apporter deux corrections.

La première vise à supprimer les mots « de vente ». Il suffit, en effet, d'employer le mot « contrat » ; le titre dans lequel se trouve placé l'article 6 ne s'appliquant qu'aux ventes.

La seconde tend à supprimer la mention du chapitre III, pour tenir compte des propositions que nous faisons ci-après en ce qui concerne la promesse de vente et la vente à terme.

Enfin, il apparaît que cet article serait mieux à sa place dans la section III relative aux « dispositions communes ». Nous vous suggérons de l'y transférer sous un article 11 bis A (nouveau).

Texte adopté par le Sénat.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
<p>Art. 7.</p> <p>Les propriétaires sont de plein droit groupés en un syndicat de copropriété lorsque l'immeuble à construire comprend au moins deux logements.</p> <p>Au cas où, pour une cause quelconque, l'achèvement des travaux ne peut être réalisé du fait du vendeur dans les conditions ou les délais prévus, le syndicat est le mandataire légal des acquéreurs pour assurer, à leurs frais et risques, la poursuite et l'achèvement des travaux et, s'il y a lieu, exercer toute action en justice.</p>	<p>Art. 7.</p> <p>Les propriétaires de fractions divisées ou indivises d'un même immeuble sont de plein droit groupés en un syndicat de copropriétaires, chargé de les informer de l'état d'avancement des travaux.</p> <p><i>Supprimé.</i> (Renvoyé à l'art. 8 bis ci-dessous.)</p> <p><i>Chaque propriétaire dispose dans la copropriété de droits proportionnels à la valeur relative de son lot par rapport à l'ensemble des lots.</i></p>	<p>Art. 7.</p> <p>Les propriétaires sont de plein droit groupés en un syndicat de copropriété.</p> <p>Suppression maintenue.</p> <p>Conforme.</p>

*Observations.* — L'Assemblée Nationale, pour donner plus de clarté au texte, a modifié la présentation des dispositions contenues dans les articles 7 et 8, un article 8 bis ayant été ajouté aux deux autres.

L'article 7 pose le principe de l'existence du syndicat de copropriété et le rôle général qui pourrait être dévolu à cet organisme : informer ses membres de « l'état d'avancement des travaux ».

Une controverse s'est ouverte entre le Gouvernement et la Commission spéciale du Palais-Bourbon à propos de cette expression. M. le Ministre de la Construction jugeait préférable de stipuler que le syndicat fût, entre autres missions, « chargé de veiller à l'avancement des travaux ».

Finalement, il a renoncé à cette formule devant les critiques d'orateurs qui craignaient que la surveillance exercée par le syndicat ne compliquât la tâche du maître d'œuvre.

Votre Commission ne juge pas utile de préciser la mission impartie au syndicat. Dès que l'on entre dans cette voie, des difficultés surgissent, la discussion qui s'est instaurée devant l'Assemblée Nationale en est la meilleure illustration.

Le syndicat peut avoir une autre tâche que ce rôle d'information stricte que le texte voté par l'Assemblée Nationale lui assigne.

Mieux vaut ne rien dire qui puisse gêner et laisser à la pratique, et à la jurisprudence s'il y a lieu, le soin de fixer la manière dont le syndicat, à qui, dans certains cas, la loi confère la qualité de mandataire légal des souscripteurs, devra comprendre son rôle.

De plus, avec le texte de l'Assemblée Nationale, on pourrait penser que le vendeur serait dispensé d'informer les acheteurs puisque le syndicat remplirait cet office.

C'est pourquoi nous vous proposons simplement de poser le principe de la création du syndicat, en supprimant même les mots « de fractions divisées ou indivises d'un même immeuble » qui n'ajoutent rien à la rédaction et laissent entendre que, dans un groupe d'immeubles, il faudrait autant de syndicats que d'immeubles, ce qui ne serait pas souhaitable du point de vue de la défense des intérêts des acheteurs.

Texte adopté par le Sénat.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
Art. 8.	Art. 8.	Art. 8.
Chaque propriétaire dispose dans la copropriété de droits proportionnels à la valeur relative de son lot par rapport à l'ensemble des lots.	<i>Supprimé.</i> (Rattaché à l'article 7 ci-dessus.)	Suppression maintenue.
	<i>Le nombre de voix dont dispose chaque propriétaire à l'assemblée générale du syndicat est proportionnel à ses droits dans la copropriété</i>	Conforme.
Si le vendeur est, directement ou par personne interposée, membre du syndicat, il ne peut, en aucun cas, disposer de plus du tiers des voix.	Conforme.	Conforme.

*Observations.* — L'article 8, dans la rédaction de l'Assemblée Nationale, est uniquement consacré à l'assemblée générale du syndicat. En dehors du premier alinéa, qui est devenu le second alinéa de l'article 7, il reprend le texte voté par le Sénat. Nous en approuvons les termes.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

Art. 8 bis (nouveau).

Art. 8 bis.

(Voir art. 7, 2<sup>e</sup> alinéa, ci-dessus.)

Au cas où l'achèvement des travaux ne peut être réalisé du fait du vendeur, le syndicat est le mandataire légal des propriétaires pour assurer, à leurs frais et risques, la poursuite et l'achèvement des travaux et, s'il y a lieu, exercer toute action en justice.

Conforme sauf...

... assurer la poursuite et l'achèvement...

*Observations.* — L'article 8 bis, qui a été introduit par l'Assemblée Nationale dans le dispositif du projet de loi, reprend le second alinéa de l'article 7 du texte du Sénat. Il s'agit de définir les pouvoirs du syndicat au cas où l'achèvement des travaux ne peut être réalisé du fait du vendeur.

La rédaction du Sénat a été modifiée par la suppression, d'une part, des mots « pour une cause quelconque » jugés superflus et, d'autre part, des mots « dans les conditions ou délais prévus » estimés trop rigoureux pour le vendeur qui peut avoir légitimement un certain retard dans la construction.

Votre Commission approuve la nouvelle rédaction mais elle vous propose, néanmoins, de supprimer les mots « à leurs frais et risques ».

Il est bien évident, en effet, que les travaux seront poursuivis aux frais et risques des propriétaires, mais il faut que ceux-ci puissent bénéficier d'une caution bancaire ou d'une autre garantie prise par le vendeur.

Or, le maintien de l'expression en cause risque de conduire à un résultat opposé.

Texte adopté par le Sénat.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
SECTION II	SECTION II	SECTION II
Vente à terme.	Conforme.	Promesse synallagmatique de vente ou vente à terme.
Art. 9.	Art. 9.	Art. 9.
La vente à terme est celle qui stipule le transfert de propriété au plus tôt à l'achèvement des travaux.	La vente à terme transfère la propriété de l'immeuble au plus tôt à l'achèvement des travaux.	La promesse synallagmatique de vente ou vente à terme est le contrat par lequel le vendeur s'oblige à transférer la propriété de l'immeuble au plus tôt à la réception des travaux suivant l'achèvement de l'immeuble.
Le prix d'un immeuble vendu à terme est payable à la date du transfert de la propriété et en contrepartie de ce transfert.	Ce transfert est constaté par acte authentique.	Le transfert de propriété est constaté par acte authentique.
Le transfert de la propriété de l'immeuble vendu à terme est constaté par un acte authentique.	Le paiement du prix ne peut être exigé avant le transfert de propriété.	Le paiement du prix ne peut être exigé avant ce transfert.

*Observations.* — Cet article doit être examiné en corrélation avec le chapitre III concernant la promesse de vente.

Vous vous rappelez que le Sénat avait supprimé ce contrat, qui lui paraissait faire double emploi avec le contrat préliminaire, dans le souci de mettre à la disposition des acquéreurs quelques contrats simples qu'ils connaîtraient bien.

L'Assemblée Nationale a rétabli purement et simplement la promesse de vente.

Votre Commission ne peut la suivre sur ce point.

A la réflexion, en effet, ce n'est pas avec le contrat préliminaire que la promesse de vente, qui vaut venté, fait double emploi mais bien avec la vente à terme.

Il n'y a aucune différence entre les deux formes de contrat.

Bien entendu, la promesse à laquelle nous faisons allusion est un acte par lequel les deux parties s'engagent à des obligations, un contrat synallagmatique. La promesse unilatérale d'achat ou de vente doit, en effet, être proscrite.

Dès lors qu'il s'agit d'un contrat synallagmatique qui vaut vente, que la livraison de la chose n'a lieu qu'à un terme et que

le prix n'est payable qu'au transfert de propriété à l'arrivée du terme, la promesse est une vente à terme.

C'est pourquoi nous vous proposons de fusionner les règles retenues par l'Assemblée Nationale dans les articles 17 à 20 (promesse) avec les dispositions de la section II du chapitre I<sup>er</sup> concernant la vente à terme sous le titre suivant : « promesse synallagmatique de vente ou vente à terme » marquant l'identité des deux contrats.

L'article 9 définit ce contrat et reprend à peu de choses près les dispositions votées par l'Assemblée Nationale en y ajoutant la précision que nous avons déjà décidé d'apporter dans tous les textes où il est question de l'achèvement des travaux en tant que date d'un acte ou d'une opération (« réception des travaux suivant l'achèvement de l'immeuble ». — Cf. art. 5).

Par ailleurs, nous approuvons la modification opérée par l'Assemblée Nationale au second alinéa du texte du Sénat, de façon à ne pas laisser croire que l'acheteur à terme ne pouvait disposer d'aucun délai pour le paiement du prix.

**Texte adopté par le Sénat.**

Art. 10.

Sauf le cas de contrat préliminaire à la vente prévu au chapitre II du présent titre, le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement avant le transfert de propriété.

Toutefois, le contrat de vente peut stipuler le dépôt par l'acheteur, en une ou plusieurs fois, à un compte spécial ouvert à son nom par un organisme habilité à cet effet, de sommes égales au plus au montant du prix.

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.**

Art. 10.

Sauf dans les cas prévus aux chapitres II et III du présent titre, le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement avant le transfert de propriété, à moins que le contrat ne prévoie des garanties financières assurant le remboursement des fonds versés. Ces garanties sont déterminées par règlement d'administration publique.

Supprimé.

**Texte proposé  
par la Commission.**

Art. 10.

Le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement et aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant le transfert de propriété, sauf dans le cas prévu au chapitre II, à moins que le contrat ne prévoie des garanties financières assurant le remboursement des fonds versés ou le dépôt par l'acheteur, en une ou plusieurs fois, à un compte spécial ouvert à son nom par un organisme habilité à cet effet, de sommes au plus égales au montant du prix.

**Texte adopté par le Sénat.**

Les fonds déposés sont incessibles et insaisissables, sauf pour le paiement du prix. Ils ne peuvent être retirés à cette fin que par un notaire.

L'acheteur qui renonce à poursuivre l'exécution du contrat, en raison du non-transfert de la propriété dans le délai prévu pour un motif qui ne lui est pas imputable, peut exiger la restitution des sommes versées ou déposées.

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.**

*Supprimé.*

*Si, à l'échéance du terme, la propriété de l'immeuble ne lui a pas été transférée, l'acheteur peut renoncer à poursuivre l'exécution du contrat et exiger la restitution des fonds versés et, le cas échéant, des dommages-intérêts, à moins que le retard survenu ne lui soit imputable.*

**Texte proposé  
par la Commission.**

Les fonds déposés sont incessibles et insaisissables dans la limite des sommes dues par l'acheteur, sauf pour le paiement du prix. Ils ne peuvent être perçus à cette fin que par un notaire.

*Supprimé* (renvoyé à l'article suivant 10 bis nouveau).

*Observations.* — Deux modifications ont été apportées à cet article par l'Assemblée Nationale.

La première est purement formelle, puisqu'il s'agit uniquement de tenir compte du rétablissement de la promesse de vente. Sur ce point, nous devons supprimer toute allusion au chapitre III puisque nous vous en proposerons la disjonction.

En second lieu, le texte du Sénat prévoyait que, par dérogation à la règle suivant laquelle le vendeur ne pouvait accepter aucun versement avant le transfert de propriété, le contrat de vente pouvait stipuler le dépôt de sommes par l'acheteur à un compte ouvert à son nom par un organisme habilité à cet effet.

L'Assemblée Nationale a supprimé cette disposition et l'a remplacée par un texte aux termes duquel les versements antérieurs au transfert de propriété seront permis si le contrat prévoit des garanties financières assurant le remboursement des fonds versés.

Nous approuvons cette initiative. Mais nous suggérons, pour donner plus de souplesse au système, de maintenir, en plus, la possibilité de dépôts prévue par notre texte. Les parties choisiront la solution qui leur paraîtra la plus conforme à leurs intérêts.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

Article 10 bis (nouveau).

*Si, à l'échéance du terme, la propriété ne lui est pas transférée ou si les conditions mentionnées au contrat ne sont pas respectées, l'acheteur peut renoncer à poursuivre l'exécution du contrat et opérer le retrait des fonds versés majorés des intérêts.*

*L'acheteur ne peut, toutefois, se prévaloir :*

*— ni des faits qui lui sont imputables ;*

*— ni des variations de prix provenant d'une clause de révision autorisée ;*

*— ni des augmentations du prix initial qui ne dépasseraient pas 5 % de celui-ci et qui seraient motivées par l'exécution de travaux complémentaires résultant d'impératifs techniques imprévisibles à la date de la signature du contrat et indispensables à la réalisation de l'immeuble.*

*Le vendeur peut également dénoncer ses engagements si l'acquéreur ne remplit pas ses obligations.*

*La résolution est de droit dans les cas prévus au présent article.*

Article 10 ter (nouveau).

*La résolution oblige la partie à laquelle elle est imputable à verser à l'autre partie, à titre de dommages-intérêts, une indemnité forfaitaire égale à 10 % du prix de vente fixé au contrat.*

*Observations.* — Ces deux articles nouveaux reprennent en les amalgamant le dernier alinéa de l'article 10 et l'article 18 dans la rédaction retenue par l'Assemblée Nationale.

Il s'agit de régler les problèmes qui se posent si, à l'échéance du terme, la propriété n'est pas transférée à l'acheteur. La fusion facile des deux dispositions, article 10, dernier alinéa, et article 18, montre bien que la vente à terme et la promesse de vente ne constituent qu'un même contrat, les règles prévues pour l'une pouvant s'appliquer à l'autre sans difficulté.

Texte adopté par le Sénat.

Art. 11.

Toute constitution de droits réels sur l'immeuble vendu à terme ne peut être faite qu'avec l'accord de l'acheteur.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Art. 11.

Toute constitution, par le vendeur, de droits réels sur l'immeuble *vendu à terme* ne peut être faite qu'avec l'accord de l'acheteur.

Texte proposé par la Commission.

Art. 11.

Conforme, sauf la suppression des mots...  
...vendu à terme.

*Observations.* — L'Assemblée Nationale suggère de préciser que la constitution de droits réels dont il est question soit celle faite par le vendeur, ce qui est l'évidence même. Cette précision n'ajoute rien, suivant l'expression même de M. le Garde des Sceaux au cours des débats, mais elle n'est pas nuisible et nous l'acceptons.

Nous vous proposons seulement de supprimer les mots « *vendu à terme* » comme inutiles, ainsi que nous l'avons déjà souligné (art. 6 devenu art. 11 bis A).

Texte adopté par le Sénat.

SECTION III

*Dispositions communes.*

Art. 11 bis (nouveau).

Le contrat de vente doit être passé sous forme d'acte notarié. Il ne peut être conclu avant l'obtention du ou des prêts destinés au financement de la construction.

Il doit comporter, en lui-même ou dans ses annexes ou ses références à des documents déposés chez le notaire, toutes indications relatives :

— à la consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux ;

— au prix et aux conditions financières de l'opération ;

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

SECTION III

Conforme.

Art. 11 bis.

Le contrat de vente doit être passé sous forme d'acte notarié. Il ne peut être conclu avant l'obtention du ou des prêts destinés au financement de la construction lorsque le vendeur a prévu le recours à de tels prêts.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Texte proposé par la Commission.

Art. 11 bis.

Les contrats prévus par le présent chapitre doivent, à peine de nullité, être passés sous forme d'acte notarié. Ils ne peuvent être conclus avant l'obtention du ou des prêts destinés au financement de la construction, lorsque le vendeur a prévu le recours à de tels prêts, ni avant l'achèvement des fondations de l'immeuble.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

— aux garanties financières exigées du vendeur pour la bonne exécution du contrat qui seront déterminées par le règlement d'administration publique prévu à l'article 63 ci-après.

Conforme.

Conforme.

*Observations.* — Cet article a été, dans l'ensemble, adopté dans la rédaction du Sénat.

Une simple adjonction a été apportée au premier alinéa, à l'effet de stipuler que des prêts auxquels il était fait allusion étaient ceux envisagés par le vendeur.

On veut éviter, à juste titre, de faire jouer l'interdiction prévue lorsque l'acquéreur demande un prêt individuel non envisagé par le vendeur.

Nous approuvons cette modification. De plus, nous plaçons au premier alinéa la mention relative à l'achèvement des fondations dont il a été question lors de l'examen de l'article 5.

Enfin, il nous a paru préférable de parler, à l'article 11 bis, « du contrat » et non « du contrat de vente », puisqu'il s'agit forcément de vente dans ce titre.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

Art. 11 bis A (nouveau).

*Le vendeur ne peut exiger ni accepter :*

— aucun versement avant la signature du contrat, sauf dans les conditions prévues aux chapitres II du présent titre ;

— aucun versement anticipé ou supérieur aux stipulations du contrat ;

— aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la date à laquelle la créance est exigible.

*Observations.* — Comme nous l'avons souligné plus haut, cet article est la reprise de l'article 6 sous réserve de deux modifications d'ordre rédactionnel : suppression des mots « de vente » et de la mention du « Chapitre III » pour les raisons déjà exposées.

Texte adopté par le Sénat.

Art. 11 *ter* (nouveau).

Le vendeur ne peut être déchargé par l'acheteur de la garantie des vices apparents ni avant la prise de possession des lieux ni avant la réception des travaux. Il ne peut se décharger sur l'acheteur de cette réception.

Nonobstant toute clause contraire, le vendeur est tenu, dans les conditions prévues aux articles 1644 à 1647 du Code civil, des vices cachés qui se révéleraient pendant une durée de dix ans à compter de l'achèvement des travaux, sans préjudice de l'action directe que l'acheteur ou ses ayants cause tiendraient des articles 1792 et 2270 du Code civil contre les architectes, entrepreneurs et techniciens ayant concouru à la construction.

Les dispositions du présent article sont applicables aux ventes consenties après achèvement de la construction par le vendeur visé au présent titre.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Art. 11 *ter*.

Conforme.

Par dérogation à l'article 1643 du Code civil, le vendeur ne peut stipuler qu'il ne sera obligé à aucune garantie pour les vices cachés. Le responsable du vice est tenu dans les mêmes conditions à l'égard du vendeur.

*Il n'y aura pas lieu à restitution de la chose ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice.*

*Lorsque le vendeur est une personne morale et que celle-ci disparaît, la garantie incombe solidairement aux représentants légaux de l'organisme dans les termes de ses statuts.*

Conforme.

Texte proposé  
par la Commission.

Art. 11 *ter*.

Conforme.

Par dérogation à l'article 1643 du Code civil, le vendeur ne peut stipuler qu'il ne sera obligé à aucune garantie pour les vices cachés qui se révéleraient pendant une durée de dix ans à compter de la réception des travaux suivant l'achèvement de l'immeuble. Le responsable du vice est tenu, dans les mêmes conditions, à l'égard du vendeur.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

*Observations.* — Une longue discussion s'est déroulée à l'Assemblée Nationale autour de l'alinéa 2 de cet article, qui concerne la garantie des vices cachés, à propos surtout du délai pendant lequel ces vices sont garantis par le vendeur.

La Commission spéciale du Palais-Bourbon proposait un délai de trois ans. M. le Ministre de la Construction et M. le Garde des Sceaux s'y sont opposés en faisant valoir qu'il n'était pas bon d'enfermer cette garantie dans un délai trop court, incompatible avec la notion même de vices cachés.

Finalement, aucun délai n'a été fixé.

Cette solution pêche peut-être par excès, car elle autorise les réclamations pendant trente ans.

Votre Commission vous suggère de fixer le délai à dix ans, reprenant en cela une idée contenue dans le texte du Sénat.

Les autres modifications apportées au texte par l'Assemblée Nationale, notamment celles concernant la référence précise à l'article 1643 du Code civil (pour y déroger), la possibilité pour le vendeur de s'engager à réparer le vice caché (3<sup>e</sup> alinéa), la disparition du vendeur personne morale (4<sup>e</sup> alinéa) méritent notre approbation.

Texte adopté par le Sénat.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
<p>Art. 11 <i>quater</i> (nouveau).</p> <p>Toute cession consentie par un acheteur à un tiers durant la période d'exécution du contrat substitue de plein droit le cessionnaire dans l'ensemble des droits et obligations résultant du contrat.</p> <p>Le vendeur peut exiger du cédant qu'il se porte garant des obligations incombant au cessionnaire.</p>	<p>Art. 11 <i>quater</i>.</p> <p>Conforme.</p> <p><i>Le cédant doit remettre au cessionnaire l'ensemble des documents qui lui ont été remis par le vendeur, en application de l'article 11 bis, ainsi que toutes précisions sur l'état d'exécution de ce contrat.</i></p> <p>Conforme.</p>	<p>Art. 11 <i>quater</i>.</p> <p>Conforme.</p>

*Observations.* — Une précision utile a été apportée à cet article par l'Assemblée Nationale sous la forme d'un alinéa 2 (nouveau) qui oblige le cédant à informer le cessionnaire de ses droits et obligations. Cette disposition est à rapprocher de l'article 52 qui concerne la cession de droits sociaux.

Nous proposons l'adoption de l'article 11 *quater* ainsi modifié.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

Art. 11 *quinquies* (nouveau).  
Toute promesse d'achat est nulle,  
ainsi que toute promesse de vente  
non conforme aux dispositions du  
présent titre.

*Observations.* — Dans cet article nouveau qui termine le chapitre I<sup>er</sup>, nous vous proposons de reprendre le premier alinéa de l'article 17 qui frappe de nullité toute promesse d'achat et toute promesse de vente non conformes aux dispositions du titre I<sup>er</sup> de la loi.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

CHAPITRE II

*Du contrat préliminaire à la vente.*

CHAPITRE II

Conforme.

Art. 12.

La vente peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie, le vendeur s'engage à réserver à un *candidat* acheteur un ou plusieurs immeubles visés au titre préliminaire ou une fraction de tels immeubles. Ce contrat doit comporter toutes indications relatives à la consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux et aux conditions financières de l'opération.

Art. 12.

Conforme.

Art. 12 (coordination).

Conforme.

... à un acheteur un...

*Observations.* — Bien que cet article ait été voté dans le même texte par les deux Assemblées, nous vous proposons de le revoir au titre de coordination pour corriger une impropriété de terme. On y parle, en effet, d'un « *candidat* acheteur ». Le droit civil connaît le vendeur et l'acheteur mais non le « *candidat* » acheteur. On est partie à un acte ou on ne l'est pas, mais on ne pose pas une candidature à la qualité de partie dans un contrat, même si ce contrat est préliminaire à un autre.

**Texte adopté par le Sénat.**

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.**

**Texte proposé  
par la Commission.**

**Art. 13.**

**Art. 13.**

**Art. 13.**

Le dépôt de garantie doit être effectué à un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur par un organisme habilité à cet effet. Les fonds déposés à ce compte sont incessibles et insaisissables dans la limite fixée par le règlement d'administration publique prévu à l'article 63.

Le dépôt de garantie doit être effectué à un compte spécial ouvert au nom du vendeur par un organisme habilité à cet effet. Les fonds déposés à ce compte sont indisponibles, incessibles et insaisissables dans la limite des sommes dues par l'acheteur en vertu des dispositions du contrat.

Conforme, sauf...  
au nom de l'acheteur par...

Dès le transfert de propriété, le dépôt de garantie est acquis au vendeur en acompte sur le prix de vente.

Dès le transfert de propriété, les fonds déposés, majorés des intérêts, sont acquis au vendeur en acompte sur le prix de vente.

Conforme, sauf...  
... acquis de plein droit au vendeur...

*Observations.* — L'Assemblée Nationale a, tout d'abord, estimé qu'il fallait revenir à la notion de compte ouvert au nom du vendeur et non à celui de l'acquéreur, comme le voulait le Sénat, de façon à éviter l'inconvénient résultant de l'existence d'un grand nombre de comptes. En contrepartie, elle a rendu les fonds déposés non seulement incessibles et insaisissables, mais encore indisponibles. Enfin, elle a spécifié que les fonds déposés portaient intérêt.

En ce qui concerne la première modification, votre Commission a jugé préférable le retour à la formule du Sénat, c'est-à-dire le compte ouvert au nom de l'acheteur au lieu de celui du vendeur. Les intérêts de l'acheteur seront de cette manière mieux protégés. Supposons, par exemple, que le vendeur soit déclaré en faillite, si le compte est ouvert à son nom, une incertitude pèsera sur le point de savoir si les fonds déposés font ou non partie de la masse partageable entre les créanciers. Ces fonds risqueront, alors, d'être indisponibles même pour l'acheteur, qui devrait, cependant, pouvoir les récupérer et finiront bien par être attribués aux créanciers.

D'autre part, si le transfert de propriété a lieu dans des conditions normales, les fonds déposés, majorés des intérêts, doivent être acquis de « plein droit » au vendeur (2<sup>e</sup> alinéa). Nous vous demandons de le préciser, compte tenu de la modification que nous vous proposons au premier alinéa.

Quant à la seconde modification elle mérite d'être approuvée.

**Texte adopté par le Sénat.**

**Art. 14.**

Le vendeur ne peut dénoncer son engagement que s'il renonce à poursuivre la réalisation du projet de construction prévu au contrat préliminaire.

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.**

**Art. 14.**

Le vendeur ne peut dénoncer son engagement que s'il renonce à poursuivre la réalisation du projet de construction. *Il est alors tenu de restituer le dépôt de garantie, majoré des intérêts produits par ce dépôt.*

**Texte proposé  
par la Commission.**

**Art. 14.**

Le vendeur ne peut dénoncer son engagement que s'il renonce à poursuivre la réalisation du projet de construction. *L'acheteur peut alors opérer le retrait des fonds déposés à titre de garantie majorés des intérêts produits par le dépôt.*

*Observations.* — Etant donné la modification suggérée par votre Commission, à l'article précédent, l'article 14 doit être légèrement corrigé (compte ouvert au nom de l'acheteur et non plus du vendeur).

**Texte adopté par le Sénat.**

**Art. 15.**

Le candidat acheteur peut dénoncer son engagement et opérer le retrait des sommes déposées à titre de garantie si, dans le délai déterminé au contrat préliminaire, le vendeur ne l'a pas invité à conclure le contrat de vente.

Il peut également dénoncer son engagement et opérer le retrait des sommes déposées à titre de garantie si le contrat de vente proposé fait apparaître soit une aggravation anormale des conditions financières, soit une différence préjudiciable dans la consistance des travaux prévus au contrat préliminaire ou dans les conditions techniques de leur exécution.

S'il dénonce son engagement pour une cause autre que celles prévues au présent article ou s'il refuse de conclure le contrat de vente, le dépôt de garantie est acquis au vendeur à titre d'indemnisation forfaitaire.

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.**

**Art. 15.**

Le candidat acheteur peut exiger la restitution des fonds déposés à titre de garantie, majorés des intérêts si, dans le délai déterminé au contrat préliminaire, le vendeur ne l'a pas invité à conclure le contrat de vente.

Il peut également exiger la restitution des fonds déposés si le contrat de vente...

(Le reste de l'alinéa sans changement.)

Si, pour toute autre cause, il renonce à acheter, les fonds déposés, majorés des intérêts, sont acquis au vendeur à titre d'indemnisation forfaitaire.

**Texte proposé  
par la Commission.**

**Art. 15.**

L'acheteur peut opérer le retrait des fonds déposés à titre de garantie majorés des intérêts si, dans le délai déterminé au contrat préliminaire, le vendeur ne l'a pas invité à conclure le contrat de vente.

Il peut également opérer le retrait des fonds déposés, majorés des intérêts, si le contrat de vente...

(Le reste sans changement.)

Conforme, sauf...

... sont acquis de plein droit au vendeur...

*Observations.* — Nous approuvons les modifications apportées par l'Assemblée Nationale à cet article. Il s'agit d'ailleurs seulement de traduire dans les textes des décisions déjà prises à l'article 13.

Nous vous suggérons seulement de supprimer, comme à l'article 12, le mot « candidat » devant le mot « acheteur ». De plus, la modification que nous vous proposons à l'article 13, à propos du titulaire du compte-dépôt de garantie, a des incidences sur les deux premiers alinéas de l'article 15.

Texte adopté par le Sénat.

Art. 16.

*Supprimé.*

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Art. 16.

*Supprimé.*

Texte proposé  
par la Commission.

Art. 16.

*Supprimé.*

..... Art. 16 supprimé .....

Texte adopté par le Sénat.

CHAPITRE III

*Supprimé.*

Art. 17.

*Supprimé.*

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

CHAPITRE III

*De la promesse de vente.*

Art. 17.

*Est nulle et de nul effet toute promesse de vente non conforme aux dispositions du présent chapitre. Toute promesse d'achat est interdite.*

*La promesse de vente doit faire l'objet d'un acte notarié passé après l'achèvement des fondations.*

*Elle doit comporter toutes indications relatives à la consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux, aux conditions financières de l'opération et, le cas échéant, à l'organisation de la copropriété.*

*Elle doit, en outre, spécifier que l'acte de vente doit intervenir au plus tard dans les trois mois qui suivent l'achèvement de l'immeuble. La promesse de vente n'est valable que si elle est assortie de garanties financières assurant le rembourse-*

Texte proposé  
par la Commission.

*Supprimé.*

*Supprimé.*

Texte adopté par le Sénat.

Texte adapté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

ment des fonds versés et le versement de l'indemnité forfaitaire prévue ci-après, dans des conditions qui seront déterminées par règlement d'administration publique. Aucun versement, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce ne peut être exigé ni accepté par le vendeur avant la vente si l'acquéreur n'est pas garanti par les mesures prévues ci-dessus.

Art. 18.

Supprimé.

Art. 18.

Supprimé.

L'acquéreur peut exiger la réalisation de la vente dans les conditions prévues à la promesse. Il peut aussi renoncer au bénéfice de la promesse de vente si les conditions énumérées par celle-ci ne sont pas respectées. Dans ce dernier cas il reçoit, indépendamment du remboursement des sommes versées, majorées des intérêts au taux légal, une indemnité forfaitaire égale à 10 % du prix de vente.

Toutefois, il ne peut, en vue de la renonciation prévue ci-dessus ou d'une action en dommages-intérêts, se prévaloir :

— ni des variations de prix provenant des clauses de révision du coût de la construction ;

— ni des augmentations du prix initial qui ne dépasseraient pas 5 % de celui-ci et qui auraient pour origine des travaux complémentaires résultant d'impératifs techniques imprévisibles à la date de la signature de la promesse et indispensables à la réalisation de l'immeuble.

Le vendeur peut dénoncer la promesse si l'acquéreur ne remplit pas ses obligations.

Si le bénéficiaire de la promesse de vente y renonce pour un motif qui n'est pas imputable au vendeur, une indemnité forfaitaire de 10 % du prix de vente est due à ce dernier.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

Art. 18 bis (nouveau).

Art. 18 bis.

Les dispositions des articles 11, 11 ter et 11 quater sont applicables aux promesses de ventes prévues aux articles 17 et 18.

Supprimé.

Observations. — La fusion en un seul contrat de la promesse de vente et de la vente à terme (cf. art. 9 ci-dessus) entraîne la suppression du chapitre III, c'est-à-dire des articles 17, 18 et 18 bis.

Nous avons déjà noté que le premier alinéa de l'article 17 se retrouvait dans l'article 11 *quinquies* (nouveau).

... Art. 19 et 20 supprimés. ...

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

TITRE II

TITRE II

TITRE II

Dispositions relatives au contrat de promoteur de construction.

Dispositions applicables en cas de contrat de construction.

Conforme.

CHAPITRE I<sup>er</sup>

Du promoteur et du contrat de construction.

Art. 21.

Art. 21.

Art. 21.

Est un contrat de promoteur de construction, réglé par le présent titre et par les règles non contraires du mandat, tout contrat par lequel une personne physique ou morale s'engage envers une autre à intervenir, en une qualité autre que celle de vendeur, en vue de lui procurer ou de faire construire pour elle, dans les conditions prévues à l'article premier, un ou plusieurs immeubles visés au titre préliminaire ou une fraction de tels immeubles.

Si une personne physique ou morale s'oblige à mettre en œuvre et à mener à bien, directement ou indirectement, les opérations techniques, juridiques et financières en vue de la réalisation de l'objet prévu à l'article premier, elle est dénommée « promoteur de construction ». Le contrat par lequel le promoteur s'oblige est un contrat de construction. Il est soumis aux dispositions du présent titre et aux règles non contraires du mandat.

Conforme sauf...  
...s'oblige à effectuer, directement...

**Texte adopté par le Sénat.**

N'est pas considéré comme contrat de promoteur le mandat donné par des parents ou alliés, jusqu'au sixième degré inclus, de réaliser pour leur compte les opérations visées à l'alinéa précédent.

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.**

Toutefois, le contrat conclu entre parents ou alliés jusqu'au sixième degré inclus, en vue de la réalisation, par l'un d'eux et pour leur compte exclusif, des opérations visées à l'alinéa précédent n'est pas soumis aux dispositions du présent titre.

**Texte proposé  
par la Commission.**

Conforme.

*Observations.* — A juste titre, l'Assemblée Nationale a estimé préférable de donner au « contrat de promoteur » l'appellation « contrat de construction ».

La rédaction qu'elle nous propose pour cet article est nettement améliorée par rapport à celle que nous avons retenue. Nous vous en proposons l'adoption, sous réserve de la substitution aux mots « à mettre en œuvre et à mener à bien », le mot « effectuer », de façon à éviter l'emploi de termes imprécis.

**Texte adopté par le Sénat.**

CHAPITRE I<sup>er</sup>

*Du contrat de promoteur  
de construction en général.*

Art. 22.

Le contrat de promoteur doit, à peine de nullité, être constaté par acte notarié. Cette nullité ne peut être invoquée que jusqu'à l'expiration d'un délai de dix mois suivant la réception des travaux prévue à l'article 28 et seulement par le cocontractant du promoteur qui devra justifier d'un préjudice actuel ou éventuel.

(Voir article 28.)

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.**

Supprimé.

Art. 22.

Sauf dans le cas où le contrat de construction est conclu avec une société visée au titre III, ce contrat doit, à peine de nullité, être constaté par acte notarié. La nullité ne peut être invoquée après l'expiration d'un délai de six mois suivant la réception des travaux ; elle ne peut l'être par le promoteur.

Le contrat de construction est conclu de plein droit pour toute la durée d'exécution des opérations techniques, juridiques et financières. Il ne peut être résilié qu'en cas de faute d'un des contractants ou d'inexécution par l'une des parties de ses obligations.

**Texte proposé  
par la Commission.**

Art. 22.

Première phrase conforme.

Le reste de l'alinéa supprimé (renvoyé à l'article 62 bis A nouveau).

Conforme.

**Texte adopté par le Sénat.**

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale.**

**Texte proposé par la Commission.**

Le contrat doit comporter, en lui-même ou dans ses annexes ou ses références, à des documents déposés chez le notaire, toutes indications relatives :

Conforme.

Conforme.

— à la consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux ;

Conforme.

Conforme.

— au prix et aux conditions financières de l'opération ;

— aux coûts et aux conditions financières de l'opération de construction et, dans le cas d'une construction en copropriété, à la répartition du coût de l'opération entre les copropriétaires suivant leur quote-part de copropriété, laquelle est fixée en proportion de la valeur du lot par rapport à celle de l'ensemble ;

— au coût et aux conditions...

— aux garanties financières exigées du promoteur pour la bonne exécution du contrat et la complète réalisation de la construction qui seront déterminées par le règlement d'administration publique prévu à l'article 63 ci-après ;

— aux garanties financières exigées du promoteur pour la bonne exécution du contrat et la réalisation de la construction qui seront déterminées par le règlement d'administration publique prévu à l'article 63 ci-après ;

Conforme.

— à l'organisation de la copropriété s'il y a lieu.

Conforme.

Conforme.

*Observations.* — L'Assemblée Nationale a apporté une amélioration heureuse à la rédaction de cet article.

Nous ne vous suggérons que deux modifications.

La première tend à renvoyer à un article général sur les nullités relatives les dispositions des deuxième et troisième phrases du premier alinéa, ainsi que nous l'avons fait pour l'article 5 bis (cf. art. 62 bis A nouveau).

La seconde a pour objet de mettre au singulier les mots « aux coûts » figurant au cinquième alinéa. On parle, en effet, du coût et non des coûts d'une opération de construction.

. . . . . Art. 23 conforme . . . . .

Texte adopté par le Sénat.

Art. 24.

Si, dans le cas visé à l'article précédent, le promoteur procure le terrain nécessaire à l'édification du bâtiment ou à la réalisation du programme, le transfert des droits sur ledit terrain ne prend effet qu'à la date de signature du contrat de promoteur. Les fonds que l'acquéreur devrait verser avant ce transfert doivent être consignés entre les mains d'un notaire. Ils sont incessibles et insaisissables.

Art. 25.

Si le contrat de promoteur est conclu avant l'acquisition par le cocontractant des droits du promoteur sur le terrain, il ne prend effet qu'à la date du transfert de ces droits.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Art. 24.

Conforme sauf...

...du contrat de construction. Les fonds...

Art. 25.

Si le contrat de construction est conclu... (le reste sans changement).

Texte proposé  
par la Commission.

Art. 24.

Conforme.

Art. 25.

Conforme.

*Observations.* — L'Assemblée Nationale n'a apporté aux articles 24 et 25 qu'une modification d'ordre rédactionnel, conséquence de décisions antérieures. Nous l'approuvons.

Texte adopté par le Sénat.

Art. 26.

Sous réserve des dispositions de l'article 25, le promoteur ne peut exiger ni accepter des versements du ou des cocontractants qu'après la date de la prise d'effet du contrat. Ces versements doivent être faits à un compte ouvert pour chaque contrat au nom du promoteur ou du cocontractant.

Les fonds versés à ce compte sont incessibles et insaisissables; ils ne peuvent servir qu'au paiement des dépenses nécessaires à l'exécution du contrat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Art. 26.

Sous réserve des dispositions de l'article 24, le promoteur ne peut exiger ni accepter des versements du ou des cocontractants qu'après la date de prise d'effet du contrat. Ces versements doivent être faits à un compte spécial ouvert par un organisme habilité à cet effet.

Les fonds versés à ce compte ne peuvent servir qu'au paiement des dépenses nécessaires à l'exécution du contrat. Ils sont incessibles et insaisissables sauf pour le règlement des dites dépenses.

Texte proposé  
par la Commission.

Art. 26.

Conforme.

Conforme sauf...

... Ils sont incessibles et insaisissables dans la limite des dites dépenses, sauf pour le règlement de celles-ci.

Texte adopté par le Sénat.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
Le promoteur ne peut exiger ni accepter des versements anticipés ou supérieurs à ceux prévus au contrat.	Le promoteur ne peut exiger ni accepter :	Conforme.
Il ne peut exiger ni accepter des versements par voie de souscription ou d'acceptation d'effets de commerce, sauf en représentation d'une créance exigible en exécution du contrat.	— aucun versement anticipé ou supérieur à ceux prévus au contrat ; — aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la date à laquelle la créance est exigible.	
Le promoteur est réputé détenir en qualité de mandataire toutes les sommes qu'il reçoit en exécution du contrat.	Il est réputé détenir en qualité de mandataire toutes les sommes qu'il reçoit en exécution du contrat.	Conforme.
	<i>Le promoteur est tenu de rendre compte semestriellement au cocontractant de l'exécution de son mandat et notamment de l'emploi des fonds versés ainsi que de l'état d'avancement de la construction.</i>	Supprimé.

*Observations.* — La nouvelle rédaction retenue par l'Assemblée Nationale, plus précise que celle du Sénat, mérite d'être approuvée.

Nous proposons, cependant, d'y apporter deux modifications.

La première tend, au second alinéa, à reprendre une formule analogue à celle prévue à l'article 13 pour la limite de l'insaisissabilité et de l'incessibilité des fonds déposés.

La seconde vise à supprimer le dernier alinéa, dont le contenu relève du domaine réglementaire et non de celui de la loi. Les dispositions de cet alinéa trouveront leur place dans le règlement d'administration publique.

Texte adopté par le Sénat.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
Art. 27.	Art. 27.	Art. 27.
La cession à un tiers des droits du cocontractant sur l'immeuble durant la période d'exécution du contrat de promoteur substitue de plein droit le cessionnaire dans l'ensemble des droits et obligations résultant du contrat.	Conforme sauf...  ... du contrat de construction...	Conforme.
Le promoteur peut exiger du cédant qu'il se porte garant des obligations incombant au cessionnaire.		

*Observations.* — Il s'agit ici d'une simple modification d'ordre rédactionnel.

Texte adopté par le Sénat.

Art. 28.

Nonobstant toute clause contraire, le promoteur est tenu de participer à la réception des travaux faits en exécution des marchés qu'il a passés pour le compte du maître de l'ouvrage et de procéder à la liquidation de ces marchés. Il ne peut obtenir la résiliation du contrat avant cette liquidation que s'il établit se trouver, du fait du propriétaire, dans l'impossibilité d'accomplir sa mission.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Art. 28.

Nonobstant toute clause contraire, le promoteur *participe* à la réception des travaux *et assure* la liquidation des marchés. *Toutefois, le propriétaire a seul qualité pour décharger l'entrepreneur des vices apparents.*

*Le promoteur est tenu à réparation pour les vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, sauf recours de sa part contre le responsable du vice.*

*Lorsque le promoteur est une personne morale et que celle-ci disparaît, la garantie incombe solidairement aux représentants légaux de l'organisme dans les termes de ses statuts.*

Texte proposé  
par la Commission.

Art. 28.

Conforme.

Le promoteur est tenu à réparation pour les vices cachés *qui se révéleraient pendant une période de dix ans à compter de la réception des travaux suivant l'achèvement de l'immeuble*, quand même il ne les aurait pas connus, sauf recours de sa part contre le responsable du vice.

Conforme.

*Observations.* — Des précisions utiles ont été apportées par l'Assemblée Nationale à ce texte, notamment en ce qui concerne les vices apparents dont le propriétaire seul a qualité pour donner décharge à l'entrepreneur.

En ce qui concerne les vices cachés, nous vous proposons de reprendre la même formule qu'à l'article 11 *ter*, de façon à limiter à dix ans la durée de la garantie.

Quant à l'action directe contre les architectes et entrepreneurs dont dispose le propriétaire, il est inutile de la rappeler puisque c'est le droit commun en la matière. Cette garantie joue dans tous les cas, c'est évident.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

CHAPITRE II

CHAPITRE II

CHAPITRE II

Du syndicat des copropriétaires  
de construction.

Conforme.

Conforme.

Art. 29.

Art. 29.

Art. 29.

Les propriétaires sont de plein droit groupés en syndicat de copropriété lorsque l'immeuble à construire comprend au moins deux logements.

Les propriétaires de fractions divisées ou indivises d'un même immeuble sont de plein droit groupés en un syndicat qui représente l'universalité des copropriétaires et qui est chargé de les informer de l'état d'avancement des travaux.

Les propriétaires sont de plein droit groupés en un syndicat qui représente l'universalité des copropriétaires.

(Voir art. 31, alinéa 1<sup>er</sup>.)

Chaque propriétaire dispose dans la copropriété de droits proportionnels à la valeur relative de son lot par rapport à l'ensemble des lots.

Conforme.

*Observations.* — Nous vous suggérons de reprendre ici, pour le premier alinéa, la rédaction que nous avons retenue pour l'article 7, puisqu'il s'agit du même problème.

Le second alinéa résulte du transfert à l'article 29 du premier alinéa de l'article 31.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

Art. 30.

Art. 30.

Art. 30.

Le nombre de voix dont dispose chaque propriétaire à l'assemblée générale du syndicat est proportionnel à ses droits dans la copropriété.

Conforme.

Le syndicat représente l'universalité des propriétaires. Sous réserve des dispositions de l'alinéa ci-après, le syndicat ou chacun des propriétaires ne peut modifier les clauses des contrats individuels qu'avec l'accord des propriétaires auxquels la modification pourrait porter préjudice ou dont les charges seraient augmentées.

*Supprimé.*

Suppression conforme.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

En cas de cessation de la mission du promoteur, le syndicat, s'il n'en désigne pas un nouveau, est mandataire légal des propriétaires pour assurer l'achèvement des travaux à leurs frais et risques.

Le promoteur ne peut en aucun cas, soit directement, soit par personne interposée et même en qualité de mandataire, disposer de plus du tiers des voix. Cependant, lorsqu'il est amené à assumer les obligations d'un propriétaire défaillant, il dispose des voix de ce propriétaire éventuellement au-delà du maximum du tiers des voix.

*Supprimé* (voir art. 31).

Conforme sauf...

...défaillant,  
dans les conditions prévues à l'article 32, il dispose...

Suppression conforme.

*Observations.* — L'Assemblée Nationale a groupé dans cet article les dispositions concernant l'assemblée générale du syndicat.

Nous approuvons la rédaction qui nous est proposée, sauf à préciser que la défaillance d'un propriétaire dont il est question au second alinéa est celle qui a lieu dans les conditions prévues à l'article 32.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

Art. 31.

Art. 31.

Art. 31.

Chaque propriétaire dispose dans la copropriété de droits proportionnels à la valeur relative de son lot par rapport à l'ensemble des lots.

*Supprimé* (voir art. 29; 2<sup>e</sup> alinéa).

Suppression conforme.

Si le promoteur est, directement ou par personne interposée, membre du syndicat, il ne peut en aucun cas disposer de plus du tiers des voix. Cependant, lorsqu'il est amené à assumer, dans les conditions prévues à l'article 32, les obligations d'un propriétaire défaillant, il dispose des voix de ce propriétaire, éventuellement en dépassement du maximum du tiers des voix.

*Supprimé* (voir art. 30, 2<sup>e</sup> alinéa).

Suppression conforme.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

(Voir art. 30, 2<sup>e</sup> alinéa.)

En cas de cessation de la mission du promoteur, le syndicat, s'il n'en désigne pas un nouveau, est mandataire légal des propriétaires pour assurer l'achèvement des travaux à leurs frais et risques.

Une décision du syndicat de nature à modifier les droits d'un copropriétaire dans la copropriété ne peut être exécutée sans l'accord de ce dernier. Il en est de même de toute décision du syndicat qui aurait pour effet de modifier les droits qu'un propriétaire tient du contrat de construction si ladite décision est de nature à lui porter préjudice.

Conforme sauf...

...l'achèvement des travaux et, s'il y a lieu, exercer toute action en justice.

Conforme.

*Observations.* — Le premier et le second alinéa de cet article sont devenus respectivement le second alinéa de l'article 29 et le second alinéa de l'article 30.

Quant au troisième alinéa, il reprend le dernier alinéa de l'article 30.

L'ordre de présentation des différentes dispositions est ainsi mieux assuré sur le plan de la succession des événements.

Le dernier alinéa résulte de l'adoption d'un sous-amendement du Gouvernement dont l'objet est d'éviter toute décision du syndicat qui serait de nature à nuire à l'un des copropriétaires sans son accord.

Nous vous proposons de mettre en harmonie la rédaction du second alinéa, *in fine*, avec celle retenue pour l'article 8 bis.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

Art. 32.

Art. 32.

Art. 32.

Les membres du syndicat ne sont pas solidaires les uns des autres, même en cas de non-paiement par l'un d'eux de sa part dans les dépenses afférentes à la construction.

Conforme.

Conforme.

**Texte adopté par le Sénat.**

Dans ce cas, le syndicat peut décider que les autres copropriétaires feront l'avance des sommes dues par le défaillant. Cette avance peut également être consentie par un ou plusieurs copropriétaires ou par le promoteur.

Le remboursement de l'avance ainsi que, s'il y a lieu, des intérêts, frais et pénalités y afférents, est garanti par une hypothèque légale sur les droits du copropriétaire défaillant dans l'immeuble.

Dans le cas où l'avance des sommes dues par le défaillant n'est pas prise en charge conformément aux dispositions qui précèdent, le promoteur peut, après mise en demeure adressée au défaillant, demander au tribunal de grande instance que lui soit transférée la propriété de la part du terrain et des ouvrages y incorporés appartenant au défaillant, moyennant versement à ce dernier ou à ses créanciers des sommes déjà payées par lui, déduction faite de 10 % de celles-ci et du montant des droits de mutation. Le jugement emporte transfert de propriété.

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.**

Conforme.

Conforme.

Dans le cas où l'avance des sommes dues par le défaillant n'est pas prise en charge conformément aux dispositions qui précèdent, le promoteur peut, après mise en demeure adressée au défaillant, demander au tribunal de grande instance que lui soit transférée la propriété de la part du terrain et des ouvrages y incorporés appartenant au défaillant, moyennant versement à ce dernier ou à ses créanciers des sommes déjà payées par lui, déduction faite de 10 % de celles-ci ainsi que des frais engagés et du montant des droits de mutation. Le jugement emporte transfert de propriété.

**Texte proposé  
par la Commission.**

*Observations.* — L'Assemblée Nationale n'a apporté à cet article qu'une seule modification à l'effet de prévoir la possibilité pour le promoteur de déduire sur les sommes remboursées au défaillant les frais engagés en plus des droits de mutation et de l'indemnité forfaitaire de 10 %.

Votre Commission vous propose l'adoption du texte ainsi modifié.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

TITRE III

TITRE III

des sociétés immobilières d'acquisition et des sociétés immobilières de construction.

Conforme.

CHAPITRE PREMIER

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Conforme.

Section I.

Section I.

Règles de constitution et de fonctionnement.

Conforme.

Art. 33.

Art. 33.

Art. 33.

La constitution des sociétés visées par l'article 2 de la présente loi doit être constatée par acte notarié.

Conforme.

Ces sociétés ont, pour tout ce qui n'est pas réglé par la présente loi et sous réserve des dispositions de l'article 58, le caractère de sociétés civiles. L'article 1865 du Code civil, à l'exception de son premier alinéa, ne leur est pas applicable.

Ces sociétés ont, pour tout ce qui n'est pas réglé par la présente loi, le caractère de sociétés civiles. L'article 1865 du Code civil, à l'exception de son 1<sup>o</sup>, ne leur est pas applicable.

Conforme.

*Observations.* — Outre une rectification de pure forme, l'Assemblée Nationale a supprimé les mots « et sous réserve des dispositions de l'article 58 » qui risquaient de laisser supposer qu'une société coopérative de construction pouvait ne pas avoir le caractère d'une société civile, alors qu'il ne semble pas y avoir de raison de ne pas lui donner ce caractère, comme à toutes les autres sociétés de construction.

Votre Commission approuve cette modification.

Texte adopté par le Sénat.

Art. 34.

L'objet de chaque société doit se borner à l'acquisition ou à la construction d'un ou plusieurs immeubles compris dans un même programme d'importance limitée.

La société assure la gestion et l'administration de l'immeuble social pendant le temps où il est attribué en jouissance.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Art. 34.

Chaque société ne peut avoir d'autre objet que d'acquérir ou de construire un ou plusieurs immeubles compris dans un même programme d'importance limitée.

Supprimé (voir art. 57 bis ci-dessous).

Texte proposé  
par la Commission.

Art. 34.

Conforme.

*Observations.* — La modification apportée par l'Assemblée Nationale au premier alinéa de cet article est d'ordre rédactionnel. Quant au deuxième alinéa, il a été transféré dans un article 57 bis nouveau, où sont regroupées les règles applicables aux sociétés de construction ou d'acquisition pendant la période qui suit l'achèvement de l'immeuble.

Nous vous proposons l'adoption de l'article 34 dans sa nouvelle rédaction.

Texte adopté par le Sénat.

Art. 35.

Sauf dans le cas des sociétés civiles immobilières relevant du décret n° 59-700 du 6 juin 1959, la société ne peut effectuer l'acquisition ou réaliser la construction des immeubles sociaux qu'en concluant, dans le premier cas, un des contrats conformes aux dispositions du titre I<sup>er</sup> de la présente loi et, dans le deuxième cas, s'il y a un promoteur de construction, un contrat de promoteur conforme aux dispositions du titre II.

Dans ce dernier cas, s'il n'y a pas de promoteur, le président du comité d'administration visé à l'article 38 bis ci-après est tenu de fournir les garanties financières prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article 22 ci-dessus.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Art. 35.

Une société d'acquisition ne peut réaliser son objet social qu'en concluant un des contrats conformes aux dispositions du titre premier.

Une société de construction ne peut réaliser son objet social qu'en concluant un contrat conforme aux dispositions du titre II, sauf si le président du comité d'administration fournit les garanties financières prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article 22.

Texte proposé  
par la Commission.

Art. 35.

Conforme.

Conforme.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

Le contrat sera annexé aux statuts.

Le contrat de vente ou le contrat de construction est annexé éventuellement aux statuts.

Le contrat de vente ou le contrat de construction est annexé aux statuts.

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux sociétés civiles immobilières relevant du décret n° 59-700 du 6 juin 1959, ni aux sociétés constituées entre parents ou alliés jusqu'au sixième degré inclus.*

Conforme.

*Observations.* — La rédaction entièrement nouvelle adoptée pour cet article par l'Assemblée Nationale n'apporte au texte du Sénat que deux modifications de fond.

La première consiste, au troisième alinéa, à ne pas exiger que le contrat de vente ou de construction soit annexé aux statuts. Cette disposition était la conséquence d'une autre modification envisagée par la Commission à l'Assemblée Nationale et qui tendait à ne pas imposer dans le contrat de construction la définition des conditions techniques et financières. A la demande du Gouvernement, l'Assemblée Nationale, en séance publique, a adopté un texte proche de celui du Sénat, qui lui a paru de nature à mieux sauvegarder les droits des souscripteurs, mais a omis de modifier en conséquence le texte proposé par sa Commission pour le troisième alinéa. Inutile, dans le cas où le contrat de construction n'aurait comporté que l'engagement de ce dernier de mener à bien les opérations de construction sans autres précisions, l'insertion du contrat en annexe des statuts paraît, en effet, indispensable lorsque ce contrat comporte le détail des opérations techniques, juridiques et financières. Nous vous proposons un amendement dans ce sens.

La seconde modification de fond apportée par l'Assemblée Nationale consiste à exclure du champ d'application de l'article les sociétés constituées entre parents ou alliés. Il a semblé, en effet, inutile d'exiger dans ce cas les mêmes garanties qu'entre étrangers.

Texte adopté par le Sénat.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
Art. 36.  Les parts sociales ne peuvent pas être représentées par des titres négociables.	Art. 36.  <i>Supprimé.</i>	Art. 36.  Suppression conforme.

*Observations.* — L'Assemblée Nationale a supprimé cet article, estimant qu'il était inutile de préciser que les parts sociales des sociétés de construction ne pouvaient être représentées par des titres négociables, alors qu'une telle exclusion résulte des dispositions des articles 51 et 52.

Nous acceptons cette suppression.

. . . . . Art. 37, conforme . . . . .

Texte adopté par le Sénat.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
Art. 37 bis (nouveau).  La valeur relative des groupes de parts doit être proportionnelle à la valeur des lots correspondants. A défaut d'une révision décidée par l'assemblée générale, tout associé peut demander en justice la révision des statuts en vue de rétablir la proportionnalité.  L'action doit être intentée dans un délai de deux ans à compter du jour de la réception des travaux.	Art. 37 bis.  La valeur relative des groupes de parts doit être proportionnelle à la valeur des lots correspondants.  L'action intentée par un associé en vue de la révision des statuts pour rétablir la proportionnalité doit être exercée avant l'expiration d'un délai d'un an après la réception des travaux. <i>Elle ne peut tendre qu'à faire constater une insuffisance d'évaluation.</i>	Article 37 bis.  Conforme.  L'action intentée par un associé en vue de la révision des statuts pour rétablir la proportionnalité doit être exercée avant l'expiration d'un délai d'un an après la réception des travaux suivant l'achèvement de l'immeuble.

*Observations.* — L'Assemblée Nationale a apporté à cet article trois modifications.

A l'alinéa premier, elle a supprimé la phrase prévoyant la possibilité pour l'assemblée générale de modifier la quotité des droits et obligations de chaque associé, estimant qu'une telle révision ne pouvait être faite que par le tribunal.

Au deuxième alinéa, elle a limité à un an le délai imparti à l'un des associés pour demander en justice le rétablissement de la proportionnalité entre les parts et les lots correspondants.

Enfin, elle a cru devoir préciser — ce qui va de soi — qu'une telle action ne peut avoir pour objet que de faire constater une insuffisance d'évaluation.

Il est évident que ceux qui ont été trop bien servis n'iront pas se plaindre.

Inutile, cette précision peut avoir des inconvénients en créant une confusion.

L'objet de l'action judiciaire que peut tenter un associé n'est pas de faire constater une insuffisance de valeur des lots. Le tribunal ne se borne pas à constater ; il prend des décisions.

De plus, aux termes mêmes du second alinéa, l'action est intentée en vue de la « revision des statuts pour rétablir la proportionnalité » des lots. Il n'est donc pas question des valeurs des lots, mais de proportionnalité entre ces valeurs.

Au surplus, la limitation dans le temps — un an — de la possibilité d'engager une instance fait disparaître les craintes exprimées de voir les associés se livrer à des actions excessives et abusives qui bloqueraient le transfert.

Ce problème revêt une certaine importance car quelques-uns des scandales retentissants de ces dernières années sont nés d'un tel manque de proportionnalité entre les valeurs des lots que, pratiquement, les appartements des mieux servis étaient payés par les autres.

En conséquence, il ne faut en aucun cas limiter les pouvoirs du tribunal dans ce domaine.

C'est pourquoi, votre Commission vous propose la suppression de la disposition en cause qui est la dernière phrase de l'article.

D'autre part, elle vous demande là où il est question de la réception des travaux (1<sup>re</sup> phrase *in fine* du second alinéa) d'employer la formule déjà utilisée dans d'autres articles « réception des travaux suivant l'achèvement de l'immeuble » (cf. art. 5, 9, 11 *ter* et 28).

En ce qui concerne le premier alinéa, un point mérite une explication sans qu'il y ait lieu pour autant de modifier le texte.

En cas de copropriété horizontale, par exemple lorsqu'il s'agit de pavillons répartis sur un terrain assez vaste, il est bien évident que l'on peut créer des groupes de parts distincts pour le terrain et pour les constructions.

. . . . . Art. 38 à 39 conformes . . . . .

**Texte adopté par le Sénat.**

**Art. 40.**

Si l'objet de la société est limité à l'étude d'un projet de construction ou d'acquisition et de ses moyens de réalisation, à l'acquisition des droits sur le terrain et, éventuellement, à tous actes ou dépenses nécessaires à sa libération en vue de la construction, elle peut être constituée sans que les prescriptions des articles 34 et 39 soient observées.

L'extension ultérieure de l'objet d'une telle société aux opérations prévues à l'article 2 ne comporte pas création d'une société nouvelle.

L'extension ne peut intervenir avant que la société ait acquis les droits sur le terrain et que le permis de construire ait été obtenu. Les dispositions du présent titre lui sont alors applicables.

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.**

**Art. 40.**

Supprimé.  
(Voir addition à l'article 2.)

**Texte proposé  
par la Commission.**

**Art. 40.**

Suppression conforme.

*Observations.* — L'Assemblée Nationale a supprimé cet article, estimant que ses dispositions avaient leur place à l'article 2, puisqu'il s'agit simplement de préciser que toute société dont l'objet primitif n'entraîne pas dans les prévisions de l'article 2, sera régie par le Titre III, si son objet est étendu à l'une des opérations visées à l'article 2.

Votre commission approuve cette suppression.

Texte adopté par le Sénat.

Art. 41.

Dans les sociétés d'acquisition, toute modification de l'une des clauses du contrat de vente n'est opposable à l'associé qu'avec son accord explicite et séparé.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Art. 41.

Dans les sociétés d'acquisition, toute modification de l'une des clauses du contrat de vente n'est opposable à l'associé auquel elle porte préjudice qu'avec son accord explicite et séparé.

Texte proposé  
par la Commission.

Art. 41.

Conforme.

*Observations.* — Afin d'éviter que le fonctionnement des sociétés de construction ne risque d'être paralysé par le mauvais vouloir d'un des associés refusant sans raison valable une modification nécessaire à une clause du contrat, l'Assemblée Nationale a précisé qu'une telle modification ne pourrait être considérée comme inopposable sans son accord à un associé que si elle lui porte préjudice.

Cette modification est heureuse. Nous vous proposons de l'accepter.

Texte adopté par le Sénat.

Art. 42:

Dans les sociétés de construction, le montant des dépenses prévues pour la réalisation de la construction ne peut être augmenté que par révision des statuts.

Toutefois, en cas d'urgence ou de péril, des engagements supplémentaires aux dépenses initialement prévues pour la réalisation de la construction peuvent, dans les limites fixées par le règlement d'administration publique prévu à l'article 63, être autorisés par le comité d'administration.

Dans les mêmes sociétés, si une modification aux statuts ou aux documents annexes est décidée dans les formes prévues, et si elle porte sur le nombre de parts affectées à chacun des lots, sur la consistance de ceux-ci ou sur la quote-part des droits et charges résultant du règle-

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Art. 42.

Conforme.

Conforme sauf...

..., être décidés par le comité d'administration.

(Voir art. 42 bis nouveau, alinéa 1.)

Texte proposé  
par la Commission.

Art. 42.

Conforme.

**Texte adopté par le Sénat.**

ment de copropriété, tout associé non acceptant a le droit :

— ou de se retirer de la société en demandant le remboursement des sommes à elle versées au titre des parts dont il est détenteur et, éventuellement, tous dommages-intérêts ;

— ou d'obtenir que ses engagements soient modifiés pour tenir compte du préjudice subi.

En cas de retrait, la société procède à la rétrocession des parts ou consulte les associés sur leur suppression. La demande de l'associé doit être présentée, à peine de forclusion, dans un délai de six mois à compter de la notification reçue par lui de la modification.

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.**

(Voir art. 42 bis nouveau, alinéa 2.)

(Voir art. 42 bis nouveau, alinéa 3.)

(Voir art. 42 bis nouveau, alinéa 5.)

(Voir art. 42 bis nouveau, alinéa 4.)

**Texte proposé  
par la Commission.**

*Observations.* — Outre une modification de forme au deuxième alinéa, l'Assemblée Nationale a supprimé les quatre derniers alinéas de cet article transférés avec des modifications rédactionnelles dans une article 42 bis nouveau.

Votre Commission accepte cette rédaction.

**Texte adopté par le Sénat.**

(Voir art. 42, alinéa 3.)

(Voir art. 42, alinéa 4.)

(Voir art. 42, alinéa 5.)

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.**

*Art. 42 bis (nouveau).*

*Dans les sociétés de construction ou d'acquisition, si une modification aux statuts ou aux documents annexes porte sur le nombre de parts affectées à chacun des lots, sur la consistance de ceux-ci ou sur la quote-part des droits et charges résultant du règlement de copropriété, tout associé non acceptant a le droit :*

*— Soit de se retirer de la société en demandant le remboursement des sommes à elle versées au titre des parts dont il est détenteur et, éventuellement, tous dommages-intérêts ;*

*— Soit d'obtenir que ses engagements soient modifiés pour tenir compte du préjudice subi.*

**Texte proposé  
par la Commission.**

*Art. 42 bis.*

*Conforme.*

**Texte adopté par le Sénat.**

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale.**

**Texte proposé par la Commission.**

(Voir art. 42, alinéa 6.)

*La demande de l'associé doit être présentée, à peine de forclusion, dans un délai de six mois à compter de la notification, reçue par lui, de la modification.*

(Voir art. 42, alinéa 6.)

*En cas de retrait de l'associé, la société procède à la rétrocession de ses parts ou décide leur suppression.*

*Observations.* — Cet article reprend sous une autre forme les dispositions contenues dans les quatre derniers alinéas de l'article 42, auxquels aucune modification de fond n'est apportée.

Nous vous proposons d'adopter cette présentation.

**Texte adopté par le Sénat.**

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale.**

**Texte proposé par la Commission.**

Art. 43.

Art. 43.

Art. 43.

Si le contrat de promoteur conclu par une société de construction est résilié, la société décide soit de désigner un nouveau promoteur, soit de réaliser directement son objet social. Dans ce dernier cas, le président du comité d'administration est soumis aux dispositions du dernier alinéa de l'article 35.

*En cas de résiliation du contrat de construction, la société conclut un nouveau contrat ou décide de réaliser directement son objet social. Dans ce dernier cas, le président du comité d'administration est soumis aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 35.*

Conforme.

Art. 44.

Art. 44.

Art. 44.

Toute société dont l'objet social comporte un programme excédant vingt logements est contrôlée par un commissaire-censeur jusqu'à liquidation des comptes de l'opération de construction ou d'acquisition.

Conforme sauf... excédant vingt logements est soumise au contrôle d'un commissaire-censeur...

Conforme.

La responsabilité des commissaires-censeurs est engagée dans les conditions et sous les sanctions prévues aux articles 34 et 43 de la loi du 24 juillet 1867.

Conforme.

*Observations.* — Les articles 43 et 44 n'ont été modifiés que du point de vue rédactionnel.

Votre Commission approuve leur nouvelle rédaction.

. . . . . Art. 45 conforme . . . . .

Texte adopté par le Sénat.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
Art. 46.	Art. 46.	Art. 46.
Est nulle et de nul effet toute obligation <i>souscrite</i> par la société pour un objet étranger à la réalisation de son objet social.	Est nulle et de nul effet toute obligation contractée par la société, pour son compte ou celui d'un associé, si cette obligation est étrangère à la réalisation de l'objet social.	Conforme sauf... ... compte ou au profit d'un associé.
La société ne peut donner caution hypothécaire qu'au profit des associés ayant contracté des emprunts en vue de la réalisation de l'objet social.	La société ne peut donner caution hypothécaire que pour la garantie des emprunts contractés :	Toutefois, la société peut donner caution hypothécaire pour la garantie des emprunts contractés :
	— par les associés pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds de la société tendant à la réalisation de l'objet social ;	Conforme.
	— par les cessionnaires de parts sociales pour leur permettre de payer leur prix de cession, mais seulement à concurrence des appels de fonds déjà réglés à la société et, s'il y a lieu, de payer les appels de fonds qui restent encore à régler.	Conforme.
	La caution hypothécaire doit être autorisée par les statuts, avec stipulation que l'engagement de la société est strictement limité aux parties divisées et indivisées de l'immeuble social, auxquelles le bénéficiaire du crédit aura vocation en propriété.	Conforme.

*Observations.* — A la demande du Gouvernement, l'Assemblée Nationale a adopté, pour cet article, une rédaction beaucoup plus complète, prévoyant notamment la possibilité pour la société de donner sa caution hypothécaire pour la garantie des emprunts contractés par les cessionnaires de parts sociales, afin de leur permettre de payer leur prix de cession, à concurrence des appels de fonds déjà réglés à la société.

Nous ne vous proposons que deux modifications de forme. Au premier alinéa, nous précisons que c'est bien *au profit* d'un associé qu'est contractée l'obligation dont il est question, car la société ne contracte pas pour un associé. De plus, nous marquons nettement que le second alinéa procède par dérogation au premier et nous allégeons la rédaction en supprimant un « ne... que ».

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

SECTION II

SECTION II

Du contrat préliminaire à la souscription ou à la cession des parts sociales.

Conforme.

Art. 47.

Art. 47.

Art. 47.

La souscription de parts d'une société peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie, une personne s'engage à réserver au déposant un certain nombre de parts d'une société à constituer à son initiative ou à transformer dans les conditions prévues à l'article 40.

La souscription de parts d'une société peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie, une personne s'engage à réserver au déposant un certain nombre de parts d'une société à constituer à son initiative.

Conforme.

La cession de parts peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie, un associé s'engage à céder ses parts à un candidat cessionnaire, moyennant un prix de cession fixé dans ledit contrat.

Conforme.

Conforme sauf la suppression du mot...

... candidat...

(Voir art. 48, 1<sup>er</sup> alinéa.)

Le contrat préliminaire doit comporter toutes indications relatives à la constitution de la société, à la consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux et aux conditions financières de l'opération.

Conforme.

Toute autre promesse de souscription d'achat ou de cession de parts est interdite.

Toute autre promesse de souscription, d'achat ou de cession de parts est nulle.

Conforme.

Art. 48.

Art. 48.

Art. 48.

Le contrat préliminaire doit comporter toutes indications relatives à la constitution de la société, à la consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux et aux conditions financières de l'opération.

Supprimé. (Voir art. 47, 3<sup>e</sup> alinéa.)

Suppression maintenue.

Le dépôt de garantie doit être effectué à un compte spécial ouvert au nom du souscripteur ou de l'acquéreur par un organisme habilité à cet effet.

Le dépôt de garantie doit être effectué à un compte spécial ouvert au nom du promettant par un organisme habilité à cet effet.

Conforme, sauf...

... du souscripteur ou de l'acquéreur par un organisme...

Les fonds déposés sont incessibles et insaisissables, dans la limite fixée par le règlement d'administration publique prévu à l'article 63.

Les fonds déposés sont indisponibles, incessibles et insaisissables dans la limite des sommes dues par l'acheteur en vertu des dispositions du contrat.

Conforme.

Le dépôt de garantie s'impute sur le montant de la souscription ou du prix de cession lors de sa réalisation.

Lors de la souscription ou de la cession des parts, les fonds dépo-

Conforme, sauf...

Texte adopté par le Sénat.

Le promettant ne peut exiger ni accepter aucun versement autre que ce dépôt avant la souscription ou la cession des parts.

Art. 49.

Le promettant ne peut dénoncer son engagement que si la réalisation du projet de construction prévu au contrat préliminaire est abandonnée.

Art. 50.

Le candidat souscripteur ou cessionnaire peut dénoncer son engagement et opérer le retrait des sommes déposées à titre de garantie si, dans le délai déterminé au contrat préliminaire, le promettant ne l'a pas invité à souscrire les parts ou à conclure le contrat de cession de parts.

Il peut également dénoncer son engagement et opérer le retrait des sommes déposées à titre de garantie si, lors de la souscription ou de la cession, apparaît soit une aggravation des conditions financières, soit une différence préjudiciable dans la consistance des travaux prévus au contrat préliminaire ou dans les conditions techniques de leur exécution.

Si le candidat souscripteur ou cessionnaire dénonce son engagement pour toute autre cause ou s'il refuse de souscrire ou d'acquérir les parts, le dépôt de garantie reste acquis à l'autre partie à titre d'indemnité forfaitaire.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

*sés sont libérés pour être imputés sur le montant de la souscription ou du prix de cession.*

Conforme.

Art. 49.

Le promettant ne peut dénoncer son engagement que si la réalisation du projet de construction est abandonnée.

*Il est alors tenu de restituer le dépôt de garantie, majoré des intérêts produits par ce dépôt.*

Art. 50.

Le candidat souscripteur ou cessionnaire peut exiger la restitution des fonds déposés, majorés des intérêts à titre de garantie si, dans le délai déterminé au contrat préliminaire, le promettant ne l'a pas invité à souscrire les parts ou à conclure le contrat de cession de parts.

Il peut également exiger la restitution des fonds déposés, majorés des intérêts, à titre de garantie, si, lors de la souscription ou de la cession, apparaît soit... (le reste de l'alinéa sans changement).

Si, pour toute autre cause, le candidat souscripteur ou cessionnaire renonce à souscrire ou à acheter les parts, les fonds déposés, majorés des intérêts, sont acquis au promettant à titre d'indemnisation forfaitaire.

Texte proposé  
par la Commission.

*... libérés de plein droit pour être imputés...*

Conforme sauf...

*... dépôt, ni accepter aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce, avant la souscription ou la cession des parts.*

Art. 49.

Conforme.

*Le souscripteur ou l'acquéreur peut alors opérer le retrait des fonds déposés à titre de garantie, majorés des intérêts produits par le dépôt.*

Art. 50.

Le souscripteur ou l'acquéreur peut opérer le retrait des fonds déposés...

Il peut également opérer le retrait des fonds déposés majorés des intérêts si, lors...

Si, pour toute autre cause, le souscripteur ou l'acquéreur...

*... acquis de plein droit au promettant...*

*Observations.* — Les modifications apportées aux articles 47 à 50 par l'Assemblée Nationale ont pour objet de les remettre en forme et de les harmoniser avec d'autres dispositions, en particulier celles des articles 12 à 15 relatifs au contrat préliminaire à la vente.

En ce qui concerne l'article 47, nous vous proposons seulement de supprimer le mot « candidat » devant le mot « cessionnaire » pour les raisons que nous avons déjà soulignées aux articles 12 et 15. La même modification doit être apportée à l'article 50.

On a omis au dernier alinéa de l'article 48 de viser la souscription ou l'acceptation d'effets de commerce ainsi que le prévoit l'article 6 devenu l'article 11 *bis* A.

Votre commission vous propose de combler cette lacune.

L'article 49 peut être adopté tel quel. L'Assemblée Nationale y a rappelé que le dépôt de garantie produisait intérêt conformément à une décision précédemment prise.

De même, l'article 50 a été modifié de façon à préciser que l'indemnité accordée au promettant, lorsque le candidat souscripteur dénonçait son engagement comprenait non seulement les fonds déposés à titre de garantie, mais encore les intérêts.

Texte adopté par le Sénat.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
SECTION III	SECTION III	
<i>Cession des parts sociales.</i>	Conforme.	
	Art. 51 A (nouveau).	Art. 51 A.
	<i>Sauf disposition statutaire contraire, tout associé peut céder ses parts à la personne de son choix.</i>	Conforme.

*Observations.* — Cet article, ajouté par l'Assemblée Nationale, a pour objet de préciser que tout associé peut céder librement ses parts, ce droit ne pouvant être restreint que par les statuts.

Nous approuvons cette initiative.

Texte adopté par le Sénat.

Art. 51.

Sauf cas de force majeure apprécié par le tribunal, la cession volontaire des parts à des personnes autres que celles qui ont souscrit aux parts de la société lors de leur création est interdite à peine de nullité avant la conclusion par la société d'un contrat d'acquisition prévu au titre I<sup>er</sup>, du contrat de promoteur prévu au titre II et, dans le cas où aucun contrat n'a été souscrit, avant la réception des travaux.

La nullité ne peut être invoquée que par le cessionnaire qui doit justifier d'un préjudice actuel ou éventuel et seulement jusqu'à l'expiration d'un délai de six mois après la réception des travaux.

L'interdiction de cession des parts ne s'applique pas à celles souscrites par l'un des organismes désignés par décret et habilités à recueillir les versements effectués par les employeurs au titre de la participation obligatoire à l'effort de la construction.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Art. 51.

La cession volontaire des parts à d'autres personnes que les associés est interdite à peine de nullité, *sauf autorisation de justice, avant l'achèvement des travaux de fondation et avant la conclusion par la société du contrat de vente ou de construction ou, en l'absence de promoteur, avant la réception des travaux.*

La nullité ne peut être invoquée après l'expiration d'un délai de six mois suivant la réception des travaux. *Elle ne peut l'être par le cédant.*

L'interdiction prévue au présent article ne s'applique pas aux cessions ni aux acquisitions de parts effectuées par les organismes... (le reste de l'alinéa sans changement).

Texte proposé  
par la Commission.

Art. 51.

Conforme.

*Supprimé (voir art. 62 bis A nouveau).*

Conforme.

*Observations.* — La seule modification de fond apportée par l'Assemblée Nationale à cet article fait suite à celle adoptée à l'article 5 bis et a pour objet d'interdire, sauf autorisation de justice, toute cession de parts à d'autres personnes que les associés d'origine avant l'achèvement des travaux de fondation, afin d'écarter, pour les souscripteurs, le principal risque de dépenses supplémentaires imprévues.

Les autres amendements adoptés sont de pure forme.

Conformément à une décision déjà prise (art. 11 bis et 22) nous vous proposons de renvoyer à un article général sur les nullités (art. 62 bis A nouveau) le contenu du second alinéa de l'article 51.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

Art. 52.

Art. 52.

Art. 52.

La cession est, à peine de nullité, constatée par acte notarié.

Conforme.

Conforme.

Cet acte doit comporter toutes indications relatives à la société, aux conditions techniques et financières de l'acquisition ou de la construction, à sa situation financière au moment de la cession, aux droits et obligations du cessionnaire.

Conforme.

*Le cessionnaire est tenu des dettes du cédant à l'égard de la société à la date de la cession dans la mesure où celles-ci résultent des obligations figurant dans l'acte de cession ou ses annexes.*

*Les dispositions du présent article sont applicables en cas de vente publique.*

*Observations.* — Cet article a été complété par deux alinéas nouveaux précisant, l'un, que le cessionnaire n'est tenu des dettes sociales existantes lors de son acquisition que si ces dettes sont énoncées dans l'acte de cession, et l'autre que les dispositions de l'article sont applicables en cas de vente publique.

Votre commission vous propose l'adoption de ces nouvelles dispositions.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté par l'Assemblée nationale.

Texte proposé par la Commission.

SECTION IV

SECTION IV

*Des droits et obligations des associés.*

Conforme.

Art. 53.

Art. 53.

Art. 53.

Chaque associé est tenu, dans la proportion de ses droits sociaux et dans la limite du montant des dépenses prévues par les statuts, de satisfaire aux appels de fonds nécessités par la réalisation de l'acquisition ou de la construction. Il est tenu, en ce qui concerne la gestion des immeubles sociaux, suivant la répartition des charges prévues par le règlement

Conforme sauf...

Conforme.

Texte adopté par le Sénat.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
de copropriété. Sous réserve des dispositions des articles 41, 42 et 54, il ne peut être tenu de la part d'un autre associé.	...des dispositions des articles 41, 42 bis et 54, il ne peut être tenu...	
Toute stipulation de solidarité entre un associé, en tant que tel, et la société est réputée non écrite.	Conforme.	Conforme.
Lorsque la société bénéficie d'un prêt spécial du Crédit foncier de France ou du Sous-Comptoir des Entrepreneurs, elle doit, pour déterminer les apports des associés et répartir entre ceux-ci les droits et obligations résultant de cet emprunt, respecter les propositions fixées par le ou les établissements prêteurs comme condition d'octroi du prêt.	Supprimé.	Rétabli dans le texte du Sénat.
Lorsque la société a obtenu des primes à la construction non convertibles en bonifications d'intérêts, leur montant est réparti entre les associés dans les proportions fixées par la décision d'attribution.	Supprimé.	Rétabli dans le texte du Sénat.

*Observations.* — L'Assemblée nationale a apporté une modification pour coordination au premier alinéa, et a supprimé les deux derniers alinéas de cet article afin de ne pas alourdir le texte par des dispositions qui iraient de soi.

Ce n'est pas l'avis de votre commission. Aussi, vous propose-t-elle de rétablir ces alinéas.

Sans aucune mention dans le texte de la loi, la société ne sera pas tenue, pour déterminer les apports des associés et répartir entre ceux-ci les droits et obligations résultant de l'emprunt, de respecter les proportions fixées par les établissements prêteurs.

Que l'organisme prêteur impose en pratique cette règle comme condition du prêt, cela est une question interne à cet organisme, mais qui ne relève pas de la loi et ne s'impose pas *erga omnes*.

Quant au problème de la répartition des primes à la construction non convertibles en bonifications d'intérêts, la loi doit bien lui donner une solution.

Texte adopté par le Sénat.

Art. 54.

Si un associé ne remplit pas ses obligations à l'égard de la société, ses droits de toute nature dans l'actif social, y compris ceux afférents à la jouissance de son lot, peuvent être mis en vente publique.  
(Voir article 62 bis.)

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Art. 54.

Conforme.

*Si la mise en vente est motivée par l'inexécution des obligations afférentes à la réalisation de l'acquisition ou de la construction, les baux ou autres droits de jouissance, consentis par l'associé, sont inopposables à l'acquéreur des parts.*

*L'accroissement des charges résultant éventuellement de la défaillance d'un associé est réparti entre tous les associés proportionnellement à leurs droits sociaux.*

Texte proposé  
par la Commission.

Art. 54.

Conforme.

Si les sommes recouvrées sur l'associé défaillant, notamment par la réalisation de ses droits sociaux, ne suffisent pas à payer le montant de ses obligations, le solde incombe aux autres associés et il est réparti entre eux proportionnellement à leurs droits sociaux.

*Observations.* — Le deuxième alinéa nouveau de cet article résulte de la reprise sous une autre forme d'une disposition votée par le Sénat et rendant inopposable les baux et autres droits de jouissance aux créanciers dont les créances sont nées de l'application de la loi. Serrant de plus près le but poursuivi par le Sénat, l'Assemblée Nationale a estimé que la principale fraude visée par ce texte était celle de l'associé qui consent des baux sur son lot, pour rendre ensuite impossible la mise en vente de celui-ci s'il ne remplit pas ses obligations.

Aussi a-t-elle précisé que, dans cette hypothèse, ces baux seraient inopposables à l'acquéreur des parts.

Les autres modifications sont rédactionnelles.

Nous vous proposons de les accepter.

Texte adopté par le Sénat.

Art. 55.

S'il n'a pas rempli ses obligations à l'égard de la société, un associé ne peut prétendre à l'attribution exclusive en propriété du lot auquel il a vocation, ni à accéder ou se maintenir dans la jouissance exclusive de ce lot, ni à donner ses parts en nantissement, à peine d'inopposabilité à la société, si ce n'est avec l'accord de celle-ci.

Chaque associé attributaire d'un lot en propriété reste tenu envers la société et envers les tiers, au même titre que les autres associés, de la part qui lui incombe dans les dettes sociales antérieures à la date d'attribution de son lot. A cet effet, l'associé peut être astreint à verser, avant l'attribution du lot, une provision au plus égale à ladite part pour les dettes dont la division ne pourrait être effectuée entre les associés.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Art. 55.

Un associé ne peut prétendre à l'attribution exclusive en propriété du lot auquel il a vocation, ni accéder à la jouissance exclusive de ce lot, ni s'y maintenir, s'il n'a pas rempli ses obligations à l'égard de la société.

Après attribution d'un lot en propriété, le propriétaire de ce lot reste tenu envers la société et envers les tiers de la part qui lui incombe dans les dettes sociales antérieures à la date d'attribution de son lot. L'attribution peut être subordonnée au versement d'une provision au plus égale à ladite part s'il existe des dettes dont la division ne peut être faite entre les associés.

Texte proposé  
par la Commission.

Art. 55.

Conforme.

*Observations.* — En raison du principe général posé à l'article 52, principe selon lequel le cessionnaire est tenu des dettes du cédant à l'égard de la société, l'Assemblée Nationale a jugé inutile de maintenir l'interdiction faite à un associé de donner ses parts en nantissement.

Plusieurs modifications de forme ont en outre été apportées à cet article.

Votre commission vous en propose l'adoption.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Art. 55 bis (nouveau).

Les créances de la société contre les associés sont garanties par le privilège prévu à l'article 2102 du code civil.

Texte proposé  
par la Commission.

Art. 55 bis.

Conforme.

*Ces dispositions sont applicables dès la publication de la présente loi aux sociétés régies par la loi du 28 juin 1938 modifiée ou par l'article 80, modifié, de la loi n° 53-80 du 7 février 1953.*

*Observations.* — Afin de garantir les créances de la société par un privilège mobilier, l'Assemblée Nationale, sur proposition du Gouvernement, a adopté cet article qui fait référence à l'article 2102 du Code civil.

Votre commission approuve cette initiative et vous propose même de rendre l'article 55 *bis* applicable, dès la publication de la présente loi, aux sociétés régies par la loi du 28 juin 1938 (copropriété verticale) et l'article 80 de la loi du 7 février 1953 (copropriété horizontale).

**Texte adopté par le Sénat.**

**Art. 56.**

Dans les sociétés ayant pour objet la division des immeubles sociaux par lots destinés à être attribués en propriété aux associés, le retrait de certains associés peut, *nonobstant toute clause contraire des statuts*, avoir lieu dès qu'une assemblée générale a constaté la réalisation de l'objet social et sa conformité avec les prévisions statutaires et a approuvé les comptes définitifs afférents à cette réalisation.

Il est procédé à l'attribution des lots aux associés qui se retirent, conformément aux affectations prévues par les statuts ou leurs annexes. Chaque attribution est constatée par acte authentique signé d'un représentant de la société et de l'associé qui se retire. Elle entraîne de plein droit l'annulation des parts correspondant aux lots attribués.

La dissolution de la société est de droit si le retrait d'un ou plusieurs associés doit avoir pour effet d'entraîner l'annulation de plus du tiers des parts sociales existant à la date de l'assemblée générale visée au premier alinéa.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale.**

**Art. 56.**

*Le retrait anticipé de certains associés par voie d'attribution en propriété de leurs lots ne peut avoir lieu avant qu'une assemblée générale ait constaté la réalisation de l'objet social et sa conformité avec les prévisions statutaires et ait approuvé les comptes définitifs afférents à cette réalisation.*

Conforme.

*Supprimé.*

**Texte proposé par la Commission.**

**Art. 56.**

Conforme.

Conforme.

Suppression conforme.

*Observations.* — Le premier alinéa de cet article a été légèrement modifié.

Quant au dernier, relatif à la dissolution de plein droit de la société au cas d'annulation de plus du tiers des parts sociales, il a été supprimé.

L'Assemblée Nationale a estimé que l'institution d'une dissolution automatique serait susceptible d'aller à l'encontre des intérêts de certains associés qui peuvent avoir les motifs les plus fondés de vouloir demeurer en société.

Votre commission se range à ce point de vue et vous propose l'adoption de l'article 56.

**Texte adopté par le Sénat.**

**Art. 57.**

Il ne peut être procédé à la dissolution des sociétés visées à l'article 2 avant qu'une assemblée générale ait constaté la réalisation de l'objet social et sa conformité avec les prévisions statutaires et approuvé les comptes définitifs afférents à cette réalisation. Il est alors procédé à l'attribution des lots des associés conformément aux affectations prévues par les statuts ou leurs annexes.

L'attribution est opérée par acte authentique et approuvée par les intéressés. A défaut d'accord amiable, chaque associé est sommé de se présenter devant notaire à jour et heure fixes, à l'effet d'en prendre connaissance et de l'approuver ou de le contester. Les associés qui contestent alors l'attribution disposent d'un délai de quinze jours pour saisir le tribunal de grande instance du lieu du siège social.

Dans le cas où la succession d'un associé décédé n'est pas liquidée, les droits et charges propres au *de cujus* sont attribués indivisément au nom de ses ayants droit et cette attribution n'entraîne pas, de leur part, acceptation de la succession du legs ou de la donation.

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.**

**Art. 57.**

Conforme.

Conforme.

*Si, en raison de l'ouverture d'une succession ou de la dissolution d'une communauté, il existe une incertitude sur l'identité du propriétaire des parts, l'attribution est faite au profit des indivisaires ; elle ne peut être considérée comme un acte d'acceptation de la succession, de la libéralité ou de la communauté.*

**Texte proposé  
par la Commission.**

**Art. 57.**

Conforme.

*Observations.* — Le dernier alinéa de cet article a été modifié par l'Assemblée Nationale, d'une part, pour en rendre la rédaction plus intelligible et, d'autre part, pour prévoir le cas de la dissolution d'une communauté qui avait été omis.

Nous approuvons cette modification.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

SECTION V (nouvelle).

*Règles applicables après l'achèvement  
de la construction.*

Art. 57 bis (nouveau).

Les dispositions des articles 37 bis, 38 bis, 42 bis, 45, 46, 51 A, 52, 53, 54, 55, 55 bis, 56 et 57 du présent chapitre continuent à être applicables après l'achèvement de la construction, pendant tout le temps où la société assure la gestion et l'entretien de l'immeuble social.

Art. 57 bis.

Les dispositions du présent chapitre, à l'exception de celles de la section II et de celles du second alinéa de l'article 54, continuent à être applicables après la réception des travaux suivant l'achèvement de l'immeuble pendant le temps où la société assure la gestion et l'entretien de l'immeuble social.

*Des promesses de cession de parts pourront être faites, mais seulement après que l'assemblée générale aura constaté la réalisation de l'objet social et sa conformité avec les prévisions statutaires et aura approuvé les comptes définitifs afférents à cette réalisation. Les promesses de cession de parts devront comporter toutes indications sur la situation du cédant à l'égard de la société et les droits et obligations du cessionnaire.*

*Observations.* — Une section V nouvelle du chapitre I<sup>er</sup> a été créée par l'Assemblée Nationale, afin de viser la phase de la gestion de l'immeuble après sa construction.

Cette section n'est composée que de l'article 57 bis (nouveau) qui reprend dans son principe le second alinéa de l'article 34.

L'article 57 bis contient une longue énumération des dispositions du chapitre I<sup>er</sup> qui continuent de recevoir application pendant le temps où la société assure la gestion et l'entretien de l'immeuble. Il s'agit pratiquement de tout le chapitre, à l'exception de la section II relative au contrat préliminaire et du second alinéa de l'article 54. Mieux vaut, en conséquence, viser le chapitre lui-même.

La situation des promesses de cession de parts intervenant durant cette période doit, par ailleurs, être tranchée.

Pour ces raisons, votre commission vous propose, pour cet article une rédaction entièrement nouvelle.

(Voir art. 34, 2<sup>e</sup> alinéa.)

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

CHAPITRE II

CHAPITRE II

Dispositions particulières aux sociétés de construction de forme coopérative.

Conforme.

Art. 58.

Art. 58.

Art. 58.

Une société immobilière de construction ayant pour objet l'attribution divisée à ses membres, en propriété ou en jouissance, sous une forme autre que le partage, des immeubles construits par elle, peut adopter la forme coopérative instituée par la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947. Les dispositions de cette loi, nonobstant son article 2, ne sont applicables qu'en tant qu'elles ne sont pas contraires à celles du présent titre, et sous la double condition :

*Les sociétés coopératives de construction d'habitations constituées conformément aux règles de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 et ayant pour objet de fournir ou de procurer à leurs membres la propriété ou la jouissance de logements, sont soumises aux dispositions du chapitre précédent, sous réserve des dispositions des articles ci-après. Leurs statuts doivent être conformes à des statuts types.*

Conforme.

1° Que le promoteur ou, s'il n'y a pas de promoteur, le président de la société, prenne en charge les obligations correspondantes ;

2° Que le promoteur, ou, s'il n'y a pas de promoteur, le président de la société, prenne en charge les obligations correspondantes aux lots non souscrits dont la construction est nécessaire pour assurer l'achèvement des lots souscrits, ainsi que l'augmentation des charges des associés qui résulterait de la non-exécution de la totalité des lots prévus aux statuts, et apporte la garantie financière correspondante à ces obligations.

Dans ces sociétés, si la valeur de chaque lot est indépendante du nombre de parts donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance, les engagements de chaque associé doivent être proportionnels à la valeur locative du lot par rapport à l'ensemble des lots. Chaque associé est tenu, dans la proportion de ses engagements et, en ce qui concerne la gestion des immeubles sociaux, suivant la répartition des charges prévues dans le règlement de copropriété, de satisfaire aux appels de fonds nécessités par la réalisation de l'objet social.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

Ces sociétés ne peuvent avoir l'objet prévu à l'alinéa 2 de l'article 2. Les dispositions de l'article 38 ne leur sont pas applicables.

Art. 58 bis (nouveau).

*Une société coopérative de construction ne peut donner un mandat général pour la réalisation de son programme de construction qu'à son comité d'administration, à une autre coopérative ou à une union des coopératives.*

*Elle ne peut entreprendre la réalisation de son programme de construction qu'après avoir acquis les droits sur le terrain et tant qu'une assemblée générale n'a pas constaté l'existence des moyens de financement devant assurer la réalisation du programme, y compris la garantie de la prise en charge provisoire, par un organisme agréé à cet effet, des logements en excédent de ceux à la réalisation desquels les associés ont souscrit.*

Art. 58 ter (nouveau).

*Quel que soit le nombre de parts souscrites par lui, chaque associé est tenu de faire les versements nécessaires à la réalisation du programme de construction défini par les statuts proportionnellement à la valeur du lot qui lui est destiné par rapport à l'ensemble des lots. Chaque lot est attribué en contrepartie des versements effectués pour sa réalisation.*

Art. 58, quater (nouveau).

*En cas d'exclusion d'un associé, les autres associés sont tenus, jusqu'à son remplacement, de toutes ses obligations à l'égard de la société, proportionnellement à leurs engagements, tels qu'ils sont prévus à l'article précédent.*

Art. 58 quinquies (nouveau).

*En cas de dissolution ou de déconfiture d'une société visée au présent chapitre, les associés ne sont remboursés qu'après règlement intégral*

Art. 58 bis.

Conforme.

Art. 58 ter.

Conforme.

Art. 58 quater.

Conforme.

Art. 58 quinquies.

Conforme.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

*des autres créanciers des sommes qui leur seraient dues par la société, à raison des versements faits par eux pour la réalisation du programme de construction et dont ils n'auraient pas reçu la contrepartie en nature.*

*Sous réserve des dispositions de l'article 53, troisième et quatrième alinéas, le solde actif ou passif est réparti entre les associés en proportion des versements qu'ils ont faits pour la réalisation du programme.*

*Observations.* — L'Assemblée Nationale a considérablement modifié le chapitre II concernant les coopératives de construction. La transformation opérée est heureuse.

Vous vous souvenez que la question de l'application de la loi aux coopératives de construction avait donné lieu à une très large discussion, à la suite de laquelle nous avons voté un article 58 dont nous sentions bien qu'il ne réglait pas toutes les questions pendantes. Faute de temps, il nous avait été impossible, une fois la discussion en séance publique entamée, de faire mieux.

L'Assemblée Nationale a bien senti les lacunes du système et, en cinq articles dont quatre nouveaux, elle a posé des règles précises et complètes.

L'article 58 rappelle que les sociétés coopératives doivent être constituées suivant les règles fondamentales de la loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

L'article 58 *bis* interdit l'intervention du promoteur commerçant dont l'existence est incompatible avec la notion même de coopérative puisque le rôle de celle-ci est de réduire le prix de revient « en assurant les fonctions des entrepreneurs ou intermédiaires dont la rémunération greverait le prix de revient » suivant les termes de la loi de 1947.

Le même article tend, de plus, à assurer les coopérateurs contre leur propre imprévoyance, en spécifiant que la société ne peut entreprendre la réalisation de son programme avant d'avoir acquis les droits sur le terrain et « tant qu'une assemblée générale n'a pas constaté l'existence des moyens de financement devant assurer la réalisation du programme ».

De cette manière, les dirigeants de la coopérative ne sont pas tentés de commencer la réalisation alors que les souscripteurs n'existent encore qu'en nombre insuffisant.

L'article 58 *ter* contient des dispositions analogues à celles de l'article 53 sur les appels de fonds. Bien entendu, les règles sont adaptées à la situation particulière du coopérateur.

L'article 58 *quater* prévoit l'hypothèse de l'exclusion d'un associé, qui peut être motivée d'ailleurs par la défaillance de celui-ci. En attendant son remplacement, les obligations du défaillant sont réparties entre les autres associés proportionnellement à leurs engagements.

L'article 58 *quinquies* vise l'hypothèse de la dissolution ou de la déconfiture de la société coopérative. Rappelons que le coopérateur intervient en qualité d'associé et en qualité de client créancier, soit du logement promis, soit des sommes versées. Le droit commun lui permettrait, dans ces conditions, de venir en compétition avec les autres créanciers de la société, ce qui serait inadmissible et dangereux pour le crédit des coopératives.

Aussi l'article 58 *quinquies* spécifie-t-il que les associés ne seront remboursés qu'après règlement intégral des autres créanciers.

Votre commission approuve l'économie et la rédaction de ces articles dont elle vous propose l'adoption.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

TITRE IV

TITRE IV

Dispositions communes.

Conforme.

Art. 59.

Art. 59.

Art. 59.

Ne peuvent procéder à titre quelconque, directement ou par personne interposée, pour leur compte ou pour celui d'autrui, aux opérations définies aux articles 1<sup>er</sup> et 2 de la présente loi, ni participer en droit ou en fait, directement ou par personne interposée, à la fondation ou à la gestion de sociétés ayant pour objet lesdites opérations :

Ne peuvent procéder à titre quelconque, directement ou par personne interposée, pour leur compte ou pour celui d'autrui, aux opérations définies aux articles 1<sup>er</sup> et 2, ni participer en droit ou en fait, directement ou par personne interposée, à la fondation ou à la gestion des sociétés visées par la présente loi :

Conforme.

1° Les personnes condamnées pour crime de droit commun, faux en écritures privées, de commerce ou de banque prévus par les articles 150 et 151 du Code pénal, banqueroute, vol, abus de confiance, escroquerie, soustraction commise par dépositaire public, extorsion de fonds, de signatures, de valeurs, émission de chèque sans provision, atteinte au crédit de l'Etat, faux serment, faux témoignage, subornation de témoin ou pour tentative ou complicité d'un des crimes ou délits ci-dessus visés ;

1° Conforme.

2° Les personnes condamnées pour l'un des délits prévus soit par la présente loi, lorsque la condamnation comporte l'interdiction de se livrer à l'une des activités visées au présent article, soit par l'ordonnance n° 58-1229 du 16 décembre 1958 portant réglementation des agences de transactions immobilières, ou par la loi n° 60-580 du 21 juin 1960 interdisant certaines pratiques en matière de transaction portant sur des immeubles et des fonds de commerce, lorsque la condamnation comporte fermeture définitive de l'établissement ;

2° Conforme.

3° Les personnes empêchées d'exercer un commerce en vertu de la loi n° 47-1635 du 30 août 1947 relative à l'assainissement des professions industrielles ou commerciales, ainsi

3° Conforme.

**Texte adopté par le Sénat.**

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale.**

**Texte proposé par la Commission.**

que les personnes condamnées en application soit du décret du 14 juin 1938 sur les entreprises d'assurances, soit des lois des 13 et 14 juin 1941 relatives à la réglementation et à l'organisation de la profession bancaire et des professions qui s'y rattachent, soit de la loi n° 52-332 du 24 mars 1952, relative aux entreprises de crédit différé, soit de l'article 59 de la loi n° 57-908 du 7 août 1957 ;

- 4° Les faillis non réhabilités ;
- 5° Les anciens officiers ministériels destitués ou révoqués ;
- 6° Les avocats, architectes, experts comptables, comptables agréés, géomètres experts rayés de leur ordre par mesure disciplinaire.

- 4° Conforme.
- 5° Conforme.
- 6° Conforme.

*Observations.* — Cet article n'a reçu de l'Assemblée Nationale qu'une légère modification de forme que nous approuvons.

. . . . . Art. 60 conforme . . . . .

**Texte adopté par le Sénat.**

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale.**

**Texte proposé par la Commission.**

Art. 61.

Art. 61.

Art. 61.

Les clauses limitatives de responsabilité sont interdites et de nul effet dans les contrats prévus par la présente loi.

*Les garanties et responsabilités résultant de la présente loi ne peuvent faire l'objet de clauses limitatives.*

Conforme.

Les clauses de résiliation de plein droit ou de résolution de plein droit ne sont autorisées que dans le contrat de vente et le contrat de promoteur en ce qui concerne les obligations de versement ou de dépôt prévues aux articles 6 et 26 de la présente loi.

Conforme sauf :  
... dans le contrat de vente et le contrat de construction en ce qui concerne...

Nonobstant toute stipulation contraire, ces clauses ne produisent effet qu'un mois après la date de la sommation ou du commandement de payer demeurés infructueux.

Conforme.

La mise en demeure ou le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.

Conforme.

**Texte adopté par le Sénat.**

Le juge des référés, saisi par l'acquéreur ou le cocontractant du promoteur, dans le délai d'un mois susvisé, peut lui accorder des délais dans les termes de l'article 1244 du Code civil.

Les effets des clauses de résolution ou de résiliation sont suspendus pendant le cours des délais ainsi octroyés. Ces clauses sont réputées n'avoir jamais joué si le débiteur se libère dans les conditions déterminées par l'ordonnance du juge.

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.**

Conforme.

Conforme.

**Texte proposé  
par la Commission.**

*Observations.* — L'Assemblée Nationale a modifié le premier alinéa de cet article, de façon à en mettre la rédaction en harmonie avec celle retenue pour les articles 11 *ter* et 28.

Nous proposons l'adoption de l'article 61 ainsi modifié.

**Texte adopté par le Sénat.**

**Art. 62.**

Toute clause ou convention contraire aux dispositions de la présente loi et des textes pris pour son application n'est pas opposable à celui à qui elle porte préjudice.

Est nulle toute convention, qu'elle qu'en soit la dénomination ou la forme, par laquelle une personne physique ou morale sollicite ou obtient, avant le commencement ou pendant la durée des travaux de construction, dans des conditions autres que celles prévues par la présente loi, le versement d'une somme quelconque en espèces ou par effets en contrepartie, soit de l'attribution ou de la promesse d'attribution d'un logement, en propriété ou en jouissance, soit de la souscription ou de l'acquisition d'actions ou de parts de sociétés donnant vocation à un logement, soit de l'attribution d'un droit privatif de quelque nature que ce soit sur un logement déterminé ou non appartenant à la société.

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.**

**Art. 62.**

Toute convention, clause ou disposition statutaire contraire à la présente loi et aux textes pris pour son application est inopposable à celui à qui elle porte préjudice.

Est nulle toute convention, qu'elle qu'en soit la dénomination ou la forme, par laquelle une personne physique ou morale s'engage à verser, avant l'achèvement des travaux, sous quelque forme que ce soit, une somme d'argent, dans des conditions autres que celles prévues par la présente loi, en contrepartie de l'attribution d'un droit de jouissance privative sur un logement, déterminé ou non.

**Texte proposé  
par la Commission.**

**Art. 62.**

Conforme.

Conforme, sauf :

..., avant la réception des travaux suivant l'achèvement de l'immeuble, sous quelque forme...

**Texte adopté par le Sénat.**

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.**

**Texte proposé  
par la Commission.**

L'alinéa précédent ne s'applique pas aux versements effectués par les employeurs au titre de la participation obligatoire à l'effort de construction auprès des organismes qui seront désignés dans les conditions fixées par décret.

Ne sont pas considérés comme des versements au sens de la présente loi les versements faits au titre d'un contrat de prévoyance immobilière souscrit auprès d'une société régie par la loi n° 52-332 du 24 mars 1952 ni les dépôts faits dans un établissement spécialement habilité dès lors que le déposant peut à tout moment retirer ses fonds sans retenue d'aucune sorte.

Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente loi :

— les versements effectués par les employeurs au titre de la participation obligatoire à l'effort de construction auprès des organismes qui seront désignés dans les conditions fixées par décret ;

— les versements faits au titre d'un contrat de prévoyance immobilière souscrit auprès d'une société régie par la loi n° 52-332 du 24 mars 1952 ;

— les dépôts faits dans un établissement spécialement habilité dès lors que le déposant peut à tout moment retirer ses fonds sans retenue d'aucune sorte.

Conforme.

Conforme, sauf :

... construction à l'un des...

Conforme.

Conforme.

*Observations.* — L'Assemblée Nationale a remanié le second alinéa pour le rendre plus intelligible.

Nous vous proposons au premier alinéa une modification : reprendre l'expression déjà utilisée pour fixer la date d'achèvement de l'immeuble (cf. art. 5, 9, 11 *ter*, 28 et 57 *bis*).

Au quatrième alinéa, une correction de forme nous paraît utile (« à l'un » des organismes au lieu de « auprès » d'un organisme).

**Texte adopté par le Sénat.**

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.**

**Texte proposé  
par la Commission.**

Article 62 bis (nouveau).

Art. 62 bis.

Art. 62 bis.

Les baux, locations ou tous droits d'usage consentis sur les locaux définis à l'article premier ne sont pas opposables aux créanciers dont les créances sont nées de l'application de la présente loi, à l'exception de celles afférentes à la gestion de l'immeuble.

*Supprimé.*  
(Voir alinéa nouveau à l'article 5 et article 54, 2<sup>e</sup> alinéa.)

Suppression conforme.

Art. 62 bis A (nouveau).

*La nullité prévue aux articles 11 bis, 22, 51 et 52 ne peut être invoquée après l'expiration d'un délai de six mois à compter de la réception des travaux suivant l'achèvement de*

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

*l'immeuble. Elle ne peut l'être par le vendeur, le promoteur ou le cédant.*

*Si la cession intervient postérieurement à ladite réception des travaux, la nullité prévue à l'article 52 pourra être invoquée dans les six mois à compter de la cession.*

*Observations.* — Ainsi que nous l'avons exposé au moment de l'examen des articles 11 bis, 22, 51 et 52, nous avons jugé préférable de renvoyer à un article général le règlement des problèmes soulevés par les nullités relatives, de façon à harmoniser les dispositions concernant le délai et la qualité des personnes pouvant invoquer la nullité.

C'est l'objet de l'article 62 bis A (nouveau).

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

Art. 62 ter (nouveau).

La clause compromissoire est admise dans les contrats régis par la présente loi, en vue du règlement des difficultés relatives à leur application.

A défaut d'accord entre les parties sur la désignation de l'arbitre ou sur la fixation de la mission à lui confier, le tribunal peut être saisi par la partie la plus diligente.

Art. 62 ter.

*La clause compromissoire est admise dans les contrats régis par la présente loi. Toutefois, les arbitres ne peuvent être désignés avant la naissance du litige.*

*Les arbitres peuvent être choisis sur une liste de magistrats de l'ordre judiciaire en activité établie chaque année par l'assemblée générale de la cour d'appel. Si le choix des parties se porte sur un magistrat, celui-ci ne peut être choisi que comme arbitre unique ou tiers arbitre.*

*Les sentences arbitrales rendues par un magistrat de l'ordre judiciaire ont force exécutoire.*

*A défaut d'accord sur la désignation des arbitres ou en cas d'inaction de l'une des parties, la désignation est faite par le président du tribunal de grande instance statuant en référé.*

*Observations.* — L'Assemblée Nationale a introduit, fort judicieusement, dans le dispositif du projet de loi un article nouveau 62 ter autorisant l'utilisation de la clause compromissoire.

Nous approuvons cette initiative.

Nous vous proposons une nouvelle rédaction de cet article, à l'effet de limiter les inconvénients de cette clause, la longueur de la procédure notamment.

La pré-désignation des arbitres est interdite.

Les parties peuvent choisir comme arbitre un magistrat en activité. Les sentences arbitrales rendues par un magistrat ont force exécutoire.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

Art. 62 quater (nouveau).

*Toute personne effectuant une opération de construction visée par la présente loi est tenue, jusqu'à la délivrance du certificat de conformité, d'afficher sur le chantier, à la vue du public, le prix de revient prévisionnel au mètre carré de surface habitable de l'ensemble de l'immeuble.*

Art. 62 quater.

Supprimé.

*Observations.* — Par cet article nouveau, l'Assemblée Nationale a voulu rendre obligatoire l'affichage sur le chantier, à la vue du public, du prix de revient prévisionnel au mètre carré.

Cette disposition ne pouvant avoir aucun effet sur le coût de la construction lui-même, on ne voit pas l'intérêt, même psychologique, qui s'y attache.

De deux choses l'une, ou bien le prix de la construction peut être abaissé, ce qui ne semble pas être le cas dans la conjoncture actuelle, ou bien il ne peut pas l'être et des mesures du genre de celle qui nous est proposée sont dénuées d'efficacité.

Au surplus, va-t-on appliquer les sanctions pénales de l'article 75 bis, lorsque l'affiche aura été salie ou déchirée, ce qui a toutes chances de se réaliser sur un chantier de construction ? Pour ces raisons, votre Commission vous propose la suppression de l'article 62 quater.

Texte adopté par le Sénat.

Art. 63.

Un règlement d'administration publique déterminera les conditions d'application de la présente loi et notamment :

1° Les conditions dans lesquelles l'édification de *logements* ne pourra être regardée *que* comme accessoire à la construction de locaux à usage autre *que l'habitation* ;

2° Les modalités d'établissement des différents contrats et actes prévus par la présente loi, les indications et renseignements qu'ils devront contenir, en eux-mêmes ou en annexe, ainsi que l'étendue et la nature des garanties exigées ;

3° *Les délais maxima prévus par les articles 15 et 50 ;*

4° Les limites dans lesquelles les conditions financières prévues aux contrats préliminaires pourront pour l'application des articles 15 et 50 être modifiées ;

5° Les règles relatives aux clauses éventuelles de variation des prix dans les contrats, à *l'échelonnement des versements en fonction de l'avancement des travaux*, aux clauses pénales qui pourront être inscrites aux contrats *et aux clauses de résiliation ou de résolution de plein droit autorisées par l'article 61 ;*

6° Les règles applicables aux dépôts de toute nature prévus par la présente loi ;

7° Les règles relatives à la tenue de la comptabilité afférente à l'exécution du contrat *de promoteur*, à l'ouverture et au fonctionnement du compte spécial prévu à l'article 26, à la rémunération du promoteur et aux incompatibilités le concernant ;

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Art. 63.

Conforme.

1° Les conditions dans lesquelles l'édification de *locaux à usage d'habitation* pourra être regardée comme accessoire à la construction de locaux destinés à un autre usage ;

2° Conforme.

3° Conforme.

4° Conforme.

5° Les règles relatives aux clauses éventuelles de variation des prix dans les contrats, à l'échelonnement des versements en fonction de l'avancement des travaux et aux clauses pénales qui pourront être inscrites aux contrats ;

5° bis. — *La présentation d'un devis descriptif détaillé ;*

5° ter. — *La durée prévue pour l'exécution des travaux ;*

5° quater. — *La marge de commercialisation et les éléments qui la composent ;*

6° Conforme.

7° Les règles relatives à la tenue de la comptabilité afférente à l'exécution du contrat *de vente ou de construction*, à l'ouverture... (*le reste sans changement*).

Texte proposé  
par la Commission.

Art. 63.

1° Conforme.

2° Conforme, sauf :

...annexe,  
*en particulier la consistance et la durée d'exécution des travaux*, ainsi que...

3° Conforme.

4° Conforme.

5° Conforme.

5° bis. — *Supprimé.*

5° ter. — *Supprimé.*

5° quater. — *La marge de commercialisation et les éléments qui la composent, lorsque la construction bénéficie d'une aide financière de l'Etat.*

6° Conforme.

7° Conforme.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

8° Les attributions des syndicats de copropriétaires et les règles les concernant, les conditions d'octroi et de garantie du remboursement des avances consenties aux copropriétaires défaillants ;

8° Conforme.

8° Conforme.

9° L'importance maximum du programme faisant l'objet d'une société ;

9° Conforme.

9° Conforme.

10° Les règles relatives :

10° Conforme, sauf :

10° Conforme.

— à la constitution, à l'organisation et au fonctionnement des sociétés, aux pouvoirs de l'assemblée générale, du comité d'administration et du président, aux incompatibilités concernant celui-ci et les membres du comité d'administration ;

... aux pouvoirs de l'assemblée générale, à l'exercice des droits des associés, aux pouvoirs du comité d'administration et du président...

— à la désignation, à la mission et aux pouvoirs des commissaires-priseurs, aux incompatibilités qui leur sont applicables ;

Conforme.

— aux apports en nature, à l'affectation des lots aux parts sociales, aux appels de fonds, aux cessions de parts, et aux comptes et bilans de la société ;

Conforme.

— au retrait des associés, à la liquidation, à la dissolution et au partage des sociétés ;

Conforme.

— aux modalités de mise en vente publique des parts sociales dans le cas visé à l'article 54.

Conforme.

11° Les règles de fonctionnement de la société en vue d'assurer la gestion et l'administration de l'immeuble, notamment celles suivant lesquelles elle pourra procéder aux appels de fonds nécessaires ;

11° Conforme.

11° Conforme.

12° Les statuts-types des sociétés de construction de forme coopérative ;

12° Les statuts-types des sociétés coopératives de construction d'habitations, précisant notamment les cas et les conditions dans lesquels les associés peuvent être exclus ou se retirer, ainsi que les conditions dans lesquelles ils seront remboursés de leurs versements éventuellement réévalués ;

12° Conforme.

13° Les règles auxquelles devront obéir tous les documents de publicité afférents aux opérations de construction visées par la présente loi.

13° Conforme.

13° Conforme.

*Observations.* — L'article 63 stipule qu'un règlement d'administration publique déterminera les conditions d'application de la présente loi et notamment..., suit alors une longue liste à laquelle l'Assemblée Nationale a ajouté trois paragraphes, 5° bis, 5° ter et 5° quater, le premier consacré « à la présentation d'un devis descriptif détaillé », le second à « la durée prévue pour l'exécution des travaux », le troisième à « la marge de commercialisation et les éléments qui la composent ».

Les deux premières adjonctions sont peu satisfaisantes; car il n'est pas exact de dire que le règlement déterminera « une présentation de devis » ou une « durée » de travaux qui varie avec chaque projet.

Ce à quoi l'Assemblée Nationale a sans doute voulu faire allusion, c'est « à la consistance et à la durée des travaux ». Nous vous proposons, en conséquence, de compléter par ces mots le paragraphe 2° et de supprimer les paragraphes 5° bis et 5° ter.

Enfin, au paragraphe 5° quater, la commission, sur proposition de M. Voyant, suggère au Sénat de ne prévoir la réglementation de la marge de commercialisation que dans le cas où la construction bénéficie de l'aide de l'Etat.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

Art. 63 bis (nouveau).

*Le coût de l'intervention notariale prévue aux articles 9, 11 bis, 17, 22 et 52 pour des programmes d'au moins cinq logements, d'une part et, d'autre part, les garanties demandées soit en vue de la vente en l'état futur d'achèvement, soit en vue de l'application de l'article 10 relatif à la vente à terme, soit en vue de l'application de l'article 17 sur les promesses de vente, conformément à l'article 18 bis, soit en vue de l'application des articles 35 et 52, toutes garanties qui doivent être déterminées par le règlement d'administration publique prévu à l'article 63, seront fixés de façon à ne pas majorer de plus de 4 % le coût de la construction dans le cas de construction sans prêt spécial à la construction et de plus de 3 % dans les cas où les constructeurs bénéficient de ces prêts.*

Art. 63 bis.

Supprimé.

*Observations.* — Par cet article nouveau, l'Assemblée Nationale a voulu, dans le louable dessein de limiter les hausses du coût de la construction pouvant résulter de l'application de la présente loi, fixer un plafond pour le montant des actes notariés et des garanties. Pour ce faire, elle a spécifié que cette double intervention ne devait pas majorer de plus de 4 % le coût de la construction dans le cas de construction sans prêt spécial, et de plus de 3 % dans le cas où les constructeurs bénéficient de ces prêts.

Votre Commission reconnaît que ces plafonds devraient constituer un maximum à ne pas dépasser.

Cependant, le moyen utilisé par l'Assemblée Nationale est parfaitement inefficace, d'une part, parce que l'obligation n'est pas assortie de sanctions, et, d'autre part, parce qu'au fond la disposition incriminée ne règle rien.

Il ne suffit pas de dire : les garanties bancaires et les interventions notariales ne doivent pas dépasser 4 %, encore faut-il prendre les mesures appropriées à cette déclaration d'intention, c'est-à-dire fixer des tarifs tels, pour les actes notariés et, éventuellement, pour les garanties, que dans la moyenne des situations, l'ensemble ne dépasse pas les taux de 4 % et de 3 % prévus.

Or, le tarif des notaires est fixé par décret ; il ne relève pas de la loi. Quant au montant des garanties bancaires, c'est un sujet qu'il n'appartient pas au législateur de traiter. Le coût de ces garanties varie d'ailleurs à l'infini suivant chaque opération, en fonction d'une série d'éléments souvent personnels, comme la confiance inspirée par le constructeur, ses précédentes réalisations, la solidité de son entreprise, etc.

Dans ces conditions, comment le législateur peut-il sans être taxé d'arbitraire, fixer à un pourcentage déterminé ce qui n'est que l'addition de deux éléments dont il ignore l'importance. Pourquoi 4 % et non pas 3 % ou 6 % ?

De plus, la fixation d'un plafond est assez dangereuse car, bien souvent, le plafond devient un forfait sinon un plancher, même si le coût des opérations visées est moindre.

Pour votre commission, la meilleure solution consiste à inviter d'une part le Gouvernement à reviser le tarif des notaires, de façon

notamment que la dégressivité dudit tarif s'applique à l'ensemble de la construction et non à chacun des appartements, puisque bien souvent un seul acte est dressé.

D'autre part, les services ministériels compétents devraient entrer en rapport avec les représentants des organismes susceptibles de donner des garanties pour étudier avec eux les moyens d'appliquer des taux aussi bas que possible.

Alors seulement un effort tangible aura été fait dans le sens souhaité par l'Assemblée Nationale. Le reste n'est malheureusement qu'un vœu pieux.

Pour ces raisons, votre commission, tout en approuvant l'esprit dans lequel les auteurs de l'article 63 *bis* ont élaboré leur texte et en reconnaissant leur bonne volonté, ne peut que vous proposer de supprimer cet article.

Texte adopté par le Sénat.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
Titre V.	Titre V.	
Dispositions pénales.	Conforme.	
CHAPITRE PREMIER	CHAPITRE PREMIER	
<i>Des infractions relatives à la vente.</i>	Conforme.	
Art. 64.	Art. 64.	Art. 64.
Sera puni d'un emprisonnement de trois mois à deux ans et d'une amende de 3.000 à 50.000 NF, ou de l'une de ces deux peines seulement, le vendeur d'un ou plusieurs immeubles visés au titre préliminaire ou d'une fraction de tels immeubles qui aura :	Sera puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 4.000 à 40.000 francs, ou de l'une... (le reste de l'alinéa sans changement).	Conforme.
1° Exigé ou accepté de l'acheteur un versement en violation des dispositions des articles 6 et 10 ou de celles prises en application de l'article 63 (5° et 6°) ;	1° Exigé ou accepté de l'acheteur ou du bénéficiaire d'une promesse de vente un versement en violation des dispositions des articles 6, 10 et 17, ou de celles prises en application de l'article 63 ;	1° Conforme, sauf :
2° Exigé ou accepté du candidat acheteur avant la passation du contrat de vente, un dépôt de garantie excédant le montant maximum fixé en application de l'article 63 (6°) ou un versement autre que ce dépôt de garantie ;	Conforme.	... 10 et 11 bis A ou de celles..
		2° Conforme, sauf la suppression du mot « candidat ».

**Texte adopté par le Sénat.**

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale.**

**Texte proposé par la Commission.**

3° Refusé, même tacitement, d'autoriser le remboursement du dépôt de garantie dans les cas et les conditions où il est tenu en vertu de l'article 15 et des dispositions prises en application de l'article 63 (6°) ;

3° Omis de restituer, après mise en demeure, les sommes déposées à titre de garantie dans les cas et les conditions où il y est tenu en vertu des articles 14 et 15 et des dispositions prises en application de l'article 63 (6°) ;

3° Conforme.

4° Refusé, même tacitement, de rembourser les fonds versés par l'acheteur, par le bénéficiaire d'une promesse de vente ou par le souscripteur d'une promesse d'achat dans les cas et conditions où il y est tenu en vertu de l'article 78.

4° Omis de rembourser, après mise en demeure, les fonds versés par l'acheteur, par le bénéficiaire d'une promesse de vente ou par le souscripteur d'une promesse d'achat, dans les cas et conditions où il y est tenu en vertu du chapitre III du titre II et de l'article 78.

4° Conforme, sauf...

... en vertu du chapitre I, section II, du titre I et de l'article 78.

*Observations.* — Des améliorations heureuses ont été apportées par l'Assemblée Nationale à cet article, notamment l'alignement des pénalités sur celles prévues en matière d'abus de confiance par l'article 406 du Code pénal, ce qui entraîne un léger adoucissement des sanctions prévues.

Nous vous proposons d'y apporter deux corrections qui changent des références, pour tenir compte de décisions antérieurement prises (art. 11 bis A au lieu de 17, chapitre I au lieu de chapitre III).

**Texte adopté par le Sénat.**

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale.**

**Texte proposé par la Commission.**

CHAPITRE II

CHAPITRE II

CHAPITRE II

*Des infractions relatives au contrat de promoteur de construction.*

*Des infractions relatives au contrat de construction.*

Conforme.

Art. 65.

Art. 65.

Conforme.

Conforme.

Sera puni d'un emprisonnement de deux à six mois et d'une amende de 2.000 NF à 10.000 NF ou de l'une de ces deux peines seulement quiconque, intervenant dans les conditions visées à l'article 21, aura sciemment omis, préalablement à son intervention, de conclure un contrat conforme aux dispositions du chapitre premier du titre II.

Sans préjudice de l'application des articles 406 et 408 du code pénal s'il échet, sera puni d'un emprisonnement de deux mois à six mois et d'une amende de 2.000 à 40.000 francs, ou

Conforme.

Sans préjudice de l'application des articles 406 et 408 du code pénal s'il échet, sera puni d'un emprisonnement de deux mois à six mois et d'une amende de 2.000 à 40.000 NF,

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

ou de l'une de ces deux peines seulement, le promoteur de construction d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles à usage d'habitation qui :

1° Aura exigé ou accepté des versements du ou des cocontractants avant la signature du contrat de promoteur ou avant la conclusion du contrat préliminaire à la souscription de parts, prévu à l'article 47 ;

2° Aura exigé ou accepté un dépôt de garantie excédant le montant maximum fixé en application de l'article 63 (6°) ou un versement autre que ce dépôt de garantie ;

3° N'aura pas, dès leur réception, versé au compte spécial prévu à l'article 26 les sommes reçues du ou des contractants ou en aura fait un usage différent de celui prévu à cet article ;

4° Aura exigé ou accepté un versement anticipé ou supérieur à ceux prévus par le contrat ;

5° Aura exigé ou accepté du ou des contractants un versement par voie de souscription ou d'acceptation d'effets de commerce, sauf en représentation d'une créance exigible en exécution du contrat ;

6° Aura refusé même, tacitement, d'autoriser le remboursement du dépôt de garantie dans les cas et dans les conditions où il y est tenu en application des articles 49 et 50 et des dispositions prises en application de l'article 63 (6°).

de l'une de ces deux peines seulement, le promoteur qui :

1° Aura exigé ou sciemment accepté des versements du ou des cocontractants avant la signature du contrat de construction ou avant la conclusion du contrat prévu à l'article 47 ;

2° Aura exigé ou sciemment accepté... (le reste sans changement).

2° bis Aura attribué aux quotes-parts de copropriété une valeur relative manifestement disproportionnée à la valeur des lots correspondants ;

3° Conforme.

4° Aura exigé ou sciemment accepté... (le reste sans changement).

5° Aura exigé ou sciemment accepté du ou des contractants une souscription ou une acceptation d'effets de commerce avant la date à laquelle la créance est exigible ;

6° Aura omis de rembourser, après mise en demeure, les fonds versés, dans les cas et les conditions où il y est tenu en application des articles 49 et 50 et des dispositions prises en application de l'article 63 (6°).

1° Conforme, sauf suppression du mot « sciemment ».

2° Conforme, sauf suppression du mot « sciemment ».

2° bis Conforme.

3° Conforme.

4° Conforme, sauf suppression du mot « sciemment ».

5° Conforme, sauf suppression du mot « sciemment ».

6° Conforme.

Observations. — L'Assemblée Nationale a cru devoir spécifier que les infractions visées aux paragraphes 1°, 2°, 4° et 5° de cet article devaient avoir été accomplies « sciemment » pour donner lieu à poursuites.

Cette adjonction est inutile et dangereuse.

Inutile, car c'est l'évidence même que les actes devront avoir été commis sciemment. Nous sommes ici en présence d'infractions intentionnelles, de délits qui ne peuvent exister que s'il y a intention coupable, conformément aux règles générales du droit pénal.

L'adjonction faite par l'Assemblée Nationale, si elle est totalement inutile, est, par contre, dangereuse car, par un argument *a contrario*, elle laisse supposer que, lorsque le mot « sciemment » ne figure pas dans un texte, l'infraction définie n'est pas intentionnelle, qu'il s'agit, en quelque sorte, du vieux « délit conventionnel », que la doctrine et la jurisprudence ont depuis longtemps rayé de notre droit pénal, ou d'un délit purement matériel. On pourrait alors poursuivre un délit même si l'intention coupable n'était pas établie.

Ce serait aggraver singulièrement la répression, sans motif valable.

Votre commission vous propose, en conséquence, la suppression du mot « sciemment » partout où il figure dans les textes concernant les pénalités.

Texte adopté par le Sénat.

CHAPITRE III

*Des infractions en matière de sociétés immobilières d'acquisition et de construction.*

Art. 66.

Les dispositions du présent chapitre sont applicables à toute personne qui, directement ou par personne interposée, aura dirigé ou administré une société sous le couvert ou à défaut du président du comité d'administration.

Les membres du comité d'administration d'une société ne sont pas civilement responsables des délits commis par le président du comité ou par la personne qui aura dirigé ou administré la société sous le couvert ou à défaut du président sauf si, en ayant eu connaissance, il ne les ont pas révélés en assemblée générale.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

CHAPITRE III

Conforme.

Art. 66.

*Supprimé.* (Voir art. 73 *bis* ci-dessous.)

Conforme.

Texte proposé par la Commission.

Art. 66.

Suppression conforme.

*Supprimé* (devient l'article 73 *ter* nouveau ci-après).

*Observations.* — L'Assemblée Nationale a reporté dans un article 73 *bis* nouveau, où il paraît même à sa place, le contenu du premier alinéa de l'article 66.

Nous suggérons, pour la même raison, de reporter le contenu du second alinéa dans un article 73 *ter* nouveau.

Texte adopté par le Sénat.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
Art. 67.	Art. 67.	Art. 67.
Seront punis d'une amende de 2.000 nouveaux francs à 40.000 nouveaux francs les fondateurs ou le président du comité d'administration d'une société qui volontairement :	Conforme.	Conforme.
1° N'auront pas accompli dans le délai fixé les formalités réglementaires de publicité ;	1° Conforme.	
2° N'auront pas respecté les règles relatives aux apports en nature prises en application de l'article 63 (10°) ;	2° Conforme.	
3° Aurent donné aux parts sociales une valeur relative manifestement disproportionnée à la valeur des lots correspondants ;	3° Supprimé (voir art. 67 bis nouveau).	
4° N'auront pas fait figurer dans l'acte de société, dans les statuts ou leurs annexes les indications prévues à l'article 37 ou exigées par les dispositions prises en application de l'article 63 (10° ou 12°).	4° Ne se sont pas conformés, pour l'établissement des statuts et de leurs annexes, aux dispositions de l'article 37 ou à celles prises en application de l'article 63 (10° ou 12°).	
Seront punis des mêmes peines les représentants des sociétés visées à l'article 79 qui n'auront pas accompli dans le délai fixé les formalités prescrites aux alinéas a), b), c) et d) de cet article.	Conforme.	
	Art. 67 bis (nouveau).	Art. 67 bis.
	Seront punis d'un emprisonnement de deux à six mois et d'une amende de 2.000 à 40.000 francs, ou de l'une de ces deux peines seulement, les fondateurs ou le président du comité d'administration qui auront attribué aux parts sociales une valeur relative manifestement disproportionnée à la valeur des lots correspondants.	Conforme.

*Observations.* — L'Assemblée Nationale a légèrement modifié le paragraphe 4° de l'article 67 et reporté le contenu du paragraphe 3° dans l'article 67 bis (nouveau).

Les pénalités ont en outre été aggravées pour le paragraphe 3°, par l'adjonction d'une peine d'emprisonnement de deux à six mois à l'amende prévue. Les faits visés ont semblé trop graves pour

être justiciables d'une simple amende (fait de donner aux parts sociales une valeur relative manifestement disproportionnée à la valeur des lots correspondants).

Nous vous proposons l'adoption de ces deux articles.

Texte adopté par le Sénat.

Art. 68.

Sera puni d'un emprisonnement d'un à cinq ans et d'une amende de 2.000 NF à 40.000 NF, ou de l'une de ces deux peines seulement, le président du comité d'administration d'une société qui :

1° Aura sciemment présenté aux associés un bilan inexact ;

2° De mauvaise foi, aura fait des biens ou du crédit de la société un usage qu'il savait contraire à l'intérêt de celle-ci dans un but personnel ou pour favoriser une autre société ou entreprise dans laquelle il était intéressé directement ou indirectement ;

3° De mauvaise foi, aura fait des pouvoirs qu'il possédait ou des voix dont il disposait en cette qualité, un usage qu'il savait contraire aux intérêts de la société, dans un but personnel, ou pour favoriser une autre société ou entreprise dans laquelle il était intéressé directement ou indirectement.

Les infractions prévues aux 2° et 3° ci-dessus obéiront, en matière de prescription, aux mêmes règles que le délit d'abus de confiance.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Art. 68.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Texte proposé  
par la Commission.

Art. 68 (coordination).

Conforme.

1° Conforme, sauf la suppression du mot « sciemment ».

2° Conforme.

3° Conforme.

Conforme.

*Observations.* — Nous vous proposons de modifier cet article déjà adopté par les deux Assemblées dans le même texte pour coordination avec l'article 65 (suppression du mot « sciemment »).

Texte adopté par le Sénat.

Art. 69.

Sera puni des *mêmes* peines celui qui, pour provoquer une souscription ou une acquisition de parts d'une société, aura de mauvaise foi publié le nom d'une personne désignée, contrairement à la vérité, comme étant ou devant être attachée à la société à un titre quelconque.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Art. 69.

Sera puni des peines prévues à l'article 68 celui qui, ...  
(Le reste sans changement.)

Texte proposé  
par la Commission.

Art. 69.

Conforme.

*Observations.* — L'Assemblée Nationale n'a apporté à cet article qu'une simple modification d'ordre rédactionnel.

Texte adopté par le Sénat.

Art. 70.

Sera également puni des *mêmes* peines celui qui, pour provoquer une souscription ou une acquisition de part ou d'action d'une société autre que celles régies par le titre III de la présente loi, aura promis ou stipulé au profit d'un associé, d'un actionnaire ou d'un créancier de la société, l'octroi d'un droit privatif de quelque nature que ce soit sur un local appartenant à cette société.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Art. 70.

Sera également puni des peines prévues à l'article 68 celui qui aura, dans des conditions autres que celles prévues par la présente loi, sollicité ou sciemment accepté, avant l'achèvement des travaux de construction, sous quelque forme que ce soit, une somme d'argent en contrepartie d'un droit de jouissance privative sur un logement déterminé ou non.

Texte proposé  
par la Commission.

Art. 70.

Conforme, sauf la suppression du mot...

... « sciemment ».

*Observations.* — Votre commission vous demande encore de supprimer dans cet article le mot « sciemment » pour les raisons exposées au moment de l'article 65.

Texte adopté par le Sénat.

Art. 71.

Sera puni d'une amende de 2.000 NF à 10.000 NF le président du comité d'administration d'une société qui :

1° N'aura pas réuni l'assemblée générale aux périodes fixées par le règlement d'administration publique prévu à l'article 63 ;

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Art. 71.

Conforme.

1° N'aura pas réuni l'assemblée générale dans les délais ou aux périodes prévus par le règlement d'administration publique prévu à l'article 63 ;

Texte proposé  
par la Commission.

Art. 71.

Conforme.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

2° N'aura pas soumis à l'approbation de l'assemblée générale dans les six mois après la clôture de l'exercice, un rapport sur les opérations de l'exercice et le bilan de la société.

2° N'aura pas soumis à l'assemblée générale, dans les six mois après la clôture de l'exercice, un rapport sur les opérations de l'exercice et le bilan de la société.

Ces dispositions cesseront d'être applicables après la réunion de l'assemblée générale qui aura constaté l'achèvement de l'immeuble social et sa conformité avec les prévisions statutaires.

Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables aux manquements postérieurs à la réunion de l'assemblée générale qui aura constaté l'achèvement de l'immeuble social et sa conformité avec les prévisions statutaires.

*Observations.* — La nouvelle rédaction de cet article résulte d'un amendement du Gouvernement qui améliore sensiblement notre rédaction sans rien changer au fond.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

Art. 71 bis (nouveau).

Art. 71 bis.

Art. 71 bis.

Sera puni d'un emprisonnement de six mois à deux ans et d'une amende de 2.000 NF à 40.000 NF, ou de l'une de ces deux peines seulement, le président du comité d'administration d'une société qui :

Conforme.

Conforme.

1° Aura engagé des dépenses supérieures à celles prévues aux statuts sans que, conformément à l'article 42 ci-dessus, ces statuts aient été modifiés ;

Conforme.

2° Aura demandé aux associés des versements supérieurs à ceux prévus ou avancé irrégulièrement la date des versements :

Conforme.

2° bis Aura exigé ou accepté du ou des contractants une souscription ou une acceptation d'effets de commerce avant la date à laquelle la créance est exigible :

3° De mauvaise foi, aura empêché un associé de participer à une assemblée générale ou, sauf en ce qui concerne les sociétés visées à l'article 58, l'aura empêché d'user d'un nombre de voix proportionnel à la valeur des parts sociales qu'il possède.

Conforme.

**Texte adopté par le Sénat.**

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.**

**Texte proposé  
par la Commission.**

*4° Aura entrepris la réalisation de l'opération de construction sans se conformer aux dispositions de l'article 39 ou de l'article 58 bis.*

*Observations.* — Les adjonctions apportées à cet article par l'Assemblée Nationale sont la suite logique de décisions précédemment prises. Nous vous en proposons l'adoption.

**Texte adopté par le Sénat.**

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.**

**Texte proposé  
par la Commission.**

**Art. 72.**

**Art. 72.**

**Art. 72 (coordination).**

Sera puni d'un emprisonnement de six mois à deux ans et d'une amende de 2.000 nouveaux francs à 40.000 nouveaux francs ou de l'une de ces deux peines seulement, tout commissaire-censeur qui aura sciemment donné ou confirmé des informations mensongères sur la situation de la société, l'exécution des contrats passés par la société, ou qui n'aura pas révélé au Procureur de la République les faits délictueux dont il aura eu connaissance.

Conforme.

Conforme sauf la suppression du mot...

...sciemment ...

Les dispositions de l'article 378 du Code pénal sont applicables aux commissaires-censeurs.

Conforme.

Conforme.

*Observations.* — Cet article, bien que devenu définitif, doit être remis en cause pour coordination avec l'article 65.

**Texte adopté par le Sénat.**

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.**

**Texte proposé  
par la Commission.**

**Art. 73.**

**Art. 73.**

**Art. 73.**

Sera puni d'un emprisonnement de trois mois à deux ans et d'une amende de 3.000 NF à 50.000 NF, ou de l'une de ces deux peines seulement, le fondateur d'une société, le président du comité d'administration ou le cédant de parts qui aura :

Sera puni d'emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 4.000 à 40.000 francs, ou de l'une... (le reste de l'alinéa sans changement).

Conforme.

1° Exigé ou accepté avant la souscription ou la cession des parts un

1° Exigé ou sciemment accepté avant la souscription ou la cession

1° Exigé ou accepté...

**Texte adopté par le Sénat.**

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.**

**Texte proposé  
par la Commission.**

versement autre que le dépôt de garantie prévu à l'article 47 ou excédant le montant maximum fixé en application de l'article 63 (6°) ;

2° Refusé, même tacitement, d'autoriser le remboursement du dépôt de garantie dans les cas et dans les conditions où il y est tenu en vertu des articles 49 et 50 et des dispositions prises en application de l'article 63 (6°).

des parts un versement autre que le dépôt de garantie prévu aux articles 47 et 48 ou excédant le montant maximum autorisé par la loi ;

2° Omis de rembourser, après mise en demeure, les sommes déposées dans les cas et conditions... (le reste de l'alinéa sans changement).

... montant maximum fixé en application de l'article 63 (6°) ;  
Conforme.

*Observations.* — L'Assemblée Nationale a légèrement abaissé les peines édictées par cet article, de façon à les aligner sur celles prévues par l'article 406 du Code pénal en matière d'abus de confiance (cf. art. 64).

Outre la suppression du mot « sciemment », au paragraphe 10°, nous vous proposons de reprendre, pour la fin du même paragraphe, la rédaction du Sénat, car la fixation du montant maximum autorisé du dépôt de garantie ne sera pas faite par la loi mais par le règlement.

**Texte adopté par le Sénat.**

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.**

**Texte proposé  
par la Commission.**

(Voir art. 66, 1<sup>er</sup> alinéa.)

*Art. 73 bis (nouveau).*

*Les dispositions du présent chapitre sont également applicables à toute personne qui, directement ou par personne interposée, aura dirigé ou administré une société sous le couvert ou à défaut du président du comité d'administration.*

*Art. 73 bis (nouveau).*

*Art. 73 ter (nouveau).*

*Les membres du comité d'administration d'une société ne sont pas civilement responsables des délits commis par le président du comité ou par la personne qui aura dirigé ou administré la société sous le couvert ou à défaut du président sauf si, en ayant eu connaissance, ils ne les ont pas révélés en assemblée générale.*

*Observations.* — L'article 73 bis reprend le premier alinéa de l'article 66. Ainsi que nous l'avons exposé plus haut, nous proposons de déplacer également le second alinéa du même article 66 pour en faire un article 73 ter (nouveau).

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

CHAPITRE IV

CHAPITRE IV

Dispositions pénales communes aux titres I<sup>er</sup>, II et III.

Conforme.

Art. 74.

Art. 74.

Sera puni d'un emprisonnement de deux à six mois et d'une amende de 2.000 NF à 10.000 NF, ou de l'une de ces deux peines seulement, le vendeur ou le promoteur de construction qui, volontairement, n'aura pas inséré dans les actes de vente, dans le contrat préliminaire ou dans le contrat de promoteur ou annexé à ceux-ci les indications exigées en application de l'article 63 (1<sup>er</sup>) ou qui aura fourni des indications inexactes.

Sera puni d'une amende de 2.000 à 40.000 francs le vendeur ou le promoteur de construction qui, volontairement, n'aura pas inséré dans les actes de vente ou de promesse de vente, dans le contrat préliminaire ou dans le contrat de construction ou dans les documents annexés à ceux-ci les indications exigées en application de l'article 63 (2<sup>o</sup>) ou qui aura fourni des indications inexactes.

Conforme.

Observations. — L'Assemblée Nationale a supprimé la peine de prison prévue par notre texte. En revanche, elle a augmenté le plafond des amendes.

Votre Commission accepte cette modification.

Art. 75 conforme

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la commission.

Art. 75 bis (nouveau).

Art. 75 bis.

Sera puni d'une amende de 2.000 francs à 10.000 francs l'inobservation des prescriptions de l'article 62 quater ou l'affichage d'informations mensongères.

Supprimé.

Observations. — L'Assemblée Nationale a introduit dans le chapitre IV un nouvel article destiné à assortir d'une sanction pénale l'obligation faite par l'article 62 quater d'afficher le prix de revient au mètre carré sur le chantier.

Votre Commission vous propose de supprimer l'article 62 quater ; par conséquent, l'article 75 bis doit également être supprimé.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

Art. 76.

Art. 76.

Art. 76.

Sans préjudice, s'il échet, des peines plus fortes prévues par le Code pénal et les lois en vigueur, seront punis d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 2.000 NF à 40.000 NF, ou de l'une de ces deux peines seulement, les personnes physiques se livrant à l'une des opérations définies aux articles premier et 2, qui volontairement n'auront pas tenu ou fait tenir de comptabilité ou auront tenu ou fait tenir une comptabilité inexacte, irrégulière ou incomplète.

Conforme.

Conforme.

Le président du comité d'administration, le liquidateur et, généralement, tout mandataire social d'une société régie par le titre III de la présente loi, qui, volontairement, n'aura pas tenu ou fait tenir la comptabilité de ladite société ou aura tenu ou fait tenir une comptabilité inexacte, irrégulière ou incomplète, ou se sera opposé à l'exercice du contrôle prévu à l'article 44, sera puni des mêmes peines.

Conforme.

Cette disposition est applicable à toute personne qui, directement ou par personne interposée, aura dirigé ou administré une société visée à l'alinéa précédent, sous le couvert ou à défaut de son représentant légal.

Conforme.

La non-représentation, avant l'expiration des délais de conservation, des livres et documents de comptabilité aux agents habilités à constater les infractions et aux personnes énumérées à l'article 60, que cette non-représentation soit le fait d'un refus délibéré de communication ou de la destruction volontaire, ainsi que le refus de se prêter aux vérifications visées au deuxième alinéa dudit article sont punis des peines prévues à l'alinéa premier.

Conforme sauf...

Les complices des personnes visées aux alinéas 1 et 4 encourent les mêmes peines.

Supprimé.

... et aux personnes énumérées par le règlement d'administration publique prévu à l'article 60... (le reste de l'alinéa sans changement).

Observations. — Cet article n'a reçu qu'une légère modification de forme que nous approuvons.

. . . . . Art. 77 conforme . . . . .

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

TITRE VI

TITRE VI

TITRE VI

Dispositions transitoires.

Dispositions transitoires et diverses.

Conforme.

(Voir art. 82.)

Art. 78 A (nouveau).

Art. 78 A.

Les dispositions des articles 11 *ter*, 46 et 61 sont applicables dès la publication de la présente loi. Elles s'appliquent aux contrats en cours à cette date.

*Les dispositions de la présente loi s'appliqueront aux contrats conclus postérieurement à la publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63.*

(Voir art. 82.)

Les promesses d'achat, les promesses de souscription, d'achat ou de cession de parts ou d'actions sont interdites à compter de la publication de la présente loi.

*Toutefois, les dispositions des articles 11 ter, 46 et 61 sont applicables dès la publication de la présente loi, y compris aux contrats en cours à cette date.*

Art. 78.

Art. 78.

Art. 78.

Les ventes consenties avant la publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63 seront résolues de plein droit si elles n'ont pas acquis date certaine avant le jour de cette publication.

Les ventes, les promesses de vente ou d'achat ainsi que les promesses de souscription, de cession ou d'achat de parts ou d'actions, ayant acquis date certaine avant la publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63, ne sont pas soumises aux dispositions de la présente loi.

*Supprimé.*

A moins qu'elles n'aient été, dans les trois mois suivant la publication du règlement d'administration publique, transformées en un contrat prévu par la présente loi, les promesses de vente ou d'achat, ainsi que les promesses de cession de parts ou actions, consenties avant la publication de cette loi, seront résolues de plein droit.

Les promesses de vente ou d'achat, les promesses de souscription, de cession ou d'achat de parts ou d'actions qui n'auront pas acquis date certaine avant la publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63 et qui n'auront pas été transformées en l'un des contrats prévus par la présente loi dans les trois mois suivant cette publication, seront assimilées à des contrats préliminaires de vente, de souscription ou de cession et soumises aux dispositions de la présente loi réglementant lesdits contrats. Dans ces cas, les sommes versées, excédant celles autorisées en application de la présente loi, devront être restituées.

*Les promesses unilatérales de vente ou les promesses d'achat, les promesses de souscription, de cession ou d'achat de parts ou d'actions antérieures à la publication du règlement d'administration publique... (le reste sans changement).*

En cas de transformation, les sommes versées, excédant celles autorisées par le règlement d'administration publique, doivent être remboursées.

En cas de résolution, les fonds déjà versés doivent être remboursés sans préjudice de tous dommages et intérêts.

*Observations.* — Les articles 78-A et 78 déterminent les conditions d'entrée en vigueur de la loi, et règlent notamment le sort des contrats antérieurs.

L'Assemblée Nationale a modifié assez sensiblement les dispositions votées par le Sénat, tout en en gardant l'esprit. Elle a reporté dans un article 78-A nouveau le contenu de l'article 82 qui a été supprimé.

Du point de vue de l'entrée en vigueur des dispositions de la présente loi, deux dates doivent être envisagées : celle de la publication de la loi elle-même et celle de la publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63.

Cette dernière date est d'ailleurs la plus importante puisque, toutes les stipulations nécessaires à l'application de la loi y étant contenues, les contrats conformes aux nouvelles prescriptions législatives ne pourront pas être passés avant.

De ce fait, trois périodes vont exister sur le plan des règles applicables :

- avant la publication de la loi ;
- entre la publication de la loi et celle du règlement ;
- après la publication du règlement.

Le sort des contrats passés durant ces périodes va être différent suivant leur date de conclusion, ce qui rend cette matière d'une extrême complexité.

Voici quel est le système envisagé par l'Assemblée Nationale :

En principe, les contrats en cours à la date de la publication de la loi ne subiront pas son influence, à part quelques dispositions.

Les promesses d'achat et les promesses de souscription de parts ou d'actions seront interdites à compter de la publication de la loi.

Les ventes, promesses de vente ou d'achat, ainsi que les promesses d'achat de parts ou d'actions ayant acquis date certaine avant la publication du règlement d'administration publique ne seront pas soumises aux dispositions de la loi.

Enfin, les promesses de vente ou d'achat, les promesses de souscription, de cession ou d'achats de parts ou d'actions qui n'auront pas acquis date certaine avant la publication du règlement et qui n'auront pas été transformées en l'un des contrats prévus par la loi seront assimilées à des contrats préliminaires à la vente.

A la réflexion, il apparaît que la complexité du système est due au fait que l'on tient compte de deux dates, celle de la publication de la loi et celle de la publication du règlement. Est-il bien utile de s'attacher à la première, étant donné que, pratiquement, la loi ne pourra pas entrer en vigueur avant que le règlement soit lui-même publié ? Il semble que non.

C'est pourquoi votre Commission vous propose, afin de rendre ces dispositions transitoires intelligibles, de n'envisager que la date du règlement, sauf pour quelques dispositions particulièrement importantes qui peuvent recevoir application immédiatement sans difficulté (art. 11 *ter*, 46 et 61).

Cette solution simplifie considérablement les données du problème. De plus, elle rend inutile la distinction, quelque peu arbitraire, faite entre les actes ayant acquis date certaine et ceux ne l'ayant pas acquise, puisque toutes les promesses devront passer dans le moule de la présente loi, soit en étant transformées en l'un des contrats prévus, soit, à défaut de cette transformation, en étant assimilées à ces contrats préliminaires.

Il ne faudrait cependant pas qu'un délai trop long sépare la publication de la loi de celle du règlement. Le vote du texte que votre commission vous présente incitera le Gouvernement à réduire ce délai au minimum indispensable.

Texte adopté par le Sénat.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
Art. 79.	Art. 79.	Art. 79.
Les sociétés de construction existant à la date de publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63 et régies par la loi du 28 juin 1938 modifiée ou par l'article 80 modifié de la loi n° 53-80 du 7 février 1953 et qui ont pour objet une des opérations visées aux articles premier et 2 de la présente loi devront, dans un délai de six mois à compter de cette date :	<i>Toute société de construction, régie par la loi du 28 juin 1938 modifiée ou par l'article 80 modifié de la loi n° 53-80 du 7 février 1953, qui existera à la date de publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63, devra, dans un délai d'un an à compter de cette date, si elle a un des objets définis à l'article 2 :</i>	Article conforme, sauf...
a) Déposer leurs statuts au rang des minutes d'un notaire ; b) Convertir les actions au nominatif pour les sociétés anonymes ou annuler les titres négociables émis en représentation des parts d'intérêt pour les sociétés civiles ;	a) Déposer ses statuts au rang des minutes d'un notaire ; <i>Supprimé.</i>	...délai de six mois, à compter...  b) Convertir les actions au nominatif pour les sociétés anonymes ou annuler les titres négociables émis en représentation des parts d'intérêt pour les sociétés civiles ;

**Texte adopté par le Sénat.**

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.**

**Texte proposé  
par la Commission.**

c) Accomplir les formalités de publicité prescrites par règlement d'administration publique ;

d) Communiquer à l'Assemblée générale le montant des dépenses régulièrement engagées et soumettre à son approbation celui des dépenses prévues pour la réalisation de l'objet social.

A partir de l'expiration du délai de six mois prévu ci-dessus, les sociétés visées au présent article seront soumises, dans les conditions et suivant les modalités qui seront précisées par règlement d'administration publique, aux dispositions prises en application de la présente loi et relatives aux appels de fonds, aux comptes et bilans, au contrôle et au commissaire-censeur, au fonctionnement des assemblées générales.

Le représentant de la société est habilité à procéder aux modifications nécessaires des statuts, nonobstant toutes clauses contraires.

L'objet des sociétés visées au présent article est limité à la réalisation du programme de logements dont la construction aura été autorisée par un permis de construire délivré moins de trois mois après la publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63.

b) Accomplir les formalités de publicité prescrites par règlement d'administration publique ;

c) Communiquer à l'Assemblée générale le montant des dépenses régulièrement engagées ainsi que celui des dépenses prévues pour la réalisation de l'objet social.

A l'expiration du délai d'un an prévu ci-dessus, toute société visée au présent article sera soumise, dans les conditions et selon les modalités qui seront précisées par règlement d'administration publique, aux dispositions prises en application de la présente loi et relatives aux appels de fonds, aux comptes et bilans, au contrôle du commissaire-censeur, au fonctionnement des assemblées générales.

Conforme.

L'objet de toute société visée au présent article est limité à la réalisation du programme de logements dont la construction aura été autorisée par un permis de construire demandé avant la publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63.

...du délai de six mois  
ci-dessus...

*Observations.* — Cet article impose aux sociétés de construction existantes l'accomplissement d'un certain nombre de formalités qui sont prévues par la loi ou qui seront déterminées par le règlement.

L'Assemblée Nationale a porté de six mois à un an, à compter de la publication du règlement, le délai imparti pour l'accomplissement des formalités.

Nous vous proposons de revenir au délai de six mois qui est largement suffisant. Attendre un an viderait l'article 79 de son contenu car, au bout de ce délai, la plupart des sociétés auraient terminé leur programme.

Votre Commission vous propose, d'autre part, de rétablir le b, supprimé à tort semble-t-il par l'Assemblée Nationale, car il apporte une précision utile.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

Art. 79 bis (nouveau).

Les dispositions de l'article 55 bis  
sont applicables dans les sociétés vi-  
sées à l'article précédent.

Art. 79 bis.

Supprimé.

*Observations.* — Votre Commission vous ayant proposé de faire figurer cet article comme second alinéa de l'article 55 bis, il convient de le supprimer.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

Art. 80.

Les cessions d'actions ou de parts  
des sociétés visées à l'article précé-  
dent doivent faire l'objet d'un contrat  
dans les conditions prévues à l'ar-  
ticle 52.

Art. 80.

Les dispositions de l'article 52  
sont applicables aux cessions des  
parts ou des actions des sociétés vi-  
sées à l'article 79.

Art. 80.

Conforme.

*Observations.* — La modification apportée par l'Assemblée Nationale est d'ordre rédactionnel.

. . . . . Art. 81 conforme . . . . .

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

Art. 81 bis (nouveau).

Les sociétés régies par la loi du  
28 juin 1938 modifiée et l'article 80  
modifié de la loi n° 53-80 du 7 février  
1953 pourront se transformer en  
sociétés de construction régies par  
la présente loi, en se conformant aux  
conditions stipulées pour la modifi-  
cation de leurs statuts.

Cette transformation ne compor-  
tera pas création d'une société nou-  
velle.

Les dispositions des articles 35 et  
43 ne seront toutefois pas applica-  
bles aux sociétés ainsi transformées.

*Observations.* — Il y aurait intérêt à ce que les sociétés de construction régies par la loi du 28 juin 1938, texte qui a bien vieilli, puissent se transformer en sociétés de construction prévues par la présente loi.

A cet effet, il convient d'apporter une dérogation aux règles des statuts qui, en général, exigent, pour cette transformation, l'accord de la totalité des associés.

C'est pourquoi nous prévoyons que la transformation pourra être décidée dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une simple modification des statuts.

Nous visons également les sociétés régies par l'article 80 de la loi du 7 février 1953 (copropriété horizontale).

Texte adopté par le Sénat.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
Art. 82.	Art. 82.	Art. 82.
Les dispositions des articles 11 <i>ter</i> , 46 et 61 sont applicables dès la publication de la présente loi. Elles s'appliquent aux contrats en cours à cette date.	<i>Supprimé.</i> (Voir art. 78 A nouveau, 1 <sup>er</sup> alinéa.)	<i>Suppression conforme.</i>
Les promesses d'achat ou de vente ainsi que les promesses d'achat ou de cession d'actions et de parts sont interdites à compter de la publication de la présente loi. <i>Les bénéficiaires des promesses de cessions à cette date pourront exiger leur réalisation.</i>	<i>Supprimé.</i> (Voir art. 78 A nouveau, 2 <sup>e</sup> alinéa.)	

*Observations.* — Cet article, dont les dispositions sont intégrées dans un article 78 A nouveau, a été supprimé par l'Assemblée Nationale.

Texte adopté par le Sénat.	Texte adopté par l'Assemblée nationale.	Texte proposé par la Commission.
Art. 83.	Art. 83.	Art. 83.
Le décret du 10 novembre 1954 et les articles 59 et 60 de la loi n° 57-908 du 7 août 1957 sont abrogés à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi. Toutefois, leurs dispositions restent applicables dans la mesure où elles les régissent :	Le décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954 ainsi que les articles 59 et 60 de la loi n° 57-908 du 7 août 1957 sont abrogés à compter de la date de publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63.	Conforme.
a) Aux contrats conclus avant la date de publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63 ;	Toutefois, leurs dispositions restent applicables, dans la mesure où elles les régissent, aux contrats conclus avant cette date, sans préjudice des articles 78 A (deuxième alinéa) et 78.	
b) Aux promesses de vente ou d'achat, ainsi qu'aux promesses de cession de parts ou actions anté-		

Texte adopté par le Sénat.

rieures à la publication de la présente loi, sans préjudice des dispositions des articles 78, 80 et 82.

Les actes punissables en vertu des textes ci-dessus abrogés et qui ont été commis antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la présente loi continuent à être poursuivis, instruits et jugés conformément aux dispositions des textes en vigueur au moment où ils ont été commis.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Les actes punissables en vertu des textes ci-dessus abrogés et qui ont été commis antérieurement à la date de publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63 continuent à être poursuivis, instruits et jugés conformément aux dispositions des textes en vigueur au moment où ils ont été commis.

Texte proposé  
par la Commission.

*Observations.* — L'amendement adopté par l'Assemblée Nationale constitue une simple mise au point rédactionnelle du texte du Sénat.

Texte adopté par le Sénat.

Art. 84.

Le 1° de l'article 2 de la loi n° 60-580 du 21 juin 1960 est ainsi modifié :

« 1° Les versements ou remises résultant de l'application des articles 3, 7, 8 et 13 du décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954 ainsi que ceux résultant de l'application de la loi n° du . »

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Art. 84.

I. — Le 1° de l'article 2 de la loi n° 60-580 du 21 juin 1960 est ainsi modifié :

« 1° Les versements ou remises faits dans les conditions prévues par les articles 3, 7, 8 et 13 du décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954 ainsi que ceux faits dans les conditions prévues par la loi n° du (présente loi). »

II. — La loi n° 60-580 du 21 juin 1960 est complétée par un article 5 bis ainsi conçu :

« Art. 5 bis. — Sera puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 3.600 F à 30.000 F ou de l'une de ces deux peines seulement, quiconque aura soit vendu un logement, soit fait souscrire ou cédé des parts ou actions donnant vocation à l'attribution d'un logement en propriété ou jouissance, soit fait souscrire un engagement quelconque en vue de la construction d'un logement, lorsque la vente, la souscription ou la cession de parts ou actions, la souscription de l'en-

Texte proposé  
par la Commission.

Art. 84.

Conforme.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

*gagement auront été précédées d'une publicité fallacieuse réalisée par quelque moyen que ce soit, faisant état d'avantages financiers ou de garanties de tous ordres dont le bénéfice n'était pas effectivement acquis au moment de la réalisation desdits actes.*

*« Les dispositions de l'alinéa précédent sont également applicables aux cas de promesse ou d'engagement de toute nature reçus ou consentis en vue d'obtenir lesdites ventes, souscriptions ou cessions. »*

*Observations.* — L'Assemblée Nationale n'a apporté au premier paragraphe qu'une modification rédactionnelle. Le second paragraphe constitue, en revanche, une disposition nouvelle, permettant de sanctionner certaines pratiques publicitaires consistant à faire état de garanties fallacieuses ou d'informations inexactes pour donner confiance aux futurs souscripteurs.

Votre commission est d'accord avec l'Assemblée Nationale sur la nécessité de mettre fin à ces agissements et vous propose d'adopter cet article sans modification.

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

*Art. 85 (nouveau).*

*Art. 85.*

*L'article 272-1-2° du code de l'urbanisme et de l'habitation est ainsi modifié :*

*Conforme.*

*.....*  
*« 2° Les personnes condamnées pour l'un des délits prévus soit par l'article 59 de la loi n° ..... du ..... relative à la construction d'immeubles à usage d'habitation et aux sociétés immobilières d'acquisition ou de construction, lorsque la condamnation comporte l'interdiction de se livrer à l'une des activités visées par ladite loi, soit.. » (le reste sans changement).*

*Observations.* — Cet article additionnel, ajouté à la demande du Gouvernement, a pour objet de rendre conformes au présent texte les règles relatives au 1 % versé par les employeurs pour la construction.

Votre Commission vous propose de l'adopter sans modification.

\*  
\* \*

C'est dans ces conditions que, sous réserve des amendements ci-dessous, votre Commission spéciale vous propose d'adopter le projet de loi modifié par l'Assemblée Nationale.

## AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

### Art. 4.

**Amendement :** Compléter cet article par les mots suivants :

*... autrement dénommée promesse synallagmatique de vente.*

### Art. 5.

**Amendement :** Rédiger comme suit le premier alinéa, *in fine*, de cet article :

*... la qualité de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux suivant l'achèvement de l'immeuble.*

### Art. 5 bis (nouveau).

**Amendement :** Supprimer cet article.

### Art. 6.

**Amendement :** Supprimer cet article.

### Art. 7.

**Amendement :** Rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

Les propriétaires sont de plein droit groupés en un syndicat de copropriété.

### Art. 8 bis (nouveau).

**Amendement :** A cet article, supprimer les mots :

*... à leurs frais et risques.*

## Section II.

**Amendement :** Rédiger comme suit l'intitulé de la section II :  
*Promesse synallagmatique de vente ou vente à terme.*

### Art. 9.

**Amendement :** Rédiger comme suit cet article :

La promesse synallagmatique de vente ou vente à terme est le contrat par lequel le vendeur s'oblige à transférer la propriété de l'immeuble au plus tôt à la réception des travaux suivant l'achèvement de l'immeuble.

Le transfert de propriété est constaté par acte authentique.

Le paiement du prix ne peut être exigé avant ce transfert.

### Art. 10.

**Amendement :** Rédiger comme suit cet article :

Le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement et aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant le transfert de propriété, sauf dans le cas prévu au chapitre II, à moins que le contrat ne prévoie des garanties financières assurant le remboursement des fonds versés ou le dépôt par l'acheteur, en une ou plusieurs fois, à un compte spécial ouvert à son nom par un organisme habilité à cet effet, de sommes au plus égales au montant du prix.

Les fonds déposés sont incessibles et insaisissables dans la limite des sommes dues par l'acheteur, sauf pour le paiement du prix. Ils ne peuvent être perçus à cette fin que par un notaire.

### Art. additionnel 10 bis (nouveau).

**Amendement :** Insérer un article additionnel 10 bis (nouveau) ainsi conçu :

Si, à l'échéance du terme, la propriété ne lui est pas transférée ou si les conditions mentionnées au contrat ne sont pas respectées, l'acheteur peut renoncer à poursuivre l'exécution du contrat et opérer le retrait des fonds versés majorés des intérêts.

L'acheteur ne peut, toutefois, se prévaloir :

— ni des faits qui lui sont imputables ;

— ni des variations de prix provenant d'une clause de révision autorisée ;

— ni des augmentations du prix initial qui ne dépasseraient pas 5 % de celui-ci et qui seraient motivées par l'exécution de travaux complémentaires résultant d'impératifs techniques imprévisibles à la date de la signature du contrat et indispensables à la réalisation de l'immeuble.

Le vendeur peut également dénoncer ses engagements si l'acquéreur ne remplit pas ses obligations.

La résolution est de droit dans les cas prévus au présent article.

Art. additionnel 10 *ter* (nouveau).

**Amendement :** Insérer un article additionnel 10 *ter* (nouveau) ainsi conçu :

La résolution oblige la partie à laquelle elle est imputable à verser à l'autre partie, à titre de dommages-intérêts, une indemnité forfaitaire égale à 10 % du prix de vente fixé au contrat.

Art. 11.

**Amendement :** Supprimer les mots :

... vendu à terme...

Art. 11 *bis*.

**Amendement :** Rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

*Les contrats prévus par le présent chapitre doivent, à peine de nullité, être passés sous forme d'acte notarié. Ils ne peuvent être conclus avant l'obtention du ou des prêts destinés au financement de la construction, lorsque le vendeur a prévu le recours à de tels prêts, ni avant l'achèvement des fondations de l'immeuble.*

Art. additionnel 11 *bis* A (nouveau).

**Amendement :** Insérer un article additionnel 11 *bis* A.(nouveau) ainsi rédigé :

Le vendeur ne peut exiger ni accepter :

- aucun versement avant la signature du contrat, sauf dans les conditions prévues au chapitre II du présent titre ;
- aucun versement anticipé ou supérieur aux stipulations du contrat ;
- aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la date à laquelle la créance est exigible.

Art. 11 *ter*.

**Amendement :** Rédiger comme suit le second alinéa de cet article :

Par dérogation à l'article 1643 du Code civil, le vendeur ne peut stipuler qu'il ne sera obligé à aucune garantie pour les vices cachés *qui se révèleraient pendant une durée de dix ans à compter de la réception des travaux suivant l'achèvement de l'immeuble*. Le responsable du vice est tenu, dans les mêmes conditions, à l'égard du vendeur.

Art. additionnel 11 *quinquies* (nouveau).

**Amendement :** Insérer un article additionnel 11 *quinquies* (nouveau) ainsi conçu :

Toute promesse d'achat est nulle, ainsi que toute promesse de vente non conforme aux dispositions du présent titre.

### Art. 12 (coordination).

**Amendement :** Dans la première phrase de cet article, supprimer le mot :

... candidat.

### Art. 13.

**Amendement :** Au premier aliéna de cet article, remplacer les mots :

... du vendeur...

par les mots :

... de l'acheteur...

**Amendement :** Au second alinéa de cet article, après le mot :

... acquis,

insérer les mots :

... de plein droit...

### Art. 14.

**Amendement :** Rédiger comme suit cet article :

Le vendeur ne peut dénoncer son engagement que s'il renonce à poursuivre la réalisation du projet de construction. *L'acheteur peut alors opérer le retrait des fonds déposés à titre de garantie majorés des intérêts produits par le dépôt.*

### Art. 15.

**Amendement :** Rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

*L'acheteur peut opérer le retrait des fonds déposés à titre de garantie majorés des intérêts si, dans le délai déterminé au contrat préliminaire, le vendeur ne l'a pas invité à conclure le contrat de vente.*

**Amendement :** Rédiger comme suit le début du second alinéa de cet article :

*Il peut également opérer le retrait des fonds déposés, majorés des intérêts, si le contrat de vente...*

*(Le reste sans changement.)*

**Amendement :** Au dernier alinéa de cet article, après le mot :

... acquis,

insérer les mots :

... de plein droit...

### CHAPITRE III

**Amendement :** Supprimer la mention de ce chapitre et, en conséquence, supprimer les mots :

... DE LA PROMESSE DE VENTE...

#### Art. 17.

**Amendement :** Supprimer cet article.

#### Art. 18.

**Amendement :** Supprimer cet article.

#### Art. 18 bis (nouveau).

**Amendement :** Supprimer cet article.

#### Art. 21.

**Amendement :** Rédiger comme suit le début du premier alinéa de cet article :

Si une personne physique ou morale s'oblige à *effectuer*, directement ou indirectement...

*(Le reste sans changement.)*

#### Art. 22.

**Amendement :** Supprimer les deuxième et troisième phrases du premier alinéa de cet article.

**Amendement :** Au début du cinquième alinéa de cet article, mettre au singulier les mots :

... aux coûts...

#### Art. 26.

**Amendement :** Rédiger comme suit la seconde phrase du second alinéa de cet article :

Ils sont incessibles et insaisissables dans la limite desdites dépenses, sauf pour le règlement de celles-ci.

**Amendement :** Supprimer le dernier alinéa de cet article.

### Art. 28.

**Amendement :** Rédiger comme suit le second alinéa de cet article :

Le promoteur est tenu à réparation pour les vices cachés *qui se révéleraient pendant une période de dix ans à compter de la réception des travaux suivant l'achèvement de l'immeuble*, quand même il ne les aurait pas connus, sauf recours de sa part contre le responsable du vice.

### Art. 29.

**Amendement :** Rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

Les propriétaires sont de plein droit groupés en un syndicat qui représente l'universalité des copropriétaires.

### Art. 30.

**Amendement :** Dans la deuxième phrase du deuxième alinéa de cet article, entre le mot :

... défaillant,

et les mots :

il dispose...

insérer l'expression suivante :

... dans les conditions prévues à l'article 32, ...

### Art. 31.

**Amendement :** Rédiger comme suit le second alinéa, *in fine*, de cet article :

... pour assurer l'achèvement des travaux et, s'il y a lieu, exercer toute action en justice.

### Art. 35.

**Amendement :** Rédiger comme suit le troisième alinéa de cet article :

Le contrat de vente ou le contrat de construction est annexé aux statuts.

### Art. 37 bis.

**Amendement :** Rédiger comme suit le second alinéa de cet article :

L'action intentée par un associé en vue de la revision des statuts pour rétablir la proportionnalité doit être exercée avant l'expiration d'un délai d'un an après la réception des travaux *suivant l'achèvement de l'immeuble*.

Art. 46.

**Amendement :** Au premier alinéa de cet article, remplacer le mot :

... celui...

par les mots :

... au profit...

**Amendement :** Rédiger comme suit le second alinéa de cet article :

Toutefois, la société peut donner caution hypothécaire pour la garantie des emprunts contractés :

Art. 47.

**Amendement :** Au second alinéa, *in fine*, de cet article, supprimer le mot :

... candidat...

Art. 48.

**Amendement :** Dans le premier alinéa de cet article, remplacer le mot :

... promettant...

par les mots :

... souscripteur ou de l'acquéreur...

**Amendement :** Rédiger comme suit le troisième alinéa de cet article :

Lors de la souscription ou de la cession des parts, les fonds déposés, majorés des intérêts, sont libérés de *plein droit* pour être imputés sur le montant de la souscription ou du prix de cession.

**Amendement :** Rédiger comme suit le dernier alinéa :

Le promettant ne peut exiger ni accepter aucun versement autre que ce dépôt, ~~ni accepter aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce~~, avant la souscription ou la cession des parts.

Art. 49.

**Amendement :** Rédiger comme suit le second alinéa de cet article :

Le souscripteur ou l'acquéreur peut alors opérer le retrait des fonds déposés à titre de garantie, majorés des intérêts produits par le dépôt.

Art. 50.

**Amendement :** Rédiger comme suit le début du premier alinéa de cet article :

*L'acquéreur ou le souscripteur peut opérer le retrait des fonds déposés à titre de garantie majorés des intérêts si, dans le délai déterminé... (le reste sans changement).*

**Amendement :** Rédiger comme suit le début du second alinéa de cet article :

Il peut également opérer le retrait des fonds déposés majorés des intérêts, si lors de la souscription... *(le reste sans changement).*

**Amendement :** Rédiger comme suit le troisième alinéa de cet article :

Si, pour toute autre cause, le souscripteur ou l'acquéreur renonce à souscrire ou à acheter des parts, les fonds déposés, majorés des intérêts, sont acquis *de plein droit* au promettant à titre d'indemnisation forfaitaire.

Art. 51.

**Amendement :** Supprimer le second alinéa de cet article.

Art. 53.

**Amendement :** Compléter cet article par les deux alinéas suivants :

Lorsque la société bénéficie d'un prêt spécial du Crédit foncier de France ou du Sous-Comptoir des Entrepreneurs, elle doit, pour déterminer les apports des associés et répartir entre ceux-ci les droits et obligations résultant de cet emprunt, respecter les proportions fixées par le ou les établissements prêteurs comme condition d'octroi du prêt.

Lorsque la société a obtenu des primes à la construction non convertibles en bonifications d'intérêts, leur montant est réparti entre les associés dans les proportions fixées par la décision d'attribution.

Art. 55 *bis* (nouveau).

**Amendement :** Compléter cet article par un second alinéa ainsi conçu :

Ces dispositions sont applicables dès la publication de la présente loi aux sociétés régies par la loi du 28 juin 1938 modifiée ou par l'article 80 modifié de la loi n° 53-80 du 7 février 1953.

Art. 57 *bis* (nouveau).

**Amendement :** Rédiger comme suit cet article :

Les dispositions du présent chapitre, à l'exception de celles de la section II et de celles du second alinéa de l'article 54, continuent à être applicables après la réception des travaux suivant l'achèvement de l'immeuble pendant le temps où la société assure la gestion et l'entretien de l'immeuble social.

Des promesses de cession de parts pourront être faites, mais seulement après que l'assemblée générale aura constaté la réalisation de l'objet social et sa conformité avec les prévisions statutaires et aura approuvé les comptes définitifs afférents à cette réalisation. Les promesses de cession de parts devront comporter toutes indications sur la situation du cédant à l'égard de la société et les droits et obligations du cessionnaire.

Art. 62.

**Amendement :** Au second alinéa de cet article, remplacer les mots :

... l'achèvement des travaux, ...

par les mots :

... la réception des travaux suivant l'achèvement de l'immeuble, ...

**Amendement :** Au quatrième alinéa de cet article, remplacer le mot :

... auprès...

par les mots :

... à l'un...

Art. additionnel 62 *bis* A (nouveau).

**Amendement :** Insérer un article additionnel 62 *bis* A (nouveau) ainsi conçu :

La nullité prévue aux articles 11 *bis*, 22, 51 et 52 ne peut être invoquée après l'expiration d'un délai de six mois à compter de la réception des travaux suivant l'achèvement de l'immeuble. Elle ne peut l'être par le vendeur, le promoteur ou le cédant.

Si la cession intervient postérieurement à ladite réception des travaux, la nullité prévue à l'article 52 pourra être invoquée dans les six mois à compter de la cession.

Art. 62 *ter* (nouveau).

**Amendement :** Rédiger comme suit cet article :

La clause compromissoire est admise dans les contrats régis par la présente loi. Toutefois, les arbitres ne peuvent être désignés avant la naissance du litige.

Les arbitres peuvent être choisis sur une liste de magistrats de l'ordre judiciaire en activité établie chaque année par l'assemblée générale de la Cour d'Appel. Si le choix des parties se porte sur un magistrat, celui-ci ne peut être choisi que comme arbitre unique ou tiers-arbitre.

Les sentences arbitrales rendues par un magistrat de l'ordre judiciaire ont force exécutoire.

A défaut d'accord sur la désignation des arbitres ou en cas d'inaction de l'une des parties, la désignation est faite par le président du tribunal de grande instance, statuant en référé.

Art. 62 *quater* (nouveau).

**Amendement :** Supprimer cet article.

Art. 63.

**Amendement :** Rédiger comme suit le paragraphe 2°, *in fine*, de cet article :

... ou en annexe, *en particulier la consistance et la durée d'exécution des travaux* ainsi que l'étendue et la nature des garanties exigées.

**Amendement :** Supprimer les paragraphes 5° *bis* et 5° *ter* de cet article :

**Amendement :** Rédiger comme suit le paragraphe 5° *quater* de cet article :

5° *quater*. — La marge de commercialisation et les éléments qui la composent, *lorsque la construction bénéficie d'une aide financière de l'Etat.*

Art. 63 *bis* (nouveau).

**Amendement :** Supprimer cet article.

Art. 64.

**Amendement :** Au paragraphe 1°, *in fine*, de cet article, remplacer le chiffre :

... 17,...

par le chiffre :

... 11 *bis* A,...

**Amendement :** Au paragraphe 2° de cet article, supprimer le mot :

... candidat...

**Amendement :** Au paragraphe 4°, *in fine*, de cet article, remplacer les mots :

... Chapitre III du titre II...

par les mots :

...Chapitre I, section II du titre I°...

Art. 65.

**Amendement :** Aux paragraphes 1°, 2°, 4° et 5° de cet article, supprimer le mot :

... sciemment...

Art. 66.

**Amendement :** Supprimer cet article.

Art. 68 (coordination).

**Amendement :** Au paragraphe 1° de cet article, supprimer le mot :

... sciemment...

Art. 70.

**Amendement :** Dans cet article, supprimer le mot :

...sciemment...

Art. 72 (coordination).

**Amendement :** Au premier alinéa de cet article, supprimer le mot :

...sciement...

Art. 73.

**Amendement :** Au début du paragraphe 1° de cet article supprimer le mot :

... sciemment...

**Amendement :** A la fin du même paragraphe 1° de cet article, remplacer les mots :

... autorisé par la loi ;

par les mots suivants :

... fixé en application de l'article 63 (6°) ;

Art. additionnel 73 *ter* (nouveau).

**Amendement :** Insérer un article additionnel 73 *ter* (nouveau) ainsi conçu :

Les membres du comité d'administration d'une société ne sont pas civilement responsables des délits commis par le président du comité ou par la personne qui aura dirigé ou administré la société sous le couvert ou à défaut du président, sauf si, en ayant eu connaissance, ils ne les ont pas révélés en assemblée générale.

Art. 75 *bis* (nouveau).

**Amendement :** Supprimer cet article.

Art. 78 A.

**Amendement :** Rédiger comme suit cet article :

Les dispositions de la présente loi s'appliqueront aux contrats conclus postérieurement à la publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63.

Toutefois, les dispositions des articles 11 *ter*, 46 et 61 sont applicables dès la publication de la présente loi, y compris aux contrats en cours à cette date.

Art. 78.

**Amendement :** Supprimer le premier alinéa de cet article.

**Amendement :** Rédiger comme suit le début du second alinéa de cet article :

Les promesses *unilatérales* de vente ou les promesses d'achat, les promesses de souscription, de cession ou d'achat de parts ou d'actions *antérieures* à la publication du règlement d'administration publique...

(*Le reste sans changement.*)

Art. 79.

**Amendement :** Au premier alinéa, *in fine*, et au cinquième alinéa de cet article, remplacer les mots :

... d'un an...

par les mots :

... de six mois...

**Amendement :** Rétablir l'alinéa *b* dans la rédaction du Sénat qui est la suivante :

*b*) Convertir les actions au nominatif pour les sociétés anonymes ou annuler les titres négociables émis en représentation des parts d'intérêt pour les sociétés civiles.

et en conséquence, revenir à la présentation des alinéas *c* et *d* figurant dans le texte du Sénat.

Art. 79 *bis* (nouveau).

**Amendement :** Supprimer cet article.

Art. additionnel 81 *bis* (nouveau).

**Amendement :** Insérer un article additionnel 81 *bis* (nouveau) ainsi conçu :

Les sociétés régies par la loi du 28 juin 1938 modifiée et l'article 80 modifié de la loi n° 53-80 du 7 février 1953 pourront se transformer en sociétés de construction régies par la présente loi, en se conformant aux conditions stipulées pour la modification de leurs statuts.

Cette transformation ne comportera pas création d'une société nouvelle.

Les dispositions des articles 35 et 43 ne seront toutefois pas applicables aux sociétés ainsi transformées.

## PROJET DE LOI (1)

*(Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture.)*

### TITRE PRELIMINAIRE

#### Article premier.

Le contrat ayant pour objet de procurer à une personne physique ou morale un ou plusieurs immeubles comprenant des locaux à usage d'habitation ou une fraction divisée ou indivise de tels immeubles doit être conforme à l'un des contrats prévus par la présente loi dès lors que ladite personne fait ou s'oblige à faire des versements, à un titre quelconque, avant l'achèvement de la construction.

Les architectes, entrepreneurs et autres techniciens ou hommes de l'art sont soumis aux dispositions de la présente loi lorsque ces personnes interviennent en une qualité autre que celle qui s'attache à l'exercice normal de leur profession.

#### Art. 2.

##### **Toute société ayant pour objet :**

— soit la construction d'immeubles comprenant des locaux à usage d'habitation ou de fractions de tels immeubles, en vue de leur division par lots destinés à être attribués en propriété, en jouissance ou en location aux associés ;

— soit l'acquisition de tels immeubles, à construire ou en construction, en vue de leur division, dans les conditions visées ci-dessus,

doit être constituée, à peine de nullité, conformément aux dispositions du Titre III de la présente loi. Elle est régie par les dispositions de ce titre.

---

(1) Les articles pour lesquels l'Assemblée Nationale et le Sénat ont adopté un texte identique figurent en petits caractères dans le dispositif. Ils ne sont rappelés que pour mémoire et ne peuvent plus être remis en cause. (art. 42 du règlement).

Est également régie par les dispositions du Titre III toute société dont l'objet initial — limité à l'étude d'un projet de construction ou d'acquisition et de ses moyens de réalisation, à l'acquisition des droits sur le terrain et, éventuellement, à tous actes ou dépenses nécessaires à sa libération en vue de la construction — est étendu aux opérations prévues au présent article. Cette extension ne comporte pas création d'une société nouvelle.

### Art. 3.

Les dispositions de la présente loi ne sont applicables :

— ni aux constructions relevant de la législation sur les habitations à loyer modéré et réalisées, pour son compte ou à titre de mandataire, par un organisme d'habitations à loyer modéré ;

— ni aux programmes de construction dans lesquels l'édification de locaux à usage d'habitation peut être regardée comme accessoire à la construction de locaux destinés à un autre usage.

## TITRE PREMIER

### Dispositions applicables en cas de vente.

#### CHAPITRE PREMIER

##### VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT ET VENTE A TERME

### Art. 4.

Si le contrat mentionné à l'article premier est un contrat de vente, cette vente peut être, soit une vente en l'état futur d'achèvement, soit une vente à terme.

#### Section I. — *Vente en l'état futur d'achèvement.*

### Art. 5.

La vente en l'état futur d'achèvement transfère immédiatement à l'acquéreur les droits du vendeur sur le sol ainsi que la propriété ou la copropriété des constructions existantes

Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur à mesure de leur exécution. Le vendeur conserve, sous réserve de l'application de l'article 8 *bis*, à l'égard des architectes, entrepreneurs et autres techniciens de la construction, la qualité de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux réalisés conformément aux dispositions du devis descriptif.

Jusqu'à la même date, aucun droit de jouissance, notamment sous forme de bail, ne pourra être consenti sans l'accord exprès du vendeur.

Toute stipulation contraire aux deux alinéas qui précèdent est réputée non écrite.

#### Art. 5 *bis* (nouveau).

Le contrat de vente en l'état futur d'achèvement ne peut être conclu, à peine de nullité, avant l'achèvement des fondations de l'immeuble. La nullité ne peut être invoquée après l'expiration d'un délai de six mois suivant la réception des travaux. Elle ne peut l'être par le vendeur.

#### Art. 6.

Le vendeur ne peut exiger ni accepter :

— aucun versement avant la signature du contrat de vente, sauf dans les conditions prévues aux chapitres II et III du présent titre ;

— aucun versement anticipé ou supérieur aux stipulations du contrat ;

— aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la date à laquelle la créance est exigible.

#### Art. 7.

Les propriétaires de fractions divisées ou indivisées d'un même immeuble sont de plein droit groupés en un syndicat de copropriétaires, chargé de les informer de l'état d'avancement des travaux.

Chaque propriétaire dispose dans la copropriété de droits proportionnels à la valeur relative de son lot par rapport à l'ensemble des lots.

Art. 8.

Le nombre de voix dont dispose chaque propriétaire à l'assemblée générale du syndicat est proportionnel à ses droits dans la copropriété.

Si le vendeur est, directement ou par personne interposée, membre du syndicat, il ne peut, en aucun cas, disposer de plus du tiers des voix.

Art. 8 bis (nouveau).

Au cas où l'achèvement des travaux ne peut être réalisé du fait du vendeur, le syndicat est le mandataire légal des propriétaires pour assurer, à leurs frais et risques, la poursuite et l'achèvement des travaux et, s'il y a lieu, exercer toute action en justice.

Section II. — *Vente à terme.*

Art. 9.

La vente à terme transfère la propriété de l'immeuble au plus tôt à l'achèvement des travaux.

Ce transfert est constaté par acte authentique.

Le paiement du prix ne peut être exigé avant le transfert de propriété.

Art. 10.

Sauf dans les cas prévus aux chapitres II et III du présent titre, le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement avant le transfert de propriété, à moins que le contrat ne prévoie des garanties financières assurant le remboursement des fonds versés. Ces garanties sont déterminées par règlement d'administration publique.

Si, à l'échéance du terme, la propriété de l'immeuble ne lui a pas été transférée, l'acheteur peut renoncer à poursuivre l'exécution du contrat et exiger la restitution des fonds versés et, le cas échéant, des dommages-intérêts, à moins que le retard survenu ne lui soit imputable.

Art. 11.

Toute constitution, par le vendeur, de droits réels sur l'immeuble vendu à terme ne peut être faite qu'avec l'accord de l'acheteur.

Section III. — *Dispositions communes.*

Art. 11 bis.

Le contrat de vente doit être passé sous forme d'acte notarié. Il ne peut être conclu avant l'obtention du ou des prêts destinés au financement de la construction, lorsque le vendeur a prévu le recours à de tels prêts.

Il doit comporter, en lui-même ou dans ses annexes ou ses références à des documents déposés chez le notaire, toutes indications relatives :

— à la consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux ;

— au prix et aux conditions financières de l'opération ;

— aux garanties financières exigées du vendeur pour la bonne exécution du contrat qui seront déterminées par le règlement d'administration publique prévu à l'article 63 ci-après.

Art. 11 ter.

Le vendeur ne peut être déchargé par l'acheteur de la garantie des vices apparents ni avant la prise de possession des lieux ni avant la réception des travaux. Il ne peut se décharger sur l'acheteur de cette réception.

Par dérogation à l'article 1643 du Code civil, le vendeur ne peut stipuler qu'il ne sera obligé à aucune garantie pour les vices cachés. Le responsable du vice est tenu dans les mêmes conditions à l'égard du vendeur.

Il n'y aura pas lieu à restitution de la chose ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice.

Lorsque le vendeur est une personne morale et que celle-ci disparaît, la garantie incombe solidairement aux représentants légaux de l'organisme dans les termes de ses statuts.

Les dispositions du présent article sont applicables aux ventes consenties après achèvement de la construction par le vendeur visé au présent titre.

Art. 11 *quater*.

Toute cession consentie par un acheteur à un tiers durant la période d'exécution du contrat substitue de plein droit le cessionnaire dans l'ensemble des droits et obligations résultant du contrat.

Le cédant doit remettre au cessionnaire l'ensemble des documents qui lui ont été remis par le vendeur en application de l'article 11 *bis*, ainsi que toutes précisions sur l'état d'exécution de ce contrat.

Le vendeur peut exiger du cédant qu'il se porte garant des obligations incombant au cessionnaire.

## CHAPITRE II

### DU CONTRAT PRELIMINAIRE A LA VENTE

Art. 12.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

La vente peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie, le vendeur s'engage à réserver à un candidat acheteur un ou plusieurs immeubles visés au titre préliminaire ou une fraction de tels immeubles. Ce contrat doit comporter toutes indications relatives à la consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux et aux conditions financières de l'opération.

Art. 13.

Le dépôt de garantie doit être effectué à un compte spécial ouvert au nom du vendeur par un organisme habilité à cet effet. Les fonds déposés à ce compte sont indisponibles, incessibles et insaisissables dans la limite des sommes dues par l'acheteur en vertu des dispositions du contrat.

Dès le transfert de propriété, les fonds déposés, majorés des intérêts, sont acquis au vendeur en acompte sur le prix de vente.

Art. 14.

Le vendeur ne peut dénoncer son engagement que s'il renonce à poursuivre la réalisation du projet de construction. Il est alors tenu de restituer le dépôt de garantie, majoré des intérêts produits par ce dépôt.

Art. 15.

Le candidat acheteur peut exiger la restitution des fonds déposés à titre de garantie, majorés des intérêts, si, dans le délai déterminé au contrat préliminaire, le vendeur ne l'a pas invité à conclure le contrat de vente.

Il peut également exiger la restitution des fonds déposés si le contrat de vente proposé fait apparaître soit une aggravation anormale des conditions financières, soit une différence préjudiciable dans la consistance des travaux prévus au contrat préliminaire ou dans les conditions techniques de leur exécution.

Si, pour toute autre cause, il renonce à acheter, les fonds déposés, majorés des intérêts, sont acquis au vendeur à titre d'indemnisation forfaitaire.

.....

CHAPITRE III

DE LA PROMESSE DE VENTE

Art. 17.

Est nulle et de nul effet toute promesse de vente non conforme aux dispositions du présent chapitre. Toute promesse d'achat est interdite.

La promesse de vente doit faire l'objet d'un acte notarié passé après l'achèvement des fondations.

Elle doit comporter toutes indications relatives à la consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux, aux conditions financières de l'opération, et, le cas échéant, à l'organisation de la copropriété.

Elle doit, en outre, spécifier que l'acte de vente doit intervenir au plus tard dans les trois mois qui suivent l'achèvement de l'immeuble. La promesse de vente n'est valable que si elle est assortie de garanties financières assurant le remboursement des fonds versés et le versement de l'indemnité forfaitaire prévue ci-après, dans des conditions qui seront déterminées par règlement d'administration publique. Aucun versement, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce ne peut être exigé ni accepté par le vendeur avant la vente, si l'acquéreur n'est pas garanti par les mesures prévues ci-dessus.

Art. 18.

L'acquéreur peut exiger la réalisation de la vente dans les conditions prévues à la promesse. Il peut aussi renoncer au bénéfice de la promesse de vente si les conditions énumérées par celle-ci ne sont pas respectées. Dans ce dernier cas, il reçoit, indépendamment du remboursement des sommes versées, majorées des intérêts au taux légal, une indemnité forfaitaire égale à 10 p. 100 du prix de vente.

Toutefois, il ne peut, en vue de la renonciation prévue ci-dessus ou d'une action en dommages-intérêts, se prévaloir :

— ni des variations de prix provenant des clauses de revision du coût de la construction ;

— ni des augmentations du prix initial qui ne dépasseraient pas 5 p. 100 de celui-ci et qui auraient pour origine des travaux complémentaires résultant d'impératifs techniques imprévisibles à la date de la signature de la promesse et indispensables à la réalisation de l'immeuble.

Le vendeur peut dénoncer la promesse si l'acquéreur ne remplit pas ses obligations.

Si le bénéficiaire de la promesse de vente y renonce pour un motif qui n'est pas imputable au vendeur, une indemnité forfaitaire de 10 p. 100 du prix de vente est due à ce dernier.

Art. 18 bis (nouveau).

Les dispositions des articles 11, 11 *ter* et 11 *quater* sont applicables aux promesses de ventes prévues aux articles 17 et 18.

.....

## TITRE II

### Dispositions applicables en cas de contrat de construction.

#### CHAPITRE PREMIER

##### DU PROMOTEUR ET DU CONTRAT DE CONSTRUCTION

#### Art. 21.

Si une personne physique ou morale s'oblige à mettre en œuvre et à mener à bien, directement ou indirectement, les opérations techniques, juridiques et financières en vue de la réalisation de l'objet prévu à l'article premier, elle est dénommée « promoteur de construction ». Le contrat par lequel le promoteur s'oblige est un contrat de construction. Il est soumis aux dispositions du présent titre et aux règles non contraires du mandat.

Toutefois, le contrat conclu entre parents ou alliés jusqu'au sixième degré inclus, en vue de la réalisation, par l'un d'eux et pour leur compte exclusif, des opérations visées à l'alinéa précédent n'est pas soumis aux dispositions du présent titre.

#### Art. 22.

Sauf dans le cas où le contrat de construction est conclu avec une société visée au titre III, ce contrat doit, à peine de nullité, être constaté par acte notarié. La nullité ne peut être invoquée après l'expiration d'un délai de six mois suivant la réception des travaux ; elle ne peut l'être par le promoteur.

Le contrat de construction est conclu de plein droit pour toute la durée d'exécution des opérations techniques, juridiques et financières. Il ne peut être résilié qu'en cas de faute d'un des contractants ou d'inexécution par l'une des parties de ses obligations.

Le contrat doit comporter, en lui-même ou dans ses annexes ou ses références à des documents déposés chez le notaire, toutes indications relatives :

— à la consistanee et aux conditions techniques d'exécution des travaux ;

— aux coûts et aux conditions financières de l'opération de construction et, dans le cas d'une construction en copropriété, à la répartition du coût de l'opération entre les copropriétaires suivant leur quote-part de copropriété, laquelle est fixée en proportion de la valeur du lot par rapport à celle de l'ensemble ;

— aux garanties financières exigées du promoteur pour la bonne exécution du contrat et la réalisation de la construction, qui seront déterminées par le règlement d'administration publique prévu à l'article 63 ci-après ;

— à l'organisation de la copropriété s'il y a lieu.

### Art. 23.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

Lorsqu'un même promoteur passe des contrats avec plusieurs cocontractants, chaque contrat oblige le promoteur à garantir au cocontractant l'achèvement du bâtiment ou du programme dont dépend l'achèvement de la fraction d'immeuble ou de l'immeuble prévu au contrat.

### Art. 24.

Si, dans le cas visé à l'article précédent, le promoteur procure le terrain nécessaire à l'édification du bâtiment ou à la réalisation du programme, le transfert des droits sur ledit terrain ne prend effet qu'à la date de signature du contrat de construction. Les fonds que l'acquéreur devrait verser avant ce transfert doivent être consignés entre les mains d'un notaire. Ils sont incessibles et insaisissables.

### Art. 25.

Si le contrat de construction est conclu avant l'acquisition par le cocontractant des droits du promoteur sur le terrain, il ne prend effet qu'à la date du transfert de ces droits.

### Art. 26.

Sous réserve des dispositions de l'article 24, le promoteur ne peut exiger ni accepter des versements du ou des cocontractants qu'après la date de prise d'effet du contrat. Ces versements doivent être faits à un compte spécial ouvert par un organisme habilité à cet effet.

Les fonds versés à ce compte ne peuvent servir qu'au paiement des dépenses nécessaires à l'exécution du contrat. Ils sont incessibles et insaisissables sauf pour le règlement desdites dépenses.

Le promoteur ne peut exiger ni accepter :

— aucun versement anticipé ou supérieur à ceux prévus au contrat ;

— aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la date à laquelle la créance est exigible.

Il est réputé détenir en qualité de mandataire toutes les sommes qu'il reçoit en exécution du contrat.

Le promoteur est tenu de rendre compte semestriellement au cocontractant de l'exécution de son mandat et notamment de l'emploi des fonds versés ainsi que de l'état d'avancement de la construction.

#### Art. 27.

La cession à un tiers des droits du cocontractant sur l'immeuble durant la période d'exécution du contrat de construction substitue de plein droit le cessionnaire dans l'ensemble des droits et obligations résultant du contrat.

Le promoteur peut exiger du cédant qu'il se porte garant des obligations incombant au cessionnaire.

#### Art. 28.

Nonobstant toute clause contraire, le promoteur participe à la réception des travaux et assure la liquidation des marchés. Toutefois, le propriétaire a seul qualité pour décharger l'entrepreneur des vices apparents.

Le promoteur est tenu à réparation pour les vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, sauf recours de sa part contre le responsable du vice.

Lorsque le promoteur est une personne morale et que celle-ci disparaît, la garantie incombe solidairement aux représentants légaux de l'organisme dans les termes de ses statuts.

## CHAPITRE II

### DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE CONSTRUCTION

#### Art. 29.

Les propriétaires de fractions divisées ou indivises d'un même immeuble sont de plein droit groupés en un syndicat qui représente l'universalité des copropriétaires et qui est chargé de les informer de l'état d'avancement des travaux.

Chaque propriétaire dispose dans la copropriété de droits proportionnels à la valeur relative de son lot par rapport à l'ensemble des lots.

#### Art. 30.

Le nombre de voix dont dispose chaque propriétaire à l'assemblée générale du syndicat est proportionnel à ses droits dans la copropriété.

Le promoteur ne peut en aucun cas, soit directement, soit par personne interposée et même en qualité de mandataire, disposer de plus du tiers des voix. Cependant, lorsqu'il est amené à assumer les obligations d'un propriétaire défaillant, il dispose des voix de ce propriétaire éventuellement au-delà du maximum du tiers des voix.

#### Art. 31.

En cas de cessation de la mission du promoteur, le syndicat, s'il n'en désigne pas un nouveau, est mandataire légal des propriétaires pour assurer l'achèvement des travaux à leurs frais et risques.

Une décision du syndicat de nature à modifier les droits d'un copropriétaire dans la copropriété ne peut être exécutée sans l'accord de ce dernier. Il en est de même de toute décision du syndicat qui aurait pour effet de modifier les droits qu'un propriétaire tient du contrat de construction si ladite décision est de nature à lui porter préjudice.

Art. 32.

Les membres du syndicat ne sont pas solidaires les uns des autres, même au cas de non-paiement par l'un d'eux de sa part dans les dépenses afférentes à la construction.

Dans ce cas, le syndicat peut décider que les autres copropriétaires feront l'avance des sommes dues par le défaillant. Cette avance peut également être consentie par un ou plusieurs copropriétaires ou par le promoteur.

Le remboursement de l'avance ainsi que, s'il y a lieu, des intérêts, frais et pénalités y afférents, est garanti par une hypothèque légale sur les droits du copropriétaire défaillant dans l'immeuble.

Dans le cas où l'avance des sommes dues par le défaillant n'est pas prise en charge conformément aux dispositions qui précèdent, le promoteur peut, après mise en demeure adressée au défaillant, demander au tribunal de grande instance que lui soit transférée la propriété de la part du terrain et des ouvrages y incorporés appartenant au défaillant, moyennant versement à ce dernier ou à ses créanciers des sommes déjà payées par lui, déduction faite de 10 % de celles-ci ainsi que des frais engagés et du montant des droits de mutation. Le jugement emporte transfert de propriété.

TITRE III

**Des sociétés immobilières d'acquisition et des sociétés immobilières de construction.**

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GENERALES

Section I. — *Règles de constitution et de fonctionnement.*

Art. 33.

La constitution des sociétés visées à l'article 2 de la présente loi doit être constatée par acte notarié.

Ces sociétés ont, pour tout ce qui n'est pas réglé par la présente loi, le caractère de sociétés civiles. L'article 1865 du Code civil, à l'exception de son 1°, ne leur est pas applicable.

Art. 34.

Chaque société ne peut avoir d'autre objet que d'acquérir ou de construire un ou plusieurs immeubles compris dans un même programme d'importance limitée.

Art. 35.

Une société d'acquisition ne peut réaliser son objet social qu'en concluant un des contrats conformes aux dispositions du titre I<sup>er</sup>.

Une société de construction ne peut réaliser son objet social qu'en concluant un contrat conforme aux dispositions du titre II, sauf si le président du comité d'administration fournit les garanties financières prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article 22.

Le contrat de vente ou le contrat de construction est annexé éventuellement aux statuts.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux sociétés civiles immobilières relevant du décret n° 59-700 du 6 juin 1959, ni aux sociétés constituées entre parents ou alliés jusqu'au sixième degré inclus.

Art. 36.

..... Supprimé .....

Art. 37.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

Les statuts de la société doivent contenir ou comporter en annexe :

- le devis descriptif de l'immeuble à construire ou à acquérir ;
- le montant des dépenses prévues pour l'acquisition ou la construction, le plan de financement, le montant des engagements prévisionnels des associés et l'échelonnement des versements qui leur seront imposés ;
- le nombre de parts sociales avec l'indication des lots affectés à chaque groupe de parts ;
- l'état de division de l'immeuble ;
- le règlement de copropriété.

Art. 37 bis.

La valeur relative des groupes de parts doit être proportionnelle à la valeur des lots correspondants.

L'action intentée par un associé en vue de la révision des statuts pour rétablir la proportionnalité doit être exercée avant l'expiration d'un délai d'un an après la réception des travaux. Elle ne peut tendre qu'à faire constater une insuffisance d'évaluation.

Art. 38.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

La société n'est constituée qu'après :

- souscription de toutes les parts ;
- libération des engagements correspondant à chacune de celles-ci à concurrence d'une proportion déterminée du coût prévisionnel de l'opération.

Art. 38 bis.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

La société est administrée par un comité d'administration désigné par l'assemblée générale. Ce comité désigne un président.

Art. 39.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

Une société de construction ne peut entreprendre la réalisation de la construction qu'après avoir acquis les droits sur le terrain et après constatation par l'assemblée générale de l'existence des moyens financiers nécessaires à cette réalisation et notamment de garanties couvrant une partie déterminée du coût prévisionnel de l'opération.

Art. 40.

..... Supprimé .....

Art. 41.

Dans les sociétés d'acquisition, toute modification de l'une des clauses du contrat de vente n'est opposable à l'associé auquel elle porte préjudice qu'avec son accord explicite et séparé.

Art. 42.

Dans les sociétés de construction, le montant des dépenses prévues pour la réalisation de la construction ne peut être augmenté que par revision des statuts.

Toutefois, en cas d'urgence ou de péril, des engagements supplémentaires aux dépenses initialement prévues pour la réalisation de la construction peuvent, dans les limites fixées par le règlement d'administration publique prévu à l'article 63, être décidés par le comité d'administration.

Art. 42 bis (nouveau).

Dans les sociétés de construction ou d'acquisition, si une modification aux statuts ou aux documents annexes porte sur le nombre de parts affectées à chacun des lots, sur la consistance de ceux-ci ou sur la quote-part des droits et charges résultant du règlement de copropriété, tout associé non acceptant a le droit :

— soit de se retirer de la société en demandant le remboursement des sommes à elle versées au titre des parts dont il est détenteur et éventuellement tous dommages-intérêts ;

— soit d'obtenir que ses engagements soient modifiés pour tenir compte du préjudice subi.

La demande de l'associé doit être présentée, à peine de forclusion, dans un délai de six mois à compter de la notification, reçue par lui, de la modification.

En cas de retrait de l'associé, la société procède à la rétrocession de ses parts ou décide leur suppression.

Art. 43.

En cas de résiliation du contrat de construction, la société conclut un nouveau contrat ou décide de réaliser directement son objet social. Dans ce dernier cas, le président du comité d'administration est soumis aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 35.

Art. 44.

Toute société dont l'objet social comporte un programme excédant vingt logements est soumise au contrôle d'un commissaire-censeur jusqu'à liquidation des comptes de l'opération de construction ou d'acquisition.

La responsabilité des commissaires-censeurs est engagée dans les conditions et sous les sanctions prévues aux articles 34 et 43 de la loi du 24 juillet 1867.

Art. 45.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

Dans la limite du préjudice qu'il subit, tout associé peut, en cas d'inaction de la société et après l'avoir mise en demeure, exercer à titre personnel les droits et actions qu'aurait dû exercer celle-ci.

Art. 46.

Est nulle et de nul effet toute obligation contractée par la société, pour son compte ou celui d'un associé, si cette obligation est étrangère à la réalisation de l'objet social.

La société ne peut donner caution hypothécaire que pour la garantie des emprunts contractés :

— par les associés pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds de la société tendant à la réalisation de l'objet social ;

— par les cessionnaires de parts sociales pour leur permettre de payer leur prix de cession, mais seulement à concurrence des appels de fonds déjà réglés à la société, et, s'il y a lieu, de payer les appels de fonds qui restent encore à régler.

La caution hypothécaire doit être autorisée par les statuts, avec stipulation que l'engagement de la société est strictement limité aux parties divises et indivises de l'immeuble social, auxquelles le bénéficiaire du crédit aura vocation en propriété.

Section II. — *Du contrat préliminaire à la souscription  
ou à la cession des parts sociales.*

Art. 47.

La souscription des parts d'une société peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie, une personne s'engage à réserver au déposant un certain nombre de parts d'une société à constituer à son initiative.

La cession de parts peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie, un associé s'engage à céder ses parts à un candidat cessionnaire, moyennant un prix fixé dans ledit contrat.

Le contrat préliminaire doit comporter toutes indications relatives à la constitution de la société, à la consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux et aux conditions financières de l'opération.

Toute autre promesse de souscription, d'achat ou de cession de parts est nulle.

Art. 48.

Le dépôt de garantie doit être effectué à un compte spécial ouvert au nom du promettant par un organisme habilité à cet effet.

Les fonds déposés sont indisponibles, incessibles et insaisissables dans la limite des sommes dues par l'acheteur en vertu des dispositions du contrat.

Lors de la souscription ou de la cession des parts, les fonds déposés sont libérés pour être imputés sur le montant de la souscription ou du prix de cession.

Le promettant ne peut exiger ni accepter aucun versement autre que ce dépôt avant la souscription ou la cession des parts.

Art. 49.

Le promettant ne peut dénoncer son engagement que si la réalisation du projet de construction est abandonnée.

Il est alors tenu de restituer le dépôt de garantie, majoré des intérêts produits par ce dépôt.

Art. 50.

Le candidat souscripteur ou cessionnaire peut exiger la restitution des fonds déposés, majorés des intérêts, à titre de garantie si, dans le délai déterminé au contrat préliminaire, le promettant ne l'a pas invité à souscrire les parts ou à conclure le contrat de cession de parts.

Il peut également exiger la restitution des fonds déposés, majorés des intérêts, à titre de garantie si, lors de la souscription ou de la cession, apparaît soit une aggravation des conditions financières, soit une différence préjudiciable dans la consistance des travaux prévus au contrat préliminaire ou dans les conditions techniques de leur exécution.

Si, pour toute autre cause, le candidat souscripteur ou cessionnaire renonce à souscrire ou à acheter les parts, les fonds déposés, majorés des intérêts, sont acquis au promettant à titre d'indemnisation forfaitaire.

Section III. — *Cession des parts sociales.*

Art. 51 A (nouveau).

Sauf disposition statutaire contraire, tout associé peut céder ses parts à la personne de son choix.

Art. 51.

La cession volontaire des parts à d'autres personnes que les associés est interdite à peine de nullité, sauf autorisation de justice, avant l'achèvement des travaux de fondation et avant la conclusion par la société du contrat de vente ou de construction ou en l'absence de promoteur avant la réception des travaux.

La nullité ne peut être invoquée après l'expiration d'un délai de six mois suivant la réception des travaux. Elle ne peut l'être par le cédant.

L'interdiction prévue au présent article ne s'applique pas aux cessions ni aux acquisitions de parts effectuées par les organismes désignés par décret et habilités à recueillir les versements effectués par les employeurs au titre de la participation obligatoire à l'effort de la construction.

Art. 52.

La cession est, à peine de nullité, constatée par acte notarié.

Cet acte doit comporter toutes indications relatives à la société, aux conditions techniques et financières de l'acquisition ou de la construction, à sa situation financière au moment de la cession, aux droits et obligations du cessionnaire.

Le cessionnaire est tenu des dettes du cédant à l'égard de la société à la date de la cession dans la mesure où celles-ci résultent des obligations figurant dans l'acte de cession ou ses annexes.

Les dispositions du présent article sont applicables en cas de vente publique.

Section IV. — *Des droits et obligations des associés.*

Art. 53.

Chaque associé est tenu, dans la proportion de ses droits sociaux et dans la limite du montant des dépenses prévues par les statuts, de satisfaire aux appels de fonds nécessités par la réalisation de l'acquisition ou de la construction. Il est tenu, en ce qui concerne la gestion des immeubles sociaux, suivant la répartition des charges prévues par le règlement de copropriété. Sous réserve des dispositions des articles 41, 42 bis et 54, il ne peut être tenu de la part d'un autre associé.

Toute stipulation de solidarité entre un associé, en tant que tel, et la société est réputée non écrite.

Art. 54.

Si un associé ne remplit pas ses obligations à l'égard de la société, ses droits de toute nature dans l'actif social, y compris ceux afférents à la jouissance de son lot, peuvent être mis en vente publique.

Si la mise en vente est motivée par l'inexécution des obligations afférentes à la réalisation de l'acquisition ou de la construction, les baux ou autres droits de jouissance, consentis par l'associé, sont inopposables à l'acquéreur des parts.

L'accroissement des charges résultant éventuellement de la défaillance d'un associé est réparti entre tous les associés proportionnellement à leurs droits sociaux.

#### Art. 55.

Un associé ne peut prétendre à l'attribution exclusive en propriété du lot auquel il a vocation, ni accéder à la jouissance exclusive de ce lot, ni s'y maintenir, s'il n'a pas rempli ses obligations à l'égard de la société.

Après attribution d'un lot en propriété, le propriétaire de ce lot reste tenu envers la société et envers les tiers de la part qui lui incombe dans les dettes sociales antérieures à la date d'attribution de son lot. L'attribution peut être subordonnée au versement d'une provision au plus égale à ladite part s'il existe des dettes dont la division ne peut être faite entre les associés.

#### Art. 55 bis (nouveau).

Les créances de la société contre les associés sont garanties par le privilège prévu à l'article 2102 du Code civil.

#### Art. 56.

Le retrait anticipé de certains associés par voie d'attribution en propriété de leurs lots ne peut avoir lieu avant qu'une assemblée générale ait constaté la réalisation de l'objet social et sa conformité avec les prévisions statutaires et ait approuvé les comptes définitifs afférents à cette réalisation.

Il est procédé à l'attribution des lots aux associés qui se retirent, conformément aux affectations prévues par les statuts ou leurs annexes. Chaque attribution est constatée par acte authentique signé d'un représentant de la société et de l'associé qui se retire. Elle entraîne de plein droit l'annulation des parts correspondant aux lots attribués.

#### Art. 57.

Il ne peut être procédé à la dissolution des sociétés visées à l'article 2 avant qu'une assemblée générale ait constaté la réalisation de l'objet social et sa conformité avec les prévisions statu-

taires et approuvé les comptes définitifs afférents à cette réalisation. Il est alors procédé à l'attribution des lots des associés conformément aux affectations prévues par les statuts ou leurs annexes.

L'attribution est opérée par acte authentique et approuvée par les intéressés. A défaut d'accord amiable, chaque associé est sommé de se présenter devant notaire à jour et heure fixes, à l'effet d'en prendre connaissance et de l'approuver ou de la contester. Les associés qui contestent alors l'attribution disposent d'un délai de quinze jours pour saisir le tribunal de grande instance du lieu du siège social.

Si, en raison de l'ouverture d'une succession ou de la dissolution d'une communauté, il existe une incertitude sur l'identité du propriétaire des parts, l'attribution est faite au profit des indivisaires ; elle ne peut être considérée comme un acte d'acceptation de la succession, de la libéralité ou de la communauté.

Section V. — *Règles applicables  
après l'achèvement de la construction.*

Art. 57 bis (nouveau).

Les dispositions des articles 37 bis, 38 bis, 42 bis, 45, 46, 51 A, 52, 53, 54, 55, 55 bis, 56 et 57 du présent chapitre continuent à être applicables après l'achèvement de la construction pendant tout le temps où la société assure la gestion et l'entretien de l'immeuble social.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX SOCIETES DE CONSTRUCTION  
DE FORME COOPERATIVE

Art. 58.

Les sociétés coopératives de construction d'habitations, constituées conformément aux règles de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 et ayant pour objet de fournir ou de procurer à leurs membres la propriété ou la jouissance de loge-

ments, sont soumises aux dispositions du chapitre précédent, sous réserve des dispositions des articles ci-après. Leurs statuts doivent être conformes à des statuts types.

Art. 58 *bis* (nouveau).

Une société coopérative de construction ne peut donner un mandat général, pour la réalisation de son programme de construction, qu'à son comité d'administration, à une autre coopérative ou à une union des coopératives.

Elle ne peut entreprendre la réalisation de son programme de construction qu'après avoir acquis les droits sur le terrain et tant qu'une assemblée générale n'a pas constaté l'existence des moyens de financement devant assurer la réalisation du programme, y compris la garantie de la prise en charge provisoire, par un organisme agréé à cet effet, des logements en excédent de ceux à la réalisation desquels les associés ont souscrit.

Art. 58 *ter* (nouveau).

Quel que soit le nombre de parts souscrites par lui, chaque associé est tenu de faire les versements nécessaires à la réalisation du programme de construction défini par les statuts proportionnellement à la valeur du lot qui lui est destiné par rapport à l'ensemble des lots. Chaque lot est attribué en contrepartie des versements effectués pour sa réalisation.

Art. 58 *quater* (nouveau).

En cas d'exclusion d'un associé, les autres associés sont tenus, jusqu'à son remplacement, de toutes ses obligations à l'égard de la société, proportionnellement à leurs engagements, tels qu'ils sont prévus à l'article précédent.

Art. 58 *quinquies* (nouveau).

En cas de dissolution ou de déconfiture d'une société visée au présent chapitre, les associés ne sont remboursés qu'après règlement intégral des autres créanciers des sommes qui leur

seraient dues par la société, à raison des versements faits par eux pour la réalisation du programme de construction et dont ils n'auraient pas reçu la contrepartie en nature.

Sous réserve des dispositions de l'article 53, 3° et 4° alinéas, le solde actif ou passif est réparti entre les associés en proportion des versements qu'ils ont faits pour la réalisation du programme.

## TITRE IV

### Dispositions communes.

#### Art. 59.

Ne peuvent procéder, à titre quelconque, directement ou par personne interposée, pour leur compte ou pour celui d'autrui, aux opérations définies aux articles 1<sup>er</sup> et 2, ni participer en droit ou en fait, directement ou par personne interposée, à la fondation ou à la gestion des sociétés visées par la présente loi :

1° Les personnes condamnées pour crime de droit commun, faux en écritures privées, de commerce ou de banque prévus par les articles 150 et 151 du Code pénal, banqueroute, vol, abus de confiance, escroquerie, soustraction commise par dépositaire public, extorsion de fonds, de signatures, de valeurs, émission de chèque sans provision, atteinte au crédit de l'Etat, faux serment, faux témoignage, subornation de témoin ou pour tentative ou complicité d'un des crimes ou délits ci-dessus visés ;

2° Les personnes condamnées pour l'un des délits prévus soit par la présente loi, lorsque la condamnation comporte l'interdiction de se livrer à l'une des activités visées au présent article, soit par l'ordonnance n° 58-1229 du 16 décembre 1958 portant réglementation des agences de transactions immobilières, ou par la loi n° 60-580 du 21 juin 1960 interdisant certaines pratiques en matière de transaction portant sur des immeubles et des fonds de commerce, lorsque la condamnation comporte fermeture définitive de l'établissement ;

3° Les personnes empêchées d'exercer un commerce en vertu de la loi n° 47-1635 du 30 août 1947 relative à l'assainissement des professions industrielles ou commerciales, ainsi que les personnes condamnées en application soit du décret du 14 juin 1938 sur les

entreprises d'assurances, soit des lois des 13 et 14 juin 1941 relatives à la réglementation et à l'organisation de la profession bancaire et des professions qui s'y rattachent, soit de la loi n° 52-332 du 24 mars 1952 relative aux entreprises de crédit différé, soit de l'article 59 de la loi n° 57-908 du 7 août 1957 ;

4° Les faillis non réhabilités ;

5° Les anciens officiers ministériels destitués ou révoqués ;

6° Les avocats, architectes, experts comptables, comptables agréés, géomètres experts rayés de leur ordre par mesure disciplinaire.

#### Art. 60.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

Les personnes se livrant ou prêtant leur concours aux opérations visées par la présente loi doivent tenir constamment à la disposition des fonctionnaires énumérés par un règlement d'administration publique leurs livres et documents comptables, leurs registres ou répertoires et, d'une manière générale, tous documents relatifs auxdites opérations.

Ces fonctionnaires ont qualité pour vérifier si les interdictions édictées par l'article 59 sont respectées.

#### Art. 61.

Les garanties et responsabilités résultant de la présente loi ne peuvent faire l'objet de clauses limitatives.

Les clauses de résiliation de plein droit ou de résolution de plein droit ne sont autorisées que dans le contrat de vente et le contrat de construction en ce qui concerne les obligations de versement ou de dépôt prévues aux articles 6 et 26 de la présente loi.

Nonobstant toute stipulation contraire, ces clauses ne produisent effet qu'un mois après la date de la sommation ou du commandement de payer demeurés infructueux.

La mise en demeure ou le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.

Le juge des référés, saisi par l'acquéreur ou le cocontractant du promoteur, dans le délai d'un mois susvisé, peut lui accorder des délais dans les termes de l'article 1244 du Code civil.

Les effets des clauses de résolution ou de résiliation sont suspendus pendant le cours des délais ainsi octroyés. Ces clauses sont réputées n'avoir jamais joué si le débiteur se libère dans les conditions déterminées par l'ordonnance du juge.

Art. 62.

Toute convention, clause ou disposition statutaire contraire à la présente loi et aux textes pris pour son application est inopposable à celui à qui elle porte préjudice.

Est nulle toute convention, quelle qu'en soit la dénomination ou la forme, par laquelle une personne physique ou morale s'engage à verser, avant l'achèvement des travaux, sous quelque forme que ce soit, une somme d'argent, dans des conditions autres que celles prévues par la présente loi, en contrepartie de l'attribution d'un droit de jouissance privative sur un logement, déterminé ou non.

Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente loi :

— les versements effectués par les employeurs au titre de la participation obligatoire à l'effort de construction auprès des organismes qui seront désignés dans les conditions fixées par décret ;

— les versements faits au titre d'un contrat de prévoyance immobilière souscrit auprès d'une société régie par la loi n° 52-332 du 24 mars 1952 ;

— les dépôts faits dans un établissement spécialement habilité dès lors que le déposant peut à tout moment retirer ses fonds sans retenue d'aucune sorte.

Art. 62 bis.

. . . . . Supprimé . . . . .

Art. 62 ter (nouveau).

La clause compromissoire est admise dans les contrats régis par la présente loi, en vue du règlement des difficultés relatives à leur application.

A défaut d'accord entre les parties sur la désignation de l'arbitre ou sur la fixation de la mission à lui confier, le tribunal peut être saisi par la partie la plus diligente.

Art. 62 quater (nouveau).

Toute personne effectuant une opération de construction visée par la présente loi est tenue, jusqu'à la délivrance du certificat de conformité, d'afficher sur le chantier, à la vue du public, le prix de revient prévisionnel au mètre carré de surface habitable de l'ensemble de l'immeuble.

### Art. 63.

Un règlement d'administration publique déterminera les conditions d'application de la présente loi et notamment :

1° Les conditions dans lesquelles l'édification de locaux à usage d'habitation pourra être regardée comme accessoire à la construction de locaux destinés à un autre usage ;

2° Les modalités d'établissement des différents contrats et actes prévus par la présente loi, les indications et renseignements qu'ils devront contenir, en eux-mêmes ou en annexe, ainsi que l'étendue et la nature des garanties exigées ;

3° Les délais maxima prévus par les articles 15 et 50 ;

4° Les limites dans lesquelles les conditions financières prévues aux contrats préliminaires pourront, pour l'application des articles 15 et 50, être modifiées ;

5° Les règles relatives aux clauses éventuelles de variation des prix dans les contrats, à l'échelonnement des versements en fonction de l'avancement des travaux et aux clauses pénales qui pourront être inscrites aux contrats ;

5° *bis* La présentation d'un devis descriptif détaillé ;

5° *ter* La durée prévue pour l'exécution des travaux ;

5° *quater* La marge de commercialisation et les éléments qui la composent ;

6° Les règles applicables aux dépôts de toute nature prévus par la présente loi ;

7° Les règles relatives à la tenue de la comptabilité afférente à l'exécution du contrat de vente ou de construction, à l'ouverture et au fonctionnement du compte spécial prévu à l'article 26, à la rémunération du promoteur et aux incompatibilités le concernant ;

8° Les attributions des syndicats de copropriétaires et les règles les concernant, les conditions d'octroi et de garantie du remboursement des avances consenties aux copropriétaires défaillants ;

9° L'importance maximum du programme faisant l'objet d'une société ;

10° Les règles relatives :

— à la constitution, à l'organisation et au fonctionnement des sociétés, aux pouvoirs de l'assemblée générale, à l'exercice des droits

des associés, aux pouvoirs du comité d'administration et du président, aux incompatibilités concernant celui-ci et les membres du comité d'administration ;

— à la désignation, à la mission et aux pouvoirs des commissaires-censeurs, aux incompatibilités qui leur sont applicables ;

— aux apports en nature, à l'affectation des lots aux parts sociales, aux appels de fonds, aux cessions de parts, et aux comptes et bilans de la société ;

— au retrait des associés, à la liquidation, à la dissolution et au partage des sociétés ;

— aux modalités de mise en vente publique des parts sociales dans le cas visé à l'article 54 ;

11° Les règles de fonctionnement de la société en vue d'assurer la gestion et l'administration de l'immeuble, notamment celles suivant lesquelles elle pourra procéder aux appels de fonds nécessaires ;

12° Les statuts types des sociétés coopératives de construction d'habitations, précisant notamment les cas et les conditions dans lesquels les associés peuvent être exclus ou se retirer, ainsi que les conditions dans lesquelles ils seront remboursés de leurs versements éventuellement réévalués ;

13° Les règles auxquelles devront obéir tous les documents de publicité afférents aux opérations de construction visées par la présente loi.

#### Art. 63 bis (nouveau).

Le coût de l'intervention notariale prévue aux articles 9, 11 bis, 17, 22 et 52 pour des programmes d'au moins cinq logements, d'une part, et, d'autre part, les garanties demandées soit en vue de la vente en l'état futur d'achèvement, soit en vue de l'application de l'article 10 relatif à la vente à terme, soit en vue de l'application de l'article 17 sur les promesses de vente, conformément à l'article 18 bis, soit en vue de l'application des articles 35 et 52, toutes garanties qui doivent être déterminées par le règlement d'administration publique prévu à l'article 63, seront fixés de façon à ne pas majorer de plus de 4 p. 100 le coût de la construction dans le cas de construction sans prêt spécial à la construction et de plus de 3 p. 100 dans les cas où les constructeurs bénéficient de ces prêts.

## TITRE V

### Dispositions pénales.

#### CHAPITRE PREMIER

##### DES INFRACTIONS RELATIVES A LA VENTE

#### Art. 64.

Sera puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 4.000 à 40.000 F ou de l'une de ces deux peines seulement le vendeur d'un ou plusieurs immeubles visés au titre préliminaire ou d'une fraction de tels immeubles qui aura :

1° Exigé ou accepté de l'acheteur ou du bénéficiaire d'une promesse de vente un versement en violation des dispositions des articles 6, 10 et 17, ou de celles prises en application de l'article 63 ;

2° Exigé ou accepté du candidat acheteur avant la passation du contrat de vente, un dépôt de garantie excédant le montant maximum fixé en application de l'article 63 (6°) ou un versement autre que ce dépôt de garantie ;

3° Omis de restituer, après mise en demeure, les sommes déposées à titre de garantie dans les cas et les conditions où il y est tenu en vertu des articles 14 et 15 et des dispositions prises en application de l'article 63 (6°) ;

4° Omis de rembourser, après mise en demeure, les fonds versés par l'acheteur, par le bénéficiaire d'une promesse de vente ou par le souscripteur d'une promesse d'achat, dans les cas et conditions où il y est tenu en vertu du chapitre III du titre II et de l'article 78.

#### CHAPITRE II

##### DES INFRACTIONS RELATIVES AU CONTRAT DE CONSTRUCTION

#### Art. 65.

Sera puni d'un emprisonnement de deux à six mois et d'une amende de 2.000 F à 10.000 F ou de l'une de ces deux peines seulement quiconque, intervenant dans les conditions visées à l'article 21, aura sciemment omis, préalablement à son intervention, de conclure un contrat conforme aux dispositions du chapitre 1<sup>er</sup> du titre II.

Sans préjudice de l'application des articles 406 et 408 du Code pénal s'il échet, sera puni d'un emprisonnement de deux mois à six mois et d'une amende de 2.000 F à 40.000 F, ou de l'une de ces deux peines seulement, le promoteur qui :

1° Aura exigé ou sciemment accepté des versements du ou des cocontractants avant la signature du contrat de construction ou avant la conclusion du contrat prévu aux articles 47 ;

2° Aura exigé ou sciemment accepté un dépôt de garantie excédant le montant maximum fixé en application de l'article 63 (6°) ou un versement autre que ce dépôt de garantie ;

2° *bis* Aura attribué aux quotes-parts de copropriété une valeur relative manifestement disproportionnée à la valeur des lots correspondants ;

3° N'aura pas, dès leur réception, versé au compte spécial prévu à l'article 26 les sommes reçues du ou des contractants ou en aura fait un usage différent de celui prévu à cet article ;

4° Aura exigé ou sciemment accepté un versement anticipé ou supérieur à ceux prévus par le contrat ;

5° Aura exigé ou sciemment accepté du ou des contractants une souscription ou une acceptation d'effets de commerce avant la date à laquelle la créance est exigible ;

6° Aura omis de rembourser, après mise en demeure, les fonds versés, dans les cas et les conditions où il y est tenu en application des articles 49 et 50 et des dispositions prises en application de l'article 63 (6°).

### CHAPITRE III

#### DES INFRACTIONS EN MATIERE DE SOCIETES IMMOBILIERES D'ACQUISITION ET DE CONSTRUCTION

##### Art. 66.

Les membres du comité d'administration d'une société ne sont pas civilement responsables des délits commis par le président du comité ou par la personne qui aura dirigé ou administré la société sous le couvert ou à défaut du président sauf si, en ayant eu connaissance, ils ne les ont pas révélés en assemblée générale.

Art. 67.

Seront punis d'une amende de 2.000 F à 40.000 F les fondateurs ou le président du comité d'administration d'une société qui volontairement :

1° N'auront pas accompli dans le délai fixé les formalités réglementaires de publicité ;

2° N'auront pas respecté les règles relatives aux apports en nature prises en application de l'article 63 (10°) ;

3° . . . . .

4° Ne se sont pas conformés, pour l'établissement des statuts et de leurs annexes, aux dispositions de l'article 37 ou à celles prises en application de l'article 63 (10° ou 12°).

Seront punis des mêmes peines les représentants des sociétés visées à l'article 79 qui n'auront pas accompli dans le délai fixé les formalités prescrites aux alinéas *a*, *b*, *c* et *d* de cet article.

Art. 67 bis (nouveau).

Seront punis d'un emprisonnement de deux à six mois et d'une amende de 2.000 F à 40.000 F, ou de l'une de ces deux peines seulement, les fondateurs ou le président du comité d'administration qui auront attribué aux parts sociales une valeur relative manifestement disproportionnée à la valeur des lots correspondants.

Art. 68.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

Sera puni d'un emprisonnement d'un à cinq ans et d'une amende de 2.000 F à 40.000 F ou de l'une de ces deux peines seulement, le président du comité d'administration d'une société qui :

1° Aura sciemment présenté aux associés un bilan inexact ;

2° De mauvaise foi, aura fait des biens ou du crédit de la société un usage qu'il savait contraire à l'intérêt de celle-ci dans un but personnel ou pour favoriser une autre société ou entreprise dans laquelle il était intéressé directement ou indirectement ;

3° De mauvaise foi, aura fait des pouvoirs qu'il possédait ou des voix dont il disposait en cette qualité un usage qu'il savait contraire aux intérêts de la société dans un but personnel ou pour favoriser une autre société ou entreprise dans laquelle il était intéressé directement ou indirectement.

Les infractions prévues aux 2° et 3° ci-dessus obéiront en matière de prescription aux mêmes règles que le délit d'abus de confiance.

Art. 69.

Sera puni des peines prévues à l'article 68 celui qui, pour provoquer une souscription ou une acquisition de parts d'une société, aura de mauvaise foi publié le nom d'une personne désignée, contrairement à la vérité, comme étant ou devant être attachée à la société à un titre quelconque.

Art. 70.

Sera également puni des peines prévues à l'article 68 celui qui aura, dans des conditions autres que celles prévues par la présente loi, sollicité ou sciemment accepté, avant l'achèvement des travaux de construction, sous quelque forme que ce soit, une somme d'argent en contrepartie d'un droit de jouissance privative sur un logement déterminé ou non.

Art. 71.

Sera puni d'une amende de 2.000 F à 10.000 F le président du comité d'administration d'une société qui :

1° N'aura pas réuni l'assemblée générale dans les délais ou aux périodes prévus par le règlement d'administration publique, prévu à l'article 63 ;

2° N'aura pas soumis à l'assemblée générale dans les six mois après la clôture de l'exercice un rapport sur les opérations de l'exercice et le bilan de la société.

Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables aux manquements postérieurs à la réunion de l'assemblée générale qui aura constaté l'achèvement de l'immeuble social et sa conformité avec les prévisions statutaires.

Art. 71 bis.

Sera puni d'un emprisonnement de six mois à deux ans et d'une amende de 2.000 F à 40.000 F, ou de l'une de ces deux peines seulement, le président du comité d'administration d'une société qui :

1° Aura engagé des dépenses supérieures à celles prévues aux statuts sans que, conformément à l'article 42 ci-dessus, ces statuts aient été modifiés ;

2° Aura demandé aux associés des versements supérieurs à ceux prévus ou avancé irrégulièrement la date des versements ;

2° bis Aura exigé ou accepté du ou des contractants une souscription ou une acceptation d'effets de commerce avant la date à laquelle la créance est exigible ;

3° De mauvaise foi, aura empêché un associé de participer à une assemblée générale ou, sauf en ce qui concerne les sociétés visées à l'article 58, l'aura empêché d'user du nombre de voix proportionnel à la valeur des parts sociales qu'il possède ;

4° Aura entrepris la réalisation de l'opération de construction sans se conformer aux dispositions de l'article 39 ou de l'article 58 bis.

### Art. 72.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

Sera puni d'un emprisonnement de six mois à deux ans et d'une amende de 2.000 F à 40.000 F ou de l'une de ces deux peines seulement, tout commissaire-censeur qui aura sciemment donné ou confirmé des informations mensongères sur la situation de la société, l'exécution des contrats passés par la société, ou qui n'aura pas révélé au Procureur de la République les faits délictueux dont il aura eu connaissance.

Les dispositions de l'article 378 du Code pénal sont applicables aux commissaires-censeurs.

### Art. 73.

Sera puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 4.000 F à 40.000 F, ou de l'une de ces deux peines seulement, le fondateur d'une société, le président du comité d'administration ou le cédant de parts qui aura :

1° Exigé ou sciemment accepté avant la souscription ou la cession des parts un versement autre que le dépôt de garantie prévu aux articles 47 et 48 ou excédant le montant maximum autorisé par la loi ;

2° Omis de rembourser, après mise en demeure, les sommes déposées dans les cas et dans les conditions où il y est tenu en vertu des articles 49 et 50 et des dispositions prises en application de l'article 63 (6°).

### Art. 73 bis (nouveau).

Les dispositions du présent chapitre sont également applicables à toute personne qui, directement ou par personne interposée, aura dirigé ou administré une société sous le couvert ou à défaut du président du comité d'administration.

## CHAPITRE IV

### DISPOSITIONS PENALES COMMUNES AUX TITRES I<sup>er</sup>, II ET III

#### Art. 74.

Sera puni d'une amende de 2.000 F à 40.000 F le vendeur ou le promoteur de construction qui, volontairement, n'aura pas inséré dans les actes de vente ou de promesse de vente, dans le contrat préliminaire ou dans le contrat de construction ou dans les documents annexés à ceux-ci, les indications exigées en application de l'article 63 (2°) ou qui aura fourni des indications inexactes.

#### Art. 75.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

Les infractions aux dispositions de l'article 59 sont punies d'un emprisonnement de six mois à deux ans et d'une amende de 2.000 F à 100.000 F, ou de l'une de ces deux peines seulement.

#### Art. 75 bis (nouveau).

Sera puni d'une amende de 2.000 F à 10.000 F l'inobservation des prescriptions de l'article 62 *quater* ou l'affichage d'informations mensongères.

#### Art. 76.

Sans préjudice, s'il échet, des peines plus fortes prévues par le Code pénal et les lois en vigueur, seront punies d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 2.000 F à 40.000 F, ou de l'une de ces deux peines seulement, les personnes physiques se livrant à l'une des opérations définies aux articles 1<sup>er</sup> et 2, qui, volontairement, n'auront pas tenu ou fait tenir de comptabilité ou auront tenu ou fait tenir une comptabilité inexacte, irrégulière ou incomplète.

Le président du comité d'administration, le liquidateur et, généralement, tout mandataire social d'une société régie par le titre III de la présente loi, qui, volontairement, n'aura pas tenu ou fait tenir la comptabilité de ladite société ou aura tenu ou fait

tenir une comptabilité inexacte, irrégulière ou incomplète, ou se sera opposé à l'exercice du contrôle prévu à l'article 44, sera puni des mêmes peines.

Cette disposition est applicable à toute personne qui, directement ou par personne interposée, aura dirigé ou administré une société visée à l'alinéa précédent, sous le couvert ou à défaut de son représentant légal.

La non-représentation, avant l'expiration des délais de conservation, des livres et documents de comptabilité aux agents habilités à constater les infractions et aux personnes énumérées par le règlement d'administration publique prévu à l'article 60, que cette non-représentation soit le fait d'un refus délibéré de communication ou de la destruction volontaire, ainsi que le refus de se prêter aux vérifications visées au deuxième alinéa dudit article sont punis des peines prévues à l'alinéa premier.

#### Art. 77.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

Dans tous les cas visés au présent titre, le juge peut, à titre de peine complémentaire, prononcer l'interdiction de se livrer à l'une des opérations définies aux articles premier et 2 de la présente loi.

## TITRE VI

### Dispositions transitoires et diverses.

#### Art. 78 A (nouveau).

Les dispositions des articles 11 *ter*, 46 et 61 sont applicables dès la publication de la présente loi. Elles s'appliquent aux contrats en cours à cette date.

Les promesses d'achat, les promesses de souscription, d'achat ou de cessions de parts ou d'actions sont interdites à compter de la publication de la présente loi.

#### Art. 78.

Les ventes, les promesses de vente ou d'achat ainsi que les promesses de souscription, de cession ou d'achat de parts ou d'actions ayant acquis date certaine avant la publication du règle-

ment d'administration publique prévu à l'article 63, ne sont pas soumises aux dispositions de la présente loi.

Les promesses de vente ou d'achat, les promesses de souscription, de cession ou d'achat de parts ou d'actions, qui n'auront pas acquis date certaine avant la publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63 et qui n'auront pas été transformées en l'un des contrats prévus par la présente loi dans les trois mois suivant cette publication, seront assimilées à des contrats préliminaires de vente, de souscription ou de cession, et soumises aux dispositions de la présente loi réglementant lesdits contrats. Dans ces cas, les sommes versées, excédant celles autorisées en application de la présente loi, devront être restituées.

#### Art. 79.

Toute société de construction, régie par la loi du 28 juin 1938 modifiée, ou par l'article 80 modifié, de la loi n° 53-80 du 7 février 1953, qui existera à la date de publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63, devra, dans un délai d'un an à compter de cette date, si elle a un des objets définis à l'article 2 :

- a) Déposer ses statuts au rang des minutes d'un notaire ;
- b) Accomplir les formalités de publicité prescrites par règlement d'administration publique ;
- c) Communiquer à l'assemblée générale le montant des dépenses régulièrement engagées ainsi que celui des dépenses prévues pour la réalisation de l'objet social.

A l'expiration du délai d'un an prévu ci-dessus, toute société visée au présent article sera soumise, dans les conditions et selon les modalités qui seront précisées par règlement d'administration publique, aux dispositions prises en application de la présente loi et relatives aux appels de fonds, aux comptes et bilans, au contrôle du commissaire-censeur, au fonctionnement des assemblées générales.

Le représentant de la société est habilité à procéder aux modifications nécessaires des statuts, nonobstant toutes clauses contraires.

L'objet de toute société visée au présent article est limitée à la réalisation du programme de logements dont la construction aura été autorisée par un permis de construire demandé avant la publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63.

Art. 79 bis (nouveau).

Les dispositions de l'article 55 bis sont applicables dans les sociétés visées à l'article précédent.

Art. 80.

Les dispositions de l'article 52 sont applicables aux cessions des parts ou des actions des sociétés visées à l'article 79.

Art. 81.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

Les dispositions des articles 79 et 80 ne sont pas applicables aux sociétés dont l'assemblée générale a constaté, à la date de publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63, l'achèvement de l'immeuble et la conformité de ce dernier avec les prévisions statutaires.

Art. 82.

Supprimé

Art. 83.

Le décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954 ainsi que les articles 59 et 60 de la loi n° 57-908 du 7 août 1957 sont abrogés à compter de la date de publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63.

Toutefois, leurs dispositions restent applicables, dans la mesure où elles les régissent, aux contrats conclus avant cette date, sans préjudice des articles 78 A, deuxième alinéa, et 78.

Les actes punissables en vertu des textes ci-dessus abrogés, et qui ont été commis antérieurement à la date de publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63, continuent à être poursuivis, instruits et jugés conformément aux dispositions des textes en vigueur au moment où ils ont été commis.

Art. 84.

I. — Le 1° de l'article 2 de la loi n° 60-580 du 21 juin 1960 est ainsi modifié :

« 1° Les versements ou remises faits dans les conditions prévues par les articles 3, 7, 8 et 13 du décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954, ainsi que ceux faits dans les conditions prévues par la loi n° ..... du ..... »

II. — La loi n° 60-580 du 21 juin 1960 est complétée par un article 5 bis ainsi conçu :

« Art. 5 bis. — Sera puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 3.600 F à 30.000 F, ou de l'une de ces deux peines seulement, quiconque aura soit vendu un logement, soit fait souscrire ou cédé des parts ou actions donnant vocation à l'attribution d'un logement en propriété ou en jouissance, soit fait souscrire un engagement quelconque en vue de la construction d'un logement, lorsque la vente, la souscription ou la cession de parts ou actions, la souscription de l'engagement auront été précédées d'une publicité fallacieuse réalisée par quelque moyen que ce soit, faisant état d'avantages financiers ou de garanties de tous ordres dont le bénéficiaire n'était pas effectivement acquis au moment de la réalisation desdits actes.

« Les dispositions de l'alinéa précédent sont également applicables aux cas de promesse ou d'engagement de toute nature reçus ou consentis en vue d'obtenir lesdites ventes, souscriptions ou cessions. »

Art. 85 (nouveau).

L'article 272-1-2° du Code de l'urbanisme et de l'habitation est ainsi modifié :

.....

« 2° Les personnes condamnées pour l'un des délits prévus soit par l'article 59 de la loi n° ..... du ..... relative à la construction d'immeubles à usage d'habitation et aux sociétés immobilières d'acquisition ou de construction, lorsque la condamnation comporte l'interdiction de se livrer à l'une des activités visées par ladite loi, soit... » (*Le reste sans changement.*)