

# SÉNAT

2<sup>e</sup> SESSION ORDINAIRE DE 1961-1962

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 24 mai 1962.

## RAPPORT

FAIT

*au nom de la Commission spéciale (1), sur le projet de loi relatif à la construction d'immeubles à usage d'habitation et aux sociétés immobilières d'acquisition ou de construction,*

Par M. Jacques DELALANDE,

Sénateur,

---

Mesdames, Messieurs,

Le Gouvernement a déposé, le 5 octobre 1961, un projet de loi relatif à la construction d'immeubles à usage d'habitation et aux sociétés immobilières d'acquisition ou de construction. C'est un texte important par son objet, son ampleur et le but auquel il vise dans une matière complexe où de nombreux intérêts et diverses notions juridiques et économiques s'affrontent.

L'opportunité et même l'urgence d'une réglementation dans ce domaine ne sont contestées par personne.

---

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

Voir le numéro :

Sénat : 3 (1961-1962).

A la suite de la crise du logement, dont les origines remontent à l'autre guerre, et qui fut aggravée par les destructions des années 1940 à 1945, par la concentration des populations dans les villes et par la montée démographique, un grand effort de construction de logements s'est manifesté.

Pour encourager ce mouvement, le Gouvernement fit voter la loi du 31 juillet 1950 accordant l'aide financière de l'Etat sous la forme de primes et de prêts spéciaux. Si cette aide n'incita pas à la construction d'immeubles de rapport destinés à la location qui restaient insuffisamment rentables, elle provoqua, par contre, un essor important de la construction d'immeubles d'habitation individuels ou en copropriété et permit l'accession à la propriété à un grand nombre de familles, phénomène social au surplus plein d'intérêt. Le résultat chiffré de cet essor est rappelé par le Gouvernement dans son exposé des motifs : 850.000 logements édifiés avec l'aide financière de l'Etat entre 1950 et 1960.

C'est dans ces conditions que les professionnels qui se lancèrent dans des programmes de constructions collectives, et qui devinrent des « promoteurs », furent amenés à utiliser diverses formules juridiques pour régler leurs rapports avec les candidats à l'accession à la propriété. Il était rare, en effet, que les candidats eux-mêmes aient suffisamment de temps, de connaissance et d'initiatives pour se grouper spontanément. D'où l'importance grandissante du rôle de promoteur, amené à utiliser soit la formule dite « de Grenoble », suivant laquelle il traite individuellement avec chacun des futurs propriétaires d'appartement, soit la formule de la société de construction régie par la loi du 28 juin 1938. Dans ces divers systèmes, les souscripteurs d'appartements ou de parts sociales se trouvent toujours tenus de répondre, en proportion de leurs intérêts, aux appels de fonds du promoteur ou de la société pour payer les dépenses d'exécution des travaux.

Dans la région parisienne et les grandes villes, les sociétés de construction se développèrent de façon continue, s'éloignant de plus en plus de leur caractère originaire d'un groupement de personnes poursuivant un but commun, pour devenir des entreprises créées, animées et dirigées par de véritables professionnels des opérations financières et techniques de la construction, alors que par contre les associés, seulement désireux de trouver un logement, n'avaient ni pouvoir ni compétence de direction ou de contrôle, ni même, pour beaucoup d'entre eux, la notion très claire de leur

situation juridique, de leurs droits et obligations. Seules des sociétés coopératives de construction, animées par des hommes ou des groupements désintéressés, et les opérations réalisées par des organismes tels que les comités interprofessionnels du logement échappaient à ce mouvement quelque peu tentaculaire.

Il faut d'ailleurs reconnaître que les promoteurs de construction ont joué un rôle important et que, grâce à leurs initiatives, des programmes considérables ont été réalisés. Toutefois, l'insuffisance de la réglementation a permis à une minorité d'entre eux d'abuser, dans certains cas, de l'inexpérience des souscripteurs. Des prévisions incomplètes dans les programmes financiers, des défaillances de certains entrepreneurs ont pu aussi occasionner de graves déboires dont les souscripteurs ont été victimes. Pour être objectif, il n'y a pas à cacher non plus que des difficultés financières ont surgi par la faute ou la carence de certains souscripteurs dont les défaillances se répercutaient sur les autres. L'opinion publique a été émue par certains scandales récents. Autant de raisons qui soulignent les lacunes actuelles de la législation et la nécessité d'une réglementation.

Déjà le Gouvernement, par le décret du 10 novembre 1954, avait commencé de régir les relations entre promoteurs et souscripteurs, au moins dans le cas de constructions exécutées avec l'aide de prêts spéciaux. Ce décret imposait un contrat écrit et certaines clauses obligatoires destinées à l'information du souscripteur ou acquéreur. Dans le cas de sociétés, les souscripteurs devaient recevoir leurs parts ou actions dès que leurs versements avaient atteint un certain niveau et devaient être appelés à participer à la gestion de la société. Le promoteur était tenu à une reddition de comptes semestrielle et deux associés devaient constituer le conseil de surveillance.

Mais ce décret s'est révélé insuffisant.

D'une part, il laissait en dehors de son champ d'application toutes les constructions, même primées, réalisées sans l'aide d'un prêt spécial.

D'autre part, il n'empêchait pas la répartition abusive des parts sociales et des millièmes de copropriété, moyen facile d'avantager certains souscripteurs privilégiés ou les promoteurs eux-mêmes. Il n'empêchait pas la cession tardive des parts sociales et permettait ainsi aux promoteurs de conserver la majorité dans les assemblées pendant presque toute la période d'activité de la société.

Enfin, l'absence de sanctions pénales jusqu'à la loi du 7 août 1957 et l'insuffisance, dans cette dernière loi, de la spécialisation des délits ont rendu en grande partie inefficace le décret du 10 novembre 1954. Il apparaît d'ailleurs que personne n'ait cherché à obtenir l'application de ce texte tout insuffisant et partiel qu'il ait été.

\*  
\* \*

C'est dans ces conditions que le Sénat a été saisi du projet de loi visant à réglementer la construction d'immeubles à usage d'habitation. Ce projet tend à normaliser les rapports juridiques entre les accédants à la propriété d'un logement — quelle que soit la forme de cette accession — et ceux qui leur « procurent » ce logement, et à protéger l'épargne investie dans cette opération.

Le texte laisse donc de côté toute opération d'acquisition, par personne physique ou morale, d'un immeuble terminé, ne nécessitant d'autre versement que celui d'un prix entièrement payé à la livraison, excluant toute consignation de fonds avant cette livraison. Une telle opération, dite vente « clés en mains », rentre dans la catégorie des ventes normales où vendeurs et acheteurs traitent en connaissance de cause.

Le projet de loi s'applique essentiellement aux cas où l'accédant à la propriété est appelé à faire, de quelque manière que ce soit, des versements, même sous forme de simples dépôts, en cours de construction et avant la livraison de l'immeuble achevé.

Pour éviter la dilapidation ou la perte des fonds ainsi versés, le projet de loi tend donc :

— d'abord, à informer aussi complètement que possible les souscripteurs et acquéreurs des conditions financières et techniques de l'opération en rendant obligatoire l'insertion dans les contrats d'un certain nombre de précisions ;

— ensuite, à instituer des garanties financières pour protéger les accédants à la propriété et les souscripteurs contre les diverses défaillances des vendeurs, promoteurs ou constructeurs en rendant obligatoire l'assurance de tous ces risques ;

— à réglementer strictement les formules juridiques régissant les rapports entre les contractants, en réduisant ces formules à un nombre limité de contrats hors desquels il ne sera pas permis de

traiter, en rendant obligatoire le contrat écrit et notarié, en imposant pour chaque catégorie de contrat certaines clauses et formalités destinées principalement à protéger le souscripteur présumé inexpérimenté ;

— à désigner enfin, dans chaque formule juridique, un véritable « responsable » de l'opération, soit le vendeur, soit le promoteur, même au cas de constitution d'une société, en généralisant ainsi le rôle du promoteur et en faisant reposer sur celui-ci la responsabilité de la bonne et complète exécution de l'entreprise.

### Les formules juridiques proposées.

C'est pour parvenir à ces fins que le projet de loi, rejetant l'idée de définir et de réglementer l'acte de construction en posant les règles d'un contrat nouveau, oblige les parties à conclure soit un contrat de vente, soit un contrat de mandat, obéissant au surplus à des règles particulières posées dans chacun de ces cas.

#### LA VENTE

Elle sera possible sous deux modalités seulement :

1° *La vente en l'état futur d'achèvement* où l'acheteur devient propriétaire au fur et à mesure de la construction de l'immeuble ; le prix est alors payé par versements successifs, au cours de la construction, aux mains du vendeur et dans des conditions strictement réglementées.

2° *La vente à terme* où l'acheteur ne devient propriétaire qu'à l'achèvement total de la construction, mais peut être amené à faire, en cours de construction, des versements à titre de dépôt pour couvrir tout ou partie du prix.

Dans le cadre du contrat de vente, le projet de loi admet aussi et réglemente les promesses de vente portant sur des immeubles achevés mais comportant, comme dans la vente à terme, le dépôt de tout ou partie du prix à un compte bloqué.

#### LE CONTRAT DE PROMOTEUR

Ce contrat de mandat appliqué à l'opération de construction est la seconde formule juridique autorisée dans le projet de loi, dans le cas où l'accédant à la propriété est tenu à des versements au cours de la construction.

Comme dans le contrat de vente, les versements sont strictement réglementés, les obligations du promoteur et les garanties financières qu'il doit apporter sont impérativement précisées.

### LA SOCIÉTÉ

Si les accédants à la propriété ou à la jouissance d'un logement sont associés, ils peuvent, sous l'empire de la loi actuellement applicable du 28 juin 1938, se grouper sous n'importe quelle forme à la condition d'observer les règles de cette loi ; c'est une source de complications dans les rapports entre associés et entre promoteurs et souscripteurs.

Le projet de loi institue une seule forme de société à caractère civil qui correspond à la nature immobilière des opérations réalisées, mais dont le statut et les règles de fonctionnement s'inspirent largement des principes de la loi du 24 juillet 1867 sur les sociétés commerciales.

Toutes les autres formes de contrat sont prohibées. Les infractions aux différentes règles et obligations sont sanctionnées, suivant les cas, par des pénalités correctionnelles d'amende et d'emprisonnement, ou par des nullités, ou par une action en annulation.

Telle est l'économie générale du projet, dont l'exposé des motifs indique qu'il devrait parvenir à assainir les pratiques développées ces dernières années et à protéger particulièrement l'ensemble des souscripteurs.

### Examen critique du projet de loi.

#### MISSION DÉVOLUE AU GROUPE DE TRAVAIL DE LA COMMISSION SPÉCIALE

L'importance de la tâche dévolue à votre rapporteur a conduit la Commission à lui adjoindre, sur sa demande, un groupe de travail, composé de nos collègues MM. Chochoy, Hugues, Molle et Voyant.

Ce groupe de travail a procédé d'abord, dans le courant de décembre 1961, à de larges auditions de personnalités, sur les divers aspects des problèmes de la construction de logements. C'est ainsi qu'en plus des représentants des Ministères de la Construction, des Finances et de la Justice, ont été entendus les représentants qualifiés des promoteurs de construction, des accédants à la propriété et des souscripteurs, de divers organismes d'études et d'action en

faveur du logement et de protection des candidats à la construction (Centre national d'Etudes et d'Information en faveur du Logement : C. N. E. I. L. ; Centre national d'Information pour la protection des candidats à la construction : C. N. I. P., etc.), des sociétés coopératives de construction de la métropole et d'Algérie, des comités interprofessionnels du logement et centres paritaires du logement, de la banque, du Crédit foncier, des assurances, de la Fédération nationale du bâtiment, des architectes.

Le groupe de travail a même tenu à se réunir à Lyon, en février 1962, où grâce à notre collègue, M. Voyant, une journée entière a été consacrée à un échange de vues très fructueux avec des personnalités qualifiées ayant participé aux réalisations de cette importante cité dans le domaine de la construction.

L'ensemble de ces auditions a marqué, il faut le souligner, une hostilité à peu près générale au projet tel qu'il se présente. Tout en reconnaissant l'opportunité d'un nouveau texte législatif, la plupart des interlocuteurs ont déploré la complexité des règles proposées et les difficultés nouvelles qu'elles occasionneraient, risquant de décourager les constructeurs et de ralentir le rythme de la construction. La lourdeur du texte, sa longueur, l'abus de sanctions pénales paraissant préjuger la culpabilité des promoteurs ont été critiqués. Certains ont suggéré de revenir au décret de 1954 en tentant de l'étendre et de l'améliorer.

On a souligné la nécessité d'une réforme fiscale, préalable à la promulgation de la loi, afin d'obtenir une égalité fiscale absolue des divers contrats appliqués au domaine de la construction. Mais on a aussi constaté l'augmentation des charges financières qui résulterait de l'obligation de contrats notariés, de la généralisation du rôle de promoteur et de la rémunération de celui-ci, de l'obligation de rémunérer les garanties bancaires et surtout de payer, à des taux difficilement chiffrables, les primes des contrats d'assurance portant sur des risques importants et nouveaux. Cette majoration des charges a été évaluée, suivant nos interlocuteurs, de 3 à 12 %, ce qui dénote les difficultés d'évaluation en la matière.

Les représentants des assurances ont fait observer qu'ils n'avaient pas été consultés sur le projet et que certains risques, notamment ceux résultant de la faute intentionnelle ou dolosive de l'assuré, n'étaient pas susceptibles d'être assurés, aux termes mêmes de la loi du 13 juillet 1930.

Le rôle généralisé du promoteur, pièce maîtresse du projet gouvernemental, a été également critiqué, en ce qu'il constitue un rouage supplémentaire, dont la nécessité et l'obligation ont été particulièrement contestées par les représentants des comités interprofessionnels du logement et des sociétés coopératives de construction. Ces sociétés ont fait observer qu'elles fonctionnaient sans promoteur, qu'elles constituaient des organismes désintéressés et qu'elles n'admettaient pas de se voir contraintes de traiter avec un promoteur étranger à elles et dont l'intervention augmenterait le coût de la construction. Pour ces raisons, les représentants de ces organismes ont demandé à être placés en dehors du champ d'application de la loi.

La Fédération nationale du bâtiment a émis des craintes sur les effets de la loi qui risquerait de stériliser l'œuvre de construction. Le volume des crédits privés restant constant, l'augmentation importantes des charges pécuniaires n'aurait d'autre effet que de réduire le volume des constructions réalisées. Seule l'augmentation des crédits publics pourrait alors rétablir l'équilibre, ce qui ne serait pas souhaitable. En toute hypothèse, il faut envisager la concurrence étrangère, notamment dans le cadre du Marché commun, et éviter tout ce qui pourrait ralentir l'activité de ce secteur économique important qu'est le bâtiment.

En ce qui concerne les garanties financières, il a été suggéré d'abandonner ou de réduire l'appel à l'assurance pour s'orienter plutôt vers des systèmes de caution mutuelle facilitant le financement par l'intermédiaire des établissements de crédit.

Enfin, il a été suggéré par certains, pour moraliser le secteur de la construction, dans la mesure où il devrait l'être, d'organiser officiellement les promoteurs-constructeurs en leur donnant un statut syndical, tout en créant un corps de commissaires-censeurs, et en réglementant la publicité trop souvent abusive et tendancieuse faite par certaines entreprises.

Ajoutons que, sur le plan juridique, les architectes ont souligné la confusion et les dangers qu'entraînerait l'institution d'une responsabilité solidaire des vendeurs d'immeubles, des architectes et entrepreneurs, alors que la responsabilité de chacun d'eux est d'essence différente.

\*

\* \*

### Les conclusions de la Commission.

Après que votre Rapporteur eut rappelé l'audition de M. Sudreau, alors Ministre de la Construction et auteur du texte déposé, et donné connaissance des travaux préalables du groupe de travail, notamment des nombreuses auditions de personnalités qualifiées, votre Commission a délibéré et pris un certain nombre de décisions de principe.

#### *Nécessité d'un texte.*

Elle a tout d'abord estimé que le développement de la construction de logements, financée par l'acquéreur ou souscripteur au cours de son exécution, qui devrait continuer son essor dans les années à venir, nécessitait une réglementation. En raison de l'absence, ou tout au moins de l'insuffisance des textes actuels, votre Commission s'est trouvée d'accord sur le principe de l'opportunité de l'intervention d'un texte législatif.

#### *Point de départ de ce texte.*

Faut-il partir, comme beaucoup paraissent le souhaiter, du décret du 10 novembre 1954 relativement court et clair, ou du projet de loi déposé sur le bureau du Sénat dont la longueur et la complexité étaient particulièrement critiquées ?

Un examen objectif des deux textes fait apparaître que le projet de loi gouvernemental n'est, en réalité, que le développement du décret du 10 novembre 1954.

En toute hypothèse, le texte du décret, s'il fallait le prendre comme point de départ, devrait subir de nombreuses et importantes adjonctions. C'est ainsi qu'il ne limite pas les contrats réglant les rapports entre vendeurs ou promoteurs et accédants à la propriété. La nécessité de limiter et de réglementer ces divers contrats ne peut éviter d'aboutir à un texte de loi relativement long et apparemment complexe.

Mais votre Commission a préféré encourir elle-même ce reproche, si souvent entendu à l'adresse du texte gouvernemental,

plutôt que de proposer une simple loi-cadre en quelques articles, ce qui eût été une solution de facilité et une démission du Parlement dans son domaine législatif propre en abandonnant au Gouvernement le soin de compléter par décrets un embryon de législation.

*Liaison avec le texte fiscal.*

La loi n'aura de valeur que dans la mesure où les parties pourront choisir parmi les contrats celui qui leur convient le mieux, sans y être contraintes par les incidences fiscales qui en découleront. Mais il ne paraît pas opportun de subordonner, par une disposition expresse, l'application de la loi à la promulgation du texte fiscal actuellement soumis à l'Assemblée Nationale. Il est vraisemblable en effet que les dispositions fiscales seront, en fait, adoptées bien avant le vote définitif de la présente loi (cf. projet de loi, A. N., n° 1397).

*Contrat nouveau ou contrats usuels ?*

L'un des organismes entendus par le groupe de travail avait communiqué le texte d'une proposition de loi, s'inspirant largement du décret du 10 novembre 1954, créant un contrat nouveau, le « contrat de construction », et l'imposant comme seule formule juridique admise.

L'idée était, certes, intéressante et avait le mérite de la simplicité. Elle a été discutée par votre Commission qui, finalement, n'a pas cru devoir l'adopter.

D'une part, on peut faire rentrer les conventions qui interviennent à l'occasion de l'acte de construction dans le cadre de contrats déjà définis et réglementés par notre Code civil — vente et mandat — et par notre droit des sociétés.

D'autre part, les diverses solutions proposées par le projet gouvernemental sont plus souples, mieux adaptées aux usages suivis selon les régions et à l'intention des parties.

C'est pourquoi votre Commission a décidé de suivre sur ce point la trame du projet de loi qui ne fait, au surplus, que consacrer des pratiques suivies depuis plusieurs années.

### *Les différents contrats retenus.*

L'accession à la propriété, en matière d'immeubles à usage d'habitation, se fait actuellement sous quatre formes principales :

*Vente d'immeubles en l'état futur d'achèvement*, qui est la forme correspondant le mieux à la réalité de l'opération, et qui est une véritable « vente à livrer ». C'est le système le plus utilisé dans la région lyonnaise.

*Vente à terme*, qui est une variante de la précédente formule, le transfert de propriété et le paiement réel du prix ne s'effectuant qu'après l'achèvement total de la construction.

*Contrat de promoteur*. C'est habituellement une vente de terrain ou de fractions de terrain, avec conclusion d'un mandat pour la construction de l'immeuble ; c'est le système le plus utilisé dans tout le Sud-Est.

*Société de construction*. C'est la forme utilisée actuellement sous l'égide de la loi du 28 juin 1938, la plus répandue à Paris, dans la région parisienne et dans beaucoup de grandes villes.

Ces quatre formes de contrats correspondent aux contrats proposés dans le texte de loi et qui ont reçu l'accord de votre Commission. Par contre, il nous est apparu que la promesse de vente était inutile et faisait en réalité double emploi avec les autres formules : dans un but de simplification, nous l'avons supprimée.

Votre Commission, malgré son désir d'allégement du texte, s'est trouvée dans l'obligation d'assurer la réglementation de ces divers contrats et du fonctionnement des sociétés, de façon suffisamment précise et complète. Mais elle a tenu à apporter, toutes les fois que cela a été possible, les modifications rédactionnelles susceptibles de clarifier le texte.

### *Rôle du promoteur.*

Généralement, les opérations de construction supposent un promoteur et dans notre système nous savons que c'est sur lui que repose la responsabilité de l'opération. Il n'en reste pas moins que, pour l'exécution d'un programme modeste, des personnes peuvent

se grouper à l'initiative de l'une d'elles en une société, à l'égard de laquelle l'intervention d'un promoteur responsable ne paraît plus nécessaire.

C'est pourquoi votre Commission a accepté de ne pas considérer, sous certaines conditions, l'intervention du promoteur comme obligatoire. Dans ce cas, la responsabilité de l'opération est reportée sur le président de la société. Mais cette solution ne sera possible que dans les sociétés où les bénéficiaires futurs des logements sont déjà associés et peuvent faire en connaissance de cause confiance à ce président. Et elle n'est acceptable que si l'on exclut la possibilité de cession de parts sociales avant l'achèvement total de la construction.

Ainsi a-t-il été possible d'écarter les objections des sociétés coopératives et des comités interprofessionnels du logement et de les maintenir, suivant certaines modalités d'ailleurs, dans le champ d'application de la loi.

#### *Garanties financières et assurances.*

Nous avons vu que le projet gouvernemental tendait à garantir la totalité des risques par le moyen généralisé de l'assurance. Mais il est apparu des difficultés sérieuses. En dehors du coût élevé de ce système, il y a le fait que les organismes d'assurances ne peuvent couvrir que la responsabilité quasi délictuelle des vendeurs et promoteurs, le risque de perte de l'immeuble par cas fortuit et les vices de construction.

Par contre, des garanties financières pourraient être apportées par des organismes bancaires, pouvant aller dans certains cas jusqu'à associer complètement la banque à l'ensemble des risques que comporte l'opération de construction.

Enfin, des organismes de garantie mutuelle, actuellement en voie de formation, pourraient intervenir à l'égard de leurs membres.

C'est pourquoi votre Commission a cru devoir modifier les différents articles du projet de loi relatifs aux garanties financières et poser le principe très net de l'obligation de fournir une telle garantie, mais elle a laissé sur ce point une certaine marge d'appréciation pour les modalités qui devront être précisées par le règlement d'administration publique.

*Responsabilité des vendeurs et des architectes.*

Votre Commission a tenu compte des observations des architectes relatives à la responsabilité des vices de construction. Elle a tenu à dissocier la responsabilité du vendeur de celle pouvant être encourue par les architectes et entrepreneurs et à revenir aux principes du Code civil en évitant d'instituer une solidarité entre deux catégories de responsabilités qui ne doivent pas être confondues.

Quant aux dispositions répressives, il a semblé à votre Commission préférable de spécialiser et d'individualiser les diverses infractions devant être sanctionnées, plutôt que de renvoyer en bloc toutes les infractions aux diverses dispositions de la loi à une seule pénalité ainsi que l'avait fait la loi du 7 avril 1957. Cette méthode a l'inconvénient d'alourdir ce texte déjà trop long, mais il n'y avait pas d'autre méthode efficace à appliquer.

Telles sont les idées essentielles qui ont conduit votre Commission à adopter les principes posés par le projet gouvernemental et à vous proposer l'adoption de ce texte avec les modifications que nous allons maintenant exposer au cours d'un examen détaillé des articles.

## EXAMEN DES ARTICLES

Texte présenté par le Gouvernement.

### TITRE PRELIMINAIRE

#### Article premier.

Tout contrat par lequel une personne physique ou morale s'engage envers une autre à lui procurer ou à faire construire pour elle un groupe d'immeubles ou un immeuble comprenant des locaux à usage d'habitation ou une fraction divisée ou indivise d'un tel immeuble, dès lors que, avant le commencement ou pendant la durée des travaux, cette autre personne fait ou s'oblige à faire des versements à un titre quelconque, doit revêtir soit la forme d'une vente ou d'une promesse de vente conforme aux dispositions du titre I<sup>er</sup> de la présente loi, soit celle d'un contrat de promoteur de construction conforme aux dispositions du titre II.

L'alinéa qui précède n'est pas applicable aux contrats de louage d'ouvrage ou de services conclus par les architectes, entrepreneurs et aux techniciens ou hommes de l'art pour l'exercice normal de leur profession.

Texte présenté par la Commission.

### TITRE PRELIMINAIRE

#### Article premier.

Tout contrat par lequel une personne physique ou morale s'engage à construire ou à procurer un ou plusieurs immeubles à usage principal d'habitation ou une fraction divisée ou indivise de tels immeubles doit revêtir la forme d'un des contrats de vente prévus au titre I<sup>er</sup> 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.

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.

*Observations.* — Cet article détermine le champ d'application de la loi et précise son objet.

Un contrat par lequel va s'opérer le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble en cours de construction n'obéit aux dispositions du texte qu'à la double condition :

- 1° Qu'il s'agisse de locaux à usage principal d'habitation ;
- 2° Que les versements de l'acquéreur soient effectués avant l'achèvement de la construction.

En conséquence, échappent à la loi :

- les constructions à usage commercial ;
- les locaux déjà construits dont la totalité du prix est payée après l'achèvement des travaux (vente « clés en main »).

Ainsi que nous l'avons précisé plus haut, le nombre des contrats susceptibles d'être conclus est limité à trois dans le texte gouverne-

~~mental : vente en l'état futur d'achèvement ou vente à terme, promesse de vente, contrat de promoteur, et à deux, dans les dispositions que vous présente votre Commission, celle-ci ayant estimé que la promesse de vente ne méritait pas d'être retenue (voir ci-après, art. 17 et suivants).~~

Le second alinéa de l'article premier exclut du champ d'application de la loi les contrats de louage d'ouvrage ou de services passés avec les architectes, entrepreneurs et autres techniciens ou hommes de l'art.

Bien entendu, pour que cette exclusion joue, il importe que les intéressés interviennent dans le cadre de l'exercice normal de leur profession. S'il leur arrive d'agir en qualité de promoteurs, la loi leur est applicable.

Votre Commission n'apporte à cet article qu'une modification de forme destinée à en alléger la rédaction, de manière à la rendre plus claire et plus précise.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

**Art. 2.**

Toute société ayant pour objet la construction d'un groupe d'immeubles ou d'un immeuble comprenant des locaux à usage d'habitation ou d'une fraction d'un tel immeuble, en vue de sa division par lots destinés à être attribués aux associés en propriété ou en jouissance, doit être constituée, à peine de nullité, et doit fonctionner conformément aux dispositions du titre III.

Il en est de même pour toute société ayant pour objet l'acquisition de tels immeubles à construire ou en construction en vue de leur division dans les mêmes conditions.

Est de même assujettie aux dispositions du titre III toute société dans laquelle l'attribution d'un droit privatif, même de simple location, sur un logement, est subordonnée à la possession d'une ou plusieurs parts sociales.

**Texte présenté par la Commission.**

**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.*

*Observations.* — Aux termes de l'article 2, les sociétés ayant pour objet la construction d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles en vue de sa division par lots destinés à être attribués en propriété ou en jouissance doivent obéir aux dispositions du titre III de la loi.

Il s'agit donc simplement d'annoncer le statut juridique spécial dont ces sociétés vont être dotées par application des dispositions qui font l'objet du titre en question.

Votre commission approuve ce texte. Elle vous propose simplement d'en préciser la rédaction.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

**Art. 3.**

Par dérogation aux dispositions des articles 1<sup>er</sup> 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 présenté par la Commission.**

**Art. 3.**

Par dérogation aux dispositions des articles 1<sup>er</sup> et 2, la présente loi n'est pas applicable 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.

*Supprimé.*

*Observations.* — Les constructions réalisées en application de la législation sur les habitations à loyer modéré ne doivent pas être soumises aux dispositions de la présente loi, étant donné qu'elles font l'objet d'une réglementation propre offrant toutes les garanties désirables. Leur exclusion est prévue par l'article 3.

Le texte du Gouvernement prévoit également que ne sont pas visées par la loi les constructions dans lesquelles les locaux d'habitation ne sont que l'accessoire de locaux commerciaux.

La situation des acquéreurs de ces derniers locaux est en effet très différente de celle des acheteurs de locaux à usage principal d'habitation. Différents facteurs s'ajoutent pour rendre ceux-ci spécialement dignes de la sollicitude du législateur.

Ils sont tout d'abord, pour la plupart, dans la nécessité impérieuse de loger leur famille. Ensuite, ils sont peu au courant des pratiques commerciales, d'où leur inexpérience, et parfois même leur naïveté, qui les rend très vulnérables. Enfin ils mettent dans l'opération non seulement tout leur avoir mais aussi ce qu'ils n'ont pas puisque, en contractant des prêts, ils s'endettent pour une large partie de leur existence.

Le candidat acheteur d'un local d'habitation est donc, bien souvent, un faible ; il est normal que la loi le protège.

Dans le secteur commercial, le problème ne se pose pas de la même manière. Les locaux ne font pas défaut. Les commerçants connaissent les pratiques des affaires. Sur le plan économique, il n'y a donc pas en présence un fort et un faible mais deux cocontractants égaux. Il n'y a aucune raison, dès lors, d'entraver le jeu normal de la liberté contractuelle.

En bref, votre Commission approuve les deux exclusions visant les H. L. M. et les locaux commerciaux, mais, en ce qui concerne ces derniers, elle estime qu'il n'est pas utile d'y faire allusion d'une manière expresse à l'article 3.

Le nouveau texte que nous vous proposons pour l'article premier dispose, en effet, que la loi ne s'applique qu'aux locaux à usage *principal* d'habitation.

Point n'est besoin, dans ces conditions, d'affirmer que les logements accessoires à un local commercial sont exclus, cela va de soi.

Nous vous suggérons, en conséquence, de supprimer le dernier alinéa de l'article 3.

Texte présenté par le Gouvernement.

TITRE I<sup>er</sup>

Dispositions relatives à la vente  
et à la promesse de vente.

CHAPITRE I<sup>er</sup>

*Vente en l'état futur d'achèvement  
et vente à terme.*

Section I. — Dispositions communes.

Art. 4.

La vente peut être soit une vente en l'état futur d'achèvement, soit une vente à terme.

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. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

La vente à terme est celle qui stipule le transfert de propriété pour une date postérieure à l'achèvement des travaux.

Texte présenté par la Commission.

TITRE I<sup>er</sup>

Dispositions relatives à la vente.

CHAPITRE I<sup>er</sup>

*Vente en l'état futur d'achèvement  
et vente à terme.*

Art. 4.

*La vente peut être, soit une vente en l'état futur d'achèvement, soit une vente à terme.*

(Le texte du Gouvernement devient le premier alinéa de l'article 5.)

(Le texte du Gouvernement devient le premier alinéa de l'article 9.)

*Observations.* — Nous abordons l'examen du titre premier consacré à la vente et à la promesse de vente.

Le chapitre premier de ce titre traite de la vente en l'état futur d'achèvement et de la vente à terme.

Dans le projet gouvernemental, les dispositions concernant ces deux systèmes de vente très différents se trouvent confondues, ce qui rend leur compréhension parfois difficile.

Le texte gagnerait en clarté si le chapitre premier était scindé en trois sections consacrées respectivement à la vente en l'état futur d'achèvement, à la vente à terme et aux dispositions communes à ces deux contrats.

Cette nouvelle présentation que nous vous suggérons fait que le contenu de certains articles passe dans d'autres, laissant croire parfois que la Commission propose la suppression d'une disposition importante. Il n'en est rien ; il s'agit simplement d'un transfert et des indications précises sont données sur la nouvelle place occupée par la disposition en cause.

Le nouvel article 4, qui constitue le « chapeau » du titre premier, reprend sans le modifier le premier alinéa de l'article 4 du texte gouvernemental. Il pose le principe suivant lequel, en matière de vente proprement dite, les deux seuls types de contrats autorisés sont la vente en l'état futur d'achèvement et la vente à terme.

Texte présenté par le Gouvernement.

Art. 5.

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 à assurer le financement de la construction.

Il 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.

Texte présenté par la Commission.

Section I. — *Vente en l'état futur d'achèvement.*

(Le texte du Gouvernement devient l'article 11 bis nouveau.)

Texte présenté par le Gouvernement.

Il doit être assorti :

a) De garanties apportées par le vendeur pour le financement de la construction ;

b) D'une assurance couvrant les responsabilités contractuelle et quasi délictuelle du vendeur ainsi que celle pouvant résulter de l'article 8 ;

c) D'une assurance garantissant le risque de perte de l'immeuble.

Rappel de l'article 4, 2<sup>e</sup> alinéa.

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. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Texte présenté par la Commission.

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.

Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

*Observations.* — Cet article, dans la rédaction nouvelle présentée par la Commission, reprend le deuxième alinéa de l'article 4 du projet de loi. Il définit la vente en l'état futur d'achèvement, désignée actuellement sous le nom de « vente sur plan ».

Dans ce système, dès que le contrat de vente est signé, le souscripteur devient propriétaire ou copropriétaire du sol ainsi que des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent sa propriété au fur et à mesure de leur exécution.

Une garantie sérieuse lui est donc offerte, en ce sens que ses versements se transforment en sol et en matériaux dont il devient immédiatement propriétaire.

Le contenu de l'article 5 du projet gouvernemental est transféré dans l'article 11 bis nouveau, à la section « Dispositions communes ».

Afin qu'une seule personne conduise les opérations de construction, il semble utile à votre Commission de préciser que le vendeur conserve à l'égard des architectes, entrepreneurs et autres techniciens la qualité de maître de l'ouvrage. Il y va de l'intérêt

des acquéreurs. Si ceux-ci, pour la raison qu'ils sont devenus propriétaires, se mettent tous à donner des instructions aux techniciens, la construction de l'immeuble risque d'être difficile.

Texte présenté par le Gouvernement.

Art. 6.

Sous réserve des dispositions du chapitre II ci-après, le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement avant la signature du contrat de vente.

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.

Le vendeur d'un immeuble en l'état futur d'achèvement ne peut exiger ni accepter des versements anticipés ou supérieurs à ceux prévus au contrat.

Texte présenté par la Commission.

Art. 6.

*Le vendeur ne peut exiger ni accepter :*  
— 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 anticipé ou supérieur aux stipulations du contrat ;  
— aucun versement par voie de souscription ou d'acceptation d'effets de commerce, sauf en représentation d'une créance exigible en exécution du contrat.

*Observations.* — Cet article prévoit les conditions dans lesquelles l'acheteur peut être amené à effectuer des versements.

La nouvelle rédaction proposée par la Commission n'innove pas quant au fond. Elle a seulement pour objet de rendre le texte plus précis.

Texte présenté par le Gouvernement.

Art. 7.

Toute revente consentie par un acheteur à un tiers durant la période d'exécution du contrat substitue de plein droit le sous-acquéreur dans l'ensemble des droits et obligations résultant du contrat.

Le vendeur peut exiger de l'acquéreur qu'il se porte garant des obligations incombant au sous-acquéreur.

Texte présenté par la Commission.

(Le texte du Gouvernement devient l'article 11 *quater* nouveau.)

Art. 7.

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

*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.*

*Observations.* — Alors que le projet de loi institue un syndicat de copropriétaires en face du promoteur de construction (art. 29), les acquéreurs de logements en l'état futur d'achèvement n'ont aucun organe de représentation en face du vendeur. Il peut être utile de combler cette lacune, sans donner, cependant, à ce syndicat d'acquéreurs les mêmes pouvoirs qu'au syndicat de propriétaires.

C'est l'objet du nouvel article 7 que vous propose la Commission.

Texte présenté par le Gouvernement.

Art. 8.

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 des vices cachés qui se révéleraient pendant une durée de dix ans à compter de l'achèvement des travaux. En outre, il est tenu solidairement avec les architectes et entrepreneurs de la responsabilité prévue par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

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

Texte présenté par la Commission.

(Le texte du Gouvernement devient l'article 11 *ter* nouveau.)

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.*

*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.*

*Observations.* — Cet article, dans la rédaction que nous vous suggérons, est la suite logique de l'article 7, puisqu'il fixe les droits des membres du syndicat.

La nouvelle disposition s'inspire directement de l'article 31.

Quant au contenu de l'article 8 du projet gouvernemental, il est reporté sous un article 11 *ter* nouveau ci-après.

Texte présenté par le Gouvernement.

Section II. — Vente à terme.

Rappel de l'article 4, 3<sup>e</sup> alinéa.

La vente à terme est celle qui stipule le transfert de propriété pour une date postérieure à l'achèvement des travaux.

Art. 9.

Le prix d'un immeuble vendu à terme n'est payable qu'après le transfert de propriété.

Sous réserve des dispositions du chapitre II du présent titre, le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement avant ce transfert.

Toutefois, le contrat de vente peut stipuler le dépôt par l'acheteur, en une ou plusieurs fois, de la totalité ou d'une partie du prix à un compte spécial ouvert à son nom par un organisme habilité à cet effet.

Les fonds déposés sont incessibles et insaisissables, sauf pour le paiement du prix. Ils ne peuvent être retirés que pour être versés entre les mains d'un notaire en vue d'assurer le règlement du prix.

Texte présenté par la Commission.

Section II. — Vente à terme.

Art. 9.

La vente à terme est celle qui stipule le transfert de propriété au plus tôt à l'achèvement des travaux.

Le prix d'un immeuble vendu à terme est payable à la date du transfert de la propriété et en contrepartie de ce transfert.

Le transfert de la propriété de l'immeuble vendu à terme est constaté par un acte authentique.

(Le texte du Gouvernement devient le premier alinéa de l'article 10.)

(Le texte du Gouvernement devient le deuxième alinéa de l'article 10.)

(Le texte du Gouvernement devient le troisième alinéa de l'article 10.)

*Observations.* — Avec l'article 9, nous abordons maintenant la section consacrée à la vente à terme.

Le nouveau texte que nous vous proposons pour cet article a l'avantage, à notre sens, de présenter les différentes dispositions dans un ordre plus logique.

Le premier alinéa reprend le troisième alinéa de l'article 4 du projet de loi : c'est la définition de la vente à terme. Nous modifions le texte gouvernemental de façon à permettre le transfert de propriété dès l'achèvement des travaux.

Le deuxième alinéa de l'article 9, dans notre rédaction, est la reprise du premier alinéa du même article dans le projet. Il nous semble préférable de stipuler que le prix est « payable à la date du transfert de propriété et en contrepartie de ce transfert », de manière à bien préciser la date à laquelle le contrat opère ses effets et à indiquer que le paiement du prix ne saurait être exigé qu'en contrepartie du transfert de la propriété.

Le troisième alinéa, enfin, est la reproduction textuelle du premier alinéa de l'article 10 du projet.

Le fait que le rédacteur du texte ait employé l'expression « acte authentique » de préférence à la suivante « acte notarié » appelle une remarque.

En général, le transfert de propriété sera constaté par un acte notarié. Mais, lorsque des difficultés s'élèveront entre les parties, il appartiendra au tribunal saisi du litige de constater l'arrivée du terme et de prononcer le transfert de propriété.

C'est la raison pour laquelle il est précisé que le transfert est constaté par acte authentique et non par acte notarié.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

**Art. 10.**

Le transfert de la propriété de l'immeuble vendu à terme est constaté par un acte authentique.

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

**Rappel de l'article 9, 2°, 3° et 4° alinéas.**

*Sous réserve des dispositions du chapitre II du présent titre, le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement avant ce transfert.*

Toutefois, le contrat de vente peut stipuler le dépôt par l'acheteur, en une ou plusieurs fois, de la totalité ou d'une partie du prix à un compte spécial ouvert à son nom par un organisme habilité à cet effet.

Les fonds déposés sont incessibles et insaisissables, sauf pour le paiement du prix. Ils ne peuvent être retirés que pour être versés entre les mains d'un notaire en vue d'assurer le règlement du prix.

**Rappel de l'article 11.**

Si du fait du vendeur le transfert de propriété n'est pas réalisé dans le délai fixé au contrat, l'acheteur qui renonce à poursuivre l'exécution du contrat peut être autorisé à retirer les fonds déposés au compte visé à l'article 9. Il peut également demander le remboursement des fonds déposés au compte visé à l'article 13.

**Texte présenté par la Commission.**

**Art. 10.**

(Le texte du Gouvernement devient le troisième alinéa de l'article 9.)

(Le texte du Gouvernement devient le premier alinéa de l'article 11.)

*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.

Les fonds déposés sont incessibles et insaisissables, sauf pour le paiement du prix et sous réserve de l'application des articles 2103 et 2110 du Code civil. 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.*

**Observations:** — L'article 10 reprend les alinéas 2, 3 et 4 de l'article 9 et l'article 11 du projet gouvernemental.

Il s'agit de l'affirmation du principe, essentiel pour la garantie des droits de l'acheteur, suivant lequel le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement avant l'achèvement des travaux, lorsqu'il s'agit d'une vente à terme.

Toutefois, le contrat peut stipuler que l'acheteur déposera des fonds à un compte bloqué duquel ni lui ni le vendeur ne pourront opérer de retrait.

Le texte du Gouvernement précise que ces fonds ne peuvent être « retirés que pour être versés entre les mains d'un notaire ».

Pour éviter toute difficulté, il nous paraît utile de modifier légèrement cette rédaction, de façon à stipuler que les fonds ne pourront « être retirés que par un notaire ». On ne voit pas, en effet, qui pourrait opérer le retrait hormis cet officier public, puisque l'acheteur ne doit pas manipuler les fonds qu'il a déposés.

Nous tenons également à préciser que la règle de l'incessibilité et de l'insaisissabilité des sommes déposées ne doit pas faire obstacle au jeu normal du privilège des architectes et entrepreneurs lorsque ceux-ci n'ont pas été payés.

A ce propos, une remarque doit être faite. Certains commissaires ont, en effet, manifesté la crainte que, au cas où la construction ne serait pas réalisée du fait du vendeur, une faillite de celui-ci par exemple, l'acheteur ne soit tenu de payer les architectes et entrepreneurs alors qu'il n'aurait pas reçu son logement.

Cette crainte n'est pas fondée car, dans une vente à terme, si la livraison de la chose promise n'a pas lieu, il n'y a pas de contrat et, par conséquent, aucune obligation ne pèse plus sur l'acheteur qui peut recouvrer l'intégralité des fonds déposés.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

**Art. 11.**

Si du fait du vendeur le transfert de propriété n'est pas réalisé dans le délai fixé au contrat, l'acheteur qui renonce à poursuivre l'exécution du contrat peut être autorisé à retirer les fonds déposés au compte visé à l'article 9. Il peut également demander le remboursement des fonds déposés au compte visé à l'article 13.

**Texte présenté par la Commission.**

(Le texte du Gouvernement devient le dernier alinéa de l'article 10.)

**Art. 11.**

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

*Observations.* — Dans la rédaction proposée par la commission, cet article reproduit textuellement le second alinéa de l'article 10 du projet gouvernemental.

Ce texte constitue la contrepartie du troisième alinéa de l'article précédent. Si, en effet, les sommes déposées par l'acheteur sont incessibles et insaisissables, il faut également que l'immeuble soit vendu libre de tous droits réels à l'exclusion, bien entendu, de ceux consentis afin de garantir le remboursement des prêts obtenus pour financer la construction.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

**Rappel de l'article 5.**

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 à assurer le financement de la construction.

Il 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.

Il doit être assorti :

a) de garanties apportées par le vendeur pour le financement de la construction ;

b) d'une assurance couvrant les responsabilités contractuelle et quasi délictuelle du vendeur ainsi que celle pouvant résulter de l'article 8 ;

c) d'une assurance garantissant le risque de perte de l'immeuble.

**Texte présenté par la Commission.**

**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 ;

— 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.

*Observations.* — Avec l'article 11 bis (nouveau) commencent les dispositions communes aux deux contrats de vente en l'état futur d'achèvement et de vente à terme.

Son contenu est repris de l'article 5 du projet gouvernemental.

Le premier alinéa, qui impose dans tous les cas la règle de l'acte notarié, a été modifié pour éviter que le notaire ait à s'assurer que le ou les prêts consentis sont suffisants pour couvrir la totalité du financement de la construction.

Le notaire ne pourra, en effet, jamais avoir cette certitude.

Il paraît donc raisonnable de viser les prêts « destinés au financement » et non les prêts « destinés à assurer le financement ». La suppression des mots « à assurer » indique bien que les prêts peuvent ne pas couvrir la totalité du montant de la construction mais simplement concourir au financement d'une partie de ce montant.

Nous vous proposons de compléter le deuxième alinéa, de façon à préciser que certains éléments d'information de l'acheteur pourront se trouver non pas dans le contrat lui-même mais dans ses annexes avec des références à des documents déposés chez le notaire.

D'une part, il convient d'éviter, en effet, que le contrat soit volumineux, les frais étant alors trop élevés. D'autre part, certains documents concernant une construction ne peuvent pas figurer dans un acte notarié.

Enfin, ainsi que nous l'avons indiqué plus haut dans l'exposé général, les dispositions concernant les garanties, qui forment la dernière mais la plus importante partie de l'article 5 du projet gouvernemental, ont été très sensiblement modifiées.

Nous avons adopté une formule moins rigide que celle qui nous était proposée, en ce sens qu'une garantie déterminée, en l'occurrence l'assurance, n'est pas imposée.

L'obligation de fournir une garantie existe bien mais le choix est laissé entre différentes solutions.

Il n'est d'ailleurs pas possible, dans un texte de loi, de définir ces garanties et de préciser comment elles doivent jouer.

Le législateur doit poser le principe et laisser au Gouvernement le soin, dans le règlement d'administration publique qui sera pris en application de la loi, de fixer dans le détail les mesures à prendre.

Nous l'avons dit : l'assurance, généralisée telle que prévue par le texte initial, n'est pas réalisable, la plupart des risques ne pouvant pas être assurés aux termes mêmes de la loi du 13 juillet 1930.

Votre commission a tenu à s'informer longuement et minutieusement auprès des assureurs eux-mêmes des possibilités offertes par l'assurance.

Voici ce qui peut être garanti :

1° La responsabilité quasi-délictuelle des vendeurs, promettants et promoteurs (détournement des fonds par les préposés, dommages causés à autrui) dans les conditions usuellement pratiquées pour les risques de cette nature ;

2° Le risque de perte de l'immeuble par cas fortuit (foudre, incendie, explosion, dégâts des eaux, tempêtes, ouragans) mais non par cas de force majeure (cyclone, raz-de-marée, etc.) ;

3° Les vices de construction entraînant la ruine de tout ou partie de l'immeuble depuis le début de la construction jusqu'à la onzième année exclue, suivant la date de réception des travaux : assurance constructeurs et assurance « décennale ». Cette garantie toutefois ne couvre pas certains procédés et matériaux de construction nouveaux, ni le « mauvais travail caractérisé » des constructeurs.

L'assurance de ces risques est pratiquée ; il ne reste qu'à savoir si le législateur entend la rendre obligatoire et faire en sorte qu'elle soit suffisante.

Par contre, et c'est surtout là que les acquéreurs ont besoin d'une sûreté, les assureurs ne peuvent pas garantir la responsabilité contractuelle des vendeurs, promettants et promoteurs, puisqu'il n'existe aucun moyen pratique et sûr de déterminer si la non-exécution des travaux résulte d'une faute de l'intéressé ou seulement de sa négligence, de son inattention ou d'une cause fortuite et étrangère.

Or, en vertu des dispositions de l'article 12, deuxième alinéa de la loi du 13 juillet 1930, il est interdit aux assureurs de garantir les « pertes et dommages provenant d'une faute intentionnelle et dolosive de l'assuré ».

Ce que pourraient peut-être garantir les assureurs, ce serait, éventuellement, une part de la responsabilité que s'engagerait à prendre à l'égard de ses membres, tel ou tel organisme professionnel relativement aux engagements contractuels de ceux-ci.

Mais, il est évident que les sommes ainsi mises en jeu seraient considérables et que les sociétés d'assurances seraient limitées dans l'octroi de leur garantie par des considérations d'ordre technique (volume et répartition de leurs risques) et psychologique (confiance plus ou moins grande dans les organismes professionnels qui seraient créés *ad hoc*.)

C'est pourquoi, en tout état de cause, l'assurance des organismes professionnels ne saurait être que partielle et facultative.

En bref, il apparaît que l'assurance ne peut pas être, en cette matière, seule retenue puisqu'elle n'apporte pas le genre de garantie recherchée, qui est la bonne fin des travaux. On pourrait à la rigueur l'exiger pour la responsabilité quasi-délictuelle et la perte de l'immeuble, mais ces deux hypothèses ne couvrent qu'une part infime des risques réels.

Il est cependant nécessaire, de toute évidence, que le souscripteur dispose de garanties financières telles que, en cas d'aventures, les sommes qu'il a engagées dans l'opération immobilière ne soient pas perdues.

Quelle formule envisager dans ces conditions ?

A notre avis, il faut pouvoir utiliser tous les systèmes efficaces existants ou susceptibles d'être mis en place. Ce pourra être la caution bancaire, par exemple. Certaines banques acceptent déjà, après avoir étudié avec soin un dossier de construction, de cautionner entièrement l'opération. Il résulte évidemment des agios mais, quel que soit le système envisagé, la garantie se paiera, c'est certain.

On peut également, si des organismes de caution mutuelle, des caisses de garantie professionnelles, des sociétés de financement, etc. acceptent de cautionner une opération, considérer que cette garantie pourrait être celle que la loi exige.

En conclusion, il importe essentiellement de donner le maximum de sécurité aux souscripteurs, sans pour autant faire peser sur le coût de la construction des charges trop fortes par l'accumulation de garanties onéreuses.

L'assurance à elle seule ne peut permettre de régler le problème puisque la garantie qu'elle offre n'est que très partielle.

Il faut, en conséquence, rendre obligatoire la fourniture d'une garantie choisie dans un éventail que l'on souhaite le plus large possible et où l'on trouvera l'assurance mais aussi les autres systèmes de caution et de couverture bancaire existants ou qui se créeront.

Ce n'est pas au législateur qu'il appartient d'établir cette liste. Il lui suffit de stipuler que les garanties financières seront exigées du vendeur.

Le Gouvernement, dans le règlement d'administration publique, définira la garantie en partant des indications contenues dans l'article 63 (2°) que nous verrons plus loin.

Texte présenté par le Gouvernement.

Rappel de l'article 8.

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 des vices cachés qui se révéleraient pendant une durée de dix ans à compter de l'achèvement des travaux. En outre, il est tenu solidairement avec les architectes et entrepreneurs de la responsabilité prévue par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

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

Texte présenté par la Commission.

Art. 11 *ter* (nouveau).

Conforme.

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.*

Conforme.

*Observations.* — Cet article nouveau reprend les dispositions de l'article 8 du projet du Gouvernement. Il s'agit du problème de la garantie des vices apparents et cachés. Le texte a pour but de mettre fin à la pratique qui consiste pour le vendeur, une fois la construction achevée et acceptée par l'acquéreur, à laisser celui-ci discuter directement avec l'architecte et l'entrepreneur de la réparation des malfaçons.

Contrairement à cette pratique, il sera désormais interdit au vendeur de se dégager des responsabilités qui lui incombent normalement en tant que telles aux termes du Code civil. Toutefois, cette responsabilité a été limitée à une durée de 10 années. Il a paru, dès lors, opportun au Gouvernement de lier cette responsabilité à celle des architectes et entrepreneurs qui est limitée à la même durée.

Il s'agit là d'une mesure lourde de conséquences.

L'architecte devient, en effet, de cette manière, garant des fautes et de l'insolvabilité tant du vendeur que de l'entrepreneur, de même que ces derniers sont constitués garants des fautes artistiques et techniques de l'architecte.

Cette solution ne peut, à notre avis, être retenue car elle marque un retour à une solidarité entre architectes et entrepreneurs que la jurisprudence a depuis longtemps condamnée et abandonnée. Quant à la solidarité entre vendeur et architecte ou entrepreneur, il

est difficile d'en admettre le bien-fondé étant donné la différenciation des professions.

Que veut-on en réalité ?

Eviter que le vendeur disparaisse trop hâtivement lors de la réception des travaux. Qu'on le déclare, dans ces conditions, responsable parallèlement aux architectes et entrepreneurs et non pas solidairement avec eux.

C'est ce que vous propose votre Commission. La rédaction qu'elle suggère permet à l'acquéreur, soit d'attaquer le vendeur au titre de la garantie des vices cachés, soit d'attaquer les architectes et entrepreneurs dans les conditions de droit commun au titre de la garantie décennale des constructeurs.

Texte présenté par le Gouvernement.

Rappel de l'article 7.

Toute revente consentie par un acheteur à un tiers durant la période d'exécution du contrat substitue de plein droit le sous-acquéreur dans l'ensemble des droits et obligations résultant du contrat.

Le vendeur peut exiger de l'acquéreur qu'il se porte garant des obligations incombant au sous-acquéreur.

Texte présenté par la Commission.

Art. 11 quater (nouveau).

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 vendeur peut exiger du cédant qu'il se porte garant des obligations incombant au cessionnaire.

Observations. — Il est évident qu'en cas de revente, le sous-acquéreur doit être soumis aux mêmes obligations que l'acquéreur.

Nous vous proposons l'adoption de cet article sous réserve d'une légère modification d'ordre rédactionnel. Il nous paraît préférable, en effet, d'employer le terme « cession » de façon à viser tous les cas de transfert de propriété (cf. art. 27).

Texte présenté par le Gouvernement.

CHAPITRE II

*Du contrat préliminaire à la vente.*

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 groupe d'immeubles, un immeuble ou une fraction d'immeuble. 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.

Texte présenté par la Commission.

CHAPITRE II

*Du contrat préliminaire à la vente.*

Art. 12.

Conforme sauf...

... acheteur un ou plusieurs immeubles visés au titre préliminaire ou une fraction de tels immeubles. Ce contrat...

*Observations.* — Le contrat préliminaire à la vente, très couramment pratiqué, revêt une réelle importance, car il permet, avant qu'un projet reçoive toutes les autorisations administratives et les concours financiers nécessaires, de prospecter le marché et de découvrir des candidats acheteurs sérieux. C'est une sorte de contrat de « réservation ».

Pour le vendeur, cet acte offre l'avantage d'éviter un saut dans l'inconnu, puisque des clients se font inscrire comme candidats acquéreurs.

Pour l'acheteur, le contrat préliminaire présente l'avantage de pouvoir réserver un appartement déterminé dès le stade de l'élaboration du projet.

Bien entendu, dans ce cas, le versement d'un dépôt de garantie s'avère nécessaire, afin d'écarter les souscriptions fantaisistes.

Il convient que le contrat préliminaire contienne des indications relatives à la consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux, ainsi qu'aux conditions financières de l'opération.

Ces indications, dont le règlement d'administration publique prévu à l'article 63 déterminera l'étendue, seront forcément moins détaillées que celles exigées dans le contrat définitif.

L'opinion a été émise que, étant donné le caractère embryonnaire du projet de construction, il était matériellement impossible de fournir des indications sur les conditions techniques d'exécution des travaux.

Ce n'est pas notre avis.

Certaines indications minima peuvent et doivent être fournies. Il est, en effet, nécessaire que le candidat acheteur sache à quoi il s'engage au moment où il va effectuer un dépôt de garantie qui risque d'être perdu si, à la suite d'une méprise, il ne conclut pas le contrat définitif. Sans un minimum de renseignements, au départ, on va au-devant d'une série de procès en dénonciation du contrat préliminaire.

Votre commission vous propose d'adopter cet article dans la rédaction du Gouvernement, sous réserve d'une légère modification destinée à reprendre la terminologie utilisée à l'article premier, dans notre rédaction.

Texte présenté par le Gouvernement.

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 incessibles et insaisissables.

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

Texte présenté par la Commission.

Art. 13.

Conforme sauf...  
... au nom de l'acquéreur par...

... insaisissables, dans la limite fixée par le règlement d'administration publique prévu à l'article 63.

Conforme.

*Observations.* — Cet article précise les conditions dans lesquelles doit s'opérer le dépôt de garantie. Votre commission estime que le compte spécial ne doit pas être ouvert au nom du vendeur, mais à celui de l'acheteur, par analogie avec les dispositions de l'article 9 (texte du Gouvernement) ou de l'article 10 (texte de la commission).

Dès lors, en effet, où il ne s'agit que d'un dépôt de garantie, les intérêts du souscripteur ne peuvent être efficacement protégés que si les versements ont lieu à un compte ouvert à son nom.

Il ne faut pas, bien entendu, que l'acquéreur profite de cette faculté pour porter atteinte aux droits de ses créanciers en alimentant trop largement le compte spécial. Ne doivent être incessibles et insaisissables que les sommes ne dépassant pas la limite fixée par le règlement d'administration publique.

Une modification vous est proposée dans ce sens.

Texte présenté par le Gouvernement.

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 présenté par la Commission.

Art. 14.

Conforme.

*Observations.* — Le contrat préliminaire ne concerne, en général, qu'un projet n'ayant reçu ni les autorisations administratives ni les ouvertures de crédit nécessaires à sa réalisation. Il est, par conséquent, fort possible, que ce projet soit considérablement modifié, à la suite, par exemple, d'exigences des services chargés d'accorder le permis de construire ou de l'insuffisance des concours financiers espérés, au point que le vendeur renonce à le réaliser.

Ce vendeur doit pouvoir, alors, dénoncer le contrat préliminaire. Cette faculté lui est offerte par l'article 14 que nous vous proposons d'adopter sans modification.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

**Art. 15.**

Le candidat acheteur peut dénoncer son engagement et exiger le remboursement de son dépôt de garantie si, dans un délai déterminé à compter de la passation du contrat préliminaire, le vendeur ne l'a pas invité à conclure le contrat de vente.

Il peut également dénoncer son engagement et exiger le remboursement du dépôt 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.

**Texte présenté par la Commission.**

**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.

Conforme sauf...

... opérer le retrait des sommes déposées à titre de garantie...

*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.*

*Observations.* — Cet article énumère les conditions dans lesquelles le candidat acheteur peut, lui aussi, dénoncer son engagement.

Premier cas : le vendeur ne propose pas, dans le délai prévu, la signature du contrat définitif (premier alinéa de l'article 15). A cet égard, votre Commission préfère stipuler que le délai dont il est question sera fixé par le contrat, le règlement d'administration publique prévu à l'article 63 ne déterminant qu'un délai maximum. Mieux vaut en effet laisser les parties se mettre d'accord sur le délai qui leur convient.

Seconde hypothèse prévue, où le candidat acheteur peut dénoncer son engagement : le contrat proposé fait apparaître soit une aggravation anormale des conditions financières (augmentation importante des prix, impossibilité de se procurer les prêts escomptés ou réduction du montant de ceux-ci par exemple), soit une différence préjudiciable dans la consistance des travaux prévus ou dans les conditions techniques de leur exécution. Cette seconde hypothèse est prévue par le deuxième alinéa de l'article 15.

Certains commissaires ont craint que cette dernière éventualité ne constitue un moyen trop facile pour l'acheteur de se dérober,

lors de la présentation du contrat définitif de vente, en invoquant une vague différence dans la consistance des travaux ou la composition des matériaux entre le premier projet et le contrat proposé.

Cette crainte, à notre avis, n'est pas fondée, car le texte précise bien que la différence doit entraîner un préjudice pour pouvoir être une cause de dénonciation.

Si, d'ailleurs, les indications contenues dans le contrat préliminaire sont bien précisées, il sera aisé d'établir l'existence et l'importance de ce préjudice. D'où l'intérêt des stipulations de l'article 12 sur lesquelles nous venons d'insister.

Votre commission vous propose de modifier le premier et le second alinéas, pour tenir compte du fait que, suivant ses suggestions, le dépôt de garantie est effectué à un compte ouvert au nom de l'acquéreur.

Elle vous suggère d'autre part de compléter l'article 15 par un alinéa nouveau reprenant le contenu de l'article 16, de façon à grouper en un seul article tout ce qui concerne la dénonciation par l'acheteur.

Cette dernière disposition précise qu'en cas de dénonciation injustifiée, le dépôt de garantie est acquis au vendeur à titre d'indemnisation forfaitaire.

Nous vous en proposons, quant au fond, l'adoption sans modification.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

**Art. 16.**

Si le candidat acheteur dénonce son engagement pour une cause autre que celles prévues à l'article 15 ou s'il refuse de conclure le contrat de vente, le dépôt de garantie est acquis au vendeur à titre d'indemnisation forfaitaire.

**Texte présenté par la Commission.**

**Art. 16.**

*Supprimé* (devient le dernier alinéa de l'article 15).

*Observations.* — Cet article est supprimé puisque, ainsi que nous venons de le voir, son contenu est devenu le dernier alinéa de l'article 15.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

**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.

**Texte présenté par la Commission.**

**CHAPITRE III**

*Supprimé.*

**Art. 17.**

*Supprimé.*

Texte présenté par le Gouvernement.

La promesse de vente doit faire l'objet d'un acte notarié.

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.

Le promettant doit justifier d'une assurance garantissant sa responsabilité civile ainsi que les charges pouvant lui incomber en vertu de l'article 8.

Art. 18.

Le promettant ne peut exiger ni accepter aucun versement du bénéficiaire de la promesse sous quelque forme que ce soit. Le bénéficiaire de cette promesse peut toutefois s'engager à déposer pendant la durée de la construction, en une ou plusieurs fois, la totalité ou une partie du prix à un compte spécial ouvert à son nom par un organisme habilité à cet effet.

Les fonds déposés sont incessibles et insaisissables, sauf pour le paiement du prix. Ils ne peuvent être retirés, sous réserve des dispositions des articles 19 et 20, que pour être versés entre les mains d'un notaire en vue d'assurer le règlement du prix.

Art. 19.

Le bénéficiaire de la promesse peut à tout moment renoncer à celle-ci et opérer le retrait des fonds déposés sous condition du paiement d'une indemnité forfaitaire.

Art. 20.

Hors le cas visé à l'article précédent, si la vente n'est pas réalisée dans le délai fixé, le bénéficiaire de la promesse qui renonce à en poursuivre l'exécution peut être autorisé à retirer les fonds déposés sans indemnité.

Texte présenté par la Commission.

Art. 18.

*Supprimé.*

Art. 19.

*Supprimé.*

Art. 20.

*Supprimé.*

*Observations.* — Nous avons souligné, dans l'exposé général précédant l'examen des articles que votre Commission s'était attachée à rendre, dans toute la mesure du possible, le texte plus simple et plus clair.

Il lui est apparu, en particulier, que la promesse de vente ne méritait pas de figurer au nombre des contrats autorisés.

Nous vous proposons en conséquence de supprimer les articles 17 à 20 qui s'y rapportent.

Dès l'instant où il est possible de signer un contrat préliminaire à la vente, on ne voit pas en effet l'intérêt de cette promesse.

Mieux vaut limiter au maximum le nombre des contrats, de façon que, même sur le plan juridique, les acheteurs connaissent bien leurs droits et leurs obligations, alors que, à l'heure présente, ils sont, à cet égard, dans une ignorance totale, du fait de la multiplicité des formules de contrats employés.

Texte présenté par le Gouvernement.

## TITRE II

### Dispositions relatives au contrat de promoteur de construction.

#### Art. 21.

Est considéré comme promoteur de construction, pour l'application du présent titre, toute personne physique ou morale qui, dans les conditions prévues à l'article premier, s'engage à l'égard d'une autre personne à intervenir, dans les cas autres que ceux visés au titre I<sup>er</sup> de la présente loi, en vue de lui procurer ou faire construire pour elle un groupe d'immeubles, un immeuble ou une fraction d'immeuble, tels qu'ils sont définis au titre préliminaire.

N'est pas considéré comme promoteur celui qui reçoit mandat de ses parents ou alliés, jusqu'au sixième degré inclus, de réaliser pour leur compte les opérations visées à l'alinéa précédent.

Texte présenté par la Commission.

## TITRE II

### Dispositions relatives au contrat de promoteur de construction.

#### 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.*

*N'est pas considéré comme contrat de promoteur le mandat donné par des parents ou alliés... (le reste sans changement).*

*Observations.* — Cet article, qui s'inspire largement de l'article 1<sup>er</sup> du décret du 10 novembre 1954, donne une définition du promoteur.

Cette définition tend à englober tous ceux qui interviennent entre le bénéficiaire de la construction et le réalisateur, en prenant la responsabilité de la conduite de l'opération.

Ce n'est pas la qualité de professionnel qui détermine la position juridique du promoteur, mais la nature de son intervention et les engagements qu'il prend à l'égard du maître de l'ouvrage.

En conséquence, les professionnels qui agissent dans le cadre strict de leur profession, tels que les architectes ou les entrepreneurs, ne sont pas promoteurs. Il en va de même de

l'agent immobilier qui se contente d'être un simple intermédiaire entre acheteurs et vendeurs.

De ce fait, votre Commission estime que c'est une définition non pas du promoteur mais du contrat de promoteur qui doit être donnée, comme le prévoit d'ailleurs l'intitulé du titre II.

Il convient de stipuler que ce contrat, s'il présente des originalités, doit cependant se rattacher étroitement au contrat classique de mandat dont les règles demeurent applicables en la matière. Nous vous proposons de le rappeler par une mention spéciale.

Texte présenté par le Gouvernement.

CHAPITRE I<sup>er</sup>

*Du contrat de promoteur  
de construction en général.*

Art. 22.

Les conditions d'intervention du promoteur doivent, à peine de nullité, être constatées par acte notarié. Cette nullité ne peut être invoquée que par le cocontractant du promoteur et seulement jusqu'à l'expiration du délai de six mois qui suit la réception des travaux visés à l'article 28. Le demandeur doit justifier d'un préjudice actuel ou éventuel.

Le contrat doit comporter toutes indications relatives à la consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux prévus aux conditions financières de l'opération et, s'il y a lieu, à l'organisation de la copropriété.

Il doit être assorti :

a) De garanties apportées par le promoteur pour le financement de la construction et pour l'exécution des obligations résultant de l'article 23 et, le cas échéant, de l'article 58 ;

b) D'une assurance couvrant ses responsabilités contractuelle et quasi délictuelle ;

c) D'une assurance garantissant le risque de perte de l'immeuble.

Texte présenté par la Commission.

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 six 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.*

*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 consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux ;

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

— 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 ;

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

*Observations.* — Comme pour les contrats de vente que nous avons examinés, le contrat de promoteur doit être constaté par acte notarié et cet acte doit comporter en lui-même ou en annexe les indications voisines de celles que nous avons vues à l'article 11 bis ci-dessus.

Cependant, les garanties financières exigées ici sont plus rigoureuses que celles prévues en matière de vente.

Votre Commission préfère employer une formule marquant très nettement l'objectif que devront rechercher les rédacteurs du règlement d'administration publique : exiger du promoteur des garanties financières propres à assurer la « bonne exécution du contrat et la complète réalisation de la construction ».

Texte présenté par le Gouvernement.

Art. 23.

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.

*Observations.* — Dans un immeuble, il est évident que la construction d'un logement est subordonnée à la construction des autres. C'est pourquoi l'article 23 stipule que le contrat passé avec chacun des acquéreurs oblige le promoteur à garantir l'achèvement du bâtiment.

Votre Commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

Texte présenté par le Gouvernement.

Art. 24.

Si le contrat 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. 25.

Si le promoteur procure à son cocontractant, soit directement, soit par personne interposée, le terrain nécessaire à l'édification des bâtiments, 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.

Texte présenté par la Commission.

Art. 23.

Conforme.

Texte présenté par la Commission.

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.*

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.*

*Observations.* — Le contrat de promoteur, qui est un mandat de construction, suppose que le mandant possède un terrain ou des millièmes de copropriété sur un terrain. Ce terrain est, en général, procuré par le promoteur, notamment par le transfert d'une option prise par lui.

Il ne faut pas que le mandant soit obligé à l'égard du promoteur tant que celui-ci ne lui a pas transmis ses droits sur le terrain. L'objet des articles 24 et 25 est de préciser ces questions.

Nous approuvons le texte du Gouvernement mais préférons intervertir le contenu des deux articles pour les placer dans un ordre plus logique tout en leur donnant une forme légèrement différente.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

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 ne peuvent servir qu'au paiement des dépenses nécessaires à l'exécution du contrat.

Le promoteur ne peut exiger ni accepter des versements anticipés ou supérieurs à ceux prévus au contrat.

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.

Le promoteur est réputé détenir en qualité de mandataire toutes les sommes qu'il reçoit en exécution du contrat.

**Texte présenté par la Commission.**

Art. 26.

Conforme.

*Observations.* — Ces dispositions, concernant les versements faits par l'acquéreur, s'apparentent à celles que nous avons vues à propos du contrat de vente.

Les règles relatives à l'ouverture et au fonctionnement du compte spécial seront fixées par le règlement d'administration publique.

Ainsi que le rappelle le dernier alinéa, le promoteur est un mandataire ; par conséquent, en cas de détournement de fonds les sanctions pénales qu'encourent les mandataires lui sont applicables.

Votre commission vous propose l'adoption sans modification de l'article 26.

Texte présenté par le Gouvernement.

Art. 27.

*La vente par le cocontractant d'un promoteur de construction à un tiers durant la période d'exécution du contrat de ses droits sur l'immeuble substitue de plein droit l'acquéreur dans l'ensemble des droits et obligations résultant du contrat.*

*Le promoteur peut exiger du vendeur qu'il se porte garant des obligations incombant à l'acquéreur.*

Texte présenté par la Commission.

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.*

*Le promoteur peut exiger du cédant qu'il se porte garant des obligations incombant au cessionnaire.*

*Observations.* — Cet article reprend, pour le contrat de promoteur, les dispositions analogues à celles figurant dans l'article 7 (texte du Gouvernement) ou 11 *quater* (texte de la Commission). Il est, ici, nécessaire de stipuler qu'en cas de revente les droits et obligations résultant du contrat de promoteur sont automatiquement transférés, en même temps que les droits sur l'immeuble.

Votre Commission approuve les dispositions de cet article. Elle vous propose simplement de remplacer le mot « vente » par le mot « cession », de façon à envisager toutes les hypothèses de transfert de propriété.

Texte présenté par le Gouvernement.

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 présenté par la Commission.

Art. 28.

*Conforme.*

*Observations.* — Votre Commission ne vous propose aucune modification à cet article qui oblige le promoteur à participer à la réception des travaux et à procéder à la liquidation des comptes.

Texte présenté par le Gouvernement.

CHAPITRE II

*Du syndicat des copropriétaires de construction.*

Art. 29.

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

Art. 30.

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.

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.

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.

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.

Texte présenté par la Commission.

CHAPITRE II

*Du syndicat des copropriétaires de construction.*

Art. 29.

Conforme.

Art. 30.

Conforme.

Art. 31.

Conforme.

*Observations.* — Les dispositions de ces deux articles, que nous vous proposons d'adopter sans modification, s'inspirent de celles du chapitre 2 de la loi du 28 juin 1938. Elles tendent à créer, en face du promoteur, un syndicat des copropriétaires dès l'acquisition du terrain.

L'information et la défense des droits des souscripteurs pourront être ainsi légalement organisées. Ces textes doivent aussi permettre l'achèvement de la construction en cas de disparition du promoteur ou de défaillance de certains des propriétaires.

Texte présenté par le Gouvernement.

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.

Texte présenté par la Commission.

Art. 32.

Conforme.

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 p. 100 de celles-ci et du montant des droits de mutation. Le jugement emporte transfert de propriété.*

*Observations.* — La conjugaison des dispositions des deux premiers alinéas de cet article peut aboutir à une impasse grave de conséquences.

En effet, le premier alinéa pose le principe de l'absence de solidarité des membres du syndicat, en cas de défaillance de l'un d'eux.

Mais le deuxième alinéa n'énonce qu'une série de possibilités sans imposer aucune obligation.

Dès lors, personne n'est tenu de payer au lieu et place du défaillant, si ce n'est le promoteur qui, en vertu de l'article 23, est garant auprès des autres membres de l'achèvement de la construction.

De plus, en admettant même que le promoteur soit tenu de payer la part du défaillant, il se trouve paradoxalement moins bien placé vis-à-vis de ce dernier que ne le serait un vendeur.

En effet, dans le cas de vente, le contrat peut être résilié, ce qui a pour effet la restitution du bien au vendeur qui pourra alors trouver un autre acheteur prenant la place du défaillant.

Dans le cas du promoteur, la résiliation du contrat de promotion n'aurait aucun effet utile, le défaillant n'en restant pas moins propriétaire de son lot.

En conséquence, le promoteur n'aurait, à l'extrême, d'autres ressources que de procéder, comme tout autre créancier, à la saisie immobilière du lot du défaillant.

Cette procédure est longue, coûteuse, et, de plus, aléatoire, car le promoteur risque de se trouver en concurrence avec d'autres créanciers.

C'est pourquoi votre commission vous propose de prévoir, dans un quatrième alinéa (nouveau) une procédure simple et rapide permettant au promoteur de demander au tribunal le transfert de propriété à son profit du lot défaillant, moyennant paiement au titulaire de ce dernier des sommes qu'il a versées, déduction faite des frais de mutation, et de 10 % à titre de pénalité.

Devenu propriétaire, le promoteur pourra ainsi revendre le lot à un nouvel acquéreur plus solvable que le précédent propriétaire et la construction ne risquera pas d'être interrompue.

Texte présenté par le Gouvernement.

TITRE III

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

CHAPITRE I<sup>er</sup>

*Dispositions générales.*

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 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.

Texte présenté par la Commission.

TITRE III

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

CHAPITRE I<sup>er</sup>

*Dispositions générales.*

Section I — Règles de constitution  
et de fonctionnement.

Art. 33.

Conforme.

Conforme.

*Observations.* — Le titre III du projet de loi envisage le problème des institutions juridiques qui permettent la construction de logements sous la forme sociale.

Il faut bien observer, en commençant, que la société est le moyen le plus répandu de mettre à la portée des usagers des logements collectifs, même si l'action de la société se manifeste en concluant un des contrats réglementés par les dispositions des titres I<sup>er</sup> et II qui précèdent.

Or, comme malheureusement la maison individuelle est hors de portée de beaucoup de Français, on peut considérer que les dispositions qui vont être examinées sont d'une très grande importance.

Il semble du reste que, en théorie, le groupement des amateurs de logements collectifs, constructeurs ou acquéreurs, dans le cadre d'une société soit la formule vraiment adaptée au but recherché.

En effet, la société crée entre les acquéreurs ou souscripteurs une solidarité réelle, la personnalité de la société se substituant à celle des individus permet la solution de nombreuses difficultés en faisant uniquement appel au droit commun.

La direction de la société est normalement l'émanation des associés ; elle les représente en bloc en face des constructeurs, promoteurs, entrepreneurs et hommes de l'art, au lieu de les laisser se défendre isolément.

La société permet plus facilement la transmission des appartements : la cession de parts étant plus aisée que la vente de droits immobiliers.

Jusqu'à présent, la forme sociale présentait des avantages fiscaux certains.

Mais, dans la pratique, en raison de la passivité et, il faut bien le dire, de la naïveté d'un grand nombre d'associés, les avantages de la société, grâce à l'habileté de certains dirigeants, peuvent engendrer les inconvénients qui en sont les corollaires :

- responsabilité accrue des associés en cas de défaillance des constructeurs ou de leurs coassociés ;
- abus de la majorité dans les assemblées des associés ;
- disparition des responsables grâce aux facilités de la cession des parts ;
- tromperies possibles envers l'acquéreur des parts.

C'est pourquoi une réglementation renforcée s'impose.

## I. — *Observations générales.*

A quelles sociétés s'appliquera la loi ?

Seulement à celles qui font construire pour leurs associés avec promesse de division entre ces derniers de la jouissance ou de la propriété des locaux auxquels la souscription de parts leur donne droit.

Donc sont exclues de son champ d'application :

- les sociétés qui acquièrent des immeubles déjà construits ;
- les sociétés qui acquièrent et font construire pour louer les appartements construits.

Ne sont visées que pour une partie de leur activité :

- les sociétés qui construisent pour vendre ensuite les appartements ; ces dernières échappent aux dispositions du titre III, mais seront soumises à celles du titre I<sup>er</sup> ;
- les sociétés qui jouent le rôle de promoteur et, dans ce cas, sont soumises aux dispositions du titre II.

L'intitulé du titre III ne doit pas faire illusion ; toutes les sociétés envisagées sont des sociétés de construction ; mais les unes construisent par elles-mêmes avec ou sans promoteurs, les autres acquièrent des locaux à construire au moyen d'un contrat de vente réglementé par le titre I<sup>er</sup>.

## II. — *Sur quels principes est basée la réglementation proposée ?*

1° Les sociétés de construction doivent être civiles et leurs parts seulement cessibles dans les formes civiles.

Cela paraît logique, car les opérations de construction ou d'achat d'appartement sont, en ce qui concerne le bénéficiaire, des opérations de caractère civil.

Il est souhaitable que ce secteur économique échappe à la spéculation, car il touche à la vie même de l'homme et de la famille.

Les facilités données par la formule de la société par actions ne doit pas être regrettée, car elle favoriserait fatalement des opérations spéculatives.

2° Leur objet social peut se réaliser de plusieurs manières, nous l'avons déjà vu :

— en souscrivant comme le ferait un particulier un contrat d'acquisition en l'état futur d'achèvement ou à terme ;

— en recourant aux services d'un promoteur et en souscrivant avec lui un contrat conforme aux dispositions du titre II ;

— en faisant procéder elle-même directement à la construction.

Cette dernière forme d'action n'est pas prévue dans le projet gouvernemental.

Votre Commission croit bon d'abandonner sur ce point ledit projet.

Elle pense, en effet, qu'il est abusif d'imposer le concours d'un promoteur à des sociétés qui n'en ont pas besoin et d'imposer ainsi à celles-ci des dépenses supplémentaires forcément élevées.

C'est le cas lorsque les constructeurs sont peu nombreux, parfois moins de dix, et qu'ils se connaissent bien.

C'est le cas également pour des organismes à but désintéressé qui donnent toutes garanties aux sociétés qu'ils dirigent ou qu'ils patronnent. Je citerai, à titre d'exemple, les comités interprofessionnels du logement dont l'activité est si précieuse pour la cause du logement.

C'est le cas également pour certaines sociétés coopératives de diverses formes.

Toutefois, pour suppléer aux garanties qui sont demandées au promoteur, dans le cas où la société agira sans promoteur, le président du comité d'administration sera soumis à certaines obligations.

Le premier article du titre III est l'article 33. Il pose le principe de l'exigence d'un acte notarié pour la constitution de ces sociétés et affirme leur caractère civil.

Votre Commission vous propose de l'adopter sans modification.

Texte présenté par le Gouvernement.

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'entretien de l'immeuble social pendant le temps où il est attribué en jouissance.

Texte présenté par la Commission.

Art. 34.

Conforme.

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

*Observations.* — Cet article, qui s'inspire d'une disposition du décret du 20 mai 1955, a pour but d'éviter que, dans un vaste programme les associés intéressés à la construction d'un bâtiment ne soient obligés de supporter les charges résultant de la construction d'autres bâtiments. Le programme sera scindé en plusieurs tranches dont l'ampleur sera précisée par le règlement d'administration publique.

L'importance de cette disposition mérite d'être soulignée, car elle s'attaque à l'un des maux dont, à l'heure actuelle, souffre la construction et qui conduit bien souvent les sociétés à la déconfiture : l'utilisation des fonds d'une opération pour le financement d'une autre opération dans un programme comprenant plusieurs immeubles.

Désormais, il y aura plusieurs sociétés et la confusion des trésoreries ne sera plus possible.

Votre commission approuve le texte présenté par le Gouvernement. Elle vous demande seulement de remplacer, au second alinéa, le mot « entretien » par le mot « administration », l'entretien ne constituant qu'une partie des tâches d'administration et de gestion.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

**Art. 35.**

Sauf dans le cas des sociétés civiles immobilières relevant du décret n° 59-700 du 6 juin 1959, la société ne peut réaliser son objet social qu'en concluant, soit un des contrats conformes aux dispositions des chapitres I<sup>er</sup> et II du titre I<sup>er</sup> de la présente loi, soit un contrat de promoteur conforme aux dispositions du titre II.

**Texte présenté par la Commission.**

**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.

Lorsque la société ne conclut aucun des contrats prévus aux titres I et II de la présente loi, 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.

*Observations.* — Nous avons déjà signalé que, afin de lutter contre les abus auxquels donne lieu le recours à la formule de la société civile immobilière, le Gouvernement propose dans l'article 35 d'obliger les sociétés à conclure un des contrats prévus par la loi : vente ou contrat de promoteur.

L'intention du Gouvernement est fort louable. Chacun sait, en effet, que la véritable société de construction, telle que la concevait le législateur de 1938, c'est-à-dire celle qui groupe dès sa constitution les futurs copropriétaires, ne se rencontre que très rarement.

La majorité des sociétés sont « suscitées » par des promoteurs pour réaliser des programmes destinés à la vente.

Les exonérations fiscales dont bénéficient encore les constructions en société et les cessions de parts et d'actions, de même que la souplesse de fonctionnement de ces sociétés ont considérablement facilité l'emploi de cette formule.

C'est ce qui a conduit le Gouvernement à envisager, dans l'intérêt des associés, l'établissement d'un contrat de promoteur avec l'initiateur de l'opération. Une seule exception est prévue en faveur des sociétés de crédit immobilier qui, par application du décret du 6 juin 1959, sont autorisées à provoquer la création de sociétés civiles immobilières dont elles assurent la gérance. En pareil cas, c'est la société de crédit immobilier qui joue le rôle de promoteur.

Pour les raisons qui viennent d'être exposées dans les considérations d'ordre général sur le titre III votre commission ne pense pas qu'il faille rendre l'intervention du promoteur obligatoire, sous peine de faire peser de trop lourdes charges sur le coût de la construction.

De plus, il serait paradoxal de mettre le secteur dont l'activité est désintéressée (C. I. L., coopératives, sociétés d'économie mixte) entre les mains de commerçants.

L'objet du texte gouvernemental est de cristalliser sur un personnage les responsabilités.

Nous acceptons cette manière de voir, mais dans notre conception, le responsable peut fort bien ne pas être un promoteur mais le président du comité ou du conseil d'administration de la société qui devra fournir les mêmes garanties que celles exigées des promoteurs par l'article 22.

Texte présenté par le Gouvernement.

Art. 36.

Les parts sociales ne peuvent pas être représentées par des titres négociables.

Texte présenté par la Commission.

Art. 36.

Conforme.

*Observations.* — Votre Commission vous propose l'adoption sans modification de cet article qui a pour but d'éviter que les parts sociales fassent l'objet de négociations commerciales.

Texte présenté par le Gouvernement.

Art. 37.

Les statuts de la société doivent contenir ou comporter en annexe :

— le montant des dépenses prévues pour la réalisation de l'objet social, le plan de financement et le montant des engagements prévisionnels des associés ;

— le nombre de parts sociales avec l'indication des lots affectés à chaque groupe de parts, la valeur relative de ces groupes de parts devant être proportionnelle à la valeur des lots correspondants ;

- l'état de division de l'immeuble ;
- le règlement de copropriété ;
- le contrat prévu à l'article 35.

Texte présenté par la Commission.

Art. 37.

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 ;
- le contrat prévu à l'article 35.

*Observations.* — Les prescriptions de cet article ont pour but de permettre à un associé de s'informer complètement, par une simple lecture des statuts, du programme de construction, du plan de financement, du nombre de parts sociales et, d'une manière générale, de ses droits et obligations.

Votre Commission vous propose d'y apporter plusieurs modifications :

Tout d'abord, au deuxième alinéa, il convient de parler de « l'acquisition et de la construction » et non de « la réalisation de l'objet social », de façon à ne pas couvrir la période de gestion de la société, une fois l'immeuble construit.

Toujours au deuxième alinéa, il n'est pas sans intérêt de rendre obligatoire la mention de l'échelonnement des versements imposés.

Au troisième alinéa, il nous paraît utile de renvoyer à un article 37 bis (nouveau) la question de la proportionnalité des groupes de parts et des lots.

Enfin, au nombre des documents devant figurer en annexe, il est absolument indispensable que figure le devis descriptif de l'immeuble à construire.

Texte présenté par le Gouvernement.

Texte présenté 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, tout associé peut demander en justice la revision 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.*

*Observations.* — Le premier alinéa de cet article nouveau proposé par la Commission reprend mot pour mot la seconde partie du troisième alinéa de l'article précédent affirmant le principe essentiel suivant lequel la valeur relative des groupes de parts doit être proportionnelle à la valeur des lots correspondants.

Ce principe doit être observé rigoureusement car bien des abus, frisant parfois l'escroquerie, sont nés dans ce domaine. Dans une affaire retentissante, notamment, dont on a beaucoup parlé ces derniers temps, l'inégalité entre les lots correspondants à des groupes de parts identiques était scandaleuse.

Cependant, afin d'éviter que le non-respect de la règle de la proportionnalité entraîne la nullité de la société, nullité lourde de conséquence pour les associés, nous avons prévu une soupape judiciaire. Tout associé peut, dans un délai de deux ans à compter du jour de la réception des travaux, demander en justice la revision des statuts, en vue de rétablir la proportionnalité, s'il arrive que la règle n'ait pas été scrupuleusement observée.

Notons, à ce propos, que, chaque fois qu'il est question dans le projet de loi de la « réception des travaux », c'est bien entendu la réception *définitive* que nous entendons viser.

Texte présenté par le Gouvernement.

Texte présenté par la Commission.

Art. 38.

Art. 38.

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.

Conforme.

*Observations.* — Aux termes de cet article, la société n'est constituée qu'après souscription de toutes les parts et versement de l'apport initial prévu.

De cette manière, le démarrage de l'opération est assuré. Une garantie est aussi constituée pour les concours financiers auxquels la société devra faire appel.

Nous vous proposons l'adoption sans modification de l'article 38.

Texte présenté par le Gouvernement.

Texte présenté par la Commission.

Art. 38 bis (nouveau).

*La société est administrée par un comité d'administration désigné par l'assemblée générale. Ce comité désigne un président.*

*Observations.* — Cet article nouveau a pour objet de poser le principe de l'existence dans la société d'une assemblée générale, d'un comité d'administration et d'un président de ce comité.

L'article 63, paragraphe 10°, prévoit bien que le règlement d'administration publique déterminera les règles relatives à la constitution, à l'organisation et au fonctionnement des sociétés, ainsi qu'aux pouvoirs de l'assemblée générale, du comité d'administration et du président. Encore faut-il que le législateur ait décidé la création de ces organes de délibération et d'administration. Au reste, il serait assez étrange que la loi mette à la charge du titulaire d'une fonction de lourdes responsabilités assorties de sanctions pénales, sans qu'aucune disposition du texte n'ait jamais prévu l'existence de ce personnage.

Texte présenté par le Gouvernement.

Texte présenté par la Commission.

Art. 39.

Art. 39.

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.

Conforme.

*Observations.* — Cet article a pour but d'empêcher une société de se lancer dans une opération de construction, alors que le projet serait insuffisamment étudié et que les moyens de financement n'auraient pas encore été définis. Nous vous en proposons l'adoption sans modification.

Texte présenté par le Gouvernement.

Art. 40.

Une société dont l'objet est limité à l'étude d'un projet de construction et de ses moyens de réalisation et éventuellement à l'acquisition des droits sur le terrain 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 présenté par la Commission.

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.*

Conforme.

Conforme.

*Observations.* — Cet article crée des sociétés d'études, pour lesquelles les prescriptions des articles 34 et 39 ne sont pas imposées.

A notre avis, il peut être intéressant qu'une telle société dont l'existence est préalable à celle de la société de construction puisse avoir un champ d'action moins limité que celui défini par le texte du Gouvernement.

Les sociétés doivent, par exemple, pouvoir procéder à la démolition des locaux existants, à l'éviction et, éventuellement, au relogement de leurs occupants, au rachat de servitudes, c'est-à-dire à l'acquisition ou à l'extension de tout droit mobilier ou immobilier.

C'est ce que vous propose votre Commission.

Texte présenté par le Gouvernement.

Art. 41.

Dans les sociétés d'acquisition, toute modification de l'une des clauses du contrat de vente annexé aux statuts *pouvant porter atteinte aux droits et obligations d'un associé* ne lui est opposable qu'avec son accord explicite et séparé.

Texte présenté par la Commission.

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.

*Observations.* — L'objet de cet article est de donner à celui qui reçoit un logement d'une société d'acquisition la même sécurité que celle dont bénéficie l'acheteur qui s'adresse directement au constructeur.

Toute modification de l'une des clauses du contrat ne doit en conséquence lui être opposable qu'avec son accord exprès.

Nous approuvons les termes de cet article à l'exception des mots : « peuvent porter atteinte aux droits et obligations d'un associé » jugés inutiles.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

**Art. 42.**

Dans les sociétés de construction, le montant des dépenses prévues pour la réalisation de l'objet social ne peut être augmenté que *par revision des statuts*.

Dans les mêmes sociétés, si une modification aux statuts ou aux documents annexés porte sur le nombre des parts affectées à chacun des lots, sur la consistance de ceux-ci ou leur répartition entre les associés, l'associé auquel cette modification porte préjudice peut exiger de la société l'indemnisation du préjudice subi. Il peut également demander à la société le remboursement des sommes à elle versées au titre des parts dont il est détenteur.

**Texte présenté par la Commission.**

**Art. 42.**

Dans les sociétés de construction, le montant des dépenses prévues pour la réalisation de la *construction* ne peut être augmenté que *dans les conditions prévues pour la modification 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 annexés 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 règlement 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.*

*Observations.* — La fixation du montant des dépenses à effectuer pour la réalisation de la construction est la base essentielle des obligations contractées par les souscripteurs ou acquéreurs de parts.

Aussi, l'estimation doit-elle être faite dans les statuts.

C'est pourquoi, si des modifications interviennent, ce ne peut être que par modification des statuts, l'indemnisation du préjudice subi étant assurée.

Il paraît à votre Commission nécessaire de rédiger le premier alinéa de cet article, de manière qu'il n'y ait aucune confusion entre dépenses de construction et dépenses de gestion.

En second lieu, il faut bien admettre que le conseil d'administration puisse être obligé de faire face à des dépenses imprévues et urgentes, sans avoir le temps de réunir l'assemblée générale pour modifier les statuts. Un second alinéa nouveau vous est proposé à cet effet.

Enfin, au cours de la réalisation d'un programme de construction, certains aménagements des immeubles peuvent apparaître indispensables. C'est pour permettre de tels aménagements que le deuxième alinéa de l'article 42, dans le texte du Gouvernement, autorise des modifications aux statuts ou à leurs documents annexes.

Nous vous proposons une rédaction plus précise pour cet alinéa.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

**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, *par dérogation à l'article 35*, de réaliser directement son objet social.

**Texte présenté par la Commission.**

**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.*

*Observations.* — Les dispositions de cet article sont à rapprocher de celles de l'article 30.

Elles doivent permettre à une société de continuer la construction même en cas de carence du promoteur.

La modification que nous vous proposons est la conséquence de la suppression du recours obligatoire à un promoteur.

Texte présenté par le Gouvernement.

Art. 44.

Toute société dont l'objet social comporte un programme excédant vingt logements est contrôlée, jusqu'à la liquidation des comptes de l'opération de construction ou d'acquisition, par un commissaire censeur *choisi sur la liste des commissaires aux comptes des sociétés par actions établie dans chaque cour d'appel.*

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.

Texte présenté par la Commission.

Art. 44.

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

Conforme.

*Observations.* — L'expérience a montré que les dispositions du décret du 10 novembre 1954 rendant obligatoire dans les sociétés civiles de construction, l'institution d'un conseil de surveillance et donnant à ce conseil la possibilité de se faire assister d'un expert comptable n'étaient pas suffisantes pour assurer efficacement la protection des associés.

Il paraît nécessaire d'exiger, dans ces sociétés, la présence d'un commissaire censeur ayant mission de contrôler la gestion. Son rôle et ses pouvoirs, qui doivent être plus étendus que ceux des commissaires aux comptes dans les sociétés anonymes, seront précisés par le règlement d'administration publique.

Il paraît inutile, dans ces conditions, d'obliger, comme le prévoit le texte gouvernemental, la société à choisir le commissaire censeur sur les listes établies pour les commissaires aux comptes des sociétés par actions.

Au demeurant, cette question est du domaine réglementaire.

Nous vous proposons en conséquence un amendement à l'article 44.

Texte présenté par le Gouvernement.

Art. 45.

Dans la mesure du préjudice qu'il subit, tout associé peut, en cas d'inaction de la société, exercer les droits et actions de celle-ci.

Texte présenté par la Commission.

Art. 45.

*Supprimé.*

*Observations.* — Il est manifestement excessif de permettre, ainsi que le propose le Gouvernement, à tout associé s'estimant

lésé d'exercer les droits et actions de la société. S'il arrivait à plusieurs personnes de prendre cette initiative, la vie des sociétés deviendrait vite impossible.

C'est à l'intérieur de la société que le problème doit être réglé, l'assemblée générale offrant toutes les possibilités de discussion. Si un associé, après avoir épuisé les ressources de la discussion et du vote, supporte un préjudice, il lui appartiendra de saisir les tribunaux compétents conformément au droit commun.

Votre Commission propose en conséquence la suppression de l'article 45.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

Art. 46.

Est nulle et de nul effet toute obligation souscrite par la société pour un objet étranger à la réalisation de son objet social.

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.

**Texte présenté par la Commission.**

Art. 46.

Conforme.

*Observations.* — Cet article a pour objet d'empêcher une pratique qui consiste, pour plusieurs sociétés dépendant d'un même promoteur, à se porter garantes, l'une vis-à-vis de l'autre, de leurs engagements à l'égard de tiers.

Nous vous en proposons l'adoption sans modification.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

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

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, un promoteur ou un vendeur 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.

**Texte présenté par la Commission.**

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

Art. 47.

Conforme sauf...

... de garantie, une personne s'engage...

Texte présenté par le Gouvernement.

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.

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

Texte présenté par la Commission.

Conforme.

Conforme.

*Observations.* — Dans la pratique actuelle, il est courant, pour les promoteurs ou les fondateurs de sociétés de construction, de recueillir des engagements à souscrire ou à acheter des parts de ces sociétés, ou bien encore de consentir des promesses de cessions de parts.

Ces engagements et promesses comportent l'obligation, pour les futurs associés, d'assurer le financement de la construction, alors qu'ils ne disposent encore d'aucun droit dans la société.

Le décret du 10 novembre 1954 n'interdit ces conventions que lorsqu'elles concernent des programmes financiers avec l'aide du Crédit foncier.

L'objet des articles 47 à 50 est de mettre fin à ces procédés particulièrement dangereux et n'autorise que des contrats préliminaires analogues à ceux prévus en cas de vente.

Les promoteurs auront, par ces contrats, le moyen de réunir un nombre suffisant de souscripteurs pour constituer la société et réaliser la construction, ou bien de s'assurer, pendant le cours des travaux, les possibilités de dénouement de l'opération.

Votre commission vous propose d'apporter à l'article 47 une simple modification d'ordre rédactionnel destinée à tenir compte de la décision rendant facultatif le recours à un promoteur.

Texte présenté par le Gouvernement.

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.

Le dépôt de garantie doit être effectué à un compte spécial ouvert au nom du promoteur, du vendeur ou du cédant par un organisme habilité à cet effet.

Texte présenté par la Commission.

Art. 48.

Conforme.

Conforme, sauf...

... au nom du souscripteur ou de l'acquéreur par...

**Texte présenté par le Gouvernement.**

Les fonds déposés sont inaccessibles et insaisissables.

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

Le promoteur, le vendeur ou le cédant ne peut exiger ni accepter aucun versement autre que ce dépôt avant la souscription ou la cession des parts.

*Observations.* — Par analogie avec les dispositions retenues pour l'article 16, nous vous proposons de spécifier que le dépôt de garantie dont il est question doit être effectué à un compte spécial ouvert au nom du souscripteur ou de l'acquéreur et non pas au nom du promoteur, ce qui entraîne la modification des alinéas 2 et 3. Au dernier alinéa, le mot « promettant » a été substitué aux mots « promoteur, vendeur ou cédant » pour tenir compte de l'intervention facultative du promoteur.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

**Art. 49.**

Le promoteur, le vendeur ou le cédant ne peut dénoncer son engagement que si la réalisation du projet de construction prévu au contrat préliminaire est abandonnée.

Il est alors tenu de rembourser le dépôt de garantie.

*Observations.* — La modification apportée à l'alinéa premier de cet article est la conséquence de celle affectant le dernier alinéa de l'article précédent.

Le second alinéa doit être supprimé, compte tenu du fait que le dépôt de garantie est effectué à un compte ouvert au nom du souscripteur ou de l'acquéreur.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

**Art. 50.**

Le candidat souscripteur ou cessionnaire peut dénoncer son engagement et exiger la restitution de son dépôt de garantie si, dans un délai déterminé à compter de la passation du contrat préliminaire, le pro-

**Texte présenté par la Commission.**

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

Conforme.

Le promettant ne peut exiger... (le reste sans changement).

**Texte présenté par la Commission.**

**Art. 49.**

Le promettant ne peut dénoncer... (le reste sans changement).

Supprimé.

**Texte présenté par la Commission.**

**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

**Texte présenté par le Gouvernement.**

*moteur, le vendeur ou le cédant 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 *exiger la restitution du dépôt 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.

*Observations.* — Par analogie avec la décision prise à propos de l'article 15, votre commission vous suggère de stipuler que le délai imparti pour la souscription de parts ou la conclusion du contrat de cession de parts devra être déterminé par le contrat préliminaire.

Ainsi qu'il a été décidé pour les deux articles précédents, le mot « promettant » est substitué aux mots « promoteur, vendeur ou cédant ».

Enfin, il convient de modifier les deux premiers alinéas, pour tenir compte du fait que le dépôt de garantie est effectué à un compte ouvert au nom du souscripteur ou de l'acquéreur.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

**Section III. — Cession des parts sociales.**

**Art. 51.**

La cession volontaire des parts à des personnes autres que les souscripteurs d'origine est interdite, à peine de nullité de la cession, avant que la société ait passé soit un contrat de vente conforme aux dispositions du titre I<sup>er</sup>, soit un contrat de promoteur conforme aux dispositions du titre II, et dans ce second cas, avant que le promoteur ait passé pour le compte de la société un ou plusieurs marchés pour un montant représentant au moins les deux tiers du coût des travaux prévu au contrat.

**Texte présenté par la Commission.**

pas invité à souscrire les parts ou à conclure le contrat de cession de parts.

Conforme sauf...  
... et opérer le retrait des sommes déposées à titre de garantie si,...

Conforme.

**Texte présenté par la Commission.**

**Section III. — Cession des parts sociales.**

**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.

Texte présenté par le Gouvernement.

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 *du délai de six mois qui suit* la réception des travaux.

Texte présenté par la Commission.

Conforme sauf...

...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.*

Aux termes de cet article, la cession volontaire des parts à des personnes autres que les souscripteurs d'origine est interdite avant que la société ait passé soit un contrat de vente, soit un contrat de promoteur.

A défaut de stipulations de cet ordre dans le décret du 10 novembre 1954, le promoteur et les fondateurs d'une société de construction peuvent procéder librement à la vente des actions très vite après la constitution de la société sans que le programme en ait été exactement défini et mis au point.

Ce procédé permet à certains, après avoir lancé rapidement une affaire, de prendre leur bénéfice sur les ventes et d'échapper aux risques de l'opération, ces risques étant assumés par des acquéreurs de parts mal informés des conditions de l'opération et souvent incompetents.

Les irrégularités que l'on veut interdire doivent cependant être couvertes assez rapidement par le temps, si l'intéressé lui-même ne les invoque pas dans un certain délai fixé à six mois.

Votre Commission propose plusieurs modifications à cet article.

Tout d'abord, il lui paraît bon de tempérer la règle édictée par la possibilité donnée au tribunal d'apprécier les cas de force majeure.

En second lieu, elle juge nécessaire de préciser, par un changement de terminologie, que l'interdiction de cession vise même les souscripteurs d'une société d'étude lors de la création de celle-ci.

L'emploi de l'expression « souscripteurs d'origine » laisserait, en effet, aux créateurs d'une société d'étude, la possibilité de

procéder à une augmentation de capital pour pouvoir céder, ensuite, leurs parts aux nouveaux « souscripteurs d'origine », en échange de promesses contraires à l'esprit de la loi.

Par ailleurs, il est peut-être exagéré de prévoir que la cession de parts reste interdite tant que des marchés n'ont pas été conclus pour un montant au moins égal aux deux tiers du coût des travaux.

Lorsqu'il n'existe pas de promoteur, nous prévoyons que la cession de parts ne pourra pas avoir lieu avant la réception des travaux, réception définitive s'entend.

Enfin, il nous semble que l'interdiction de cession ne doit pas s'appliquer aux organismes officiels chargés de recueillir les versements effectués par les employeurs au titre de la participation obligatoire à l'effort de construction. C'est l'objet d'un alinéa nouveau.

Texte présenté par le Gouvernement.

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 *la réalisation de son objet social*, à sa situation financière au moment de la cession, aux droits et obligations du cessionnaire.

Texte présenté par la Commission.

Art. 52.

Conforme.

Conforme sauf...

... et financières de *l'acquisition ou de la construction*, à sa situation financière...

*Observations.* — Il est normal de prévoir, comme le fait l'article 52, que la cession de parts sera constatée par acte notarié. Bien que la transaction porte en théorie sur un objet mobilier, le groupe de parts, en réalité elle s'applique à un logement qui est un immeuble.

Les garanties minima exigées pour une vente immobilière doivent donc être requises ici.

Nous vous proposons de modifier légèrement le deuxième alinéa. Ainsi qu'il a été observé à l'article 37, l'objet social pouvant, en effet, comporter la gestion de l'immeuble, les conditions techniques et financières à fournir ne concernent que la construction ou l'acquisition.

Texte présenté par le Gouvernement.

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'objet social. Il ne peut être tenu de la part d'un autre associé défaillant que dans le cas prévu à l'article 54 (2<sup>e</sup> alinéa).

Toute stipulation de solidarité entre un associé, en tant que tel, et la société est réputée non écrite.

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.

Texte présenté par la Commission.

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 et 54, il ne peut être tenu de la part d'un autre associé.

Conforme,

Conforme,

Conforme,

*Observations.* — Il est nécessaire, si l'on veut permettre aux sociétés de réaliser leur objet social et d'achever la construction entreprise, de maintenir les dispositions de la loi du 28 juin 1938 qui imposent aux associés de répondre à tous les appels de fonds qu'exige cette réalisation.

Tel est l'objet de l'alinéa premier de l'article 53.

D'autre part, il faut préciser que chaque associé n'est tenu que dans la proportion de ses propres parts, et qu'il ne doit supporter éventuellement la conséquence d'une défaillance d'un autre associé que dans la mesure où la vente des droits de ce dernier (art. 54) ou les poursuites exercées contre lui laisserait une charge à supporter.

Afin d'écarter un risque à cet égard, le second alinéa de l'article 53 interdit toute stipulation de solidarité entre associés ou avec la société.

Les deux derniers alinéas de l'article ont pour objet d'éviter toute difficulté relative à l'application de ces principes dans le cas de prêts spéciaux du Crédit foncier ou du Sous-Comptoir des entrepreneurs.

Votre commission vous propose de modifier le premier alinéa qui pourrait dans sa rédaction actuelle être considéré comme ne s'appliquant qu'aux dépenses de construction, alors qu'il doit également s'appliquer aux dépenses de gestion. Toutefois, dans cette dernière hypothèse, la répartition des charges doit se faire conformément aux dispositions du règlement de copropriété.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

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 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.

**Texte présenté par la Commission.**

Art. 54.

Conforme.

Conforme.

*Observations.* — Cet article reprend les dispositions de l'article 3 de la loi du 28 juin 1938 relatives à la mise en vente des droits d'un associé défaillant.

Les dispositions de procédure seront fixées par le règlement d'administration publique.

Le deuxième alinéa vise le cas où un solde resterait à la charge de la société, soit après la vente des droits sociaux du défaillant, soit après poursuites exercées contre lui.

Nous vous en proposons l'adoption sans modification.

Texte présenté par le Gouvernement.

Art. 55.

Un associé ne peut jamais prétendre à l'attribution exclusive en propriété, *par voie de partage en nature*, du lot auquel il a vocation, *non plus qu'à accéder ou se maintenir dans la jouissance exclusive de ce lot, s'il n'a rempli ses obligations à l'égard de la société.*

Texte présenté par la Commission.

Art. 55.

S'il n'a 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, si ce n'est à la société ou à une personne qui se substitue à lui pour remplir ses obligations envers cette dernière.*

*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 de l'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.*

*Observations.* — Cet article règle la situation de l'associé qui se retire de la société. Il y a lieu de supprimer l'allusion à un partage, puisqu'il ne s'agit que d'une attribution. Il semble, en revanche, nécessaire d'interdire à l'associé qui n'a pas rempli ses obligations à l'égard de la société de donner ses parts en nantissement, si ce n'est à l'établissement de crédit qui prend en charge ses obligations ou à la société elle-même.

Il semble utile d'ajouter un second alinéa qui précise que les obligations de l'associé restent entières pour les dettes qui ont été contractées antérieurement à son départ.

Il peut être demandé à l'associé de verser une provision destinée à couvrir sa part dans ces dettes, à moins que la division de celles-ci ne résulte de l'acte d'attribution ; c'est le cas pour les prêts du Crédit foncier, qui se trouvent automatiquement divisés.

Texte présenté par le Gouvernement.

Art. 56.

Nonobstant toute clause contraire des statuts, le retrait de certains associés peut avoir lieu dès qu'une assemblée générale

Texte présenté par la Commission.

Art. 56.

*Dans les sociétés ayant pour objet la division des immeubles sociaux par lots destinés à être attribués en propriété aux*

**Texte présenté par le Gouvernement.**

a constaté l'achèvement de l'immeuble social et sa conformité avec les prévisions statutaires et a statué sur les comptes définitifs de l'opération de construction.

L'associé reste tenu envers les associés et envers les tiers, pendant cinq ans après son retrait, de ses obligations existant à la date du retrait.

**Texte présenté par la Commission.**

*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.*

*Supprimé.*

*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.*

*Observations.* — Cet article précise les conditions des retraits individuels et, notamment, la procédure de ceux-ci, qui est un rappel des dispositions de la loi de 1938.

Le deuxième alinéa du projet gouvernemental paraît devoir être supprimé, la question étant réglée par l'article 55. D'autre part, il semble impossible de limiter à cinq ans les obligations de l'associé qui se retire envers les tiers.

Dans le but de protéger les créanciers contre une dispersion de l'actif immobilier, qui constitue leur gage, et d'éviter qu'ils ne soient obligés, le cas échéant, de pratiquer des saisies entre les mains de tous les associés ayant obtenu leur retrait, le dernier alinéa de cet article, dans la rédaction nouvelle proposée par la Commission, rend obligatoire la dissolution de la société lorsqu'un tiers de l'actif immobilier a été attribué.

En dehors de ces questions, notre texte se borne à préciser celui du Gouvernement.

Texte présenté par le Gouvernement.

Art. 57.

En cas de dissolution de la société, il est procédé au partage en nature et à l'attribution de fractions d'immeuble aux associés conformément à leur vocation.

Le partage s'impose à tous les associés, même absents ou incapables.

Dans le cas où la succession d'un associé décédé n'est pas liquidée, les droits et charges propres au *de cuius* 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.

Par dérogation à l'article 890 du code civil, la lésion invoquée en cas de partage s'apprécie au jour de l'établissement définitif de l'état de division.

Texte présenté par la Commission.

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 cuius 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.*

Supprimé.

*Observations.* — La loi du 28 juin 1938, complétée par celle du 4 février 1938 et par le décret du 20 mai 1955, a prévu deux procédures différentes d'approbation de l'attribution de l'actif, une procédure normale et une procédure simplifiée.

La procédure normale est employée lorsque l'affectation des lots aux actions ou parts n'est pas précisée par les statuts, la procédure simplifiée dans le cas contraire.

Dans les sociétés visées par le présent projet de loi, l'affectation des parts à des lots figurera obligatoirement dans les statuts. Seule la procédure simplifiée doit, en conséquence, être envisagée.

C'est ce que nous précisons dans la nouvelle rédaction que nous vous présentons.

Nous tenons à souligner qu'il ne s'agit pas d'un partage, mais d'une attribution. C'est pourquoi, nous vous proposons de supprimer le dernier alinéa qui ne peut s'appliquer qu'en cas de partage.

Texte présenté par le Gouvernement.

CHAPITRE II

*Dispositions particulières aux sociétés de construction de forme coopérative.*

Art. 58.

Une société immobilière de construction 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 :

1° Que les statuts soient conformes à des statuts types ;

2° Que le promoteur prenne en charge les obligations correspondant 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 correspondant à ces obligations.

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.

Texte présenté par la Commission.

CHAPITRE II

*Dispositions particulières aux sociétés de construction de forme coopérative.*

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 :*

1° Conforme ;

2° Que le promoteur ou, s'il n'y en a pas, le président de la société, prenne en charge... (le reste sans changement).

*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 relative 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 prévue dans le règlement de copropriété, de satisfaire aux appels de fonds nécessités par la réalisation de l'objet social.*

Conforme.

Conforme.

*Observations.* — La société de construction, définie au chapitre 1<sup>er</sup> du titre III, exclurait la société coopérative telle qu'elle fonctionne actuellement, puisque l'article 38 stipule que toutes les parts doivent être souscrites dès la constitution de la société.

Mais il ne paraît pas possible d'interdire l'activité des sociétés qui ont choisi la forme coopérative, d'où l'article 58.

Dans la rédaction que nous propose le Gouvernement, cet article méconnaît un des principes essentiels des sociétés coopératives, à savoir qu'elles ne peuvent avoir pour objet de partager entre leurs membres leur actif social.

La nouvelle rédaction que nous vous proposons pour l'alinéa premier est plus conforme à ce principe.

C'est en vertu du même principe que, dans une société coopérative de construction, le nombre de parts détenues par chaque associé peut être indépendant de la valeur du lot correspondant.

Il convient, néanmoins, de maintenir, pour ces sociétés, la règle fixée par l'article 53 et suivant laquelle les appels de fonds exigés des associés doivent être proportionnels à leurs engagements, lesquels sont fonction de la valeur du lot souscrit.

Par ailleurs, pour éviter que cette formule relativement plus souple ne soit préférée par des personnes peu scrupuleuses, des obligations précises sont imposées au promoteur ou au président de la société, s'il n'y a pas de promoteur (respect de clauses types et prise en charge des lots non souscrits).

La rédaction proposée par la commission pour le paragraphe 2<sup>o</sup> et un alinéa nouveau venant après ce 2<sup>o</sup> précise bien ces points délicats.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

**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 de la présente loi, ni participer en droit ou en fait, directement ou par personne interposée, à la fondation ou à

**Texte présenté par la commission.**

**TITRE IV**

**Dispositions communes.**

**Art. 59.**

Conforme.

## Texte présenté par le Gouvernement.

## Texte présenté par la Commission.

la gestion de sociétés ayant pour objet lesdites opérations :

1° Les personnes ayant subi l'une des condamnations visées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 19 juin 1930, modifiée par l'ordonnance n° 58-1298 du 23 décembre 1958 ;

2° 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 ;

3° 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 ;

4° 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° 58-229 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 provisoire ou définitive de l'établissement* ;

5° Les faillis non réhabilités ;

6° Les anciens officiers ministériels destitués ou révoqués ;

7° Les avocats, architectes, experts comptables, comptables agréés, géomètres experts rayés de leur ordre par mesure disciplinaire.

*Supprimé.*

2° Conforme, mais devient le 3°.

3° Conforme, mais devient le 1°.

4° Conforme, en devenant le 2°, sauf...

... la condamnation comporte fermeture définitive de l'établissement ;

5° Conforme, mais devient le 4°.

6° Conforme, mais devient le 5°.

7° Conforme, mais devient le 6°.

*Observations.* — Cet article remplace, en les complétant, les dispositions de l'article 60 de la loi n° 57-908 du 7 août 1957 relative aux interdictions faites à certaines personnes d'exercer des activités visées par le projet de loi.

Trois modifications sont apportées par votre commission à ce texte :

Tout d'abord, le paragraphe 1° doit être supprimé comme faisant double emploi avec le paragraphe 3°. Les infractions visées à ce dernier paragraphe sont, en effet, les mêmes que celles figurant à l'article premier de la loi du 19 juin 1930 dont il est question au paragraphe 1°.

En second lieu, au paragraphe 4°, il nous semble excessif de prévoir que la simple fermeture provisoire d'une agence de transactions immobilières constitue une sanction d'une gravité telle qu'elle suffise à interdire l'exercice d'une des professions visées par la présente loi.

Enfin, du point de vue de la présentation, votre commission suggère une interversion dans l'ordre des paragraphes.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

Art. 60.

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 règlement d'administration publique leurs livres et documents comptables, leurs registres ou répertoires et, d'une manière générale, tous documents relatifs auxdites opérations.

**Texte présenté par la Commission.**

Art. 60.

Conforme.

*Ces fonctionnaires ont qualité pour vérifier si les interdictions édictées par l'article 59 sont respectées.*

*Observations.* — Certaines expériences récentes ont montré que l'administration, saisie de réclamations à l'égard de certaines opérations en cours, était privée des pouvoirs nécessaires pour procéder aux enquêtes qui se seraient imposées.

L'objet de l'article 60 est de donner, à certains agents qualifiés à cet effet, un droit d'investigation dans la comptabilité et les livres des personnes participant à une opération de construction.

Votre commission approuve cette disposition. Elle pense même que ces agents devraient avoir qualité pour vérifier si les interdictions énoncées à l'article 59 sont respectées, sinon les dispositions de cet article resteront en partie lettre morte.

En effet, aucune inscription sur un registre analogue au registre du commerce n'est exigée de la part des professionnels. Par conséquent, les personnes visées à l'article 59 n'auront pas à produire leur casier judiciaire, si elles n'ont pas la qualité de commerçant. L'existence d'une condamnation n'empêchera donc pas, en fait, l'exercice de la profession et ne sera d'ailleurs révélée qu'au cours d'une enquête judiciaire éventuellement ouverte par la suite, lorsque l'intéressé aura commis de nouveaux méfaits. Il sera bien temps, alors !

Texte présenté par le Gouvernement.

Art. 61.

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

Texte présenté par la Commission.

Art. 61.

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

*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.*

*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.*

*Observations.* — Cet article reprend les dispositions de l'article 5 du décret du 10 novembre 1954 interdisant les clauses de résiliation de plein droit et les clauses limitatives de responsabilité.

Votre commission estime que l'interdiction absolue de toute clause de résolution ou de résiliation de plein droit peut être dangereuse pour les acquéreurs de locaux à usage d'habitation ou pour les cocontractants d'un promoteur si, dans un programme de construction, la défaillance de certains d'entre eux compromet l'achèvement de ce programme.

Il paraît donc nécessaire de donner aux vendeurs et aux promoteurs la possibilité d'inclure dans les contrats une clause de résolution ou de résiliation, en cas d'inexécution par l'acheteur ou le contractant de ses obligations concernant les versements mis à sa charge.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

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, quelle 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 une société.

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.

**Texte présenté par la Commission.**

Art. 62.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

Ne sont pas considérés comme des versements au sens de la présente loi les versements faits au titre d'un contrat de prévoyance immobilière souscrits 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 ces versements ou dépôts ne représentent pas la contrepartie d'une promesse de vente et que le déposant peut à tout moment retirer ses fonds sans retenue d'aucune sorte.

**Texte présenté par la Commission.**

Conforme sauf...

... dès lors que le déposant peut...

*Observations.* — Les dispositions du projet de loi ont pour objet la protection de l'épargne. On ne peut donc pas admettre la validité de clauses ou conventions contraires qui porteraient préjudice aux personnes que la loi veut protéger.

En déclarant d'ordre public les dispositions de la loi, le but recherché ne serait qu'imparfaitement atteint, car, les conventions devenant nulles de plein droit, les clauses protectrices des intérêts des acquéreurs tomberaient du même coup.

Mieux vaut retenir la notion de l'inopposabilité liée à celle du préjudice causé.

La commission propose une simple modification destinée à tenir compte de la suppression de la promesse de vente.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

**Texte présenté par la Commission.**

**Art. 62 bis (nouveau).**

*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.*

*Observations.* — L'objet de cet article additionnel est de protéger les créanciers du vendeur ou de la société contre certains actes d'acheteurs ou d'associés qui auraient pour effet de diminuer la valeur des logements, gage des créanciers. Il s'agit essentiellement des baux, locations ou tous droits d'usage.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

**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 conditions dans lesquelles devront être établis les différents contrats et actes prévus par la présente loi, les indications, clauses et garanties qui devront y être insérées ou annexées :

3° Les délais 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 et l'échelonnement des versements en fonction de l'avancement des travaux et aux clauses pénales qui pourront être inscrites aux contrats ;

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 ;

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, du comité d'administration et du président, aux incompatibilités concernant celui-ci et les membres du comité d'administration ;

**Texte présenté par la Commission.**

**Art. 63.**

1° Conforme.

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° 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, 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° Conforme.

7° Conforme.

8° Conforme.

9° Conforme.

10° Conforme sauf...

**Texte présenté par le Gouvernement.**

— 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 ;

11° Les conditions dans lesquelles la société assure la gestion et l'entretien de l'immeuble et celles dans lesquelles les associés pourront consentir des baux ;

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

**Texte présenté par la Commission.**

... — 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° Conforme.

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

*Observations.* — Cet article énumère les différents points sur lesquels le règlement d'administration publique devra apporter les précisions complémentaires nécessaires.

Votre Commission propose un certain nombre de modifications :

La rédaction du paragraphe 2° doit, tout d'abord, être adaptée aux modifications affectant les articles 11 *bis* nouveau et 22 concernant les garanties exigées du vendeur et du promoteur.

En second lieu, le texte du paragraphe 3° doit tenir compte des modifications apportées aux articles 15 et 50.

De même, le paragraphe 5° subit les incidences du nouveau contenu donné à l'article 61.

Le paragraphe 10° est complété par la mention, qui paraît indispensable, des modalités de mise en vente publique des parts sociales dans le cas visé à l'article 54, c'est-à-dire lorsque l'associé ne remplit pas ses obligations à l'égard de la société.

Le paragraphe 11° tient compte de l'insertion dans le dispositif d'un article 623-5 (nouveau).

Il nous semble, enfin, nécessaire de prévoir que le règlement d'administration publique déterminera les conditions dans lesquelles sera effectuée la publicité autour des projets de construction. Les indications contenues dans les documents de publicité sont en effet, bien souvent, excessivement flatteuses, voire grossièrement mensongères. Et leur importance est d'autant plus grande qu'elles ont une influence déterminante sur l'acquéreur au moment où il prend sa décision.

Une réglementation s'impose dans ce domaine. C'est l'objet d'un nouveau paragraphe 13°.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

**TITRE V**

**Dispositions pénales.**

**CHAPITRE I<sup>er</sup>**

*Des infractions relatives à la vente.*

**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 groupe d'immeubles, d'un immeuble ou d'une fraction d'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, 9 et 18 ou de celles prises en application de l'article 63 (5° et 6°) ;

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 ou refusé de rembourser le dépôt de garantie dans les cas et les conditions où il y est tenu en vertu de l'article 15 et des dispositions prises en application de l'article 63 (6°) ;

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

**Texte présenté par la Commission.**

**TITRE V**

**Dispositions pénales.**

**CHAPITRE I<sup>er</sup>**

*Des infractions relatives à la vente.*

**Art. 64.**

Conforme sauf...

...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 un versement en violation des dispositions des articles 6 et 10 ou de celles prises en application de l'article 63 (5° et 6°) ;

2° Conforme ;

3° Refusé d'autoriser le remboursement du... (le reste sans changement) ;

4° Refusé de rembourser les fonds versés par l'acheteur, dans les cas et conditions où il y est tenu en vertu de l'article 78.

*Observations.* — Avec cet article, nous abordons l'examen du titre V consacré aux sanctions pénales.

Ce titre a été l'objet de vives critiques portant sur sa longueur (14 articles), sur son obscurité et surtout sur l'excessive sévérité dont il témoigne.

A première vue, votre rapporteur pensait, lui aussi, que ces critiques étaient en partie fondées et il avait cru un instant qu'il lui serait possible d'abréger les dispositions incriminées, tout en s'efforçant d'en atténuer la rigueur.

A la réflexion, il lui est apparu que la liste des infractions établies avec minutie par le Gouvernement ne pouvait pas être allégée.

De deux choses l'une, en effet : ou bien on détermine avec précision les actes susceptibles d'être sanctionnés pénalement, ou bien on prend un texte général, simple, brutal, aux termes duquel toutes les infractions aux dispositions de la loi, quelles qu'elles soient, sont passibles d'une peine unique.

Cette dernière solution offre l'avantage de la facilité mais elle présente de très sérieux inconvénients.

Tout d'abord, elle marque un transfert de pouvoirs, le législateur confiant au juge le soin, en dosant la peine, d'établir lui-même une échelle de gravité entre les différents actes répréhensibles.

En second lieu, l'expérience prouve que, si l'on veut tout sanctionner, au bout du compte, on ne sanctionne rien. Placé dans l'alternative : acquitter ou appliquer une peine excessive à un fait parfois bénin, le juge acquitte, et qui peut l'en blâmer ? Finalement on assiste à un relâchement de la répression.

Si les sanctions contenues dans l'article 59 de la loi n° 57-908 du 7 août 1957 (emprisonnement de un mois à cinq ans et amende de 100 NF à 100.000 NF) n'ont pratiquement pas été appliquées, c'est, de toute évidence, parce qu'elles ne visaient pas des faits déterminés mais toutes les infractions aux dispositions du décret du 10 novembre 1954 quelle que soit leur gravité.

Il vaut mieux, surtout en matière pénale, où l'interprétation stricte de la loi est de rigueur, que les textes soient longs mais précis et efficaces, plutôt que courts mais trop vagues et inapplicables.

Il importe de souligner que de nombreuses dispositions du titre V reprennent des textes analogues de la loi du 24 juillet 1867 sur les sociétés.

\*  
\* \*

L'article 64 concerne les infractions relatives à la vente.

Votre Commission propose d'y apporter un certain nombre de modifications.

Il convient de supprimer en premier lieu toute allusion à la promesse de vente puisque ce contrat a été supprimé.

Nous proposons ensuite de reprendre, à l'article premier, les termes qui se retrouvent dans différentes parties du projet dans notre rédaction « un ou plusieurs immeubles ou fraction de tels immeubles ».

Enfin, il nous semble excessif d'assimiler l'omission, acte involontaire, au refus, acte volontaire.

Nous sommes en matière délictuelle, il convient de ne pas l'oublier et l'intention coupable doit exister pour que l'acte frauduleux soit pénalement répréhensible.

Il va de soi que le refus dont il est question devra faire suite à une mise en demeure.

Les autres modifications que nous vous proposons à cet article ne sont que la traduction dans les textes de suggestions que nous vous faisons par ailleurs (nouvelle présentation) pour l'article 9, suppression de la promesse de vente et dépôt de garantie au nom de l'acheteur.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

CHAPITRE II

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

Art. 65.

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, n'aura pas, préalablement à son intervention, conclu un contrat conforme aux dispositions du chapitre I<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 2 mois

**Texte présenté par la Commission.**

CHAPITRE II

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

Art. 65.

Conforme sauf...

...à l'article 21, aura volontairement omis, préalablement à son intervention, de conclure un contrat conforme aux dispositions du chapitre I<sup>er</sup> du titre II.

Conforme.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

**Texte présenté par la Commission.**

à 6 mois et d'une amende de 2.000 à 40.000 NF, 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 *omis* ou refusé de rembourser le 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°).

1° Conforme.

2° Conforme.

3° Conforme.

4° Conforme.

5° Conforme.

6° Aura refusé d'autoriser le remboursement du dépôt de garantie... (le reste sans changement).

Cet article concerne les infractions relatives au contrat de promoteur.

Nous en approuvons les termes. Toutefois, nous vous proposons de modifier le premier alinéa, afin de marquer que l'omission dont il est question est bien volontaire.

Le 6° est modifié pour tenir compte de la proposition faite à l'article précédent, en ce qui concerne l'omission et le remboursement du dépôt de garantie.

Le second alinéa de l'article 65 stipule que les sanctions dont il est question pourront être infligées, sans préjudice de l'application des articles 406 et 408 du Code pénal.

A cet égard, il importe de souligner, d'une manière générale, qu'indépendamment des peines prévues par la présente loi, pour quelque infraction que ce soit, les sanctions de droit commun demeurent, bien entendu, applicables si un délit caractérisé relevant du Code pénal ou d'une loi particulière est relevé.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

**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, ils ne les ont pas révélés *dans leur rapport* en assemblée générale.

**Texte présenté par la Commission.**

**CHAPITRE III**

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

**Art. 66.**

Conforme.

Conforme sauf...

... pas révélés en assemblée générale.

Cet article n'appelle aucune observation particulière. Nous suggérons, cependant, de supprimer, dans le second alinéa, les mots : « dans leur rapport », les membres du comité d'administration n'étant pas tenus de présenter individuellement un rapport à l'assemblée générale.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

**Art. 67.**

Seront punis d'une amende de 2.000 NF à 40.000 NF 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° N'auront pas donné aux parts sociales une valeur relative proportionnelle à la valeur des lots correspondants ;

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°).

**Texte présenté par la Commission.**

**Art. 67.**

Conforme.

1° Conforme.

2° Conforme.

3° *Auront donné aux parts sociales une valeur relative manifestement disproportionnée à la valeur des lots correspondants ;*

4° Conforme.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

Seront punis des mêmes peines les représentants des sociétés visées aux articles 79 et 81 qui n'auront pas accompli dans le délai fixé les formalités prescrites en application de ces articles.

*Observations.* — La disposition pénale qui frappe les fondateurs ou le président du comité d'administration d'une société qui volontairement « n'auront pas donné aux parts sociales une valeur relative proportionnelle à la valeur des lots correspondants » paraît d'une application difficile sur le plan pénal, car elle donnerait lieu à des discussions sur la notion de proportionnalité, d'où la modification apportée au 3°.

Au dernier alinéa de cet article, la référence à l'article 81 disparaît du fait de la modification importante que nous proposons par ailleurs pour cet article.

Il convient, enfin, de préciser les sanctions prévues pour l'inobservation des prescriptions de l'article 79.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

**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 prescriptions aux mêmes règles que le délit d'abus de confiance.

**Texte présenté par la Commission.**

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.

**Texte présenté par la Commission.**

**Art. 68.**

Conforme.

1° Conforme.

2° Conforme.

3° Conforme.

Conforme sauf...

... de prescription...

*Observations.* — La modification proposée par votre Commission a simplement pour objet de rectifier une erreur d'ordre grammatical, le mot « prescription » figurant au dernier alinéa devant passer du pluriel au singulier.

A ce propos, les règles spéciales de prescription auxquelles il est fait ici allusion concernent, en matière d'abus de confiance, le point de départ du délai et non sa durée qui est de trois ans comme pour les autres délits. Il s'agit de se référer à la jurisprudence qui fait courir le délai du jour de la révélation à la victime des agissements frauduleux.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

**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.

**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 présenté par la Commission.**

**Art. 69.**

Conforme.

**Art. 70.**

Conforme.

Nous vous proposons l'adoption sans modification de ces deux articles.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

**Art. 71.**

Sera puni d'un emprisonnement de deux mois à six mois et d'une amende de 2.000 NF à 20.000 NF ou de l'une de ces deux peines seulement, le président du comité d'administration d'une société qui :

1° N'aura pas établi chaque année un rapport sur les opérations de l'exercice et le bilan ou qui n'aura pas soumis ces documents à l'approbation de l'assemblée générale dans les six mois après la clôture de l'exercice ;

**Texte présenté par la Commission.**

**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 présenté par le Gouvernement.**

2° N'aura pas rendu compte de sa gestion au comité d'administration au moins une fois tous les trois mois et à l'assemblée générale au moins une fois tous les six mois ;

3° Aura procédé à la modification des statuts de la société ou à l'augmentation des dépenses prévues aux statuts de la société sans recueillir l'avis du commissaire censeur ou sans l'accord de l'assemblée générale ;

4° Aura demandé aux associés des versements supérieurs à ceux prévus ou avancé irrégulièrement la date des versements ;

5° De mauvaise foi aura empêché un associé de participer à une assemblée générale ou d'user d'un nombre de voix proportionnel à la valeur des parts sociales qu'il possède ;

**Texte présenté 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.

**Art. 71 bis (nouveau).**

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 :

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 ;

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.

Ces dispositions ainsi que celles de l'article qui précède 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.

**Observations.** — Cet article a fait l'objet des plus vives critiques et il faut bien reconnaître qu'elles sont en partie fondées.

On a reproché, en particulier, à juste raison, à ce texte de frapper de la même sanction rigoureuse des faits graves et des infractions relativement bénignes.

C'est pourquoi votre commission vous propose de dissocier deux catégories d'actes, les premiers peu graves faisant l'objet d'une simple amende (article 71), les secondes très graves, au contraire, étant plus sévèrement sanctionnées que dans le texte gouvernemental (article 71 *bis* nouveau).

Force est bien de reconnaître, en effet, qu'on ne trouvera aucun associé pour remplir les fonctions de président du comité d'administration si on fait peser sur sa tête la menace de sanctions correctionnelles pour des faits sans conséquences notables.

Le 3<sup>o</sup> appelle un amendement car, dans la rédaction qui nous est présentée, il vise des voies de fait sans suites dommageables pour les associés, les modifications de statuts dont il est question étant frappées d'une nullité absolue.

Il est préférable de sanctionner — peut-être était-ce là d'ailleurs l'intention des rédacteurs du texte — les engagements de dépenses frauduleux.

Il convient, enfin, de stipuler que les sanctions dont il est question ne s'appliquent que pendant la phase de construction, seule période où des fonds importants sont manipulés et où les actes visés présentent une réelle gravité. En ce qui concerne la phase de gestion de l'immeuble, la situation, du point de vue pénal, est toute différente.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

**Art. 72.**

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, 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.

**Texte présenté par la Commission.**

**Art. 72.**

Conforme.

Nous vous proposons l'adoption sans modification de cet article.

Texte présenté par le Gouvernement.

Art. 73.

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 fondateur d'une société, le président du comité d'administration ou le cédant de parts qui aura :

1° Exigé ou accepté avant la souscription ou la cession des parts un 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° Omis ou refusé de rembourser le 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°).

*Observations.* — La Commission ne vous propose qu'une simple modification destinée à tenir compte de la proposition faite à l'article 64.

Texte présenté par le Gouvernement.

CHAPITRE IV

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

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, de promesse de vente, dans le contrat préliminaire ou dans le contrat de promoteur ou annexé à ceux-ci les indications, clauses et garanties exigées en application de l'article 63 (1°) ou qui aura fourni des indications inexactes.

Texte présenté par la Commission.

Art. 73.

Conforme.

1° Conforme.

2° Refusé d'autoriser le remboursement du dépôt de garantie... (le reste sans changement).

Texte présenté par la Commission.

CHAPITRE IV

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

Art. 74.

Conforme sous réserve de la suppression des mots...

... « de promesses de vente »...

... et « clauses et garanties »

Deux modifications sont apportées à cet article :

— la première est la conséquence de la suppression de la promesse de vente ;

— la seconde est une correction de syntaxe : on n'insère pas des « garanties » dans un acte. Le mot « indications » suffit, au reste, à la compréhension du texte.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

**Art. 75.**

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 à 100.000 NF, ou de l'une de ces deux peines seulement.

*Observations.* — Pour cet article, la Commission vous propose l'adoption du **texte du Gouvernement.**

**Texte présenté par le Gouvernement.**

**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'en auront pas tenu ou fait tenir de comptabilité ou en 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 à l'article 60, que cette non-représentation soit le fait d'un refus délibéré de communication ou de la destruction volontaire, est punie des peines prévues à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

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

**Texte présenté par la Commission.**

**Art. 75.**

Conforme.

**Texte présenté par la Commission.**

**Art. 76.**

Conforme sauf...

... n'auront pas tenu...  
... ou auront tenu...

Conforme.

Conforme.

Conforme sauf...

... volontaire, ainsi que le refus de se prêter aux vérifications visées au deuxième alinéa dudit article sont punies des peines prévues à l'alinéa premier.

Conforme.

*Observations.* — Au premier alinéa, il s'agit d'une simple correction grammaticale.

A l'avant-dernier alinéa, la modification proposée est destinée à tenir compte de la nouvelle rédaction de l'article 60.

Texte présenté par le Gouvernement.

Art. 77.

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.

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.

A moins qu'elles n'aient été transformées en promesses conformes aux dispositions de la présente loi ou qu'elles n'aient acquis date certaine dans les trois mois suivant la publication du règlement d'administration publique, les promesses de vente consenties avant cette publication seront résolues de plein droit.

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

Texte présenté par la Commission.

Art. 77.

Conforme.

TITRE VI

Dispositions transitoires.

Art 78.

Conforme.

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.

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

Conforme.

*Observations.* — La loi doit entrer en application dès la publication du règlement d'administration publique. Elle ne peut, cependant, en principe prévaloir contre les contrats en cours à cette date, cette antériorité devant être justifiée par une date certaine. Chacune des parties a, d'ailleurs, la possibilité d'accomplir les formalités nécessaires à cet effet avant cette publication. Les ventes qui n'auraient pas date certaine antérieure seront résolues par l'effet de la loi.

Il nous semble utile de préciser que, pour éviter la résolution, les promesses de vente doivent être transformées en un contrat de vente ou un contrat préliminaire à la vente. Il en va de même pour les promesses d'achat ou de cession de parts ou actions.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

**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 :

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 ;

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

d) Soumettre à l'approbation d'une assemblée générale le montant 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, au retrait des associés, à la liquidation, à la dissolution et au partage des sociétés.

Le gérant ou le président directeur général 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 de la présente loi.

**Texte présenté par la Commission.**

**Art. 79.**

Conforme.

Conforme sauf...

... assemblées générales.

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

Conforme sauf..

... la publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63.

*Observations.* — Les dispositions de cet article sont destinées à donner aux membres des sociétés d'acquisition et de construction existant à la date de publication du règlement d'administration publique les principales garanties que comporte la forme nouvelle des sociétés définies au titre III sans pour autant faire obstacle à la poursuite de l'opération en cours.

Un délai de six mois est prévu pour permettre aux organes de direction de la société de procéder aux adaptations et formalités nécessaires.

Le dernier alinéa a pour but d'empêcher une société de construction constituée sous l'empire de la loi de 1938 et dont l'objet ne serait pas nettement défini de poursuivre les opérations de construction par une succession de programmes. Elle ne pourra achever que les programmes pour lesquels elle aura obtenu le permis de construire moins de trois mois après la publication de la loi. Elle ne pourra en entreprendre un nouveau qu'à la condition d'observer les dispositions de la loi nouvelle.

Votre Commission ne vous propose que trois légères modifications à cet article :

Au 6<sup>e</sup> alinéa, *in fine*, il convient de supprimer les mots : « au retrait des associés, à la liquidation, à la dissolution et au partage des sociétés » pour tenir compte de la nouvelle rédaction présentée pour l'article 81.

A l'avant-dernier alinéa, à la place des mots : « le gérant ou le président directeur général », il convient de mentionner les suivants : « le représentant de la société », afin de viser le responsable, quelle que soit la dénomination qu'il puisse avoir.

Au dernier alinéa, il nous semble que le permis de construire dont il est question doit avoir été délivré non pas moins de trois mois après la publication de la présente loi, mais après la publication du règlement d'administration publique.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

**Art. 80.**

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

Dans lesdites sociétés, toute promesse de cession de parts ou d'actions est interdite à dater de la publication de la présente loi. Les bénéficiaires des promesses de cessions à cette date pourront exiger leur réalisation.

**Texte présenté par la Commission.**

**Art. 80.**

Conforme.

Conforme.

*Observations.* — Cet article n'appelle aucune observation particulière. Nous vous en proposons l'adoption sans modification.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

Art. 81.

Les sociétés coopératives de construction constituées antérieurement à la date de publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63 devront, dans le délai de six mois à compter de cette date, mettre leurs statuts en conformité avec les statuts types publiés par ledit règlement et effectuer les mesures de publicité prescrites en application de l'article 79, c).

Le représentant de la société est habilité à procéder aux modifications nécessaires des statuts, nonobstant toute clause contraire.

**Texte présenté par la Commission.**

Art. 81.

*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.*

Supprimé.

*Observations.* — Il paraît très rigoureux d'appliquer les dispositions des articles 79 et 80 aux sociétés qui ont déjà réalisé leur objet social. En outre, les dispositions de l'article 81 seraient difficiles à mettre en pratique et extrêmement coûteuses pour les sociétés coopératives actuellement existantes et auxquelles il paraît suffisant d'appliquer les dispositions de l'article 79.

Une rédaction entièrement nouvelle vous est, en conséquence, proposée par la Commission.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

Art. 82.

Les dispositions des articles 8, 46 et 61 sont applicables dès la publication de la présente loi. Elles s'appliquent aux contrats en cours à cette date, à l'exception de celles du deuxième alinéa de l'article 46.

Les promesses d'achat sont interdites à compter de la publication de la présente loi.

**Texte présenté par la Commission.**

Art. 82.

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.

Conforme.

*Observations.* — Votre Commission accepte les dispositions de cet article. Elle vous propose, cependant, une modification tendant à écarter l'exception visant le deuxième alinéa de l'article 46 qui lui paraît injustifiée.

De plus, l'article 8 doit être remplacé par l'article 11 ter, compte tenu des modifications apportées au chapitre 1<sup>er</sup> du titre I<sup>er</sup>.

Texte présenté par le Gouvernement.

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 :

a) Aux contrats conclus avant la date de publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63 ;

b) Aux promesses de vente ayant acquis date certaine, dans les conditions fixées à l'article 78 ;

c) Aux promesses d'achat souscrites avant la date de publication de la présente loi ;

d) Aux promesses de cession de parts ou actions ayant acquis date certaine avant la date de publication de la présente loi.

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 présenté par la Commission.

Art. 83.

Conforme.

a) Conforme.

b) *Aux promesses de vente ou d'achat, ainsi qu'aux promesses de cession de parts ou actions, antérieures à la publication de la présente loi, sans préjudice des dispositions des articles 78 et 80.*

c) Supprimé.

d) Supprimé.

Conforme.

*Observations.* — La promulgation de la loi nouvelle ne pourra pas emporter l'abrogation pure et simple du décret du 10 novembre 1954 complété par la loi du 7 août 1957.

Il faut, en effet, que ces textes restent en vigueur pour toutes les constructions qui, du fait des mesures transitoires, continueront à recevoir application.

Il n'y a pas lieu d'abroger la loi du 28 juin 1938, qui restera en vigueur pour tout ce qui n'est pas réglé par le présent projet de loi.

Votre Commission vous propose de fusionner en un seul alinéa les alinéas b, c, d, en précisant que toutes les promesses de vente, les promesses d'achat et les promesses de cessions de parts visées à l'article 83 devront être régies par les textes antérieurs jusqu'à l'expiration du délai de trois mois suivant la publication du règlement d'administration publique, délai dont il est question dans notre amendement visant l'article 78. Passé ces trois mois, les promesses

seront résolues de plein droit si elles n'ont pas été transformées en contrat. Toutes les promesses doivent donc être visées et pas seulement celles qui ont acquis date certaine.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

**Art. 84.**

Les versements prévus par la présente loi sont compris au nombre de ceux qui sont, au 1° de l'article 2 de la loi n° 60-580 du 21 juin 1960, exceptés de l'interdiction édictée à l'article premier de ladite loi, en matière de transactions portant sur des immeubles.

**Texte présenté par la Commission.**

**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                    ».*

La loi n° 60-580 du 21 juin 1960 a établi une réglementation des versements qui peuvent être effectués dans le cadre des transactions immobilières. Cette réglementation est distincte de celle prévue par le présent projet de loi.

Elle exclut les versements qui entrent dans le champ d'application du décret du 10 novembre 1954. Il importe de préciser qu'il en sera de même des versements prévus par le présent projet de loi.

Votre Commission vous propose de modifier totalement la rédaction de ce texte qui n'est guère compréhensible. Puisque l'on veut assimiler les versements prévus par la présente loi à ceux visés par la loi du 21 juin 1960, mieux vaut modifier ce dernier texte en y ajoutant une mention spéciale concernant la loi que nous examinons.

Pour ce faire, nous utilisons une pratique législative courante qui consiste à laisser en blanc le numéro et la date de la loi en cours de discussion, la mention manquante étant portée au moment de la promulgation.

\*  
\* \*

C'est dans ces conditions que votre Commission vous demande d'adopter, sous réserve des amendements ci-dessous, le texte du projet de loi présenté par le Gouvernement.

## AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

### Article premier.

#### **Amendement.** — Rédiger comme suit cet article :

Tout contrat par lequel une personne physique ou morale s'engage à construire ou à procurer un ou plusieurs immeubles à usage principal d'habitation ou une fraction divisée ou indivise de tels immeubles doit revêtir la forme d'un des contrats de vente prévus au titre I<sup>er</sup> 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.

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.

### Art. 2.

#### **Amendement.** — Rédiger comme suit cet article :

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.

### Art. 3.

#### **Amendement.** — Rédiger comme suit cet article :

Par dérogation aux dispositions des articles 1<sup>er</sup> et 2, la présente loi n'est pas applicable 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.

## TITRE PREMIER

#### **Amendement.** — Rédiger comme suit l'intitulé de ce titre :

**Dispositions relatives à la vente.**

### Section I. — *Dispositions communes.*

#### **Amendement.** — Supprimer l'intitulé :

Section I. — *Dispositions communes.*

Art. 4.

**Amendement.** — Rédiger comme suit cet article :

La 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.*

**Amendement.** — Après l'article 4, insérer l'intitulé suivant :

Section I. — *Vente en l'état futur d'achèvement.*

Art. 5.

**Amendement.** — Rédiger comme suit cet article :

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.

Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Art. 6.

**Amendement.** — Rédiger comme suit cet article :

Le vendeur ne peut exiger ni accepter :

— 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 anticipé ou supérieur aux stipulations du contrat ;

— aucun versement par voie de souscription ou d'acceptation d'effets de commerce, sauf en représentation d'une créance exigible en exécution du contrat.

Art. 7.

**Amendement.** — Rédiger comme suit cet article :

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

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.

Art. 8.

**Amendement.** — Rédiger comme suit cet article :

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

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. 9.

### **Amendement.** — Rédiger comme suit cet article :

La vente à terme est celle qui stipule le transfert de propriété au plus tôt à l'achèvement des travaux.

Le prix d'un immeuble vendu à terme est payable à la date du transfert de la propriété et en contrepartie de ce transfert.

Le transfert de la propriété de l'immeuble vendu à terme est constaté par un acte authentique.

## Art. 10.

### **Amendement.** — Rédiger comme suit cet article :

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.

Les fonds déposés sont incessibles et insaisissables, sauf pour le paiement du prix et sous réserve de l'application des articles 2103 et 2110 du Code civil. 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.

## Art. 11.

### **Amendement.** — Rédiger comme suit cet article :

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

### Section III. — *Dispositions communes.*

### **Amendement.** — Après l'article 11, insérer l'intitulé suivant :

Section III. — *Dispositions communes.*

### Art. 11 bis (nouveau).

### **Amendement.** — Insérer un article 11 bis (nouveau) ainsi conçu :

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 ;

— 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* (nouveau).

**Amendement.** — Insérer un article 11 *ter* (nouveau) ainsi conçu :

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.

Art. 11 *quater* (nouveau).

**Amendement.** — Insérer dans le dispositif un article 11 *quater* (nouveau) ainsi conçu :

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 vendeur peut exiger du cédant qu'il se porte garant des obligations incombant au cessionnaire.

Art. 12.

**Amendement.** — A la fin de la première phrase de cet article, remplacer les mots :

... un groupe d'immeubles, un immeuble ou une fraction d'immeuble.

par les mots :

... un ou plusieurs immeubles visés au titre préliminaire ou une fraction de tels immeubles.

Art. 13.

**Amendement.** — Rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

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.

Art. 15.

**Amendement.** — Rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

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.

**Amendement.** — Rédiger comme suit le second alinéa de cet article :

Il peut également dénoncer son engagement et opérer le retrait des sommes déposées à titre de garantie si... (le reste sans changement).

**Amendement.** — Compléter cet article par un nouvel alinéa ainsi conçu :

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.

Art. 16.

**Amendement.** — Supprimer cet article.

CHAPITRE III

**Amendement.** — Supprimer la mention :

CHAPITRE III.

Art. 17.

**Amendement.** — Supprimer cet article.

Art. 18.

**Amendement.** — Supprimer cet article.

Art. 19.

**Amendement.** — Supprimer cet article.

Art. 20.

**Amendement.** — Supprimer cet article.

Art. 21.

**Amendement.** — Rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

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.

**Amendement.** — Rédiger comme suit le second alinéa de cet article :

N'est pas considéré comme contrat de promoteur le mandat donné par des parents ou alliés... (le reste sans changement).

## Art. 22.

### **Amendement.** — Rédiger comme suit cet article :

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 six 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.

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 consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux ;
- au prix et aux conditions financières de l'opération ;
- 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 ;
- à l'organisation de la copropriété, s'il y a lieu.

## Art. 24.

### **Amendement.** — Rédiger comme suit cet article :

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.

## Art. 25.

### **Amendement.** — Rédiger comme suit cet article :

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.

## Art. 27.

### **Amendement.** — Rédiger comme suit cet article :

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.

Le promoteur peut exiger du cédant qu'il se porte garant des obligations incombant au cessionnaire.

## Art. 32.

### **Amendement.** — Compléter cet article par un alinéa nouveau ainsi conçu :

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.

### Art. 34.

**Amendement.** — Au second alinéa de cet article, remplacer le mot :

...entretien...,

par le mot :

...administration...

### Art. 35.

**Amendement.** — Rédiger comme suit cet article :

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.

Lorsque la société ne conclut aucun des contrats prévus aux titres I et II de la présente loi, 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.

### Art. 37.

**Amendement.** — Rédiger comme suit cet article :

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 ;
- le contrat prévu à l'article 35.

### Art. 37 bis (nouveau).

**Amendement.** — Insérer dans le dispositif un article 37 bis (nouveau) ainsi conçu :

La valeur relative des groupes de parts doit être proportionnelle à la valeur des lots correspondants. A défaut, 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. 38 bis (nouveau).

**Amendement.** — Insérer dans le dispositif un article 38 bis (nouveau) ainsi conçu :

La société est administrée par un comité d'administration désigné par l'assemblée générale. Ce comité désigne un président.

Art. 40.

**Amendement.** — Rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

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.

Art. 41.

**Amendement.** — Rédiger comme suit cet article :

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.

Art. 42.

**Amendement.** — Rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

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

**Amendement.** — Insérer entre le premier et le second alinéa de cet article un nouvel alinéa ainsi conçu :

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.

**Amendement.** — Rédiger comme suit le troisième alinéa de cet article :

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 règlement 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.

Art. 43.

**Amendement.** — Rédiger comme suit cet article :

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.

Art. 44.

**Amendement.** — Rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

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

Art. 45.

**Amendement.** — Supprimer cet article.

Art. 47.

**Amendement.** — Au premier alinéa de cet article, remplacer les mots :

... un promoteur ou un vendeur...,

par les mots :

... une personne...

Art. 48.

**Amendement.** — Au second alinéa de cet article, remplacer les mots :

... promoteur, du vendeur ou du cédant...,

par les mots :

... souscripteur ou de l'acquéreur...

**Amendement.** — Rédiger comme suit le troisième alinéa de cet article :

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

**Amendement.** — Au dernier alinéa de cet article, remplacer les mots :

... promoteur, le vendeur ou le cédant...,

par le mot :

... promettant...

#### Art. 49.

**Amendement.** — Au premier alinéa de cet article, remplacer les mots :

... promoteur, le vendeur ou le cédant...,

par le mot :

... promettant...

**Amendement.** — Supprimer le second alinéa de cet article.

#### Art. 50.

**Amendement.** — Rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

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.

**Amendement.** — Rédiger comme suit le second alinéa de cet article :

Il peut également dénoncer son engagement et opérer le retrait des sommes déposées à titre de garantie si,... (le reste sans changement).

#### Art. 51.

**Amendement.** — Rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

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.

**Amendement.** — Au second alinéa *in fine* de cet article, remplacer les mots :

... du délai de six mois qui suit...,

par les mots :

... d'un délai de six mois après.

**Amendement.** — Compléter cet article par un nouvel alinéa ainsi rédigé :

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.

Art. 52.

**Amendement.** — Au second alinéa de cet article, remplacer les mots :

... la réalisation de son objet social...

par les mots :

... l'acquisition ou de la construction...

Art. 53.

**Amendement.** — Rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

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 et 54, il ne peut être tenu de la part d'un autre associé.

Art. 55.

**Amendement.** — Rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

S'il n'a 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, si ce n'est à la société ou à une personne qui se substitue à lui pour remplir ses obligations envers cette dernière.

**Amendement.** — Compléter cet article par un nouvel alinéa ainsi conçu :

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 de l'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.

Art. 56.

**Amendement.** — Rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

Dans les sociétés ayant pour objet la division des immeubles sociaux par lots destinés à être attribués en priorité 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.

**Amendement.** — Supprimer le second alinéa de cet article.

**Amendement.** — Compléter cet article par deux alinéas nouveaux ainsi conçus :

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.

Art. 57.

**Amendement.** — Rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

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.

**Amendement.** — Remplacer le second alinéa de cet article par la disposition suivante :

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.

**Amendement.** — Remplacer le troisième alinéa de cet article par la disposition suivante :

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.

**Amendement.** — Supprimer le dernier alinéa de cet article.

### Art. 58.

**Amendement.** — Rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

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 :

**Amendement.** — Rédiger comme suit le 2° de cet article :

2° Que le promoteur, ou s'il n'y en a pas, le président de la société, prenne en charge... (le reste sans changement).

**Amendement.** — Après le 2°, insérer un nouvel alinéa ainsi conçu .

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 relative 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 prévue dans le règlement de copropriété, de satisfaire aux appels de fonds nécessités par la réalisation de l'objet social.

### Art. 59.

**Amendement.** — Supprimer le 1° de cet article.

**Amendement.** — Au 4°, *in fine*, supprimer les mots :

... fermeture provisoire ou...

**Amendement.** — Modifier l'ordre des différents paragraphes de telle manière que : le 3° devienne le 1° ; le 4° devienne le 2° ; le 2° devienne le 3° ; le 5° devienne le 4° ; le 6° devienne le 5° ; le 7° devienne le 6°.

### Art. 60.

**Amendement.** — Compléter cet article par un nouvel alinéa ainsi conçu :

Ces fonctionnaires ont qualité pour vérifier si les interdictions édictées par l'article 59 sont respectées.

### Art. 61.

**Amendement.** — Rédiger comme suit cet article :

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

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.

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 réalisation 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.

**Amendement.** — Au dernier alinéa, *in fine*, supprimer les mots :

... ces versements ou dépôts ne représentent pas la contrepartie d'une promesse de vente et que...

## Art. 62 bis (nouveau).

**Amendement.** — Insérer dans le dispositif un article 62 bis (nouveau) ainsi conçu :

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.

## Art. 63.

**Amendement.** — Rédiger comme suit le 2° de cet article :

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 ;

**Amendement.** — Rédiger comme suit le 3° :

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

**Amendement.** — Rédiger comme suit le 5° :

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 au contrat et aux clauses de résiliation, ou de résolution de plein droit autorisées par l'article 61.

**Amendement.** — Compléter le 10° par un nouvel alinéa ainsi conçu :

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

**Amendement.** — Rédiger comme suit le 11° :

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.

**Amendement.** — Compléter l'article 63 par un 13° ainsi conçu :

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

#### Art. 64.

**Amendement.** — Au premier alinéa *in fine* de cet article, remplacer les mots :

...un groupe d'immeubles, d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble...,

par les mots :

...un ou plusieurs immeubles visés au titre préliminaire ou d'une fraction de tels immeubles...

**Amendement.** — Rédiger comme suit le 1° de cet article :

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°).

**Amendement.** — Rédiger comme suit le début du 3° :

Refusé d'autoriser le remboursement du dépôt de garantie... (le reste sans changement).

**Amendement.** — Au 4° de cet article, supprimer les mots :

...omis ou...

et

...ou par le bénéficiaire d'une promesse de vente...

#### Art. 65.

**Amendement.** — Au premier alinéa de cet article, remplacer les mots :

...n'aura pas, préalablement à son intervention, conclu...,

par les mots :

...aura volontairement omis, préalablement à son intervention, de conclure...

**Amendement.** — Rédiger comme suit le 6° de cet article :

... aura refusé d'autoriser le remboursement du dépôt de garantie... (le reste sans changement).

#### Art. 66.

**Amendement.** — Au second alinéa, *in fine*, de cet article, supprimer les mots :

...dans leur rapport...

### Art. 67.

**Amendement.** — Rédiger comme suit le 3° de cet article :

3° Auront donné aux parts sociales une valeur relative manifestement disproportionnée à la valeur des lots correspondants.

**Amendement.** — Rédiger comme suit le dernier alinéa de cet article :

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. 68.

**Amendement.** — Au dernier alinéa de cet article, supprimer la lettre « s » à la fin du mot « prescriptions ».

### Art. 71.

**Amendement.** — Rédiger comme suit cet article :

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 ;

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.

### Art. 71 bis (nouveau).

**Amendement.** — Insérer dans le dispositif un article 71 bis (nouveau) ainsi conçu :

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 :

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 ;

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.

Ces dispositions ainsi que celles de l'article qui précède 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.

Art. 73.

**Amendement.** — Rédiger comme suit le début du 2° de cet article :

2° Refusé d'autoriser le remboursement du dépôt de garantie... (le reste sans changement).

Art. 74.

**Amendement.** — Dans le texte de cet article, supprimer les mots :

... de promesse de vente...

et

... clauses et garanties...

Art. 76.

**Amendement.** — Rédiger comme suit le premier alinéa *in fine* :

... qui volontairement n'auront pas tenu ou fait tenir de comptabilité ou auront tenu ou fait tenir une comptabilité inexacte, irrégulière ou incomplète.

**Amendement.** — Rédiger comme suit l'avant-dernier alinéa, *in fine*, de cet article :

... 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. 78.

**Amendement.** — Rédiger comme suit le second alinéa de cet article :

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.

**Amendement.** — Insérer, après le deuxième alinéa, un nouvel alinéa ainsi conçu :

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

Art. 79.

**Amendement.** — Au sixième alinéa, *in fine*, de cet article, supprimer les mots :

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

**Amendement.** — A l'avant-dernier alinéa de cet article, remplacer les mots :

Le gérant ou le président directeur général...

par les mots :

Le représentant de la société...

**Amendement.** — Au dernier alinéa, *in fine*, de cet article, remplacer les mots :

... de la présente loi.

par les mots :

... du règlement d'administration publique prévu à l'article 63.

### Art. 81.

**Amendement.** — Rédiger comme suit cet article :

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.

**Amendement.** — Rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

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.

### Art. 83.

**Amendement.** — Rédiger comme suit l'alinéa *b* de cet article :

b) Aux promesses de vente ou d'achat, ainsi qu'aux promesses de cession de parts ou actions antérieures à la publication de la présente loi, sans préjudice des dispositions des articles 78 et 80.

et en conséquence supprimer les alinéas *c*, *d*.

### Art. 84.

**Amendement.** — Rédiger comme suit cet article :

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

## PROJET DE LOI

*(Texte présenté par le Gouvernement.)*

### TITRE PRELIMINAIRE

#### Article premier.

Tout contrat par lequel une personne physique ou morale s'engage envers une autre à lui procurer ou à faire construire pour elle un groupe d'immeubles ou un immeuble comprenant des locaux à usage d'habitation ou une fraction divisée ou indivise d'un tel immeuble, dès lors que, avant le commencement ou pendant la durée des travaux, cette autre personne fait ou s'oblige à faire des versements à un titre quelconque, doit revêtir soit la forme d'une vente ou d'une promesse de vente conforme aux dispositions du titre I<sup>er</sup> de la présente loi, soit celle d'un contrat de promoteur de construction conforme aux dispositions du titre II.

L'alinéa qui précède n'est pas applicable aux contrats de louage d'ouvrage ou de services conclus par les architectes, entrepreneurs et aux techniciens ou hommes de l'art pour l'exercice normal de leur profession.

#### Art. 2.

Toute société ayant pour objet la construction d'un groupe d'immeubles ou d'un immeuble comprenant des locaux à usage d'habitation ou d'une fraction d'un tel immeuble, en vue de sa division par lots destinés à être attribués aux associés en propriété ou en jouissance, doit être constituée, à peine de nullité, et doit fonctionner conformément aux dispositions du titre III.

Il en est de même pour toute société ayant pour objet l'acquisition de tels immeubles à construire ou en construction en vue de leur division dans les mêmes conditions.

Est de même assujettie aux dispositions du titre III toute société dans laquelle l'attribution d'un droit privatif, même de simple location, sur un logement, est subordonnée à la possession d'une ou plusieurs parts sociales.

### 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.

## TITRE I<sup>er</sup>

### Dispositions relatives à la vente et à la promesse de vente.

#### CHAPITRE I<sup>er</sup>

##### VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT ET VENTE A TERME

##### Section I. — *Dispositions communes.*

##### Art. 4.

La vente peut être soit une vente en l'état futur d'achèvement, soit une vente à terme.

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. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

La vente à terme est celle qui stipule le transfert de propriété pour une date postérieure à l'achèvement des travaux.

##### Art. 5.

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 à assurer le financement de la construction.

Il 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.

Il doit être assorti :

a) De garanties apportées par le vendeur pour le financement de la construction ;

b) D'une assurance couvrant les responsabilités contractuelle et quasi délictuelle du vendeur ainsi que celle pouvant résulter de l'article 8 ;

c) D'une assurance garantissant le risque de perte de l'immeuble.

#### Art. 6.

Sous réserve des dispositions du chapitre II ci-après, le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement avant la signature du contrat de vente.

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.

Le vendeur d'un immeuble en l'état futur d'achèvement ne peut exiger ni accepter des versements anticipés ou supérieurs à ceux prévus au contrat.

#### Art. 7.

Toute revente consentie par un acheteur à un tiers durant la période d'exécution du contrat substitue de plein droit le sous-acquéreur dans l'ensemble des droits et obligations résultant du contrat.

Le vendeur peut exiger de l'acquéreur qu'il se porte garant des obligations incombant au sous-acquéreur.

#### Art. 8.

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 des vices cachés qui se révéleraient pendant une durée de dix ans à compter de l'achèvement des travaux. En outre, il est tenu solidairement avec les architectes et entrepreneurs de la responsabilité prévue par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

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

Section II. — *Vente à terme.*

Art. 9.

Le prix d'un immeuble vendu à terme n'est payable qu'après le transfert de propriété.

Sous réserve des dispositions du chapitre II du présent titre, le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement avant ce transfert.

Toutefois, le contrat de vente peut stipuler le dépôt par l'acheteur, en une ou plusieurs fois, de la totalité ou d'une partie du prix à un compte spécial ouvert à son nom par un organisme habilité à cet effet.

Les fonds déposés sont incessibles et insaisissables, sauf pour le paiement du prix. Ils ne peuvent être retirés que pour être versés entre les mains d'un notaire en vue d'assurer le règlement du prix.

Art. 10.

Le transfert de la propriété de l'immeuble vendu à terme est constaté par un acte authentique.

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

Art. 11.

Si du fait du vendeur le transfert de propriété n'est pas réalisé dans le délai fixé au contrat, l'acheteur qui renonce à poursuivre l'exécution du contrat peut être autorisé à retirer les fonds déposés au compte visé à l'article 9. Il peut également demander le remboursement des fonds déposés au compte visé à l'article 13.

CHAPITRE II

DU CONTRAT PRELIMINAIRE A LA VENTE

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 groupe d'immeubles, un

immeuble ou une fraction d'immeuble. 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 incessibles et insaisissables.

Dès le transfert de propriété le dépôt de garantie est 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 prévu au contrat préliminaire.

Art. 15.

Le candidat acheteur peut dénoncer son engagement et exiger le remboursement de son dépôt de garantie si, dans un délai déterminé à compter de la passation du contrat préliminaire, le vendeur ne l'a pas invité à conclure le contrat de vente.

Il peut également dénoncer son engagement et exiger le remboursement du dépôt 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.

Art. 16.

Si le candidat acheteur dénonce son engagement pour une cause autre que celles prévues à l'article 15 ou s'il refuse de conclure le contrat de vente, le dépôt de garantie est 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.

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.

Le promettant doit justifier d'une assurance garantissant sa responsabilité civile ainsi que les charges pouvant lui incomber en vertu de l'article 8.

##### Art. 18.

Le promettant ne peut exiger ni accepter aucun versement du bénéficiaire de la promesse sous quelque forme que ce soit. Le bénéficiaire de cette promesse peut toutefois s'engager à déposer pendant la durée de la construction, en une ou plusieurs fois, la totalité ou une partie du prix à un compte spécial ouvert à son nom par un organisme habilité à cet effet.

Les fonds déposés sont incessibles et insaisissables, sauf pour le paiement du prix. Ils ne peuvent être retirés, sous réserve des dispositions des articles 19 et 20, que pour être versés entre les mains d'un notaire en vue d'assurer le règlement du prix.

##### Art. 19.

Le bénéficiaire de la promesse peut à tout moment renoncer à celle-ci et opérer le retrait des fonds déposés sous condition du paiement d'une indemnité forfaitaire.

##### Art. 20.

Hors le cas visé à l'article précédent, si la vente n'est pas réalisée dans le délai fixé, le bénéficiaire de la promesse qui renonce à en poursuivre l'exécution peut être autorisé à retirer les fonds déposés sans indemnité.

## TITRE II

### Dispositions relatives au contrat de promoteur de construction.

#### Art. 21.

Est considéré comme promoteur de construction, pour l'application du présent titre, toute personne physique ou morale qui, dans les conditions prévues à l'article premier, s'engage à l'égard d'une autre personne à intervenir, dans les cas autres que ceux visés au titre I<sup>er</sup> de la présente loi, en vue de lui procurer ou faire construire pour elle un groupe d'immeubles, un immeuble ou une fraction d'immeuble, tels qu'il sont définis au titre préliminaire.

N'est pas considéré comme promoteur celui qui reçoit mandat de ses parents ou alliés, jusqu'au sixième degré inclus, de réaliser pour leur compte les opérations visées à l'alinéa précédent.

## CHAPITRE I<sup>er</sup>

### DU CONTRAT DE PROMOTEUR DE CONSTRUCTION EN GENERAL

#### Art. 22.

Les conditions d'intervention du promoteur doivent, à peine de nullité, être constatées par acte notarié. Cette nullité ne peut être invoquée que par le cocontractant du promoteur et seulement jusqu'à l'expiration du délai de six mois qui suit la réception des travaux visés à l'article 28. Le demandeur doit justifier d'un préjudice actuel ou éventuel.

Le contrat doit comporter toutes indications relatives à la consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux prévus aux conditions financières de l'opération et, s'il y a lieu, à l'organisation de la copropriété.

Il doit être assorti :

a) De garanties apportées par le promoteur pour le financement de la construction et pour l'exécution des obligations résultant de l'article 23 et, le cas échéant, de l'article 58 ;

b) D'une assurance couvrant ses responsabilités contractuelle et quasi délictuelle ;

c) D'une assurance garantissant le risque de perte de l'immeuble.

#### Art. 23.

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 le contrat 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. 25.

Si le promoteur procure à son cocontractant, soit directement, soit par personne interposée, le terrain nécessaire à l'édification des bâtiments, 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.

#### 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 ne peuvent servir qu'au paiement des dépenses nécessaires à l'exécution du contrat.

Le promoteur ne peut exiger ni accepter des versements anticipés ou supérieurs à ceux prévus au contrat.

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.

Le promoteur est réputé détenir en qualité de mandataire toutes les sommes qu'il reçoit en exécution du contrat.

#### Art. 27.

La vente par le cocontractant d'un promoteur de construction à un tiers durant la période d'exécution du contrat de ses droits sur l'immeuble substitue de plein droit l'acquéreur dans l'ensemble des droits et obligations résultant du contrat.

Le promoteur peut exiger du vendeur qu'il se porte garant des obligations incombant à l'acquéreur.

#### 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.

## CHAPITRE II

### DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE CONSTRUCTION

#### Art. 29.

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

#### Art. 30.

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.

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.

#### 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.

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.

#### 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.

### TITRE III

## **Des sociétés immobilières d'acquisition et des sociétés immobilières de construction.**

### CHAPITRE I<sup>er</sup>

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 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.

#### 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'entretien de l'immeuble social pendant le temps où il est attribué en jouissance.

#### Art. 35.

Sauf dans le cas des sociétés civiles immobilières relevant du décret n° 59-700 du 6 juin 1959, la société ne peut réaliser son objet social qu'en concluant, soit un des contrats conformes aux dispositions des chapitres I<sup>er</sup> et II du titre I<sup>er</sup> de la présente loi, soit un contrat de promoteur conforme aux dispositions du titre II.

#### Art. 36.

Les parts sociales ne peuvent pas être représentées par des titres négociables.

### Art. 37.

Les statuts de la société doivent contenir ou comporter en annexe :

- le montant des dépenses prévues pour la réalisation de l'objet social, le plan de financement et le montant des engagements prévisionnels des associés ;
- le nombre de parts sociales avec l'indication des lots affectés à chaque groupe de parts, la valeur relative de ces groupes de parts devant être proportionnelle à la valeur des lots correspondants ;
- l'état de division de l'immeuble ;
- le règlement de copropriété ;
- le contrat prévu à l'article 35.

### Art. 38.

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. 39.

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.

Une société dont l'objet est limité à l'étude d'un projet de construction et de ses moyens de réalisation et éventuellement à l'acquisition des droits sur le terrain peut être constituée sans que les prescriptions des articles 34 à 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.

#### Art. 41.

Dans les sociétés d'acquisition, toute modification de l'une des clauses du contrat de vente annexé aux statuts pouvant porter atteinte aux droits et obligations d'un associé ne lui est opposable qu'avec son accord explicite et séparé.

#### Art. 42.

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

Dans les mêmes sociétés, si une modification aux statuts ou aux documents annexés porte sur le nombre des parts affectées à chacun des lots, sur la consistance de ceux-ci ou leur répartition entre les associés, l'associé auquel cette modification porte préjudice peut exiger de la société l'indemnisation du préjudice subi. Il peut également demander à la société le remboursement des sommes à elle versées au titre des parts dont il est détenteur.

#### 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, par dérogation à l'article 35, de réaliser directement son objet social.

#### Art. 44.

Toute société dont l'objet social comporte un programme excédant vingt logements, est contrôlée, jusqu'à la liquidation des comptes de l'opération de construction ou d'acquisition, par un commissaire-censeur choisi sur la liste des commissaires aux comptes des sociétés par actions établie dans chaque Cour d'appel.

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.

Dans la mesure du préjudice qu'il subit, tout associé peut, en cas d'inaction de la société, exercer les droits et actions de celle-ci.

Art. 46.

Est nulle et de nul effet toute obligation souscrite par la société pour un objet étranger à la réalisation de son objet social.

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.

Section II. — *Du contrat préliminaire à la souscription  
ou à la cession des parts sociales.*

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, un promoteur ou un vendeur 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 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.

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

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.

Le dépôt de garantie doit être effectué à un compte spécial ouvert au nom du promoteur, du vendeur ou du cédant par un organisme habilité à cet effet.

Les fonds déposés sont incessibles et insaisissables.

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

Le promoteur, le vendeur ou le cédant ne peut exiger ni accepter aucun versement autre que ce dépôt avant la souscription ou la cession des parts.

Art. 49.

Le promoteur, le vendeur ou le cédant ne peut dénoncer son engagement que si la réalisation du projet de construction prévu au contrat préliminaire est abandonnée.

Il est alors tenu de rembourser le dépôt de garantie.

Art. 50.

Le candidat souscripteur ou cessionnaire peut dénoncer son engagement et exiger la restitution de son dépôt de garantie si, dans un délai déterminé à compter de la passation du contrat préliminaire, le promoteur, le vendeur ou le cédant 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 exiger la restitution du dépôt 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.

Section III. — *Cession des parts sociales.*

Art. 51.

La cession volontaire des parts à des personnes autres que les souscripteurs d'origine est interdite, à peine de nullité de la cession, avant que la société ait passé soit un contrat de vente conforme aux dispositions du titre I<sup>er</sup>, soit un contrat de promoteur conforme aux dispositions du titre II, et dans ce second

cas, avant que le promoteur ait passé pour le compte de la société un ou plusieurs marchés pour un montant représentant au moins les deux tiers du coût des travaux prévu au contrat.

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 du délai de six mois qui suit la réception des travaux.

#### 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 la réalisation de son objet social, à sa situation financière au moment de la cession, aux droits et obligations du cessionnaire.

#### 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'objet social. Il ne peut être tenu de la part d'un autre associé défaillant que dans le cas prévu à l'article 54 (2<sup>e</sup> alinéa).

Toute stipulation de solidarité entre un associé, en tant que tel, et la société est réputée non écrite.

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. 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 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.

#### Art. 55.

Un associé ne peut jamais prétendre à l'attribution exclusive en propriété, par voie de partage en nature, du lot auquel il a vocation, non plus qu'à accéder ou se maintenir dans la jouissance exclusive de ce lot, s'il n'a rempli ses obligations à l'égard de la société.

#### Art. 56.

Nonobstant toute clause contraire des statuts, le retrait de certains associés peut avoir lieu dès qu'une assemblée générale a constaté l'achèvement de l'immeuble social et sa conformité avec les prévisions statutaires et à statuer sur les comptes définitifs de l'opération de construction.

L'associé reste tenu envers les associés et envers les tiers, pendant cinq ans après son retrait, de ses obligations existant à la date du retrait.

#### Art. 57.

En cas de dissolution de la société, il est procédé au partage en nature et à l'attribution de fractions d'immeuble aux associés conformément à leur vocation.

Le partage s'impose à tous les associés, même absents ou incapables.

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.

Par dérogation à l'article 890 du Code civil, la lésion invoquée en cas de partage s'apprécie au jour de l'établissement définitif de l'état de division.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX SOCIETES DE CONSTRUCTION DE FORME COOPERATIVE

#### Art. 58.

Une société immobilière de construction 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 :

1° Que les statuts soient conformes à des statuts types ;

2° Que le promoteur prenne en charge les obligations correspondant 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 correspondant à ces obligations.

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.

## 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 premier 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 :

1° Les personnes ayant subi l'une des condamnations visées à l'article premier de la loi du 19 juin 1930, modifiée par l'ordonnance n° 58-1298 du 23 décembre 1958 ;

2° 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 ;

3° 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 ;

4° 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° 58-229 du 16 décembre 1958 portant régle-

mentation 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 provisoire ou définitive de l'établissement ;

5° Les faillis non réhabilités ;

6° Les anciens officiers ministériels destitués ou révoqués ;

7° Les avocats, architectes, experts comptables, comptables agréés, géomètres experts rayés de leur ordre par mesure disciplinaire.

#### Art. 60.

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 règlement d'administration publique leurs livres et documents comptables, leurs registres ou répertoires et, d'une manière générale, tous documents relatifs auxdites opérations.

#### Art. 61.

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

#### 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, quelle 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 une société.

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 souscrits 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 ces versements ou dépôts ne représentent pas la contrepartie d'une promesse de vente et que le déposant peut à tout moment retirer ses fonds sans retenue d'aucune sorte.

#### Art. 62.

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 conditions dans lesquelles devront être établis les différents contrats et actes prévus par la présente loi, les indications, clauses et garanties qui devront y être insérées ou annexées ;

3° Les délais 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 et l'échelonnement des versements en fonction de l'avancement des travaux et aux clauses pénales qui pourront être inscrites aux contrats ;

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 ;

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 défallants ;

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, 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.

11° Les conditions dans lesquelles la société assure la gestion et l'entretien de l'immeuble et celles dans lesquelles les associés pourront consentir des baux ;

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

## TITRE V

### Dispositions pénales.

#### CHAPITRE I<sup>er</sup>

##### DES INFRACTIONS RELATIVES A LA VENTE

###### 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 groupe d'immeubles, d'un immeuble ou d'une fraction d'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, 9 et 18 ou de celles prises en application de l'article 63 (5° et 6°) ;

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 ou refusé de rembourser le dépôt de garantie dans les cas et les conditions où il y est tenu en vertu de l'article 15 et des dispositions prises en application de l'article 63 (6°) ;

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

#### CHAPITRE II

##### DES INFRACTIONS RELATIVES AU CONTRAT DE PROMOTEUR DE CONSTRUCTION

###### Art. 65.

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, n'aura pas, préalablement à son intervention, conclu un contrat conforme aux dispositions du chapitre I<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 2 mois à 6 mois et d'une amende de 2.000 à 40.000 NF 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 omis ou refusé de rembourser le 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°).

### CHAPITRE III

#### DES INFRACTIONS EN MATIERE DE SOCIETES IMMOBILIERES 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, ils ne les ont pas révélés dans leur rapport en assemblée générale

### Art. 67.

Seront punis d'une amende de 2.000 NF à 40.000 NF 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° N'auront pas donné aux parts sociales une valeur relative proportionnelle à la valeur des lots correspondants ;

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°).

Seront punis des mêmes peines les représentants des sociétés visées aux articles 79 et 81 qui n'auront pas accompli dans le délai fixé les formalités prescrites en application de ces articles.

### 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 au 2° et 3° ci-dessus obéiront en matière de prescriptions aux mêmes règles que le délit d'abus de confiance.

**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.

**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.

**Art. 71.**

Sera puni d'un emprisonnement de deux mois à six mois et d'une amende de 2.000 NF à 20.000 NF ou de l'une de ces deux peines seulement, le président du comité d'administration d'une société qui :

1° N'aura pas établi chaque année un rapport sur les opérations de l'exercice et le bilan ou qui n'aura pas soumis ces documents à l'approbation de l'assemblée générale dans les six mois après la clôture de l'exercice ;

2° N'aura pas rendu compte de sa gestion au comité d'administration au moins une fois tous les trois mois et à l'assemblée générale au moins une fois tous les six mois ;

3° Aura procédé à la modification des statuts de la société ou à l'augmentation des dépenses prévues aux statuts de la société sans recueillir l'avis du commissaire censeur ou sans l'accord de l'assemblée générale ;

4° Aura demandé aux associés des versements supérieurs à ceux prévus ou avancé irrégulièrement la date des versements ;

5° De mauvaise foi aura empêché un associé de participer à une assemblée générale ou d'user d'un nombre de voix proportionnel à la valeur des parts sociales qu'il possède.

Art. 72.

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, 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 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 fondateur d'une société, le président du comité d'administration ou le cédant de parts qui aura :

1° Exigé ou accepté avant la souscription ou la cession des parts un 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° Omis ou refusé de rembourser le 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°).

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS PENALES COMMUNES AUX TITRES I<sup>er</sup>, II ET III

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, de promesse de vente, dans le contrat préliminaire ou dans le contrat de promoteur ou annexé à ceux-ci les indications, clauses et garanties exigées en application de l'article 63 (1°) ou qui aura fourni des indications inexactes.

Art. 75.

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 à 100.000 NF, ou de l'une de ces deux peines seulement.

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'en auront pas tenu ou fait tenir de comptabilité ou en 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 à l'article 60, que cette non-représentation soit le fait d'un refus délibéré de communication ou de la destruction volontaire, est punie des peines prévues à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

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

Art. 77.

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.

#### 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.

A moins qu'elles n'aient été transformées en promesses conformes aux dispositions de la présente loi ou qu'elles n'aient acquis date certaine dans les trois mois suivant la publication du règlement d'administration publique, les promesses de ventes consenties avant cette publication seront résolues de plein droit.

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

#### Art. 79.

Les sociétés de construction existant à la date de publication du règlement d'administration publique prévue 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 :

- 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 ;
- c) Accomplir les formalités de publicité prescrites par règlement d'administration publique ;
- d) Soumettre à l'approbation d'une assemblée générale le montant 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, au retrait des associés, à la liquidation, à la dissolution et au partage des sociétés.

Le gérant ou le président directeur général 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 de la présente loi.

#### Art. 80.

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

Dans lesdites sociétés, toute promesse de cession de parts ou d'actions est interdite à dater de la publication de la présente loi. Les bénéficiaires des promesses de cessions à cette date pourront exiger leur réalisation.

#### Art. 81.

Les sociétés coopératives de construction constituées antérieurement à la date de publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63 devront, dans le délai de six mois à compter de cette date, mettre leurs statuts en conformité avec les statuts types publiés par ledit règlement et effectuer les mesures de publicité prescrites en application de l'article 79, c).

Le représentant de la société est habilité à procéder aux modifications nécessaires des statuts, nonobstant toute clause contraire.

#### Art. 82.

Les dispositions des articles 8, 46 et 61 sont applicables dès la publication de la présente loi. Elles s'appliquent aux contrats en cours à cette date, à l'exception de celles du deuxième alinéa de l'article 46.

Les promesses d'achat sont interdites à compter de la publication de la présente loi.

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 :

a) Aux contrats conclus avant la date de publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63 ;

b) Aux promesses de vente ayant acquis date certaine, dans les conditions fixées à l'article 78 ;

c) Aux promesses d'achat souscrites avant la date de publication de la présente loi ;

d) Aux promesses de cession de parts ou actions ayant acquis date certaine avant la date de publication de la présente loi.

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.

Art. 84.

Les versements prévus par la présente loi sont compris au nombre de ceux qui sont, au 1° de l'article 2 de la loi n° 60-580 du 21 juin 1960, exceptés de l'interdiction édictée à l'article premier de ladite loi, en matière de transactions portant sur des immeubles.