

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1971-1972

Annexe au procès-verbal de la séance du 7 juin 1972.

RAPPORT

FAIT

*au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1), sur le projet de loi modifiant la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction (urgence déclarée),*

Par M. Pierre CAROUS,

Sénateur.

---

(1) Cette commission est composée de : MM. Léon Jozeau-Marigné, président ; Marcel Champeix, Baudouin de Hauteclocque, Jacques Piot, Jean Sauvage, vice-présidents ; Pierre de Félice, Léopold Heder, Louis Namy, Jacques Rosselli, secrétaires ; Jean Bénard Mousseaux, Pierre Bourda, Philippe de Bourgoing, Robert Bruyneel, Pierre Carous, Etienne Dailly, Emile Dubois, Jacques Eberhard, André Fosset, Henri Fréville, Pierre Garet, Jacques Genton, Jean Geoffroy, Paul Guillard, Pierre Jourdan, Edouard Le Bellegou, Pierre Mailhe, Pierre Marilhac, Pierre-René Mathey, André Mignot, Lucien de Montigny, Gabriel Montpied, Jean Nayrou, Marcel Nuninger, Guy Petit, Pierre Schiélé, Jacques Soufflet, Bernard Talon, Fernand Verdeille.

Voir le numéro :

Sénat : 191 (1971-1972).

---

Construction d'habitations. — Sociétés civiles immobilières - Sociétés coopératives de construction - Habitations à loyer modéré (H. L. M.) - Code civil - Code de l'urbanisme et de l'habitation.

Mesdames, Messieurs,

La nécessité d'avoir à examiner aujourd'hui ce projet de loi, modifiant la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction, suffirait à démontrer, s'il en était encore besoin, les néfastes conséquences des pratiques qui consistent à demander au législateur de voter des textes sans qu'il puisse disposer d'un temps suffisant pour les examiner.

Le Parlement a en effet adopté en juin 1971 un projet de loi qui est devenu la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 précitée. Celle-ci, aux termes de son article 51, devait entrer en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1972.

Il est cependant très vite apparu, notamment à l'occasion de la préparation des décrets d'application, que certains articles de cette loi étaient inapplicables ou trahissaient l'intention du législateur. Il a donc fallu reporter au 1<sup>er</sup> juillet 1972 la date d'application de ce texte afin de permettre l'élaboration par le Gouvernement et la discussion par le Parlement d'un nouveau projet de loi apportant les modifications indispensables. Tel fut l'objet de la loi n° 71-1054 du 24 décembre 1971 que, sur le rapport de M. Guillard, le Sénat a adoptée à la fin de la dernière session.

Le projet de loi modifiant certains articles de la loi du 16 juillet 1971, avant même son entrée en vigueur, est maintenant déposé en première lecture devant notre assemblée et il nous appartient de l'examiner.

Afin de mieux en mesurer la signification, il importe de rappeler brièvement les principales dispositions de cette loi du 16 juillet 1971 relatives à diverses opérations de construction.

\*

\* \*

Le législateur, par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967, réglementa les contrats de vente en l'état futur d'achèvement et de vente à terme protégeant ainsi l'acquéreur contre les risques courus par celui-ci dès lors qu'il achète un appartement qui n'est pas terminé. Pour importante qu'elle soit, cette législation était cependant insuffisante puisque n'étaient pas protégées de la même façon les autres

formules d'accession à la propriété telles que la construction en sociétés dites de la loi du 28 juin 1938 ou en société coopérative, non plus que la construction de maisons individuelles par un entrepreneur. Or ces formules présentaient de graves dangers, notamment en ce que les accédants à la propriété, croyant parfois tout simplement acheter un appartement, devenaient en fait associés d'une société et pouvaient être amenés, à ce titre, à supporter des risques qu'ils n'avaient pas mesurés. C'est ainsi que, solidairement responsables sur leurs biens propres et obligés de répondre à tous les appels de fonds, ils pouvaient se trouver seuls confrontés à des difficultés considérables si le promoteur avait su se retirer au moment opportun, ou bien avoir à supporter des dépassements de prix importants.

Aussi la loi du 16 juillet 1971 a-t-elle voulu apporter aux personnes construisant en commun dans le cadre d'une société coopérative ou d'une société dite de la loi de 1938 les garanties indispensables. Elle consacre un titre I<sup>er</sup> aux sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles, un titre II à la refonte de la loi du 28 juin 1938, un titre III aux sociétés coopératives de construction, un titre IV au contrat de promotion immobilière et, dans le titre VI, « Dispositions diverses », réglemente, par certains articles, la construction de maisons individuelles.

Désormais, l'acquéreur d'un logement construit dans le cadre d'une société coopérative ou d'une société d'attribution régie par le titre II de la loi, bénéficiera des garanties résultant du contrat de promotion immobilière nécessairement conclu entre le maître de l'ouvrage et le promoteur et qui impose à celui-ci une obligation de résultat. Ce promoteur devra fournir le logement prévu au prix convenu et apporter la garantie — fournie par un établissement financier ou une société de caution — de la bonne exécution de sa mission. Tout versement de fonds au promoteur est interdit avant la conclusion du contrat de promotion immobilière.

Telle est l'innovation principale de la loi du 16 juillet 1971 qui devait donner aux acquéreurs de logements « *construits en commun* » des garanties équivalentes à celles instituées par la loi du 3 janvier 1967 au profit de l'acquéreur de *logements à construire* selon la formule du *contrat de vente*.

\*

\* \*

Cependant, outre les nombreuses imperfections de rédactions déjà mentionnées, il est apparu que deux brèches importantes subsistaient dans le système mis en place pour la protection des accédants à la propriété.

En premier lieu, le législateur a voulu laisser aux personnes se connaissant et constituant une société dans laquelle les parts ou actions sont incessibles pendant la durée des travaux, la possibilité de ne pas avoir recours à un professionnel et de ne pas conclure un contrat de promotion immobilière.

Cette importante dérogation au principe posé par la loi risquait en fait de permettre au promoteur habile d'éluider des responsabilités qui lui incombent et réduisait à néant les garanties instituées. Elle devait être supprimée.

En second lieu, la protection de l'acquéreur d'une maison individuelle édiflée par un entrepreneur d'après un plan établi par ses soins, telle qu'elle résulte du texte actuel de la loi, est tout à fait insuffisante. Il a semblé nécessaire de conférer à cet acquéreur des garanties semblables à celles apportées par le contrat de promotion immobilière.

Telles sont les deux importantes modifications de fond apportées par le présent projet à la loi du 16 juillet 1971.

\*  
\* \*

Il n'a pas échappé à votre rapporteur et à votre commission que le risque était grand d'être conduit à remettre en cause l'ensemble de la loi du 16 juillet 1971 et qu'il importait de se borner à l'examen du projet de loi et d'un certain nombre d'articles additionnels apportant des modifications jugées indispensables. A l'unanimité, votre commission s'est prononcée en faveur d'un tel principe.

Seul l'examen des articles permettra d'apprécier l'importance et la nécessité de ces modifications.

## EXAMEN DES ARTICLES

### Texte en vigueur.

**LOI N° 71-579 DU 16 JUILLET 1971  
RELATIVE  
A DIVERSES OPERATIONS  
DE CONSTRUCTION**

#### TITRE PREMIER

**Sociétés civiles constituées  
en vue de la vente d'immeubles.**

#### Art. 2.

Par dérogation à l'article 1863 du Code civil, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse. A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer à tout créancier social qui en fera la demande le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés.

Les associés ne sont tenus des obligations résultant des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil que si le vice n'a pas été réparé ou si le créancier n'a pas été indemnisé soit par la société, soit par la compagnie d'assurance qui garantit la responsabilité de celle-ci.

### Texte du projet de loi.

### Propositions de la commission.

#### Article additionnel premier A (nouveau).

*Le dernier alinéa de l'article 3 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est ainsi modifié :*

*« Les associés ne peuvent être poursuivis à raison des obligations résultant des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil qu'après mise en demeure restée infructueuse adressée à la société si le vice n'a pas été réparé, ou adressée, soit à la société, soit à la compagnie d'assurance qui garantit la responsabilité de celle-ci, si le créancier n'a pas été indemnisé. »*

**Observations.** — Selon l'article 2 de la loi du 16 juillet 1971, les créanciers ne peuvent poursuivre les associés en paiement des dettes sociales qu'après s'être d'abord adressés à la société ou à la compagnie d'assurance qui garantit la responsabilité de celle-ci.

La modification rédactionnelle apportée par le présent article additionnel au troisième alinéa de l'article 2 de la loi précitée vise à préciser la portée de ces dispositions favorables aux associés.

Texte en vigueur.

Art. 3.

Les associés sont tenus de satisfaire aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social dans les proportions prévues à l'article 2, pour autant que ces appels de fonds sont indispensables à l'exécution de contrats de vente à terme ou en l'état futur d'achèvement déjà conclus ou à l'achèvement de programmes dont la réalisation, déjà commencée, n'est pas susceptible de division.

Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix.

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Toutefois, nonobstant toutes dispositions contraires des statuts, les parts détenues par les associés à l'encontre desquels sera requise la mise en vente ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

Article additionnel premier B  
(nouveau).

*A l'article 3 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, la dernière phrase du troisième alinéa est ainsi rédigée :*

« Sur première convocation...

*... ou représentés. Toutefois, nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises. »*

*Observations.* — La disposition du troisième alinéa de la loi du 16 juillet 1971, dont la modification est proposée par le présent article additionnel, est rédigée en des termes identiques à ceux qu'employait déjà la loi du 28 juin 1938.

Or ceux-ci avaient fait l'objet d'une interprétation dangereuse : lorsqu'une même assemblée générale est appelée à se prononcer sur la mise en vente des parts de plusieurs associés, il faut bien soumettre à cette assemblée générale autant de résolutions que d'associés défailants, afin qu'elle puisse statuer sur chaque cas.

Certains ont alors soutenu qu'à l'occasion du vote de chaque résolution, seules devaient être écartées les voix du défaillant en cause. Les autres défaillants, admis à voter, auraient alors la possibilité de se prononcer contre la mise en vente.

Cette interprétation conduit ainsi à un véritable blocage du mécanisme prévu par la loi lorsque les associés à l'encontre desquels la mise en vente est requise disposent d'un nombre suffisant de voix.

La rédaction proposée par votre commission condamne l'interprétation ci-dessus rappelée et évite les conséquences néfastes auxquelles elle conduit.

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

Article additionnel premier C  
(nouveau).

*Le dernier alinéa de l'article 3 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est complété comme suit :*

« Les sommes...

*...du défaillant. Si des nantissements ont été constitués sur les parts vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux. »*

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques. Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant.

*Observations.* — Antérieurement à la loi du 16 juillet 1971, les sociétés n'étaient investies d'aucun droit de préférence lorsqu'elles procédaient à des appels de fond et devaient faire vendre aux enchères les parts ou actions appartenant aux associés défaillants. Pour pallier cette lacune, la pratique avait imaginé de faire nantir au profit de la société les droits composant son propre capital social.

La loi du 16 juillet 1971, en instituant au profit de la société un privilège sur les sommes provenant de la vente des parts de l'associé défaillant qui l'emporte sur toutes les sûretés réelle conven-

tionnelles, rend inutile la constitution de tels nantissements. Cette mesure, du fait de la simplification et de l'économie de frais qu'elle entraîne, apporte une amélioration certaine.

Cependant, une imperfection subsiste encore : si les droits sociaux font l'objet de nantissements conventionnels, au profit de prêteurs, par exemple (ce qui est très fréquent) les prérogatives que le législateur a voulu conférer à la société risquent de se heurter au droit de rétention du créancier gagiste. L'efficacité pratique du privilège institué en faveur de la société se trouve alors réduite à néant.

La modification proposée par le présent article additionnel tend à donner toute sa portée à la disposition adoptée par le législateur lors de la discussion de la loi du 16 juillet 1971.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Propositions de la commission.
—	—	Article additionnel premier D (nouveau).  <i>A la fin du titre I<sup>er</sup> de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, il est ajouté un article 4 bis ainsi rédigé : « Art. 4 bis. — Les dispositions du présent titre sont d'ordre public. »</i>

*Observations.* — La loi du 16 juillet 1971 déclare expressément d'ordre public les dispositions des titres II et III, ainsi que celles du chapitre II du titre IV. Il n'en va pas de même pour le titre I<sup>er</sup> sur le caractère duquel la loi garde le silence.

En cet état des textes, on pourrait en déduire que les dispositions du titre I<sup>er</sup> ne sont pas d'ordre public.

Or il semble bien que, par leur nature même, les dispositions en cause échappent à l'autonomie de la volonté des parties. Ainsi, par exemple, à quoi servirait-il d'avoir prohibé les attributions en jouissance ou en propriété au profit des associés, si les statuts peuvent stipuler le contraire ?

C'est pourquoi, votre commission vous propose, en insérant un article 4 bis à la fin du titre I<sup>er</sup>, de reconnaître aux dispositions de celui-ci, le caractère d'ordre public.

Tel est l'objet du présent article additionnel.



Texte en vigueur.

TITRE II

**Société constituée en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées.**

CHAPITRE PREMIER

*Dispositions générales.*

Art. 8.

L'associé qui ne satisfait pas aux obligations auxquelles il est tenu envers la société en vertu de l'article 7 ne peut prétendre ni à entrer en jouissance de la fraction de l'immeuble à laquelle il a vocation, ni à se maintenir dans cette jouissance, ni à obtenir l'attribution en propriété de ladite fraction.

Les droits sociaux appartenant à l'associé défaillant peuvent, un mois après une sommation de payer restée sans effet, être mis en vente publique sur autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers du capital social et sur deuxième convocation à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Les parts ou actions détenues par les associés à l'encontre desquels sera requise la mise en vente ne sont pas prises en considération pour le calcul des majorités requises.

Cette mise en vente est notifiée à l'associé défaillant et publiée dans un des journaux d'annonces légales du lieu du siège social. Si l'associé est titulaires de plusieurs groupes de droits sociaux donnant vocation à des parties différentes de l'immeuble, chacun de ces groupes pourra être mis en vente séparément.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

Article additionnel premier E  
(nouveau).

*Au deuxième alinéa de l'article 8 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, la dernière phrase est modifiée comme suit :*

« Les droits sociaux...

... ou représentés. *Nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts ou actions détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.* »

*Observations.* — Les modifications que votre commission vous propose d'apporter au deuxième alinéa de l'article 8 de la loi du 16 juillet 1971 sont identiques à celles déjà présentées pour l'article 3 par l'article additionnel premier B (nouveau). Elles s'inspirent des mêmes motifs qui sont d'éviter la coalition des voix des associés dont la mise en vente des parts est à l'ordre du jour.

Toutefois, il a fallu ici viser des « parts ou actions » car les sociétés du titre II peuvent revêtir la forme civile ou commerciale alors qu'il n'est question que de « parts » à l'article 3, puisque les sociétés du titre I<sup>er</sup> sont nécessairement de forme civile.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Propositions de la commission.
<p>La vente aura lieu pour le compte et aux risques de l'associé défaillant, qui sera tenu, vis-à-vis de la société, des appels de fonds mis en recouvrement antérieurement à la vente. Les sommes produites par l'adjudication seront affectées par privilège au paiement des sommes dont cet associé sera redevable à la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant.</p>		<p>Article additionnel premier F (nouveau).</p> <p><i>Le dernier alinéa de l'article 8 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est complété comme suit :</i></p> <p>« La vente...</p> <p>... du défaillant.</p> <p><i>Si des nantissements ont été constitués sur les parts ou actions vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux. »</i></p>

*Observations.* — La modification que, par le présent article additionnel, votre commission vous propose d'apporter au dernier alinéa de l'article 8 de la loi du 16 juillet 1971 est, là encore, la même que celle qu'il vous a été proposé d'adopter à l'article 3 par l'article additionnel premier C (nouveau). Il s'agit de donner toute sa portée au privilège institué au profit de la société.

**Texte en vigueur.**

**Art. 13.**

La société peut donner caution hypothécaire pour la garantie des emprunt contractés :

— par les associés, pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds de la société nécessaires à la réalisation de l'objet social ;

— par les cessionnaires des parts sociales, pour leur permettre de payer leur prix de cession, mais seulement à concurrence des appels de fonds déjà réglés à la société et, s'il y a lieu, de payer les appels de fonds qui restent encore à régler.

La caution hypothécaire doit être autorisée par les statuts, avec stipulation que l'engagement de la société est strictement limité aux parties divisées et indivises de l'immeuble social auxquelles le bénéficiaire du crédit aura vocation en propriété.

**Texte du projet de loi.**

**Propositions de la commission.**

**Article additionnel premier G  
(nouveau).**

*Il est inséré dans la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, après l'article 10, un article 10 bis ainsi rédigé :*

*« Art. 10 bis. — La société peut donner caution hypothécaire pour la garantie des emprunts contractés :*

*— par les associés, pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds de la société nécessaires à la réalisation de l'objet social ;*

*— par les cessionnaires des parts sociales, pour leur permettre de payer leur prix de cession, mais seulement à concurrence des appels de fonds déjà réglés à la société et, s'il y a lieu, de payer les appels de fonds qui restent encore à régler.*

*La caution hypothécaire doit être autorisée par les statuts, avec stipulation que l'engagement de la société est strictement limité aux parties divisées et indivises de l'immeuble social auxquelles le bénéficiaire du crédit aura vocation en propriété.*

*La saisie du gage vaut retrait de l'associé titulaire des droits sociaux correspondant aux biens saisis et ne peut être effectuée que lorsque sont réunies les conditions auxquelles un tel retrait est subordonné. »*

**Observations.** — 1° En premier lieu le présent article additionnel transfère, après l'article 10 de la loi du 16 juillet 1971, les dispositions de l'actuel article 13 de cette loi.

Ces dispositions ont pour but de faciliter le financement de la construction et la cessibilité des droits sociaux en permettant expressément, sous certaines conditions, le cautionnement hypothécaire par la société d'emprunts contractés par les associés ou les cessionnaires de droits sociaux.

Mais l'article 13, du fait de la place qu'il occupe dans la loi (chapitre II du titre II), ne s'applique qu'aux seules sociétés qui construisent des immeubles à usage d'habitation.

Or, les facilités qu'il procure sont tout aussi utiles lorsqu'il s'agit de construction de bureaux ou d'autres locaux à usage commercial.

C'est pourquoi il vous est proposé de faire figurer les dispositions de cet article parmi celles qui sont applicables à toutes les sociétés du titre II, soit à la fin du chapitre I<sup>er</sup> « Dispositions générales ».

2° En second lieu, votre commission vous propose d'ajouter au texte actuel de cet article 13 un nouvel alinéa réglementant la saisie du gage.

a) La saisie de leur gage par les bénéficiaires de cautions hypothécaires est en effet susceptible de perturber la construction si elle survient avant l'achèvement des travaux, et de nuire aux créanciers sociaux ou aux autres associés si elle intervient avant que les comptes de l'opération de construction aient été arrêtés.

Dans le premier cas, en effet, les tiers adjudicataires deviennent copropriétaires et il ne peut plus, sans leur consentement, ni être passé de marché nouveau ni effectué la réception des travaux.

Dans le second cas, les créanciers sociaux, par exemple les entrepreneurs, voient s'échapper une partie de leur gage et sont conduits à exercer leurs droits sur le surplus de l'actif restant appartenir à la société. Dans certaines hypothèses limites, où de nombreux locaux sont saisis par les créanciers hypothécaires, les créanciers chirographaires de la société peuvent être lésés. Plus fréquemment, les associés ayant vocation aux locaux restant dans le patrimoine social devront apurer l'intégralité du passif pour ne pas se voir dépossédés.

Ces inconvénients ne se retrouvent plus si la saisie est effectuée seulement après l'achèvement des travaux et l'arrêt des comptes de l'opération de construction, c'est-à-dire lorsque selon l'article 11 de la loi, tout associé est en droit de se retirer de la société. C'est pourquoi votre commission vous propose de ne permettre la saisie du gage qu'au moment où sont réunies les conditions de ce retrait.

b) En outre, les droits sociaux donnant vocation aux locaux saisis perdent toute raison d'être, une fois ces locaux sortis du patrimoine social.

En l'état actuel du droit il faut cependant qu'une assemblée générale les annule. L'amendement présenté par votre commission tend à rendre cette annulation automatique.

Texte en vigueur.

Art. 14.

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

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

Article additionnel premier H  
(nouveau).

*Il est inséré dans la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, après l'article 10 bis un article 10 ter ainsi rédigé :*

« Art. 10 ter. — Le cessionnaire n'est tenu des dettes du cédant à l'égard de la société à la date de la cession que dans la mesure où cela résulte des obligations figurant à l'acte de cession ou à ses annexes.

« Le cédant n'est dégagé de ses obligations personnelles à l'égard de la société que dans la mesure où celle-ci y a expressément consenti. »

*Observations.* — 1° Les dettes du cédant à l'égard de la société sont constituées par les appels de fonds mis en recouvrement avant la date de la cession. Sous l'empire de la loi de 1938, on admettait déjà que ces dettes incombent au seul cédant, à l'exclusion du cessionnaire, à moins que celui-ci ne les ait expressément prises en charge. L'article 14 de la loi du 16 juillet 1971 semble donc se borner à confirmer le droit antérieur. Cette précision ne peut être qu'approuvée.

Cependant, par la place qu'il occupe dans la loi, cet article 14 ne s'applique qu'aux seules sociétés qui construisent des locaux d'habitation. On pourrait donc en déduire que désormais, s'agissant de sociétés construisant des locaux autres que d'habitation, le cessionnaire, sans qu'il soit besoin d'aucune convention, est tenu des obligations du cédant.

Ainsi, votre commission vous propose de transférer cet article dans le chapitre I<sup>er</sup> « Dispositions générales », applicable à toutes les sociétés du titre II.

2° Du fait de l'actuelle rédaction des dispositions de l'article 14 qui, dans l'amendement proposé par votre commission devient l'article 10 ter, il peut sembler que les conven-

tions intervenues entre le cédant et le cessionnaire sont opposables à la société. Le cédant pourrait en effet soutenir que, du fait de ces conventions et en vertu de la loi, c'est le cessionnaire qui est tenu vis-à-vis de la société en ses lieu et place.

Telle n'a manifestement pas été l'intention du législateur.

Aussi, pour éviter toute ambiguïté, il importe de préciser que le cédant n'est pas déchargé vis-à-vis de la société à moins que celle-ci n'y ait expressément consenti. Ceci est à la fois conforme à l'application du droit général des obligations et à la solution que l'on avait dégagée sous l'empire de la loi de 1938.

Tels sont les deux objets de l'article additionnel premier H (nouveau) que votre commission vous demande d'adopter.

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

Art. 11.

La dissolution de la société peut, nonobstant toute disposition contraire des statuts, et même si ceux-ci ne prévoient que des attributions en jouissance, être décidée par l'assemblée générale statuant à la double majorité des deux tiers des associés et des deux tiers des voix.

L'assemblée générale désigne un ou plusieurs liquidateurs chargés de procéder aux transferts de propriété des fractions d'immeubles attribuées aux associés conformément au règlement conventionnel et à l'état descriptif de division.

La décision est opposable aux associés non présents ou non représentés à l'assemblée ainsi qu'aux bénéficiaires ou ayants droit de promesse d'attribution absents ou incapables.

Article additionnel premier I (nouveau).

*Les deuxième, troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 11 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 sont remplacés par les dispositions suivantes :*

*« L'assemblée générale désigne un ou plusieurs liquidateurs chargés de gérer la société pendant la période de liquidation et de procéder au partage.*

*« Ce partage ne peut intervenir qu'après décision définitive sur les comptes de l'opération de construction dans les conditions prévues à l'antépénultième alinéa du présent article. Il doit comporter des attributions de fractions d'immeubles et une répartition du passif conformes aux dispositions statutaires et à l'état descriptif de division.*

**Texte en vigueur.**

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

Le liquidateur est investi de plein droit de tous les pouvoirs nécessaires pour procéder aux attributions en propriété consécutives à la dissolution et répartir le passif conformément aux dispositions statutaires. Il peut, si besoin est, sommer les associés de se présenter devant notaire pour signer l'acte portant transfert de propriété. Les associés qui contestent l'attribution disposent d'un délai de quinze jours pour assigner le liquidateur en rectification devant le tribunal de grande instance du siège social. Les attributions devenues définitives sont opposables aux associés non présents ou représentés, absents ou incapables. La publication au fichier immobilier est faite à la diligence du liquidateur.

Sauf si les statuts ne prévoient que des attributions en jouissance, un associé peut, à tout moment, se retirer d'une société d'acquisition. Sous la même réserve, un associé peut, de même, se retirer d'une société de construction, dès qu'une assemblée générale ordinaire a constaté l'achèvement de l'immeuble, sa conformité avec les énonciations de l'état descriptif, et a décidé des comptes définitifs de l'opération de construction. A défaut de vote de l'assemblée générale, tout associé peut demander au tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble de procéder aux consta-

**Texte du projet de loi.**

**Propositions de la commission.**

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

« *Les associés qui n'ont pas satisfait aux obligations auxquelles ils sont tenus envers la société ne peuvent, conformément à l'article 8, prétendre à aucune attribution tant qu'ils ne sont pas acquittés. Dans ce cas, le partage est limité aux associés dont la situation est régulière.*

« *Le liquidateur fait établir le projet de partage en la forme authentique. Les associés sont invités, au besoin par sommation du liquidateur, à prendre connaissance du projet de partage et à l'approuver ou le contester en la forme authentique.*

« Les associés qui contestent alors le partage disposent d'un délai de quinze jours pour assigner le liquidateur en rectification devant le tribunal de grande instance du siège social. Les attributions devenues définitives sont opposables aux associés non présents ou représentés, absents ou incapables.

« La publication au fichier immobilier est faite à la diligence du liquidateur. »

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

tations et décisions susvisées. Le retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé qui se retire et un représentant de l'organe de gestion ou, en cas de refus de ce dernier, par ordonnance du président du tribunal de grande instance, lequel est saisi et statue suivant la forme prévue pour les référés. Les retraits entraînent de plein droit l'annulation des parts ou actions correspondant aux locaux attribués en propriété et la réduction corrélative du capital social. L'organe de gestion constate la réduction du capital et apporte aux statuts les modifications nécessaires.

*Observations.* — Cet article additionnel premier I (nouveau) vise à apporter aux deuxième, troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 11 de la loi du 16 juillet 1971 des modifications rédactionnelles et des modifications de fond.

I. — *Modifications rédactionnelles.*

1° Il est inexact de dire, comme le fait l'alinéa 2 de l'article 11, que le liquidateur est chargé de procéder au transfert de propriété des fractions d'immeubles. C'est le partage une fois définitif, et non le liquidateur, qui transfère les fractions d'immeubles du patrimoine social dans celui de chaque attributaire.

Encore est-il impropre de parler ici de « transfert » en raison du caractère très particulier que présentent, en droit français, les attributions résultant d'un partage.

2° Il est également inexact de dire, comme le fait l'alinéa 3 de cet article, que le liquidateur est investi de plein droit de tous les pouvoirs nécessaires pour procéder aux attributions en propriété et répartir le passif. Ces opérations ne sont nullement le fait unilatéral du syndic. En réalité celui-ci se borne à établir un projet de partage que les associés sont appelés à approuver avec faculté



de le contester en justice. Rappelons-le, c'est le partage, une fois devenu définitif, qui emporte attribution des fractions de l'immeuble et répartition du passif.

Le texte proposé par votre commission tend à adopter sur ces deux points une terminologie plus exacte.

## II. — *Modifications de fond.*

1° La mission principale du liquidateur est certes de procéder au partage mais il lui faut aussi gérer la société pendant toute la période de liquidation qui peut être fort longue. C'est ainsi qu'il lui faut continuer l'administration et l'entretien de l'immeuble voire, le cas échéant, agréer de nouveaux associés à la suite de cessions si la société est de forme civile.

Or l'expérience montre que certaines assemblées générales en nommant un liquidateur omettent de lui conférer des pouvoirs de gestion. C'est pourquoi il a paru opportun de le mentionner dans le texte de l'article 11 de la loi.

2° Nombreux sont les cas où, lors de la dissolution de la société, certains associés n'ont pas satisfait à leurs obligations. On ne saurait les allotir, l'article 8 s'y opposant à très juste titre.

Mais on ne saurait non plus refuser aux associés qui sont en règle les attributions auxquelles ils ont droit. Force est bien de les allotir sans attendre que les défallants aient acquitté leur dû.

Aussi la pratique s'est-elle instaurée, dans ce cas, de procéder par voie de partages successifs :

Le liquidateur établit d'abord un projet de partage limité aux seuls associés dont la situation est d'emblée régulière. Ce premier projet, une fois devenu définitif, constitue un partage partiel. Puis le liquidateur établit un ou plusieurs autres projets de partage quand les associés d'abord défallants ont régularisé leur situation.

Telle est la solution que votre commission vous propose de consacrer.

3° Le projet de partage doit être établi en la forme authentique et ceci pour deux raisons :

Tout d'abord c'est le projet qui, une fois le partage devenu définitif, constituera le titre de chaque attributaire et devra être publié au fichier immobilier. C'est d'ailleurs le projet qui contient

l'identification des attributaires et celle des biens qui leur sont respectivement attribués. Or, si le projet n'était pas établi en la forme authentique il serait insusceptible de publication au bureau des hypothèques.

En second lieu, si le projet de partage n'était pas obligatoirement établi en la forme authentique, le notaire risquerait de voir déposer à ses minutes un document sur lequel il n'aurait pu exercer aucun contrôle. Or l'expérience enseigne qu'établir un tel projet est un travail minutieux et délicat qui comporte de nombreuses causes d'erreurs.

La loi du 28 juin 1938, telle qu'elle a été modifiée par le décret n° 55-563 du 20 mai 1955, précisait d'ailleurs que le projet de partage devait être établi en la forme authentique. La loi de 1971 a omis cette précision. Votre commission vous propose de la rétablir.

L'authenticité obligatoire du projet de partage n'entraîne d'ailleurs pas pour les parties des frais importants.

4° De même il importe que la position prise par chaque associé, d'approuver le partage ou de le contester, soit constatée en la forme authentique.

Il ne faut pas en effet qu'un associé puisse, par la suite, prétendre que l'on a surpris sa signature et qu'on lui a fait approuver un partage qu'il avait, en réalité, l'intention de contester.

En outre et surtout, la date certaine qui s'attache à l'acte authentique est indispensable pour fixer de façon indiscutable le point de départ du délai de quinze jours alloué aux associés, qui émettent des réserves, pour saisir le tribunal.

Telles sont les différentes modifications apportées par le présent article additionnel que votre commission vous propose d'adopter.

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

Article additionnel premier J  
(nouveau).

*Il est inséré, avant le dernier alinéa de l'article 11 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, un alinéa ainsi rédigé :*

*\* Les dispositions de l'alinéa précédent demeurent applicables après*

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

Pour l'application des dispositions du présent article, tout associé est réputé avoir fait élection de domicile en l'immeuble social, à moins qu'il n'ait notifié à la société une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble.

*dissolution de la société. Les pouvoirs dévolus par ledit alinéa à l'organe de gestion sont alors exercés par le ou les liquidateurs.»*

*Observations.* — Selon le texte actuel de l'article 11 de la loi du 16 juillet 1971, les associés, qui « du vivant » de la société pouvaient se retirer individuellement, se trouvent privés de cette faculté par la dissolution de cette société. A compter de cet événement, le ou les liquidateurs ne peuvent plus procéder que par voie de partage. Ainsi en était-il déjà sous l'empire de la loi du 28 juin 1938. Or cette situation ne va pas sans inconvénients.

Sans doute a-t-il été proposé de donner aux liquidateurs la possibilité de procéder à des partages successifs dans le cas où certains associés seraient défaillants (cf. art. add. premier I nouveau, alinéa 5). Dans cette hypothèse, un premier partage engloberait l'ensemble des associés dont la situation est régulière. D'autres partages interviendraient au fur et à mesure que les associés, d'abord défaillants, régulariseraient leur situation.

Mais il arrive en pratique que le partage soit rendu impossible pour des motifs autres que la défaillance des associés. Tel est le cas notamment lorsque certains associés refusent de donner des indications sur leur état civil ou encore de payer leur quote-part des frais entraînés par le partage. Il existe actuellement des sociétés qui, bien que dissoutes depuis de nombreuses années, n'ont pu procéder à leur partage pour les raisons qui viennent d'être évoquées.

Le nouvel alinéa que par le présent article additionnel votre commission vous propose d'insérer dans l'article 11 de la loi du 16 juillet 1971 remédierait à cette situation.

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

Article additionnel premier K  
(nouveau).

*Il est ajouté, après le dernier alinéa de l'article 11 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, un alinéa ainsi rédigé :*

*« Sauf l'effet des sûretés réelles dont ils seraient bénéficiaires, les créanciers de la société ne peuvent exercer leurs droits, ni contre un ancien associé attributaire par voie de retrait ou de partage, ni à l'encontre de ses ayants cause, qu'après discussion préalable des biens restant appartenir à la société. »*

*Observations.* — Les attributions d'éléments d'actif effectuées par une société au profit d'un de ses associés ne sont pas opposables aux créanciers sociaux. A leur égard, tout se passe comme si les biens attribués continuaient à faire partie du patrimoine social. Il en est ainsi quelle que soit la forme de la société et quelles que soient les modalités de l'attribution.

Par application de ce principe, les créanciers sociaux peuvent saisir les biens attribués entre les mains de l'attributaire ou de l'un de ses ayants cause, fût-ce à titre particulier. Bien plus, les créanciers sociaux peuvent pratiquer de telles saisies sans avoir préalablement discuté les biens restant appartenir à la société.

Il en résulte de graves dangers pour les attributaires et leurs ayants cause, dangers d'autant plus grands que les créanciers sont conduits à faire porter leur action de préférence sur les locaux attribués, sachant que leurs propriétaires, menacés de perdre leurs biens, s'efforcent alors de dédommager le poursuivant, afin de conserver ce qui leur appartient.

Afin de mieux protéger les associés, le nouvel alinéa qu'il vous est proposé, pour cet article additionnel, d'ajouter à l'article 11 de la loi du 16 juillet 1971 vise à renverser cette règle selon laquelle les créanciers sociaux peuvent poursuivre les anciens associés sans être tenus de discuter d'abord de l'actif social.

Il atténue, en effet, dans toute la mesure du possible, les dangers qui viennent d'être précisés, en obligeant les créanciers sociaux à discuter d'abord les biens de la société.

Cette modification étend aux sociétés du titre II la solution proposée pour les sociétés du titre I<sup>er</sup> (art. 2, alinéa 2) sauf à l'adapter aux particularités que présentent les sociétés du titre II.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Proposition de la commission.
<p style="text-align: center;">CHAPITRE II</p> <p><i>Dispositions particulières aux sociétés ayant pour objet la construction d'immeubles à usage principal d'habitation.</i></p>	<p style="text-align: center;">Article premier.</p> <p>I. — Dans l'intitulé du chapitre II du titre II de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 les mots « à usage principal d'habitation » sont remplacés par « à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ».</p> <p>II. — Dans l'article 18 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 les mots « à usage principal d'habitation » sont remplacés par « à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ».</p>	<p style="text-align: center;">Article premier.</p> <p>Alinéa conforme.</p> <p><i>Alinéa supprimé.</i></p>

*Observations.* — Selon l'article 33 du chapitre II du titre I<sup>er</sup> de la loi du 16 juillet 1971, les dispositions de ce chapitre II qui rendent, notamment, obligatoire le recours au contrat de promotion immobilière, sont applicables « à la construction d'un immeuble d'habitation ou à usage professionnel d'habitation ».

Mais selon l'intitulé du chapitre II du titre II de ladite loi, les dispositions particulières régissant les sociétés d'attributions d'immeubles d'habitation ne sont applicables qu'aux « sociétés ayant pour objet la construction d'immeubles à *usage principal* d'habitation ». Il en va de même du titre III concernant les sociétés coopératives de construction, dont les dispositions, en vertu de l'article 18 du même titre, ne sont applicables qu'aux sociétés coopératives ayant pour objet la construction d'immeubles « à *usage principal* d'habitation ».

Ainsi, la réglementation particulière régissant le contrat de promotion immobilière relatif à la construction de locaux à usage d'habitation n'a pas le même champ d'application que les dispositions particulières aux sociétés du titre II ou aux sociétés coopéra-

tives du titre III ayant pour objet la construction de tels locaux. Cette contradiction est d'autant plus regrettable que ces dispositions sont d'ordre public.

En outre la question s'est posée de savoir ce que signifie l'expression : « à usage principal d'habitation ». Les locaux d'habitation doivent-ils représenter plus de la moitié des lots ou faut-il recourir au critère retenu, en matière fiscale, par les articles 27 et 28 de la loi n° 63-254, du 15 mars 1963 qui limite le champ d'application de la fiscalité particulière qu'elle prévoit aux immeubles dont la partie habitation occupe les 3/4 de la surface totale ?

Enfin, les garanties utilisées en faveur des accédants à la propriété sont insuffisantes puisque, dans la meilleure des interprétations, les immeubles échappent aux dispositions protectrices de la loi du 16 juillet 1971 dès lors que la surface affectée à l'habitation est inférieure à 51 %. Tel n'était pas l'intention du législateur qui ne souhaitait exclure du champ d'application de la loi que des locaux d'habitation qui sont l'accessoire de locaux commerciaux.

Aussi plusieurs modifications doivent être apportées au texte actuel.

En premier lieu, il importe de supprimer, là où ils figurent, les mots « à usage principal d'habitation », et d'y substituer les mots « à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ». Tel est l'objet du présent article premier du projet de loi en ce qui concerne l'intitulé du chapitre II du titre II, de l'article 2 et de l'article additionnel 2 *ter* nouveau du projet de loi en ce qui concerne les articles 12 et 18 de la loi du 16 juillet 1971.

L'amendement qui vous est proposé et qui supprime, à cet article premier du projet de loi, la modification apportée à l'article 18 de la loi du 16 juillet 1971, est en effet purement formel, cette modification étant mieux à sa place à l'article additionnel 2 *ter* nouveau précité.

En second lieu, il est nécessaire de préciser la signification de cette expression « à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation ». Ce sera l'objet de l'article 7 du présent projet de loi.

Texte en vigueur.

Art. 12.

Les parts ou actions des sociétés régies par le présent chapitre et qui ont pour objet la construction d'un immeuble à usage principal d'habitation ne peuvent être cédées volontairement avant l'achèvement des travaux, si ce n'est entre associés.

Toutefois, cette interdiction n'est pas applicable aux sociétés qui auront conclu un contrat de promotion immobilière pour la réalisation de leur programme de construction, ni à celles qui auront confié les opérations constitutives de la promotion immobilière à leur représentant légal ou statutaire, à la condition que lesdites opérations aient été définies au préalable par un écrit portant les énonciations exigées par l'article 34 de la présente loi. La responsabilité du représentant légal ou statutaire s'apprécie alors, quant à ces opérations, conformément à l'article 1831-1 du Code civil.

Texte du projet de loi.

Art. 2.

L'article 12 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est modifié comme suit :

« Art. 12. — Les sociétés qui ont pour objet la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation sont tenues :

« — soit de conclure un contrat de promotion immobilière ;

« — soit de confier les opérations constitutives de la promotion immobilière à leur représentant légal ou statutaire, à la condition que lesdites opérations aient été définies au préalable par un écrit portant les énonciations exigées par l'article 34 de la présente loi. La responsabilité du représentant légal ou statutaire s'apprécie alors, quant à ces opérations, conformément à l'article 1831-1 du Code civil.

« Avant l'approbation par l'assemblée générale de l'écrit comportant les énonciations exigées par l'article 34 de la présente loi, le représentant légal ou statutaire visé à l'alinéa précédent ne peut exiger ou accepter des associés aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ni acceptation d'effets de commerce pour les opérations mentionnées audit écrit. Aucun paiement ne peut non plus être accepté ou exigé avant la date à laquelle la créance correspondante est exigible. »

Propositions de la commission.

Art. 2.

Conforme.

**Observations.** — Cet article modifie l'article 12 de la loi du 16 juillet 1971.

1° En premier lieu, il substitue les mots « à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation » aux mots « à usage principal d'habitation » pour les raisons développées à l'occasion de l'article premier du présent projet ;

2° En second lieu, il comble une importante lacune de la loi du 16 juillet 1971.

Dans une rédaction manquant quelque peu de clarté l'article 12 de ladite loi impose aux sociétés régies par le titre II, c'est-à-dire aux sociétés précédemment régies par la loi du 28 juin 1938, soit de conclure un contrat de promotion immobilière, soit de confier la réalisation du programme à leur représentant légal qui assumera alors les mêmes obligations qu'un promoteur immobilier.

Toutefois, les sociétés dans lesquelles les parts ou actions sont incessibles pendant la durée des travaux échappent à cette obligation.

Le législateur a ainsi voulu dispenser du recours à un promoteur les sociétés composées d'un petit nombre de personnes présentes au départ et se connaissant.

Cependant, du fait de cette exception, les garanties instituées par la loi du 16 juillet 1971 en faveur des accédants à la propriété risquaient d'être réduites à néant. En constituant des sociétés dont les associés, quel que soit leur nombre, auraient tous été des accédants à la propriété, le promoteur aurait ainsi pu se soustraire à toutes les garanties instituées par la loi.

C'est pourquoi, selon le nouveau texte proposé pour l'article 12 de la loi du 16 juillet 1971 précitée, par l'article 2 du présent projet de loi, toutes les sociétés seront dans l'obligation soit de conclure un contrat de promotion immobilière, soit de confier la réalisation de leurs programmes à leur représentant légal ou statutaire auquel incomberont les obligations du promoteur.

Votre commission vous propose d'adopter conforme cet article.

**Texte en vigueur.**

**Texte du projet de loi.**

**Propositions de la commission.**

Art. 13 et art. 14.

(Voir comparatif p. 11 et 13.)

Article additionnel 2 bis (nouveau).

*Les articles 13 et 14 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 sont supprimés.*

*Observations.* — Votre commission vous ayant proposé de reprendre les dispositions des articles 13 et 14 dans les articles 10 bis et 10 ter situés à la fin du chapitre premier du titre II, il faut, en conséquence, supprimer ces articles devenus inutiles.

Tel est l'objet du présent article additionnel.



Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

TITRE III

Sociétés coopératives  
de construction.

Art. 18.

Les sociétés coopératives de construction ayant pour objet la construction d'un ou de plusieurs immeubles à usage principal d'habitation en vue de leur division par lots destinés à être attribués ou vendus aux associés sont soumises aux dispositions de la présente loi et à celles non contraires de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

Article additionnel 2<sup>ter</sup> (nouveau).

L'article 18 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est ainsi modifié :

« Art. 18. — Les sociétés coopératives de construction ayant pour objet la construction d'un ou plusieurs immeubles en vue de leur division par lots ou d'un ensemble de maisons individuelles groupées, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à être attribués ou vendus aux associés sont des sociétés à capital et à personnel variables.

« L'objet de ces sociétés comprend en outre la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la mise en place d'une organisation différente.

« Elles sont régies par les dispositions non contraires du titre III de la loi du 24 juillet 1867 et de la loi n° 47-1775 du 17 septembre 1947 portant statut de la coopération, ainsi que par les dispositions de l'article 6 et des alinéas premier, deux et quatre de l'article 10 de la présente loi. »

*Observations.* — Le présent article additionnel modifiant l'article 18 de la loi du 16 juillet 1971, vise à apporter à cet article concernant les sociétés coopératives de construction, des précisions indispensables :

1° Il importe en premier lieu de mentionner que ces coopératives peuvent construire des ensembles de maisons individuelles groupées, ce qui est conforme à l'intention du législateur mais n'apparaît pas clairement dans le texte actuel ;

2° Le nouveau texte proposé pour l'article 18 précise en outre que ces sociétés coopératives sont des sociétés à capital et à personnel variables. Elles peuvent donc être soit civiles, soit commerciales ;

3° Un nouvel alinéa confère expressément à ces sociétés le pouvoir de gérer et d'entretenir les immeubles jusqu'à la mise en place d'une organisation différente ;

4° Les textes qui leur sont applicables sont enfin mentionnés et, notamment, les dispositions de l'article 6, et des alinéas premier, deux et quatre de l'article 10 de la loi du 16 juillet 1971, ce qui, dans la rédaction actuelle du texte, pourrait prêter à discussion.

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

Art. 21.

Une société coopérative de construction ne peut entreprendre chaque tranche du programme prévu par les statuts que si le nombre des associés est au moins égal à 20 % du nombre total de logements et de locaux à usage commercial ou professionnel à construire dans la tranche considérée, et si le financement de la construction des lots non souscrits compris dans l'ensemble du programme, ainsi que leur souscription, sont garantis dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article additionnel 2 quater  
(nouveau).

*Il est ajouté à l'article 21 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 un deuxième alinéa ainsi rédigé :*

*« La construction d'un appartement ou d'un pavillon témoin n'est pas considérée comme entraînant l'application des conditions fixées à l'alinéa précédent. »*

*Observations.* — Par cet article 2 quater (nouveau) votre commission vous propose d'ajouter à l'article 21 de la loi du 16 juillet 1971 un alinéa qui favorisera la construction d'un appartement ou d'un pavillon témoin par programme.

Il convient en effet de permettre l'exacte information des candidats à l'acquisition d'un logement.

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

Art. 24.

Avant le commencement des travaux, l'assemblée générale doit en approuver les conditions techniques et financières d'exécution et fixer les bases selon lesquelles les différents éléments composant le prix de revient global seront répartis entre les locaux à édifier, afin de déterminer le prix de chacun d'eux.

L'assemblée générale a seule le pouvoir d'approuver et de modifier les statuts.

La majorité requise pour la validité des délibérations prévues au présent article est des deux tiers au moins du nombre total des associés.

Article additionnel 2 quinquies  
(nouveau).

*Le deuxième alinéa de l'article 24 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est complété par les dispositions suivantes :*

« L'assemblée générale. . . . .

. . . . .  
les statuts et de réduire l'importance du programme dans le cas où celui-ci doit être réalisé par tranches, à condition que cette réduction ne porte que sur des lots non souscrits. »

*Observations.* — La réalisation d'un programme peut se heurter à des difficultés imprévues qui, si le programme est néanmoins poursuivi, vont augmenter considérablement le coût de la construction. Elle peut aussi être compromise par l'impossibilité de trouver des souscriptions.

Il importe donc de permettre à la coopérative de réduire son programme à condition que cette réduction ne porte pas atteinte à des droits acquis. La garantie exigée à l'article 21 pourra ainsi être moins coûteuse.

Tel est l'objet du présent article additionnel.

Texte en vigueur.

Art. 27.

Si les droits privatifs des associés sont représentés par des parts ou actions donnant vocation à l'attribution d'un lot, chaque associé ne peut prétendre à la propriété du lot qui lui est destiné qu'après avoir versé à la société les sommes nécessaires à la réalisation de l'objet social, proportionnellement à la valeur de son lot par rapport à la valeur de l'ensemble.

Si un associé ne satisfait pas à ses obligations, ses droits pourront, un mois après la mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par décision de l'assemblée générale de la société, fixant la mise à prix.

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social et sur deuxième convocation à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Toutefois, et nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts détenues par les associés à l'encontre desquels sera requise la mise en vente ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société. Ce privilège

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

Article additionnel 2 *sexies* (nouveau).

*I. — Au troisième alinéa de l'article 27 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 la dernière phrase est ainsi modifiée :*

« ... Toutefois et nonobstant toutes dispositions contraires des statuts, les parts ou actions détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises. »

*II. — Le dernier alinéa de l'article 27 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est complété comme suit :*

« Les sommes...

Texte en vigueur.

l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

... du défaillant. Si des nantissements ont été constitués sur les parts ou actions vendues par application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux. »

*Observations.* — Cet article additionnel 2 *sexies* (nouveau) vise à apporter à l'article 27 de la loi du 16 juillet 1971 des modifications semblables à celles qui vous ont été précédemment proposées pour les articles 3 et 8 de cette loi. Il s'agit d'éviter la coalition des voix des associés défaillants dont la mise en vente des parts est à l'ordre du jour de l'assemblée générale et de sauvegarder le privilège de la société sur les sommes provenant de la mise en vente de ces parts.

Texte en vigueur.

Art. 28.

Jusqu'à l'achèvement de l'opération de construction, la démission d'un associé est subordonnée à une autorisation de l'assemblée générale donnée dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat.

Si l'associé démissionnaire présente un nouvel associé solvable et acceptant, cette autorisation ne peut être refusée que pour un motif sérieux et légitime. L'assemblée générale n'est pas tenue d'accepter comme associé la personne proposée par le démissionnaire et peut accepter sa démission en agréant une autre personne sans avoir à motiver sa décision.

En cas de refus injustifié, la démission peut être autorisée par le tribunal saisi dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

Article additionnel 2 *septies* (nouveau).

*Le début du premier alinéa de l'article 28 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est ainsi modifié :*

« Art. 28. — Du commencement des travaux jusqu'à l'achèvement de l'opération de construction...

... en Conseil d'Etat. »

*Observations.* — Par cet article additionnel, votre commission vous propose d'apporter à l'article 28 de la loi du 16 juillet 1971 une précision rédactionnelle indispensable.

La dérogation au principe du libre retrait des coopérateurs ne se justifie, en effet, que pendant la durée de l'opération de construction et n'a aucune raison d'être tant que les travaux ne sont pas commencés. Il importe donc de préciser que cette dérogation ne vaut qu'à partir du commencement des travaux.

**Texte en vigueur.**

L'exclusion d'un associé ne peut être prononcée par l'assemblée générale que pour un motif sérieux et légitime et sous réserve du recours de l'intéressé devant le tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble, dans le délai d'un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision.

*Ce recours a un caractère suspensif.* Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables dans le cas prévu à l'article 27, deuxième alinéa.

La démission ou l'exclusion d'un associé entraîne de plein droit la résolution du contrat de vente passé conformément à l'article 22. Toutefois, cette résolution est inopposable aux tiers qui, avec le consentement de la société, ont acquis des sûretés réelles du chef de l'associé sur les biens faisant l'objet du contrat résolu et ont régulièrement publié ces sûretés. Les sommes versées par cet associé tant au titre de la libération de ses parts sociales qu'au titre du contrat de vente de l'immeuble à construire si ce contrat a été passé, sont remboursées à cet associé, après déduction des charges et frais occasionnés à la société par la démission ou l'exclusion de l'associé. L'appréciation du montant à rembourser peut faire l'objet d'une évaluation forfaitaire faite par les statuts dans les limites et conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

**Texte du projet de loi.**

**Propositions de la commission.**

Article additionnel 2 octies  
(nouveau).

*Au quatrième alinéa de l'article 28 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, les mots :*

« ... Ce recours a un caractère suspensif... » sont remplacés par les mots : « ... Il sera statué dans un délai de trois mois et le jugement sera exécutoire par provision ».

**Texte en vigueur.**

En cas de démission ou d'exclusion d'un associé, les autres associés sont tenus, jusqu'à son remplacement, de toutes ses obligations à l'égard de la société proportionnellement à la valeur de leur lot par rapport à la valeur de l'ensemble.

Pendant l'opération de construction, les droits sociaux ne peuvent faire l'objet d'aucune cession volontaire entre vifs à titre onéreux. Il en est de même, le cas échéant, des droits de toute nature résultant de ventes en état futur d'achèvement ou à terme.

**Texte du projet de loi.**

**Propositions de la commission.**

*Observations.* — Si des difficultés naissent, à l'occasion de l'exclusion d'un associé, entre celui-ci et la coopérative, le litige doit être rapidement tranché. C'est pourquoi votre commission vous propose de préciser qu'il sera statué dans un délai de trois mois et que le jugement sera exécutoire par provision.

Tel est l'objet des modifications que, par l'article additionnel 2 *octies* (nouveau), votre commission vous propose d'apporter au quatrième alinéa de cet article 28.

**Texte en vigueur.**

**TITRE IV**

**Contrat de promotion immobilière.**

**CHAPITRE PREMIER**

*Dispositions générales.*

**Art. 32.**

Au livre troisième du Code civil, il est ajouté un titre VIII *bis* ainsi conçu :

« Titre VIII bis. — Du contrat de promotion immobilière.

« Art. 1831-1. — Le contrat de promotion immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel une personne dite « promoteur immobilier » s'oblige envers le maître d'un ouvrage à faire procéder, pour un prix

**Texte du projet de loi.**

**Propositions de la commission.**

**Article additionnel 2 *nonies*  
(nouveau).**

*Le premier alinéa de l'article 1831-1 du Code civil, tel qu'il résulte de l'article 32 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, est complété par les dispositions suivantes :*

« Art. 1831-1. — Le contrat de promotion immobilière...

**Texte en vigueur.**

**Texte du projet de loi.**

**Propositions de la commission.**

convenu, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à la réalisation d'un programme de construction d'un ou de plusieurs édifices ainsi qu'à procéder elle-même ou à faire procéder, moyennant une rémunération convenue, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet. Ce promoteur est garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage.

« Si le promoteur s'engage à exécuter lui-même partie des opérations du programme, il est tenu, quant à ces opérations, des obligations d'un locateur d'ouvrage. »

... du maître de l'ouvrage. Il est garant des vices cachés dans les conditions visées aux articles 1792 et 2270. »

*Observations.* — La modification que par cet article additionnel 2 *nonies* (nouveau) votre commission vous propose d'apporter à l'article 1831-1 du Code civil tel qu'il résulte de l'article 32 de la loi du 16 juillet 1971 vise à préciser les obligations du promoteur en matière de vices cachés.

Celui-ci, en effet, ne doit être garant de ces vices que dans les conditions visées aux articles 1792 et 2270 du Code civil.

**Texte en vigueur.**

**Texte du projet de loi.**

**Propositions de la commission.**

CHAPITRE II

*Dispositions applicables à la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.*

Art. 33.

Tout contrat par lequel une personne s'oblige envers le maître de l'ouvrage à faire procéder pour un prix convenu, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à la construction d'un immeuble d'habitation ou

Art. 3.

I. — Les mots « pour un prix convenu au moyen de contrats de louage d'ouvrage » figurant au premier alinéa de l'article 33 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 sont supprimés.

Art. 3.

Conforme.



Texte en vigueur.

d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation en une qualité autre que celle de vendeur ou que celles qui sont visées au 3° de l'article 1779 du Code civil est soumis aux règles des articles 1831-1 à 1831-5 du même Code, ainsi qu'à celles du présent chapitre.

Ces dispositions ne sont pas obligatoires lorsque les constructions sont réalisées pour le compte d'un vendeur d'immeubles à construire au sens de l'article 1601-1 du Code civil.

Texte du projet de loi.

II. — Le deuxième alinéa de l'article 33 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les dispositions du premier alinéa du présent article ne sont pas obligatoires lorsque le maître d'ouvrage est une personne qui construit un ou plusieurs immeubles en vue de la vente ou une société autre que celles visées aux titres II et III de la présente loi, faisant construire plus de deux locaux à usage professionnel ou d'habitation. »

Propositions de la commission.

*Observations.* — L'article 33 de la loi du 16 juillet 1971 rend obligatoire le recours au contrat de promotion immobilière et déclare applicable les règles du chapitre II du titre IV de ladite loi dès lors « qu'une personne s'oblige envers le maître de l'ouvrage à faire procéder pour un prix convenu, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à la construction d'un immeuble d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation. »

En premier lieu cette rédaction est défectueuse. Il suffirait, en effet, de ne pas préciser le prix ou de ne pas indiquer que la réalisation sera faite au moyen de contrats de louage d'ouvrage, pour que, selon une interprétation littérale de l'article 33, il ne soit plus obligatoire de recourir au contrat de promotion immobilière. Ce n'est, bien évidemment, pas ce qu'a voulu le législateur.

C'est pourquoi le I de l'article 3 du présent projet supprime les mots « pour un prix convenu au moyen de contrats de louage d'ouvrage » figurant au premier alinéa de l'article 33 de la loi du 16 juillet 1971.

En second lieu, le but de la loi précitée est de protéger les particuliers accédant à la propriété de locaux d'habitation et non pas les professionnels entre eux. C'est pourquoi elle n'a pas imposé la conclusion d'un contrat de promotion immobilière entre le financier qui fait construire un immeuble en vue de le vendre conformément à la loi du 3 janvier 1967 et le promoteur prestataire de service à qui ce financier confie la réalisation de l'opération.

C'est dans le même esprit que le II de l'article 3 du présent projet, modifiant le deuxième alinéa de l'article 33, dispense, en outre, du recours au contrat de promotion immobilière les personnes qui confient à un promoteur l'édification d'un immeuble afin soit de le louer, soit de le vendre, selon la formule dite « clef en main ».

**Texte en vigueur.**

**Texte du projet de loi.**

**Propositions de la commission.**

**Art 34.**

Le contrat de promotion immobilière doit être constaté, avant le commencement de son exécution, par un écrit contenant les énonciations qui suivent :

a) La situation et la contenance du terrain sur lequel doit être édifié le bâtiment ;

b) La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire ;

c) Les devis descriptifs et les conditions d'exécution technique des travaux ;

d) Le prix convenu ainsi que les limites et conditions dans lesquelles la révision du prix peut intervenir ; si un poste pour imprévu est inclus dans le prix et si le contrat ne subordonne pas l'utilisation des sommes correspondantes à un accord préalable du maître de l'ouvrage, le promoteur doit, en fin d'opération, res-

**Art. 4.**

Le deuxième alinéa de l'article 34 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

**Art. 4.**

*L'antépénultième alinéa...*

*... suivantes :*

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

tituer à ce dernier la totalité des sommes qui auraient été appelées et dont il ne peut pas justifier avoir eu besoin pour exécuter sa mission ;

e) Les moyens et conditions de financement et les modalités de règlement à mesure de l'avancement des travaux ;

f) La rémunération du promoteur pour ses soins, peines et débours ;

g) Le délai dans lequel le bâtiment doit être édifié ;

h) La garantie apportée par le promoteur pour la bonne exécution de sa mission.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, le contrat peut être constaté par plusieurs actes séparés comportant chacun les énonciations relatives aux opérations qui en font l'objet. Chacun de ses actes doit être signé avant le commencement des opérations qu'il concerne.

L'inobservation des dispositions du présent article entraîne la nullité du contrat de promotion immobilière. Cette nullité ne peut être invoquée que par le maître de l'ouvrage et jusqu'à l'achèvement des travaux.

Elle entraîne l'inopposabilité au maître de l'ouvrage des contrats passés par le promoteur.

« Par dérogation aux dispositions qui précèdent, le contrat peut être constaté par plusieurs actes séparés comportant chacun des énonciations limitées à une phase ou à une partie de l'ensemble des opérations à réaliser. Toutefois, aucun travail matériel, hormis ceux nécessaires aux études préliminaires, ne peut être effectué sur le terrain avant la signature des actes concernant toutes les opérations à réaliser. »

Alinéa conforme.

*Observations.* — L'article 34 est, avec l'article 33, l'un des plus importants du chapitre II du titre II de la loi du 16 juillet 1971, en ce qu'il définit les éléments qui doivent obligatoirement figurer dans le contrat de promotion immobilière. Il prévoit, en outre, que la construction peut comprendre plusieurs opérations faisant l'objet d'actes séparés, chacun d'entre eux devant être signé avant le commencement des opérations qu'il concerne.

Il est, en effet, parfois impossible d'estimer, avant tout marché, certains des éléments dont la mention dans le contrat de promotion est exigée à peine de nullité de celui-ci. Ainsi en va-t-il par exemple du coût global de l'opération. Il est donc nécessaire de pouvoir passer au préalable certains marchés concernant des activités qui constituent précisément l'objet du contrat de promotion immobilière.

Cependant cette souplesse indispensable risquait, compte tenu des termes actuels de l'article 34, de réduire considérablement les garanties résultant de la loi puisque les travaux pouvaient être commencés et l'accédant à la propriété financièrement engagé, avant même que le contrat de promotion immobilière ait été conclu et, notamment, le coût global de l'opération convenu.

Il importait donc de préciser qu'aucun travail matériel, hormis ceux nécessaires aux études préliminaires, ne peut être effectué sur le terrain avant la signature des actes concernant toutes les opérations à réaliser. Tel est l'objet du présent article.

La modification que votre commission vous propose d'apporter à cet article est purement formelle, puisqu'il s'agit simplement du décompte des alinéas.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Propositions de la commission.
<p style="text-align: center;">Art. 37.</p> <p>Les organismes d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de moitié à des personnes de droit public ne sont pas tenus de fournir la garantie prévue au h de l'article 34 ci-dessus quand ils agissent comme promoteurs liés par un contrat de promotion immobilière.</p>		<p style="text-align: center;">Article additionnel 4 bis (nouveau).</p> <p style="text-align: center;"><i>L'article 37 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est complété par les dispositions suivantes :</i></p> <p style="text-align: center;">Art. 37.</p> <p>« Les organismes...</p> <p style="text-align: center;">... immobilière ou par l'écrit visé aux articles 12 et 23 de la présente loi. »</p>

*Observations.* — L'article 37 de la loi du 16 juillet 1971 dispense les organismes d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte dans lesquelles l'Etat est majoritaire de l'obligation de fournir la garantie de bonne exécution de la mission prévue à l'article 34 h, lorsqu'elles agissent comme promoteurs liés par un contrat de promotion immobilière.

Il a paru nécessaire d'étendre le bénéfice de ce régime particulier à ces sociétés, lorsqu'elles agissent comme promoteurs liés par l'écrit visé aux articles 12 et 23 de la loi du 16 juillet 1971, c'est-à-dire lorsqu'elles confient à leur représentant légal ou statutaire, auquel incombe alors les responsabilités du promoteur, les opérations de promotion.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Propositions de la commission.
<p style="text-align: center;">TITRE V</p> <p>Dispositions pénales.</p>	<p style="text-align: center;">Article 5.</p> <p>L'article 39 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« Art. 39. — Toute personne qui aura exigé ou accepté un versement, un dépôt de fonds, une souscription ou une acceptation d'effets de commerce en violation des dispositions des articles 12, 15, 26, 36 et 45 de la présente loi, sera punie d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 2.000 à 40.000 F ou de l'une de ces deux peines seulement. »</p>	<p style="text-align: center;">Art. 5.</p> <p>Conforme.</p>

*Observations.* — Il s'agit par cet article 5 du projet de loi de compléter les dispositions pénales de l'article 39 de la loi du 16 juillet 1971 pour tenir compte des modifications apportées par le présent projet aux articles 12 et 45 de ladite loi.

Votre commission vous propose de l'adopter conforme.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Propositions de la commission.
<p style="text-align: center;">Art. 41.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 6.</p> <p>Dans l'article 41 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 les mots « ni conclure un contrat de promotion immobilière » sont remplacés par les mots « ou d'une société de promotion immobilière ni à la conclusion d'un contrat de promotion immobilière ou d'un contrat régi par l'article 45 de la présente loi ».</p>	<p style="text-align: center;">Art. 6.</p> <p>Conforme.</p>

*Observations.* — Les interdictions et les incapacités frappant les personnes ayant commis certaines infractions ne s'appliquent, dans le texte actuel de l'article 41 de la loi du 16 juillet 1971, qu'à

la fondation ou à la gestion des sociétés régies par ladite loi et à la conclusion d'un contrat de promotion immobilière.

Le présent article du projet de loi étend ces interdictions et incapacités à la fondation ou à la gestion *d'une société de promotion immobilière* et au *contrat régi par l'article 45 de la loi*, tel que le présent projet vous propose de le modifier.

Votre commission approuve ces dispositions.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Propositions de la commission.
<p style="text-align: center;">TITRE VI</p> <p>Dispositions diverses.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 7.</p> <p>Il est inséré en tête du titre VI de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et avant l'article 44 un article 43 bis ainsi rédigé :</p> <p>« Art. 43 bis. — Pour l'application des articles 12, 18 et 33 un immeuble collectif est considéré comme un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation lorsque 20 % au moins de sa superficie est affectée à de tels usages.</p> <p>« Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités selon lesquelles les locaux annexes sont décomptés pour l'appréciation de la condition définie ci-dessus. »</p>	<p style="text-align: center;">Art. 7.</p> <p>Alinéa conforme.</p> <p>Au deuxième alinéa de cet article, mettre les mots : « à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation » entre guillemets.</p> <p>Alinéa conforme.</p>

*Observations.* — Cet article apporte la précision indispensable sur la signification de l'expression « immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation » utilisée aux articles 12, 18 et 33 de la loi du 16 juillet 1971 : sera considéré comme tel tout immeuble dont la superficie consacrée à l'habitation occupera au moins 20 % de sa superficie.

Un décret en Conseil d'Etat précisera les modalités selon lesquelles seront décomptés les locaux annexes.

Votre commission approuve ces dispositions qui renforcent la protection des acquéreurs de logements mais vous propose par un amendement de pure forme, de mettre les mots à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation entre guillemets.

**Texte en vigueur.**

**Art. 44.**

I. — Le deuxième alinéa de l'article 6 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 (1) est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les dispositions de l'alinéa précédent sont également applicables lorsque celui qui s'oblige à édifier ou à faire édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à l'usage prévu audit alinéa procure, directement ou indirectement, à celui qui contracte l'obligation ci-dessus visée, le terrain ou les droits sur le terrain nécessaire à la construction.

« Le contrat de vente d'immeubles à construire, conclu par un organisme d'H. L. M. ou une société d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de la moitié à une personne de droit public peut, par dérogation aux dispositions de l'article 1601-2 du Code civil et de l'article 8 de la présente loi :

« — stipuler que le transfert de propriété résultera de la constatation du paiement intégral du prix ;

« — prévoir que le prix est payable entre les mains du vendeur par fractions échelonnées tant avant qu'après achèvement de la construction. »

**Texte du projet de loi.**

**Art. 8.**

Le deuxième alinéa de l'article 6 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 (1), tel qu'il a été modifié par l'article 44-I de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les dispositions de l'alinéa précédent sont également applicables lorsque celui qui s'oblige à édifier ou à faire édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à l'usage prévu audit alinéa procure directement ou indirectement à celui qui contracte l'obligation ci-dessus définie le terrain ou les droits sur le terrain nécessaire à la construction, sauf si l'acquéreur du terrain est une société régie par les dispositions des titres I, II ou III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction ou si celui qui procure directement ou indirectement le terrain est un organisme d'habitations à loyer modéré agissant comme prestataire de services. »

**Propositions de la commission.**

**Art. 8.**

Alinéa conforme.

« Celui qui s'oblige à édifier ou à faire édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, lorsqu'il procure directement ou indirectement, à celui qui contracte l'obligation ci-dessus définie, le terrain ou les droits sur le terrain nécessaires à la construction, doit conclure un contrat conforme aux dispositions dudit alinéa, sauf si l'acquéreur du terrain...

... de services. »

**Observations.** — Selon l'article 6 de la loi du 3 janvier 1967, tout contrat de vente d'immeuble comportant pour l'acheteur obligation de verser des fonds avant l'achèvement de la construction doit revêtir la forme soit d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement, soit d'un contrat de vente à terme.

(1) Loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 :

**Art. 6.**

Tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel, et comportant l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction, doit, à peine de nullité, revêtir la forme de l'un des contrats prévus aux articles 1601-2 et 1601-3 du Code civil. Il doit, en outre, être conforme aux dispositions des articles 7 à 12 ci-après.

Ces contrats, réglementés par la loi du 3 janvier 1967 précitée, protègent les acquéreurs contre les risques courus par ceux-ci dès lors qu'ils achètent un logement qui n'est pas terminé.

Cependant, pour échapper à ces dispositions, certains constructeurs de maisons individuelles divisent l'opération en procurant d'abord le terrain puis en se faisant consentir un mandat pour réaliser la construction. C'est pour appréhender l'activité de ces « vendeurs » de maisons individuelles que la loi du 16 juillet 1971 a, par un article 44-I, modifié l'article 6 de la loi du 3 janvier 1967, afin d'obliger tout constructeur qui procure directement ou indirectement le terrain ou les droits sur le terrain nécessaire à la construction, à conclure un contrat de vente.

Cependant, la généralité des termes de l'article 44-I de la loi du 16 juillet 1971 risquait de réduire considérablement la portée du contrat de promotion immobilière au profit du contrat de vente puisque, par exemple, les sociétés du titre II ou du titre III de la loi du 16 juillet 1971 vont être tenues de conclure un tel contrat de vente avec le promoteur dès lors que celui-ci aura participé à la recherche du terrain. Telle n'était pas l'intention du législateur.

C'est pourquoi l'article 8 du présent projet de loi s'est efforcé de préciser la portée des dispositions de l'article 44-I de la loi du 16 juillet 1971 en excluant notamment de l'obligation qu'il édicte les sociétés régies par les titres I, II ou III de ladite loi.

La nouvelle rédaction proposée n'a cependant pas paru satisfaisante à votre commission qui s'est efforcée d'en améliorer la précision et la clarté.

Tel est l'objet de l'amendement que votre commission vous propose d'apporter à cet article 8 dont elle approuve, quant au fond, les dispositions.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Propositions de la commission.
Art. 45.	Art. 9.	Art. 9.
I. — Tout contrat par lequel une personne se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer au maître de l'ouvrage doit comporter l'affirmation de la confor-	Les trois premiers alinéas de l'article 45-I de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 sont remplacés par les dispositions suivantes : « I. — Tout contrat par lequel une personne se charge, en qualité d'entrepreneur d'ouvrage au sens de l'article 1779-3° du Code civil, de la	Les quatre premiers alinéas... ... suivantes : « I. — Tout contrat autre que celui visé au titre IV de la présente loi par lequel une personne se charge de la construction d'un immeuble...



Texte en vigueur.

mité du projet aux règles de construction prescrites en application du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

Ce contrat doit comporter la description et l'estimation du coût de ceux des travaux d'équipement intérieur et extérieur qui sont indispensables à l'implantation et à l'utilisation ou à l'habitation de l'immeuble et qui ne sont pas compris dans le prix.

Le maître de l'ouvrage a, dans tous les cas, la faculté d'exiger que ces travaux soient exécutés par son cocontractant au prix prévu au contrat.

Lorsque ce cocontractant a fait état dans sa publicité ou dans le contrat de prêts destinés au financement de la construction, le contrat est, nonobstant toute stipulation contraire, réputé conclu sous la condition résolutoire du refus des prêts, sauf si le maître de l'ouvrage a expressément indiqué qu'il renonçait à ces prêts.

Texte du projet de loi.

construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant qu'un seul logement d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer au maître de l'ouvrage doit comporter les énonciations suivantes :

« a) L'affirmation de la conformité du projet aux règles de construction prescrites en application du Code de l'urbanisme et de l'habitation ;

« b) La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire ;

« c) Les devis descriptifs et les conditions d'exécution technique des travaux ;

« d) Le prix convenu ainsi que les limites et conditions dans lesquelles la révision du prix peut intervenir ;

« e) Les modalités de règlement à mesure de l'avancement des travaux ;

« f) Le délai dans lequel le bâtiment doit être édifié ;

« g) La description de l'estimation du coût de ceux des travaux d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation et à l'utilisation ou à l'habitation de l'immeuble et qui ne sont pas compris dans le prix ;

« h) La garantie apportée par la personne qui s'est chargée de la construction pour la bonne exécution de sa mission.

« L'entrepreneur est tenu d'exécuter les travaux décrits et estimés conformément au g ci-dessus aux prix et conditions mentionnés au contrat si le maître de l'ouvrage en fait la demande dans le délai de trois mois à partir de la signature du contrat. »

Propositions de la commission.

... les énonciations suivantes :

« a) Conforme.

« b) Conforme.

« c) Conforme.

« d) Conforme.

« e) Conforme.

« f) Conforme.

« g) Conforme.

« h) Conforme.

« La personne visée au premier alinéa du présent article est tenue d'exécuter... »

... du contrat.

« Lorsque cette personne a fait... »

... ces prêts. »

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

Le contrat est également réputé conclu sous la condition suspensive qu'il soit satisfait à toutes les formalités réglementaires préalables à la construction.

*Observations.* — Cet article, qui constitue une sorte de « mini contrat » de promotion immobilière en matière de construction de maison individuelle, est l'un des plus importants du projet de loi.

La situation visée est celle, fort répandue, dans laquelle une personne propriétaire d'un terrain confie à un promoteur le soin d'édifier une maison individuelle d'après un plan établi par celui-ci. L'article 45-I de la loi du 16 juillet 1971 a, dans ce cas, exigé que figure dans le contrat l'estimation de tous les éléments constitutifs du prix définitif, notamment des travaux nécessaires à l'implantation ou à l'habitation de l'immeuble qui, souvent, ne sont pas compris dans le prix mentionné par les documents publicitaires. Le maître de l'ouvrage recevait la faculté de faire exécuter ces travaux au prix prévu par le contrat.

De telles dispositions sont loin de donner au maître de l'ouvrage, c'est-à-dire à l'acquéreur, des garanties comparables à celles dont bénéficie l'accédant à la propriété d'une maison individuelle dans le cadre du contrat de vente régi par la loi du 3 janvier 1967 ou d'un contrat de promotion immobilière régi par la loi du 16 juillet 1971. Comme le souligne l'exposé des motifs du projet de loi, les réclamations nombreuses dont sont saisis les Pouvoirs publics dans ce domaine démontrent la nécessité d'une protection plus efficace.

C'est pourquoi le présent article 9 du projet de loi, qui modifie l'article 45-I de la loi du 16 juillet 1971, vise à exiger que le contrat par lequel toute personne s'engage à construire une maison au profit d'un client d'après des plans qu'elle a elle-même proposés comporte obligatoirement certaines indications contenues dans le contrat de vente régi par la loi du 3 janvier 1967 ou dans le contrat de promotion immobilière. Ainsi, le constructeur devra s'engager à livrer la maison au prix convenu dans le délai prévu et fournir une garantie financière de bonne exécution de sa mission.

L'amendement rédactionnel que votre commission vous propose d'apporter à cet article vise à éviter que ne subsiste une lacune entre le champ d'application du contrat de promotion immobilière et celui des dispositions de l'article 45-I de la loi du 16 juillet 1971.

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

Art. 10.

Les dispositions suivantes sont insérées entre l'avant-dernier et le dernier alinéa de l'article 45-I de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 :

« Avant la signature du contrat ou avant la réalisation de la condition suspensive prévue à l'alinéa précédent, l'entrepreneur ne peut exiger ni accepter du maître de l'ouvrage aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ni acceptation d'effets de commerce.

« Aucun paiement ne peut non plus être exigé ni accepté avant la date à laquelle la créance est exigible. »

Art. 10.

Alinéa conforme.

« La personne visée au premier alinéa du présent article ne peut exiger ou accepter du maître de l'ouvrage aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effet de commerce, avant la signature du contrat. Les sommes qui peuvent être exigées à la signature du contrat sont restituées à l'acquéreur dans le cas où la condition résolutoire prévue à l'alinéa précédent ne se réaliserait pas. »

Alinéa conforme.

Les règles prévues au présent paragraphe sont d'ordre public.  
.....

*Observations.* — Les deux nouveaux alinéas ajoutés par l'article 10 du présent projet de loi à l'article 45-I de la loi du 16 juillet 1971 visent, là encore, à compléter cet article afin de mieux protéger les acquéreurs de maisons individuelles. Aucune remise de fonds ne pourra être exigée ni acceptée avant la signature du contrat ou avant que soient obtenues les autorisations administratives nécessaires à la construction.

Votre commission vous propose de modifier cet article afin de permettre au constructeur d'exiger, dès la signature du contrat, des sommes dont le montant maximum sera précisé par les textes d'applications et qui seront nécessairement remboursées si les autorisations administratives n'étaient pas obtenues. Ces dispositions, tout en protégeant parfaitement l'acquéreur, prémunissent

aussi le constructeur contre la défaillance éventuelle de l'acheteur après la signature du contrat et après que des frais d'études aient été engagés.

Tel est l'objet de l'amendement que votre commission vous propose d'apporter au deuxième alinéa de cet article.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Propositions de la commission.
Art. 49.	Art. 11.	Art. 11.
Des décrets en Conseil d'Etat fixeront les modalités d'application de la présente loi.	Les dispositions de l'article 49 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 sont ainsi modifiées :	Alinéa conforme.
	« Des décrets en Conseil d'Etat fixeront, <i>en tant que de besoin</i> , les conditions et modalités d'application de la présente loi, et notamment :	« — les modalités de règlement du prix à mesure de l'avancement des travaux visés aux articles 25 b et 34, alinéa premier e ;
	« — pour l'application de <i>chacun des articles 25 b, 34, alinéa premier e, et 45-I e</i> le pourcentage maximum du prix total exigible aux différents stades de la construction d'après le pourcentage de dépenses normalement faites à chacun d'entre eux, tout en laissant un solde de garantie, qui ne pourra excéder 5 p. 100 du prix total, au bénéfice du maître de l'ouvrage jusqu'à son entrée dans les lieux, sous réserve de la faculté pour celui-ci de consigner tout ou partie de ce solde de garantie en cas de litige ;	« — pour l'application de l'article 45-I e le pourcentage...
	« — les conditions dans lesquelles l'exécution du contrat de promotion immobilière est réputée être commencée ;	... litige ; »
	« — la nature des garanties visées aux articles 34, alinéa premier h, et 45-I h, ainsi que leurs modalités. »	Alinéa conforme.
		Alinéa conforme.

*Observations.* — A cet article 11 qui précise la portée de la délégation donnée par le législateur au Gouvernement en ce qui concerne des textes d'application, votre commission vous propose de limiter à la construction de maisons individuelles régie par l'article 45-I, l'obligation de laisser un solde de garantie au bénéfice du maître de l'ouvrage jusqu'à son entrée dans les lieux.

Texte en vigueur.

Art. 50.

I. — Le titre premier du décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954 est abrogé.

Toutefois, ses dispositions demeurent en vigueur pour l'application du titre II de ce décret, et elles continuent à s'appliquer aux contrats conclus avant la mise en vigueur de la présente loi.

II. — La loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements est abrogée.

Toutes références au titre premier de ladite loi sont, en tant que de raison, réputées faites aux dispositions correspondantes du titre II de la présente loi.

III. — Lorsque, dans une société constituée en application de la loi du 28 juin 1938, l'affectation des locaux à des actions ou à des parts déterminées ne résulte pas des statuts originaires ou d'une décision unanime des associés, l'assemblée générale peut, en décidant la dissolution, charger le liquidateur de procéder au partage en nature et à l'attribution de fractions d'immeubles aux associés à proportion des droits qu'ils détiennent dans la société.

Le projet de partage doit être approuvé par l'assemblée générale à la majorité requise pour la dissolution. La décision est opposable aux associés non présents ou non représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux absents et aux incapables.

A moins que le partage n'ait été approuvé à l'unanimité, le liquidateur

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

Article additionnel 11 bis (nouveau).

I. — *Le I de l'article 50 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est ainsi modifié :*

« I. — *Le titre premier et, à l'exception des dispositions relatives au conseil de surveillance, le titre II du décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954 sont abrogés.*

« *Toutefois, ils continuent à s'appliquer aux contrats conclus avant la mise en vigueur de la présente loi.*

II. — Conforme.

III. — Alinéa conforme.

II. — *Le début du deuxième alinéa du III de l'article 50 de la loi précitée est ainsi modifié :*

« *Le projet de partage, établi en la forme authentique doit être...*

... aux incapables. »

III. — *Les troisième et quatrième alinéas du III de l'article 50 sont remplacés par les dispositions suivantes :*

« *A moins qu'il n'ait été approuvé à l'unanimité, les associés doivent*

**Texte en vigueur.**

devra, à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'assemblée générale ayant approuvé le partage, sommer, par acte extrajudiciaire, les associés, ou leurs ayants droits qui n'ont pas encore signé, d'apposer leur signature sur le partage dans un délai de deux mois à compter de ladite sommation.

Si, à l'expiration dudit délai, tous les associés n'ont pas signé le partage, le liquidateur le soumet par voie de simple requête à l'homologation du tribunal.

Le tribunal statue en dernier ressort et sa décision n'est pas susceptible d'opposition ni d'appel.

Le liquidateur doit, dans le mois de sa date, faire publier le dispositif du jugement dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social ; cette publication vaut signification du jugement aux associés n'ayant pas adhéré au partage.

Le partage devenu définitif, il est procédé aux attributions en propriété conformément aux dispositions de l'article 11, à moins que ce partage n'ait été fait en la forme authentique.

L'associé qui veut se retirer peut, si les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa dudit article 11 sont réunies, demander judiciairement son allotissement en nature.

Pour l'application des dispositions du présent article, tout associé est réputé avoir fait élection de domicile en l'immeuble social, à moins qu'il n'ait notifié à la société une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble.

**Texte du projet de loi.**

**Propositions de la commission.**

*approuver ou contester le partage, en la forme authentique, dans le mois qui suit l'assemblée générale.*

*« Faute, pour certains associés, de s'être conformés aux prescriptions de l'alinéa précédent, le liquidateur doit sommer ces associés de prendre parti, en la forme authentique, à l'égard du projet de partage, dans un délai de deux mois.*

*« Si, à l'expiration de ce second délai, le partage n'a pas été approuvé sans réserve par tous les associés, le liquidateur soumet le projet de partage par voie de simple requête à l'homologation du tribunal. »*

*Alinéa conforme.*

*Alinéa conforme.*

*IV. — Le septième alinéa du III de l'article 50 de la loi précitée est ainsi modifié :*

*« Le partage devenu définitif est publié au fichier immobilier à la diligence du liquidateur. »*

*V. — Dans le huitième alinéa du III de l'article 50 de la loi précitée, les mots : « ... à l'avant-dernier alinéa... », sont remplacés par les mots : « ... à l'antépénultième alinéa... ».*

*Alinéa conforme.*

**Observations.** — Pour cet article additionnel 11 bis (nouveau) votre commission vous propose d'apporter plusieurs modifications à l'article 50 de la loi du 16 juillet 1971.

I. — Le I de cet article additionnel vise à préciser que le titre II du décret du 10 novembre 1954 est abrogé, sauf en ce qui concerne les dispositions relatives au conseil de surveillance puisque l'article 16 de la loi du 16 juillet 1971 rend ces dispositions applicables aux sociétés d'attribution ayant pour objet la construction d'immeubles d'habitation.

Le titre II du décret du 10 novembre 1954 n'ayant pas, contrairement au titre I", été abrogé par la loi du 16 juillet 1971, toutes ces dispositions restaient en effet applicables aux sociétés régies par ladite loi, ce qui non seulement était inutile compte tenu des garanties désormais conférées par le contrat de promotion immobilière, mais, en outre, n'allait pas sans contradictions entre les obligations imposées par ces deux textes.

Ce qui n'est sans doute qu'une inadvertance du législateur doit être réparé par l'abrogation du titre II du décret du 10 novembre 1954.

II. — L'article 50-III s'inspire, pour l'essentiel, de l'article 4 bis introduit dans la loi du 28 juin 1938 par la loi du 4 février 1943.

Mais ce texte appelait déjà deux critiques qui s'appliquent, du fait de l'identité de rédaction, à l'article 5-III.

1° Tout d'abord ces dispositions divisent arbitrairement les associés en deux catégories : ceux qui signent et ceux qui ne signent pas le partage.

Au regard de cette classification, il semble bien que les associés qui « signent » le partage ne peuvent que l'approuver sans réserve. Ainsi, le texte ne permet pas aux associés qui ont des objections à formuler de les faire constater avant l'ouverture de la procédure judiciaire.

C'est pourquoi le II du présent article additionnel reconnaît aux associés le droit soit d'approuver, soit de contester le partage, permettant ainsi, grâce à cette procédure amiable, de faire éventuellement l'économie de l'homologation judiciaire et du redressement du partage par le tribunal.

On notera que cette solution avait déjà été introduite dans la loi du 28 juin 1938 par le décret n° 55-563 du 20 mai 1955.

Cette modification à l'article 50 opère en outre, sur ce point, une harmonisation avec les dispositions de l'article 11.

2° Le présent article additionnel précise également que le projet de partage et la prise de position de tous les associés, que ceux-ci approuvent ou contestent, doit revêtir la forme authentique.

La nécessité de cette authenticité résulte du décret du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière et de raisons déjà développées à l'occasion des modifications que votre commission vous a proposé d'apporter à l'article 11 de la loi du 16 juillet 1971.

C'est en effet le projet de partage qui contient l'identification des attributaires ainsi que celle des biens qui leur sont attribués, c'est-à-dire les éléments dont l'exactitude est indispensable à la tenue du fichier immobilier.

Quant à la constatation de la position prise par chaque associé, son authenticité est nécessaire pour lui conférer date certaine et justifier, de façon indiscutable, le passage de l'une à l'autre des différentes phases de la procédure prévue par l'article 50-III.

En définitive, là encore, la modification proposée harmonise les dispositions de l'article 50 avec celles de l'article 11.

Tels sont les objectifs du II et du III de l'article additionnel qui vous est proposé.

III. — Selon l'actuel alinéa 7 de l'article 50-III, une fois le partage devenu définitif, il devrait être procédé aux attributions en propriété, conformément aux dispositions de l'article 11.

Sur le plan des principes, une telle disposition ne se justifie pas car, si le partage est devenu définitif, il emporte par lui-même les attributions en propriété qu'il contient.

Sur le plan pratique, l'application de cette disposition conduirait à suivre d'abord la procédure de l'article 50-III puis celle de l'article 11, avec les délais et les frais que cela comporterait.

Par ailleurs, la situation serait inextricable si la procédure de l'article 11 aboutissait à un résultat contraire à celui auquel est parvenue celle de l'article 50-III.

Votre commission vous propose de substituer à ces dispositions contestables de l'alinéa 7 du III de l'article 50, la précision selon laquelle le partage, une fois devenu définitif est publié au fichier immobilier à la diligence du liquidateur.

Cette précision, en effet, qui figure à l'article 11, a été omise à l'article 50-III.



Tel est l'objet du IV de cet article additionnel 11 bis nouveau que votre commission vous propose d'adopter.

IV. — La modification que votre commission vous propose d'apporter au huitième alinéa du III de l'article 50 pour le V du présent article additionnel est une simple mesure d'harmonisation.

Texte en vigueur.

Art. 51.

Les dispositions du titre I<sup>er</sup> de la présente loi entreront en vigueur deux mois après la publication du décret pris pour son application et au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 1972. En tant qu'ils s'appliquent aux sociétés visées au titre I<sup>er</sup>, les articles 41, 42 et 43 entreront en vigueur à la même date.

Les autres dispositions de la présente loi entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 1972, à l'exception des dispositions des articles 44-II et III, 46 et 47 qui entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1972.

Les dispositions des titres I<sup>er</sup> et III de la présente loi sont applicables, à compter de leur date d'entrée en vigueur, aux sociétés constituées antérieurement à ladite date. Toutefois, en ce qui concerne les programmes ayant fait l'objet du dépôt d'une demande de permis de construire ou de la déclaration préalable, prévue à l'article 85-2 du code de l'urbanisme et de l'habitation, avant cette date, les sociétés coopératives de construction ne sont pas tenues de se conformer aux dispositions des articles 19 à 26 de la présente loi.

Un règlement d'administration publique déterminera la date d'effet et les conditions dans lesquelles les dispositions du titre II seront appliquées aux sociétés constituées antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

Article additionnel 11 ter  
(nouveau).

*Dans les deux premiers alinéas de l'article 51 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, tels qu'ils résultent de la loi n° 71-1054 du 24 décembre 1971 modifiant l'article 51 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction, les mots :*

*« ... le 1<sup>er</sup> juillet 1972 », sont remplacés par les mots : « le 31 décembre 1972 ».*

*Observations.* — Par le présent article additionnel votre commission vous propose de reporter au plus tard au 31 décembre 1972 la date d'application de la loi du 16 juillet 1971. Ceci apparaît, en effet, nécessaire pour permettre au Gouvernement d'élaborer les textes d'application.

\*  
\* \*

Sous le bénéfice de ces observations et amendements, votre commission vous propose d'adopter le présent projet déposé en première lecture sur le Bureau du Sénat.

## AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

### Article additionnel premier A (nouveau).

**Amendement :** Au début du dispositif du projet de loi, avant l'article premier, insérer un article additionnel premier A (nouveau) ainsi rédigé :

Le dernier alinéa de l'article 3 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est ainsi modifié :

« Les associés ne peuvent être poursuivis à raison des obligations résultant des articles 1642-1 et 1648-1 du Code civil qu'après mise en demeure restée infructueuse adressée à la société si le vice n'a pas été réparé, ou adressée soit à la société, soit à la compagnie d'assurance qui garantit la responsabilité de celle-ci, si le créancier n'a pas été indemnisé. »

### Article additionnel premier B (nouveau).

**Amendement :** Insérer dans le dispositif du projet de loi, après l'article additionnel premier A (nouveau), un article additionnel premier B (nouveau) ainsi rédigé :

A l'article 3 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, la dernière phrase du troisième alinéa est ainsi rédigée :

« Toutefois, nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises. »

### Article additionnel premier C (nouveau).

**Amendement :** Insérer dans le dispositif du projet de loi, après l'article additionnel premier B (nouveau), un article additionnel premier C (nouveau) ainsi rédigé :

Le dernier alinéa de l'article 3 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est complété comme suit :

« Si des nantissements ont été constitués sur les parts vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux. »

### Article additionnel premier D (nouveau).

**Amendement :** Insérer dans le dispositif du projet de loi, après l'article additionnel premier C (nouveau), un article additionnel premier D (nouveau) ainsi rédigé :

A la fin du Titre premier de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, il est ajouté un article 4 bis ainsi rédigé :

« Art. 4 bis. — Les dispositions du présent titre sont d'ordre public. »

### Article additionnel premier E (nouveau).

**Amendement :** Insérer dans le dispositif du projet de loi, après l'article additionnel premier D (nouveau), un article additionnel premier E (nouveau) ainsi rédigé :

Au deuxième alinéa de l'article 8 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, la dernière phrase est modifiée comme suit :

« Nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts ou actions détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises. »

### Article additionnel premier F (nouveau).

**Amendement :** Insérer dans le dispositif du projet de loi, après l'article additionnel premier E (nouveau), un article additionnel premier F (nouveau) ainsi rédigé :

Le dernier alinéa de l'article 8 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est complété comme suit :

« Si des nantissements ont été constitués sur les parts ou actions vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux. »

### Article additionnel premier G (nouveau).

**Amendement :** Insérer dans le dispositif du projet de loi, après l'article additionnel premier F (nouveau), un article additionnel premier G (nouveau) ainsi rédigé :

Il est inséré dans la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, après l'article 10, un article 10 bis ainsi rédigé :

« Art. 10 bis. — La société peut donner caution hypothécaire pour la garantie des emprunts contractés :

« — par les associés, pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds de la société nécessaires à la réalisation de l'objet social ;

« — par les cessionnaires des parts sociales, pour leur permettre de payer leur prix de cession, mais seulement à concurrence des appels de fonds déjà réglés à la société et, s'il y a lieu, de payer les appels de fonds qui restent encore à régler.

« La caution hypothécaire doit être autorisée par les statuts, avec stipulation que l'engagement de la société est strictement limité aux parties divisées et indivises de l'immeuble social auxquelles le bénéficiaire du crédit aura vocation en propriété.

« La saisie du gage vaut retrait de l'associé titulaire des droits sociaux correspondant aux biens saisis et ne peut être effectuée que lorsque sont réunies les conditions auxquelles un tel retrait est subordonné. »

### Article additionnel premier H (nouveau).

**Amendement :** Insérer dans le dispositif du projet de loi, après l'article additionnel premier G (nouveau), un article additionnel premier H (nouveau) ainsi rédigé :

Il est inséré dans la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, après l'article 10 bis, un article 10 ter ainsi rédigé :

« Art. 10 ter. — Le cessionnaire n'est tenu des dettes du cédant à l'égard de la société à la date de la cession que dans la mesure où cela résulte des obligations figurant à l'acte de cession ou à ses annexes.

« Le cédant n'est dégagé de ses obligations personnelles à l'égard de la société que dans la mesure où celle-ci y a expressément consenti. »

### Article additionnel premier I (nouveau).

**Amendement :** Insérer dans le dispositif du projet de loi, après l'article additionnel premier H (nouveau), un article additionnel premier I (nouveau) ainsi rédigé :

Les deuxième, troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 11 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« L'assemblée générale désigne un ou plusieurs liquidateurs chargés de gérer la société pendant la période de liquidation et de procéder au partage.

« Ce partage ne peut intervenir qu'après décision définitive sur les comptes de l'opération de construction dans les conditions prévues à l'antépénultième alinéa du présent article. Il doit comporter des attributions de fractions d'immeubles et une répartition du passif conformes aux dispositions statutaires et à l'état descriptif de division.

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

« Les associés qui n'ont pas satisfait aux obligations auxquelles ils sont tenus envers la société ne peuvent, conformément à l'article 8, prétendre à aucune attribution tant qu'ils ne se sont pas acquittés. Dans ce cas, le partage est limité aux associés dont la situation est régulière.

« Le liquidateur fait établir le projet de partage en la forme authentique. Les associés sont invités, au besoin par sommation du liquidateur, à prendre connaissance du projet de partage et à l'approuver ou le contester en la forme authentique.

« Les associés qui contestent alors le partage disposent d'un délai de quinze jours pour assigner le liquidateur en rectification devant le tribunal de grande instance du siège social. Les attributions devenues définitives sont opposables aux associés non présents ou représentés, absents ou incapables.

« La publication au fichier immobilier est faite à la diligence du liquidateur. »

### Article additionnel premier J (nouveau).

**Amendement :** Insérer dans le dispositif du projet de loi, après l'article additionnel premier I (nouveau), un article additionnel premier J (nouveau) ainsi rédigé :

Il est inséré, avant le dernier alinéa de l'article 11 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions de l'alinéa précédent demeurent applicables après dissolution de la société. Les pouvoirs dévolus par ledit alinéa à l'organe de gestion sont alors exercés par le ou les liquidateurs. »

### Article additionnel premier K (nouveau).

**Amendement :** Insérer dans le dispositif du projet de loi, après l'article additionnel premier J (nouveau), un article additionnel premier K (nouveau) ainsi rédigé :

« Il est ajouté, après le dernier alinéa de l'article 11 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, un alinéa ainsi rédigé :

« Sauf l'effet des sûretés réelles dont ils seraient bénéficiaires, les créanciers de la société ne peuvent exercer leurs droits, ni contre un ancien associé attributaire par voie de retrait ou de partage, ni à l'encontre de ses ayants cause, qu'après discussion préalable des biens restant appartenir. »

### Article premier.

**Amendement :** Supprimer le paragraphe II de cet article.

### Article additionnel 2 bis (nouveau).

**Amendement :** Insérer dans le dispositif du projet de loi, après l'article 2, un article additionnel 2 bis (nouveau) ainsi rédigé :

Les articles 13 et 14 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 sont supprimés.

Article additionnel 2 *ter* (nouveau).

**Amendement :** Insérer dans le dispositif du projet de loi, après l'article additionnel 2 *bis* (nouveau), un article additionnel 2 *ter* (nouveau) ainsi rédigé :

L'article 18 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est ainsi modifié :

« Art. 18. — Les sociétés coopératives de construction ayant pour objet la construction d'un ou plusieurs immeubles en vue de leur division par lots ou d'un ensemble de maisons individuelles groupées, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à être attribués ou vendus aux associés sont des sociétés à capital et à personnel variables.

« L'objet de ces sociétés comprend en outre la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la mise en place d'une organisation différente.

« Elles sont régies par les dispositions non contraires du titre III de la loi du 24 juillet 1867 et de la loi n° 47-1775 du 17 septembre 1947 portant statut de la coopération, ainsi que par les dispositions de l'article 6 et des alinéas premier, deux et quatre de l'article 10 de la présente loi. »

Article additionnel 2 *quater* (nouveau).

**Amendement :** Insérer dans le dispositif du projet de loi, après l'article additionnel 2 *ter* (nouveau), un article additionnel 2 *quater* (nouveau) ainsi rédigé :

Il est ajouté à l'article 21 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 un deuxième alinéa ainsi rédigé :

« La construction d'un appartement ou d'un pavillon témoin n'est pas considérée comme entraînant l'application des conditions fixées à l'alinéa précédent. »

Article additionnel 2 *quinquies* (nouveau).

**Amendement :** Insérer dans le dispositif du projet de loi, après l'article additionnel 2 *quater* (nouveau), un article additionnel 2 *quinquies* (nouveau) ainsi rédigé :

Le deuxième alinéa de l'article 24 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est complété par les dispositions suivantes :

« ... et de réduire l'importance du programme dans le cas où celui-ci doit être réalisé par tranches, à condition que cette réduction ne porte que sur des lots non souscrits. »

### Article additionnel 2 *sexies* (nouveau).

**Amendement :** Insérer dans le dispositif du projet de loi, après l'article additionnel 2 *quinquies* (nouveau), un article additionnel 2 *sexies* (nouveau) ainsi rédigé :

I. — Au troisième alinéa de l'article 27 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 la dernière phrase est ainsi modifiée :

« Toutefois et nonobstant toutes dispositions contraires des statuts, les parts ou actions détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises. »

II. — Le dernier alinéa de l'article 27 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est complété comme suit :

« Si des nantissements ont été constitués sur les parts ou actions vendues par application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux. »

### Article additionnel 2 *septies* (nouveau).

**Amendement :** Insérer dans le dispositif du projet de loi, après l'article additionnel 2 *sexies* (nouveau), un article additionnel 2 *septies* (nouveau) ainsi rédigé :

Le début du premier alinéa de l'article 28 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est ainsi modifié :

« Art. 28. — Du commencement des travaux jusqu'à l'achèvement de l'opération de construction... »

*(Le reste de l'alinéa sans changement.)*

### Article additionnel 2 *octies* (nouveau).

**Amendement :** Insérer, après l'article additionnel 2 *septies* (nouveau), un article additionnel 2 *octies* (nouveau) ainsi rédigé :

Au quatrième alinéa de l'article 28 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, les mots :

« ... ce recours a un caractère suspensif... »

sont remplacés par les mots :

« ...Il sera statué dans un délai de trois mois et le jugement sera exécutoire par provision. »



Article additionnel 2 *nonies* (nouveau).

**Amendement :** Insérer dans le dispositif du projet de loi, après l'article 2 *octies* (nouveau), un article additionnel 2 *nonies* (nouveau) ainsi rédigé :

Le premier alinéa de l'article 1831-1 du Code civil, tel qu'il résulte de l'article 32 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, est complété par les dispositions suivantes :

« Il est garant des vices cachés dans les conditions visées aux articles 1792 et 2270. »

Art. 4.

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

L'antépénultième alinéa de l'article 34 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

Article additionnel 4 *bis* (nouveau).

**Amendement :** Insérer, dans le dispositif du projet de loi, après l'article 4, un article additionnel 4 *bis* (nouveau) ainsi rédigé :

L'article 37 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est complété par les dispositions suivantes :

« ... ou par l'écrit visé aux articles 12 et 23 de la présente loi. »

Art. 7.

**Amendement :** Au deuxième alinéa de cet article, mettre les mots : « à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation » entre guillemets.

Art. 8.

**Amendement :** Rédiger comme suit le début du deuxième alinéa de cet article :

« Celui qui s'oblige à édifier ou à faire édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, lorsqu'il

procure directement ou indirectement, à celui qui contracte l'obligation ci-dessus définie, le terrain ou les droits sur le terrain nécessaires à la construction, doit conclure un contrat conforme aux dispositions dudit alinéa, sauf si l'acquéreur du terrain... »

*(Le reste sans changement.)*

## Art. 9.

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

Les quatre premiers alinéas de l'article 45-I de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« I. — Tout contrat autre que celui visé au Titre IV de la présente loi par lequel une personne se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant qu'un seul logement d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer au maître de l'ouvrage doit comporter les énonciations suivantes :

« a) L'affirmation de la conformité du projet aux règles de construction prescrites en application du Code de l'urbanisme et de l'habitation ;

« b) La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire ;

« c) Les devis descriptifs et les conditions d'exécution technique des travaux ;

« d) Le prix convenu ainsi que les limites et conditions dans lesquelles la révision du prix peut intervenir ;

« e) Les modalités de règlement à mesure de l'avancement des travaux ;

« f) Le délai dans lequel le bâtiment doit être édifié ;

« g) La description de l'estimation du coût de ceux des travaux d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation et à l'utilisation ou à l'habitation de l'immeuble et qui ne sont pas compris dans le prix ;

« h) La garantie apportée par la personne qui s'est chargée de la construction pour la bonne exécution de sa mission.

« La personne visée au premier alinéa du présent article est tenue d'exécuter les travaux décrits et estimés conformément au g ci-dessus aux prix et conditions mentionnés au contrat si le maître de l'ouvrage en fait la demande dans le délai de trois mois à partir de la signature du contrat.

« Lorsque cette personne a fait état dans sa publicité ou dans le contrat de prêts destinés au financement de la construction, le contrat est, nonobstant toute stipulation contraire, réputé conclu sous la condition résolutoire du refus des prêts, sauf si le maître de l'ouvrage a expressément indiqué qu'il renonçait à ces prêts. »

## Art. 10.

**Amendement :** Rédiger comme suit le deuxième alinéa de cet article :

« La personne visée au premier alinéa du présent article ne peut exiger ou accepter du maître de l'ouvrage aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effet de commerce, avant la signature du contrat. Les sommes qui peuvent être exigées à la signature du contrat sont restituées à l'acquéreur dans le cas où la condition résolutoire prévue à l'alinéa précédent ne se réaliserait pas. »

## Art. 11.

**Amendement :** Le troisième alinéa de cet article est remplacé par les dispositions suivantes :

« — les modalités de règlement du prix à mesure de l'avancement des travaux visés aux articles 25 b et 34, alinéa premier e ;

« — pour l'application de l'article 45-I e le pourcentage maximum du prix total exigible aux différents stades de la construction d'après le pourcentage de dépenses normalement faites à chacun d'entre eux, tout en laissant un solde de garantie, qui ne pourra excéder 5 % du prix total, au bénéfice du maître de l'ouvrage jusqu'à son entrée dans les lieux, sous réserve de la faculté pour celui-ci de consigner tout ou partie de ce solde de garantie en cas de litige. »

### Article additionnel 11 bis (nouveau).

**Amendement :** Insérer dans le dispositif du projet de loi, après l'article 11, un article additionnel 11 bis (nouveau) ainsi rédigé :

I. — Le I de l'article 50 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est ainsi modifié :

« I. — Le titre premier et, à l'exception des dispositions relatives au conseil de surveillance, le titre II du décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954 sont abrogés.

« Toutefois, ils continuent à s'appliquer aux contrats conclus avant la mise en vigueur de la présente loi. »

II. — Le début du deuxième alinéa du III de l'article 50 de la loi précitée est ainsi modifié :

« Le projet de partage, établi en la forme authentique, doit être... ».

*(Le reste de l'alinéa sans changement.)*

III. — Les troisième et quatrième alinéas du III de l'article 50 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« A moins qu'il n'ait été approuvé à l'unanimité, les associés doivent approuver ou contester le partage, en la forme authentique, dans le mois qui suit l'assemblée générale.

« Faute, pour certains associés, de s'être conformés aux prescriptions de l'alinéa précédent, le liquidateur doit sommer ces associés de prendre parti, en la forme authentique, à l'égard du projet de partage, dans un délai de deux mois.

« Si, à l'expiration de ce second délai, le partage n'a pas été approuvé sans réserve par tous les associés, le liquidateur soumet le projet de partage par voie de simple requête à l'homologation du tribunal. »

IV. — Le septième alinéa du III de l'article 50 de la loi précitée est ainsi modifié :

« Le partage devenu définitif est publié au fichier immobilier à la diligence du liquidateur. »

V. — Dans le huitième alinéa du III de l'article 50 de la loi précitée, les mots :

« ... à l'avant-dernier alinéa... »,

sont remplacés par les mots :

« ... à l'antépénultième alinéa... ».

Article additionnel 11 *ter* (nouveau).

**Amendement :** Insérer, après l'article additionnel 11 *bis* (nouveau) un article additionnel 11 *ter* (nouveau) ainsi rédigé :

Dans les deux premiers alinéas de l'article 51 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, tels qu'ils résultent de la loi n° 71-1054 du 24 décembre 1971 modifiant l'article 51 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction, les mots :

« ...le 1<sup>er</sup> juillet 1972 »,  
sont remplacés par les mots :

« ...le 31 décembre 1972 ».

## PROJET DE LOI

(Texte présenté par le Gouvernement.)

### Article premier.

I. — Dans l'intitulé du chapitre II du titre II de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 les mots « à usage principal d'habitation » sont remplacés par « à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ».

II. — Dans l'article 18 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 les mots « à usage principal d'habitation » sont remplacés par « à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ».

### Art. 2.

L'article 12 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est modifié comme suit :

« Art. 12. — Les sociétés qui ont pour objet la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation sont tenues :

« — soit de conclure un contrat de promotion immobilière ;

« — soit de confier les opérations constitutives de la promotion immobilière à leur représentant légal ou statutaire, à la condition que lesdites opérations aient été définies au préalable par un écrit portant les énonciations exigées par l'article 34 de la présente loi. La responsabilité du représentant légal ou statutaire s'apprécie alors, quant à ces opérations, conformément à l'article 1831-1 du Code civil.

« Avant l'approbation par l'assemblée générale de l'écrit comportant les énonciations exigées par l'article 34 de la présente loi, le représentant légal ou statutaire visé à l'alinéa précédent ne peut exiger ou accepter des associés aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ni acceptation d'effets de commerce pour les opérations mentionnées audit écrit. Aucun paiement ne peut non plus être accepté ou exigé avant la date à laquelle la créance correspondante est exigible. »

Art. 3.

I. — Les mots « pour un prix convenu au moyen de contrats de louage d'ouvrage » figurant au premier alinéa de l'article 33 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 sont supprimés.

II. — Le deuxième alinéa de l'article 33 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les dispositions du premier alinéa du présent article ne sont pas obligatoires lorsque le maître d'ouvrage est une personne qui construit un ou plusieurs immeubles en vue de la vente ou une société autre que celles visées aux titres II et III de la présente loi, faisant construire plus de deux locaux à usage professionnel ou d'habitation. »

Art. 4.

Le deuxième alinéa de l'article 34 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

« Par dérogation aux dispositions qui précèdent, le contrat peut être constaté par plusieurs actes séparés comportant chacun des énonciations limitées à une phase ou à une partie de l'ensemble des opérations à réaliser. Toutefois, aucun travail matériel, hormis ceux nécessaires aux études préliminaires, ne peut être effectué sur le terrain avant la signature des actes concernant toutes les opérations à réaliser. »

Art. 5.

L'article 39 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 39. — Toute personne qui aura exigé ou accepté un versement, un dépôt de fonds, une souscription ou une acceptation d'effets de commerce en violation des dispositions des articles 12, 15, 26, 36 et 45 de la présente loi, sera punie d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 2.000 à 40.000 F ou de l'une de ces deux peines seulement. »

Art. 6.

Dans l'article 41 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 les mots « ni conclure un contrat de promotion immobilière » sont remplacés par les mots « ou d'une société de promotion immobilière ni à la conclusion d'un contrat de promotion immobilière ou d'un contrat régi par l'article 45 de la présente loi ».

Art. 7.

Il est inséré en tête du titre VI de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et avant l'article 44 un article 43 *bis* ainsi rédigé :

« Art. 43 bis. — Pour l'application des articles 12, 18 et 33 un immeuble collectif est considéré comme un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation lorsque 20 % au moins de sa superficie est affectée à de tels usages.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités selon lesquelles les locaux annexes sont décomptés pour l'appréciation de la condition définie ci-dessus. »

Art. 8.

Le deuxième alinéa de l'article 6 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967, tel qu'il a été modifié par l'article 44-I de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les dispositions de l'alinéa précédent sont également applicables lorsque celui qui s'oblige à édifier ou à faire édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à l'usage prévu audit alinéa procure directement ou indirectement à celui qui contracte l'obligation ci-dessus définie le terrain ou les droits sur le terrain nécessaire à la construction, sauf si l'acquéreur du terrain est une société régie par les dispositions des titres I, II ou III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction ou si celui qui procure directement ou indirectement le terrain est un organisme d'habitations à loyer modéré agissant comme prestataire de services. »

Art. 9.

Les trois premiers alinéas de l'article 45-I de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« I. — Tout contrat par lequel une personne se charge, en qualité d'entrepreneur d'ouvrage au sens de l'article 1779-3° du Code civil, de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant qu'un seul logement d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer au maître de l'ouvrage doit comporter les énonciations suivantes :

« a) L'affirmation de la conformité du projet aux règles de construction prescrites en application du Code de l'urbanisme et de l'habitation ;

« b) La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire ;

« c) Les devis descriptifs et les conditions d'exécution technique des travaux ;

« d) Le prix convenu ainsi que les limites et conditions dans lesquelles la révision du prix peut intervenir ;

« e) Les modalités de règlement à mesure de l'avancement des travaux ;

« f) Le délai dans lequel le bâtiment doit être édifié ;

« g) La description de l'estimation du coût de ceux des travaux d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation et à l'utilisation ou à l'habitation de l'immeuble et qui ne sont pas compris dans le prix ;

« h) La garantie apportée par la personne qui s'est chargée de la construction pour la bonne exécution de sa mission.

« L'entrepreneur est tenu d'exécuter les travaux décrits et estimés conformément au g) ci-dessus aux prix et conditions mentionnés au contrat si le maître de l'ouvrage en fait la demande dans le délai de trois mois à partir de la signature du contrat. »



**Art. 10.**

Les dispositions suivantes sont insérées entre l'avant-dernier et le dernier alinéas de l'article 45-I de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 :

« Avant la signature du contrat ou avant la réalisation de la condition suspensive prévue à l'alinéa précédent, l'entrepreneur ne peut exiger ni accepter du maître de l'ouvrage aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ni acceptation d'effets de commerce.

« Aucun paiement ne peut non plus être exigé ni accepté avant la date à laquelle la créance est exigible. »

**Art. 11.**

Les dispositions de l'article 49 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 sont ainsi modifiées :

« Des décrets en Conseil d'Etat fixeront, en tant que de besoin, les conditions et modalités d'application de la présente loi, et notamment :

« — pour l'application de chacun des articles 25 *b*, 34, alinéa premier *e*) et 45-I *e*) le pourcentage maximum du prix total exigible aux différents stades de la construction d'après le pourcentage de dépenses normalement faites à chacun d'entre eux, tout en laissant un solde de garantie, qui ne pourra excéder 5 % du prix total, au bénéfice du maître de l'ouvrage jusqu'à son entrée dans les lieux, sous réserve de la faculté pour celui-ci de consigner tout ou partie de ce solde de garantie en cas de litige ;

« — les conditions dans lesquelles l'exécution du contrat de promotion immobilière est réputée être commencée ;

« — la nature des garanties visées aux articles 34, alinéa premier *h*), et 45-I- *h*), ainsi que leurs modalités. »

# ANNEXE



## ANNEXE AU RAPPORT

---

### LOI N° 71-579 DU 16 JUILLET 1971 RELATIVE A DIVERSES OPERATIONS DE CONSTRUCTION.

(*Journal officiel* du 17 juillet 1971.)

---

#### TITRE PREMIER

#### SOCIETES CIVILES CONSTITUEES EN VUE DE LA VENTE D'IMMEUBLES

##### Article premier.

Les sociétés civiles dont l'objet est de construire un ou plusieurs immeubles en vue de leur vente en totalité ou par fractions sont régies par les articles 1832 et suivants du Code civil et par les dispositions du présent titre.

Les immeubles construits par elles ne peuvent être attribués, en tout ou en partie, en jouissance ou en propriété, aux associés, en contrepartie de leurs apports, ceci à peine de nullité de l'attribution.

##### Art. 2.

Voir comparatif.

##### Art. 3.

Voir comparatif.

##### Art. 4.

Dans l'article 28 de la loi n° 64-1278 du 23 décembre 1964, les mots : « conformément à l'article 1863 du Code civil » sont abrogés.

## TITRE II

### SOCIÉTÉS CONSTITUÉES EN VUE DE L'ATTRIBUTION D'IMMEUBLES AUX ASSOCIÉS PAR FRACTIONS INDIVISÉES

#### CHAPITRE PREMIER

##### Dispositions générales.

##### Art. 5.

Les sociétés ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance peuvent être valablement constituées sous les différentes formes prévues par la loi, même si elles n'ont pas pour but de partager un bénéfice.

L'objet de ces sociétés comprend la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la mise en place d'une organisation différente.

##### Art. 6.

Un état descriptif de division délimite les diverses parties de l'immeuble social en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont privatives. S'il y a lieu, il fixe la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot. Les statuts divisent les droits composant le capital social en groupes et affectent à chacun d'eux l'un des lots définis par l'état descriptif de division pour être attribué au titulaire du groupe considéré.

Un règlement détermine la destination des parties réservées à l'usage exclusif de chaque associé et, s'il y a lieu, celle des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux.

Si l'attribution en propriété d'une ou plusieurs fractions de l'immeuble doit emporter l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le règlement est établi en conformité de cette loi. Lorsque l'attribution est exclusive de son application, le règlement doit organiser la gestion collective des services et des éléments d'équipement communs s'il en est prévu.

Le règlement ne peut imposer de restriction aux droits des associés sur les parties réservées à leur jouissance exclusive, en dehors de celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, par ses caractères ou par sa situation.

L'état descriptif de division, le règlement et les dispositions corrélatives des statuts doivent être adoptés avant tout commencement des travaux de construction, ou, s'il s'agit d'une société d'acquisition, avant toute entrée en jouissance des associés.

##### Art. 7.

Les associés sont tenus de répondre aux appels de fonds nécessités par l'acquisition, la construction ou l'aménagement de l'immeuble social en proportion de leurs droits dans le capital.

Toutefois, il peut être stipulé que les dépenses entraînées pour l'acquisition du terrain seront réparties entre les associés au prorata de la valeur de la partie dont ils ont la jouissance exclusive par rapport à la valeur globale du terrain.

Art. 8.

Voir comparatif.

Art. 9.

Les droits des associés dans le capital social doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l'ensemble telle que lesdites valeurs résultent de la consistance, de la superficie, de la situation et des possibilités d'utilisation des biens appréciés au jour de l'affectation à des groupes de droits sociaux déterminés.

Si les statuts contiennent la clause prévue au deuxième alinéa de l'article 7, les associés devront contribuer aux dépenses entraînées par l'acquisition du terrain, d'une part, et à celles afférentes aux travaux de construction, d'autre part, en proportion de la valeur des droits de chacun d'eux sur le sol et dans les ouvrages.

Si les obligations dont un associé est tenu vis-à-vis de la société en vertu de l'article 7 excèdent de plus du quart la contribution qui lui incombe en vertu du présent article, l'intéressé peut réclamer le remboursement de l'excédent à celui ou ceux de ses coassociés que la répartition incriminée a avantagés, mais à concurrence seulement des sommes que chacun d'eux s'est ainsi trouvé dispensé de payer à la société. Les sommes ainsi obtenues sont versées directement au demandeur.

Si les obligations dont un associé est tenu envers la société en vertu de l'article 7 sont inférieures de plus du quart à la contribution qui incombe à cet associé selon le présent article, tout autre associé peut réclamer à celui qui est avantagé les versements dont il s'est trouvé dispensé. Les sommes ainsi obtenues sont versées à la société et réparties par l'organe de gestion ou le liquidateur entre les associés désavantagés, en proportion des sommes excédentaires versées par ceux-ci.

Les dispositions du présent article peuvent être invoquées même après la dissolution de la société, par ou à l'encontre de tous ceux qui ont eu la qualité d'associé avant l'approbation définitive des comptes de l'opération de construction, d'acquisition ou d'aménagement, mais seulement avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la dissolution de la société ou du retrait de l'associé.

Art. 10.

Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun ainsi qu'à celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, s'il en existe, dans les conditions prévues à l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Le règlement prévu à l'article 6 fixe la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges ; à défaut, il indiquera les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de charges.

Les dispositions de l'article 8 sont applicables à l'exécution par les associés des obligations dont ils sont tenus envers la société en vertu du présent article.

Un associé peut demander au tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble la revision, pour l'avenir, de la répartition des charges visées au présent article si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart ou si la part correspondant à un autre lot est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme à l'alinéa premier ci-dessus. Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition.

Pour les décisions concernant la gestion ou l'entretien de l'immeuble, les associés votent avec un nombre de voix proportionnel à leur participation dans les dépenses qu'entraînera l'exécution de la décision, nonobstant toute disposition

contraire. En outre, lorsque le règlement prévu à l'article 6 met à la charge de certains associés seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls ces associés prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

Art. 11.

Voir comparatif.

## CHAPITRE II

### **Dispositions particulières aux sociétés ayant pour objet la construction d'immeubles à usage principal d'habitation.**

Art. 12.

Voir comparatif.

Art. 13.

Voir comparatif.

Art. 14.

Voir comparatif.

Art. 15.

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 cessionnaire moyennant un prix fixé dans ledit contrat.

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

Le dépôt de garantie doit être effectué à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire.

Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de cession. Ils sont restitués dans le délai de trois mois au déposant si le contrat n'est pas conclu ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire.

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

Art. 16.

Les dispositions du Titre II du décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954, relatives au conseil de surveillance, sont applicables aux sociétés régies par le présent chapitre.

Art. 17.

Les dispositions du présent titre sont d'ordre public.

**TITRE III**

**SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES DE CONSTRUCTION**

Art. 18.

Voir comparatif.

Art. 19.

Chaque société coopérative de construction doit limiter son objet à l'édification d'immeubles compris dans un même programme, comportant une ou plusieurs tranches, d'un ensemble immobilier.

Art. 20.

Une société coopérative de construction ne peut confier à un tiers la réalisation de son programme de construction qu'en vertu d'un contrat de promotion immobilière conforme au Titre IV de la présente loi.

Art. 21.

Voir comparatif.

Art. 22.

Le transfert de propriété par la société à un associé, s'il résulte d'une convention distincte du contrat de société, s'opère conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du Code civil.

Si la société n'a pas confié à un promoteur immobilier la réalisation de son programme de construction, la conclusion d'un tel contrat est obligatoire ; ce contrat doit en outre être conforme aux dispositions de l'article 25 ci-après.

Art. 23.

Si les droits privatifs des associés sont représentés par des parts ou actions donnant vocation à l'attribution d'un lot, la société est tenue :

— soit de conclure un contrat de promotion immobilière ;

— soit de confier les opérations constitutives de la promotion immobilière à son représentant légal ou statutaire, à la condition que lesdites opérations aient été définies au préalable par un écrit portant les énonciations exigées par l'article 34 de la présente loi. La responsabilité du représentant légal ou statutaire s'apprécie alors quant à ces opérations, conformément à l'article 1831-1 du Code civil.

Art. 24.

Voir comparatif.

Art. 25.

Le contrat de vente prévu à l'article 22 doit être conclu par acte authentique et préciser :

- a) la description de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble vendue ;
- b) son prix prévisionnel et les modalités de paiement de celui-ci ;
- c) le délai de livraison ;
- d) s'il y a lieu, les garanties et les moyens de financement prévus à l'article 21 ci-dessus.

Il doit comporter, en annexe ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble.

S'il y a un règlement de copropriété, le texte en est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat. Il doit lui être communiqué préalablement.

L'inobservation des dispositions du présent article entraîne la nullité du contrat. Cette nullité ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant l'achèvement des travaux.

Art. 26.

Une société coopérative ne peut exiger ni accepter d'un associé, sous quelque forme que ce soit, aucun versement ou remise autres que ceux nécessaires au paiement des études techniques et financières du programme et à l'achat du terrain, avant les décisions de l'assemblée générale prévues à l'article 24, premier alinéa, ni avant la signature du contrat de vente, ni avant la date à laquelle la créance de la société sur l'associé est exigible.

Toutefois, le prix du terrain peut être déposé par le vendeur en compte courant ouvert à son nom dans les livres de la société.

La société peut donner caution hypothécaire pour la garantie des emprunts contractés par les associés pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds de la société nécessaires à la réalisation de l'objet social. La caution hypothécaire doit être autorisée par les statuts, avec stipulation que l'engagement de la société est strictement limité aux parties divisées et indivises de l'immeuble social auxquelles le bénéficiaire du crédit aura vocation en propriété.

Art. 27.

Voir comparatif.

Art. 28.

Voir comparatif.

Art. 29.

Dans le cas visé à l'article 27, tout associé peut se retirer de la société et obtenir l'attribution en propriété de son lot, lorsque l'assemblée générale ordinaire a constaté l'achèvement de l'opération de construction ainsi que la conformité du ou des immeubles aux prévisions statutaires et qu'elle a statué sur les comptes définitifs. A défaut, tout associé peut demander au tribunal de grande instance de constater cet achèvement et de statuer sur lesdits comptes.

Les modalités de retrait sont fixées par un décret en Conseil d'Etat.



Art. 30.

Par dérogation à l'article 9 de la loi du 10 septembre 1947, chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au prix de revient de son lot par rapport au prix de revient de l'ensemble quand il y a lieu de décider une exclusion ou d'autoriser une démission.

Art. 31.

Les dispositions du présent titre sont d'ordre public.

TITRE IV

CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIERE

CHAPITRE PREMIER

Dispositions générales.

Art. 32.

Au Livre III du Code civil, il est ajouté un titre VIII bis ainsi conçu :

« Titre VIII bis. — Du contrat de promotion immobilière.

« Art. 1831-1. — Voir comparatif.

« Art. 1831-2. — Le contrat emporte pouvoir pour le promoteur de conclure les contrats, recevoir les travaux, liquider les marchés et généralement celui d'accomplir, à concurrence du prix global convenu, au nom du maître de l'ouvrage, tous les actes qu'exige la réalisation du programme.

« Toutefois, le promoteur n'engage le maître de l'ouvrage, par les emprunts qu'il contracte ou par les actes de disposition qu'il passe, qu'en vertu d'un mandat spécial contenu dans le contrat ou dans un acte postérieur.

« Le maître de l'ouvrage est tenu d'exécuter les engagements contractés en son nom par le promoteur en vertu des pouvoirs que celui-ci tient de la loi ou de la convention.

« Art. 1831-3. — Si, avant l'achèvement du programme, le maître de l'ouvrage cède les droits qu'il a sur celui-ci, le cessionnaire lui est substitué de plein droit, activement et passivement, dans l'ensemble du contrat.

« Les mandats spéciaux donnés au promoteur se poursuivent entre celui-ci et le cessionnaire.

« Le promoteur ne peut se substituer un tiers dans l'exécution des obligations qu'il a contractées envers le maître de l'ouvrage sans l'accord de celui-ci.

« Le contrat de promotion immobilière n'est opposable aux tiers qu'à partir de la date de sa mention au fichier immobilier.

« Art. 1831-4. — La mission du promoteur ne s'achève à la livraison de l'ouvrage que si les comptes de construction ont été définitivement arrêtés entre le maître de l'ouvrage et le promoteur, le tout sans préjudicier aux actions en responsabilité qui peuvent appartenir au maître de l'ouvrage contre le promoteur. »

« Art. 1831-5. — Le règlement judiciaire ou la liquidation des biens n'entraîne pas de plein droit la résiliation du contrat de promotion immobilière. Toute stipulation contraire est réputée non écrite. »

## CHAPITRE II

### **Dispositions applicables à la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.**

#### Art. 33.

Voir comparatif.

#### Art. 34.

Voir comparatif.

#### Art. 35.

Nonobstant toute stipulation contraire, les clauses de résolution de plein droit concernant les obligations de versement mises à la charge du maître de l'ouvrage par le contrat ne produisent effet qu'un mois après mise en demeure restée infructueuse.

Un délai peut être demandé pendant le mois ainsi imparti, conformément à l'article 1244 du Code civil.

Les effets des clauses de résolution de plein droit sont suspendus pendant le cours des délais ainsi octroyés en vertu de l'article 1244 du Code civil. Ces clauses sont réputées n'avoir jamais joué si le débiteur se libère dans les conditions déterminées par le juge.

#### Art. 36.

Avant la signature du contrat, le promoteur ne peut exiger ni même accepter du maître de l'ouvrage aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ni acceptation d'effets de commerce. Aucun paiement ne peut non plus être exigé ni accepté avant la date à laquelle la créance est exigible.

#### Art. 37.

Voir comparatif.

#### Art. 38.

Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.

## TITRE V

### **DISPOSITIONS PENALES**

#### Art. 39.

Voir comparatif.

Art. 40.

Toute personne qui, ayant reçu ou accepté un ou plusieurs versements, dépôts, souscription d'effets de commerce, à l'occasion d'un contrat de société ou de promotion immobilière soumis aux dispositions de la présente loi, aura détourné tout ou partie de ces sommes, sera punie des peines prévues à l'article 408 du Code pénal.

Art. 41.

Ne peuvent participer, en droit ou en fait, directement ou par personne interposée, à la fondation ou à la gestion des sociétés régies par la présente loi, ni conclure un contrat de promotion immobilière les personnes ayant fait l'objet de l'une des condamnations énumérées à l'article premier de la loi du 30 août 1947 relative à l'assainissement des professions commerciales et industrielles ou d'une condamnation à une peine d'emprisonnement avec ou sans sursis pour l'une des infractions ci-après (1) :

1° Faux et usage de faux en écriture privée, de commerce ou de banque, faux prévu par les articles 153 et 154 du Code pénal ;

2° Vol, recel, escroquerie, abus de confiance, banqueroute, extorsion de fonds, valeurs ou signatures, délits punis des peines de l'escroquerie, de l'abus de confiance ou de la banqueroute ;

3° Emission de mauvaise foi de chèque sans provision, usure et délit réprimé par l'article 15 de la loi n° 66-1010 du 28 décembre 1966 relative à l'usure, aux prêts d'argent et à certaines opérations de démarchage et de publicité ;

4° Soustraction commise par dépositaire public, concussion commise par fonctionnaire public, corruption de fonctionnaires publics et des employés des entreprises privées, communication de secrets de fabrique ;

5° Atteinte au crédit de l'Etat, organisation du refus collectif de l'impôt ;

6° Faux témoignage, faux serment, subornation de témoin ;

7° Proxénétisme ou délit puni des peines du proxénétisme ;

8° Délits prévus par les articles 423, 425, 432, 433, 434, 435, 437, 449 et 457 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales ;

9° Délit prévu par l'article 13 de la loi n° 52-332 du 24 mars 1952 relative aux entreprises de crédit différé ;

10° Délit prévu par l'article 21 de la loi du 13 juin 1941 sur l'exercice de la profession bancaire, délit prévu par le deuxième alinéa de l'article 6 de la loi du 14 juin 1941 relative à la réglementation et à l'organisation des professions se rattachant à la profession de banquier ;

11° Délit prévu par l'article 4 de la loi n° 60-580 du 21 juin 1960 interdisant certaines pratiques en matière de transactions portant sur des immeubles et des fonds de commerce, et par les articles 16, 17 et 18 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ;

12° Délit prévu par l'article 59 de la loi n° 57-908 du 7 août 1957 tendant à favoriser la construction de logements et les équipements collectifs et par les articles 13 et 14 de la loi n° 67-5 du 3 janvier 1967, modifiée, relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie à raison des vices de construction, ainsi que par les articles 39, 40 et 43 de la présente loi.

---

(1) Voir comparatif.

Art. 42.

La même interdiction est encourue :

- a) Par les faillis non réhabilités et par les personnes frappées soit de faillite personnelle, soit de l'une des interdictions de diriger, gérer, administrer ou contrôler toute entreprise commerciale prévue aux articles 108 et 109 de la loi n° 67-563 du 13 juillet 1967 sur le règlement judiciaire, la liquidation des biens, la faillite personnelle et les banqueroutes ;
- b) Par les officiers publics et ministériels destitués ;
- c) Par les agréés, syndics et administrateurs judiciaires révoqués ;
- d) Par les membres radiés disciplinairement et à titre définitif, pour manquement à la probité, des professions constituées en ordres.

Art. 43.

Toute personne qui contreviendra à l'interdiction résultant des articles 41 et 42 ci-dessus sera punie d'un emprisonnement de six mois au moins et de deux ans au plus et d'une amende de 2.000 F à 150.000 F ou de l'une de ces deux peines seulement.

TITRE VI

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 44.

I. — Voir comparatif.

II. — La première phrase de l'article 7 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 est abrogée.

III. — L'alinéa suivant est inséré entre les deuxième et troisième alinéas de l'article 7 de la loi du 3 janvier 1967 :

« Toutefois, lorsque la vente concerne une partie d'immeuble, le contrat peut ne comporter que les indications propres à cette partie, les autres précisions prévues à l'alinéa précédent doivent alors figurer soit dans un document annexé à l'acte, soit dans un document déposé au rang des minutes d'un notaire et auquel l'acte fait référence. »

Art. 45.

I. — Voir comparatif.

II. — Les dispositions du décret n° 58-933 du 8 octobre 1958 modifié par l'ordonnance n° 58-1452 du 31 décembre 1958 sont abrogées.

Art. 46.

L'article 1279 du Code civil est ainsi complété :

« Les privilèges et hypothèques primitifs de la créance peuvent être réservés, avec le consentement des propriétaires des biens grevés, pour la garantie de l'exécution de l'engagement du nouveau débiteur. »

**Art. 47.**

L'article 2103-2° du Code civil est modifié comme suit :

« 2° Même en l'absence de subrogation, ceux qui ont fourni les deniers pour l'acquisition d'un immeuble, pourvu qu'il soit authentiquement constaté, par l'acte d'emprunt, que la somme était destinée à cet emploi et, par la quittance du vendeur, que ce paiement a été fait des deniers empruntés. »

II. — Les dispositions du paragraphe I ont un caractère interprétatif.

**Art. 48.**

Le contrat de promotion immobilière est réputé emporter restriction au droit de disposer au sens et pour l'application de l'article 28-2° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

**Art. 49.**

Voir comparatif.

**Art. 50.**

Voir comparatif.

**Art. 51.**

Voir comparatif.