

N° 3

# SÉNAT

1<sup>re</sup> SESSION ORDINAIRE DE 1961-1962

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 5 octobre 1961.

## PROJET DE LOI

*relatif à la construction d'immeubles à usage d'habitation  
et aux sociétés immobilières d'acquisition ou de construction,*

PRÉSENTÉ

AU NOM DE M. MICHEL DEBRÉ,  
Premier Ministre,

PAR M. PIERRE SUDREAU,  
Ministre de la Construction,

PAR M. BERNARD CHENOT,  
Garde des Sceaux, Ministre de la Justice,

ET PAR M. WILFRID BAUMGARTNER,  
Ministre des Finances et des Affaires économiques.

---

(Renvoyé à une Commission spéciale.)

---

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Après la dernière guerre, et en présence d'une crise du logement qui allait en s'aggravant, les pouvoirs publics décidèrent d'apporter à la construction des logements une nouvelle aide financière de l'Etat sous la forme des primes et des prêts spéciaux institués par la loi du 21 juillet 1950.

Cette politique produisit rapidement d'heureux effets : à la fin de l'année 1960, 850.000 logements édifiés sous ce régime étaient terminés.

Un grand nombre de familles ont pu ainsi accéder à la propriété d'un logement neuf. Elles y ont consacré une épargne importante, d'abord par les apports faits au moment de la construction, ensuite en supportant les annuités d'amortissement des emprunts qu'elles avaient contractés.

En revanche, peu de capitalistes ont utilisé la nouvelle formule en vue de la construction d'immeubles de rapport, la conjoncture économique leur offrant des possibilités d'investissements plus attrayantes.

Dans ces conditions, les promoteurs de constructions collectives furent tout naturellement conduits à utiliser la formule juridique de la société de construction régie par la loi du 28 juin 1938, qui oblige les associés à répondre à tous les appels de fonds nécessaires à l'exécution des travaux.

De ce fait, les aléas d'opérations présentant un caractère pratiquement commercial étaient supportés par des personnes qui, désireuses seulement de se loger, n'avaient ni un pouvoir réel de diriger ces opérations, ni la compétence nécessaire pour les contrôler, ni même parfois une claire notion de leurs droits et obligations.

Cette situation n'eut pas de conséquences dans les sociétés bien gérées, heureusement les plus nombreuses, mais fut exploitée par certains promoteurs auxquels une expérience rapidement acquise permit de trouver divers procédés pour prélever indûment de larges bénéfices sur les capitaux ainsi mis à leur disposition.

Les abus constatés avaient alors conduit le Gouvernement à réglementer, par le décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954, les activités des promoteurs réalisant des opérations de construction avec le bénéfice des prêts spéciaux. Ce texte apportait déjà de sérieuses garanties aux candidats à l'accession à la propriété ; mais il s'est révélé insuffisamment efficace.

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

D'autre part, ses lacunes ont permis à certains promoteurs, tout en se tenant aux frontières de la légalité, d'utiliser divers procédés préjudiciables à leurs clients, notamment :

— imprécision des contrats conduisant à de fâcheuses surprises sur le coût et la qualité des travaux ;

— répartition abusive des parts sociales et des millièmes de copropriété permettant au promoteur de se réserver des lots dont les autres associés supportaient partiellement la charge ;

— cession tardive des parts ou actions permettant au promoteur de se soustraire au contrôle des souscripteurs.

Pour mettre fin à ces pratiques abusives, le Gouvernement a été conduit à proposer une législation nouvelle.

\*

\* \*

La plupart des difficultés entre promoteurs et accédants à la propriété seraient supprimées par la généralisation de la vente « clefs en mains ». Le promoteur construirait alors à l'aide de capitaux par lui fournis des appartements qu'il vendrait après leur achèvement, prêts à être habités.

Mais l'application exclusive de ce système exigerait un apport considérable de capitaux, faute duquel le recours aux apports des futurs propriétaires reste, dans les circonstances présentes, inévitable dès le début de la construction.

C'est pourquoi le présent projet de loi, s'inspirant très largement de la législation antérieure et des formules juridiques reconnues valables en pratique, tend à apporter par des dispositions nouvelles les garanties auxquelles les accédants à la propriété sont en droit de prétendre :

— précisions nécessaires pour éviter des surprises sur le coût ou la qualité des travaux ;

— garanties portant sur le financement des opérations et l'achèvement des programmes ;

— assurance contre les détournements de fonds ou contre les défaillances des constructeurs.

Ces garanties résulteront, d'une part, de la limitation des formules juridiques auxquelles il peut être recouru, d'autre part, des règles selon lesquelles les contrats devront être établis et des clauses qu'ils pourront ou devront contenir.

\*

\* \*

Les formules juridiques sont tirées de l'arsenal de notre droit civil et de notre droit des sociétés : vente, promesse de vente, mandat, société ; mais elles sont définies et normalisées pour tenir compte des conditions particulières à la construction de logements et à leur financement, et en vue d'assurer une protection suffisante des souscripteurs.

Deux catégories de formules ont été retenues : les ventes et le mandat. Elles se combinent avec des dispositions particulières aux constructions réalisées en société.

Dans le système de la vente, trois formules sont autorisées, assorties de règles précises :

— la vente en l'état futur d'achèvement, dans laquelle les apports de fonds, que l'acquéreur fait au cours des travaux, ont pour contrepartie le droit de propriété qu'il acquiert immédiatement sur le terrain, puis sur les bâtiments au fur et à mesure que ceux-ci s'édifient ;

— la vente à terme, dans laquelle l'acquéreur ne doit rien verser au vendeur avant l'achèvement du logement, mais peut seulement déposer des fonds chez un tiers habilité à cet effet ;

— la promesse de vente, dans laquelle le futur acquéreur, déposant des fonds comme dans la vente à terme, n'est pas lié par un contrat ferme tant que l'opération n'est pas terminée.

Du système du mandat utilisé couramment aujourd'hui par « les promoteurs de construction », mais pour lequel les règles actuelles du Code civil ne suffisent plus, le projet de loi a tiré les bases d'un nouveau contrat : « le contrat de promoteur », assorti, lui aussi, d'un ensemble de règles de forme et de stipulations obligatoires.

Les règles de ce contrat nouveau « de promoteur » sont adaptées aux deux catégories de situations correspondant à la pratique

actuelle, selon que le promoteur contracte avec chacun des sous-criteurs dans un programme d'ensembles (régime dit « de Grenoble »), ou qu'il provoque la constitution d'une société de laquelle il reçoit un mandat.

Enfin, pour les sociétés, le projet de loi édifie un statut juridique nouveau. La nature immobilière des opérations qu'elles réalisent conduit à leur reconnaître le caractère de sociétés civiles. Mais la souplesse nécessaire à leur fonctionnement incite à leur rendre applicables un grand nombre de dispositions que le législateur de 1867 avait imaginées pour les sociétés commerciales, tout en conservant les règles essentielles posées dans la loi du 28 juin 1938.

\*

\* \*

Tous contrats autres que ceux réglementés dans le projet de loi seront prohibés.

Un contrat écrit constituera dans tous les cas la charte des parties, la base des obligations de l'une et de l'autre.

Il ne pourra être définitivement conclu que lorsque le programme de constructions envisagé sera entièrement étudié, défini, et prêt à être commencé, le financement étant assuré. Il devra respecter certaines règles, dont la principale sera de fixer avec précision les éléments de l'opération : consistance du logement, éléments techniques (matériaux), délais d'exécution, éléments des prix, échéances des versements, droit de jouissance ou de propriété sur le logement.

Enfin l'obligation de passer les contrats essentiels devant notaire est prévue comme seule susceptible de garantir la régularité des conventions.

\*

\* \*

Le projet ainsi établi s'efforce d'assainir les pratiques juridiques développées ces dernières années, en les encadrant dans une législation qui s'inspire des règles essentielles du droit civil et du droit des sociétés. Tout en excluant la promesse d'achat, dont

l'expérience a révélé les dangers, il laisse aux intéressés un choix suffisant pour tenir compte soit des usages, soit des diversités de situations.

Le choix des constructeurs entre les diverses formes de contrats autorisées ne sera d'ailleurs pas dicté par des préoccupations fiscales, car le projet de réforme de l'enregistrement, du timbre et de la fiscalité immobilière, déjà déposé par le Gouvernement, a notamment pour effet d'établir une neutralité fiscale entre ces différentes formules.

Le projet contient les dispositions répressives indispensables pour assurer le respect des règles juridiques nouvelles. Il définit avec précision les faits punissables afin d'éviter les incertitudes qui résultaient du système de répression dont était assorti le décret du 10 novembre 1954.

Enfin, le projet comporte des dispositions transitoires permettant aux contrats en cours de continuer à recevoir application, sauf à imposer le respect de certaines règles nouvelles lorsqu'elles ne sont pas de nature à bouleverser l'économie des programmes de construction en cours.

## PROJET DE LOI

Le Premier ministre,

Sur le rapport du Garde des Sceaux, Ministre de la Justice,  
du Ministre des Finances et des Affaires Economiques et du  
Ministre de la Construction,

Vu l'article 39 de la Constitution,

Décète :

Le présent projet de loi, délibéré en Conseil des Ministres,  
après avis du Conseil d'Etat, sera présenté au Sénat par le Ministre  
de la Construction, qui est chargé d'en exposer les motifs et d'en  
soutenir la discussion.

### TITRE PRELIMINAIRE

#### Article premier.

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

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

## Art. 2.

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

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

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

## Art. 3.

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

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

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

## TITRE I<sup>er</sup>

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

#### CHAPITRE I<sup>er</sup>

##### VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT ET VENTE A TERME

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

###### Art. 4.

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

La vente en l'état futur d'achèvement transfère immédiatement à l'acquéreur les droits du vendeur sur le sol ainsi que la propriété ou la copropriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur à mesure de leur exécution. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

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

###### Art. 5.

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

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

Il doit être assorti :

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

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

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

#### Art. 6.

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

Il ne peut exiger ni accepter des versements par voie de souscription ou d'acceptation d'effets de commerce, sauf en représentation d'une créance exigible en exécution du contrat.

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

#### Art. 7.

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

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

#### Art. 8.

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

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

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

Section II. — *Vente à terme.*

Art. 9.

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

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

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

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

Art. 10.

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

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

Art. 11.

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

CHAPITRE II

DU CONTRAT PRELIMINAIRE A LA VENTE

Art. 12.

La vente peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie, le vendeur s'engage à réserver à un candidat acheteur un groupe d'immeubles, un

immeuble ou une fraction d'immeuble. Ce contrat doit comporter toutes indications relatives à la consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux, et aux conditions financières de l'opération.

Art. 13.

Le dépôt de garantie doit être effectué à un compte spécial ouvert au nom du vendeur par un organisme habilité à cet effet. Les fonds déposés à ce compte sont incessibles et insaisissables.

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

Art. 14.

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

Art. 15.

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

Il peut également dénoncer son engagement et exiger le remboursement du dépôt de garantie si le contrat de vente proposé fait apparaître soit une aggravation anormale des conditions financières, soit une différence préjudiciable dans la consistance des travaux prévus au contrat préliminaire ou dans les conditions techniques de leur exécution.

Art. 16.

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

### CHAPITRE III

#### DE LA PROMESSE DE VENTE

##### Art. 17.

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

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

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

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

##### Art. 18.

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

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

##### Art. 19.

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

##### Art. 20.

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

## TITRE II

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

#### Art. 21.

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

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

## CHAPITRE I<sup>er</sup>

### **DU CONTRAT DE PROMOTEUR DE CONSTRUCTION EN GENERAL**

#### Art. 22.

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

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

Il doit être assorti :

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

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

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

#### Art. 23.

Lorsqu'un même promoteur passe des contrats avec plusieurs cocontractants, chaque contrat oblige le promoteur à garantir au cocontractant l'achèvement du bâtiment ou du programme dont dépend l'achèvement de la fraction d'immeuble ou de l'immeuble prévu au contrat.

#### Art. 24.

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

#### Art. 25.

Si le promoteur procure à son cocontractant, soit directement, soit par personne interposée, le terrain nécessaire à l'édification des bâtiments, le transfert des droits sur ledit terrain ne prend effet qu'à la date de signature du contrat de promoteur. Les fonds que l'acquéreur devrait verser avant ce transfert doivent être consignés entre les mains d'un notaire.

#### Art. 26.

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

Les fonds versés à ce compte ne peuvent servir qu'au paiement des dépenses nécessaires à l'exécution du contrat.

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

Il ne peut exiger ni accepter des versements par voie de souscription ou d'acceptation d'effets de commerce, sauf en représentation d'une créance exigible en exécution du contrat.

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

#### Art. 27.

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

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

#### Art. 28.

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

## CHAPITRE II

### DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE CONSTRUCTION

#### Art. 29.

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

#### Art. 30.

Le syndicat représente l'universalité des propriétaires. Sous réserve des dispositions de l'alinéa ci-après, le syndicat ou chacun

des propriétaires ne peut modifier les clauses des contrats individuels qu'avec l'accord des propriétaires auxquels la modification pourrait porter préjudice ou dont les charges seraient augmentées.

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

#### Art. 31.

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

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

#### Art. 32.

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

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

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

### TITRE III

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

### CHAPITRE I<sup>er</sup>

#### DISPOSITIONS GENERALES

#### Section I. — *Règles de constitution et de fonctionnement.*

##### Art. 33.

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

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

##### Art. 34.

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

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

##### Art. 35.

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

##### Art. 36.

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

Art. 37.

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

- le montant des dépenses prévues pour la réalisation de l'objet social, le plan de financement et le montant des engagements prévisionnels des associés ;
- le nombre de parts sociales avec l'indication des lots affectés à chaque groupe de parts, la valeur relative de ces groupes de parts devant être proportionnelle à la valeur des lots correspondants ;
- l'état de division de l'immeuble ;
- le règlement de copropriété ;
- le contrat prévu à l'article 35.

Art. 38.

La société n'est constituée qu'après :

- souscription de toutes les parts ;
- libération des engagements correspondant à chacune de celles-ci à concurrence d'une proportion déterminée du coût prévisionnel de l'opération.

Art. 39.

Une société de construction ne peut entreprendre la réalisation de la construction qu'après avoir acquis les droits sur le terrain et après constatation par l'assemblée générale de l'existence des moyens financiers nécessaires à cette réalisation et notamment de garanties couvrant une partie déterminée du coût prévisionnel de l'opération.

Art. 40.

Une société dont l'objet est limité à l'étude d'un projet de construction et de ses moyens de réalisation et éventuellement à l'acquisition des droits sur le terrain peut être constituée sans que les prescriptions des articles 34 à 39 soient observées.

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

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

Art. 41.

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

Art. 42.

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

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

Art. 43.

Si le contrat de promoteur conclu par une société de construction est résilié, la société décide, soit de désigner un nouveau promoteur, soit, par dérogation à l'article 35, de réaliser directement son objet social.

Art. 44.

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

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

Art. 45.

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

Art. 46.

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

La société ne peut donner caution hypothécaire qu'au profit des associés ayant contracté des emprunts en vue de la réalisation de l'objet social.

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

Art. 47.

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

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

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

Art. 48.

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

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

Les fonds déposés sont incessibles et insaisissables.

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

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

Art. 49.

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

Il est alors tenu de rembourser le dépôt de garantie.

Art. 50.

Le candidat souscripteur ou cessionnaire peut dénoncer son engagement et exiger la restitution de son dépôt de garantie si, dans un délai déterminé à compter de la passation du contrat préliminaire, le promoteur, le vendeur ou le cédant ne l'a pas invité à souscrire les parts ou à conclure le contrat de cession de parts.

Il peut également dénoncer son engagement et exiger la restitution du dépôt de garantie si, lors de la souscription ou de la cession, apparaît soit une aggravation des conditions financières, soit une différence préjudiciable dans la consistance des travaux prévus au contrat préliminaire ou dans les conditions techniques de leur exécution.

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

Section III. — *Cession des parts sociales.*

Art. 51.

La cession volontaire des parts à des personnes autres que les souscripteurs d'origine est interdite, à peine de nullité de la cession, avant que la société ait passé soit un contrat de vente conforme aux dispositions du titre I<sup>er</sup>, soit un contrat de promoteur conforme aux dispositions du titre II, et dans ce second

cas, avant que le promoteur ait passé pour le compte de la société un ou plusieurs marchés pour un montant représentant au moins les deux tiers du coût des travaux prévu au contrat.

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

#### Art. 52.

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

Cet acte doit comporter toutes indications relatives à la société, aux conditions techniques et financières de la réalisation de son objet social, à sa situation financière au moment de la cession, aux droits et obligations du cessionnaire.

#### Section IV. — *Des droits et obligations des associés.*

#### Art. 53.

Chaque associé est tenu, dans la proportion de ses droits sociaux et dans la limite du montant des dépenses prévues par les statuts, de satisfaire aux appels de fonds nécessités par la réalisation de l'objet social. Il ne peut être tenu de la part d'un autre associé défaillant que dans le cas prévu à l'article 54 (2<sup>e</sup> alinéa).

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

Lorsque la société bénéficie d'un prêt spécial du Crédit foncier de France ou du Sous-comptoir des entrepreneurs, elle doit, pour déterminer les apports des associés et répartir entre ceux-ci les droits et obligations résultant de cet emprunt, respecter les proportions fixées par le ou les établissements prêteurs comme condition d'octroi du prêt.

Lorsque la société a obtenu des primes à la construction non convertibles en bonifications d'intérêts, leur montant est réparti entre les associés dans les proportions fixées par la décision d'attribution.

Art. 54.

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

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

Art. 55.

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

Art. 56.

Nonobstant toute clause contraire des statuts, le retrait de certains associés peut avoir lieu dès qu'une assemblée générale a constaté l'achèvement de l'immeuble social et sa conformité avec les prévisions statutaires et à statuer sur les comptes définitifs de l'opération de construction.

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

Art. 57.

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

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

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

indivisément au nom de ses ayants droit et cette attribution n'entraîne pas de leur part acceptation de la succession du legs ou de la donation.

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

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### AUX SOCIETES DE CONSTRUCTION DE FORME COOPERATIVE

#### Art. 58.

Une société immobilière de construction peut adopter la forme coopérative instituée par la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947. Les dispositions de cette loi, nonobstant son article 2, ne sont applicables qu'en tant qu'elles ne sont pas contraires à celles du présent titre, et sous la double condition :

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

2° Que le promoteur prenne en charge les obligations correspondant aux lots non souscrits dont la construction est nécessaire pour assurer l'achèvement des lots souscrits, ainsi que l'augmentation des charges des associés qui résulterait de la non-exécution de la totalité des lots prévus aux statuts, et apporte la garantie financière correspondant à ces obligations.

Ces sociétés ne peuvent avoir l'objet prévu à l'alinéa 2 de l'article 2.

Les dispositions de l'article 38 ne leur sont pas applicables.

## TITRE IV

### Dispositions communes.

#### Art. 59.

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

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

2° Les personnes empêchées d'exercer un commerce en vertu de la loi n° 47-1635 du 30 août 1947 relative à l'assainissement des professions industrielles ou commerciales, ainsi que les personnes condamnées en application soit du décret du 14 juin 1938 sur les entreprises d'assurances, soit des lois des 13 et 14 juin 1941 relatives à la réglementation et à l'organisation de la profession bancaire et des professions qui s'y rattachent, soit de la loi n° 52-332 du 24 mars 1952 relative aux entreprises de crédit différé, soit de l'article 59 de la loi n° 57-908 du 7 août 1957 ;

3° Les personnes condamnées pour crime de droit commun, faux en écritures privées, de commerce ou de banque prévus par les articles 150 et 151 du Code pénal, banqueroute, vol, abus de confiance, escroquerie, soustraction commise par dépositaire public, extorsion de fonds, de signatures, de valeurs, émission de chèque sans provision, atteinte au crédit de l'Etat, faux serment, faux témoignage, subornation de témoin ou pour tentative ou complicité d'un des crimes ou délits ci-dessus visés ;

4° Les personnes condamnées pour l'un des délits prévus soit par la présente loi, lorsque la condamnation comporte l'interdiction de se livrer à l'une des activités visées au présent article, soit par l'ordonnance n° 58-229 du 16 décembre 1958 portant régle-

mentation des agences de transactions immobilières, ou par la loi n° 60-580 du 21 juin 1960 interdisant certaines pratiques en matière de transaction portant sur des immeubles et des fonds de commerce, lorsque la condamnation comporte fermeture provisoire ou définitive de l'établissement ;

5° Les faillis non réhabilités ;

6° Les anciens officiers ministériels destitués ou révoqués ;

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

#### Art. 60.

Les personnes se livrant ou prêtant leur concours aux opérations visées par la présente loi doivent tenir constamment à la disposition des fonctionnaires énumérés par règlement d'administration publique leurs livres et documents comptables, leurs registres ou répertoires et, d'une manière générale, tous documents relatifs auxdites opérations.

#### Art. 61.

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

#### Art. 62.

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

Est nulle toute convention, quelle qu'en soit la dénomination ou la forme, par laquelle une personne physique ou morale sollicite ou obtient, avant le commencement ou pendant la durée des travaux de construction, dans des conditions autres que celles prévues par la présente loi, le versement d'une somme quelconque en espèces ou par effets en contrepartie, soit de l'attribution ou de la promesse d'attribution d'un logement, en propriété ou en

jouissance, soit de la souscription ou de l'acquisition d'actions ou de parts de sociétés donnant vocation à un logement, soit de l'attribution d'un droit privatif de quelque nature que ce soit sur un logement déterminé ou non appartenant à une société.

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

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

#### Art. 63.

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

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

2° Les conditions dans lesquelles devront être établis les différents contrats et actes prévus par la présente loi, les indications, clauses et garanties qui devront y être insérées ou annexées ;

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

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

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

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

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

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

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

10° Les règles relatives :

- à la constitution, à l'organisation et au fonctionnement des sociétés, aux pouvoirs de l'assemblée générale, du comité d'administration et du président, aux incompatibilités concernant celui-ci et les membres du comité d'administration ;
- à la désignation, à la mission et aux pouvoirs des commissaires censeurs, aux incompatibilités qui leur sont applicables ;
- aux apports en nature, à l'affectation des lots aux parts sociales, aux appels de fonds, aux cessions de parts, et aux comptes et bilans de la société ;
- au retrait des associés, à la liquidation, à la dissolution et au partage des sociétés.

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

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

## TITRE V

### Dispositions pénales.

#### CHAPITRE I<sup>er</sup>

##### DES INFRACTIONS RELATIVES A LA VENTE

###### Art. 64.

Sera puni d'un emprisonnement de trois mois à deux ans et d'une amende de 3.000 à 50.000 NF ou de l'une de ces deux peines seulement, le vendeur d'un groupe d'immeubles, d'un immeuble ou d'une fraction d'immeubles qui aura :

1° Exigé ou accepté de l'acheteur ou du bénéficiaire d'une promesse de vente un versement en violation des dispositions des articles 6, 9 et 18 ou de celles prises en application de l'article 63 (5° et 6°) ;

2° Exigé ou accepté du candidat acheteur, avant la passation du contrat de vente, un dépôt de garantie excédant le montant maximum fixé en application de l'article 63 (6°) ou un versement autre que ce dépôt de garantie ;

3° Omis ou refusé de rembourser le dépôt de garantie dans les cas et les conditions où il y est tenu en vertu de l'article 15 et des dispositions prises en application de l'article 63 (6°) ;

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

#### CHAPITRE II

##### DES INFRACTIONS RELATIVES AU CONTRAT DE PROMOTEUR DE CONSTRUCTION

###### Art. 65.

Sera puni d'un emprisonnement de deux à six mois et d'une amende de 2.000 NF à 10.000 NF ou de l'une de ces deux peines seulement quiconque, intervenant dans les conditions visées à l'article 21, n'aura pas, préalablement à son intervention, conclu un contrat conforme aux dispositions du chapitre I<sup>er</sup> du titre II.

Sans préjudice de l'application des articles 406 et 408 du Code pénal s'il échet, sera puni d'un emprisonnement de 2 mois à 6 mois et d'une amende de 2.000 à 40.000 NF ou de l'une de ces deux peines seulement, le promoteur de construction d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles à usage d'habitation qui :

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

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

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

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

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

6° Aura omis ou refusé de rembourser le dépôt de garantie dans les cas et dans les conditions où il y est tenu en application des articles 49 et 50 et des dispositions prises en application de l'article 63 (6°).

### CHAPITRE III

#### DES INFRACTIONS EN MATIERE DE SOCIETES IMMOBILIERES D'ACQUISITION ET DE CONSTRUCTION

##### Art. 66.

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

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

### Art. 67.

Seront punis d'une amende de 2.000 NF à 40.000 NF les fondateurs ou le président du comité d'administration d'une société qui volontairement :

1° N'auront pas accompli dans le délai fixé les formalités réglementaires de publicité ;

2° N'auront pas respecté les règles relatives aux apports en nature prises en application de l'article 63 (10°) ;

3° N'auront pas donné aux parts sociales une valeur relative proportionnelle à la valeur des lots correspondants ;

4° N'auront pas fait figurer dans l'acte de société, dans les statuts ou leurs annexes les indications prévues à l'article 37 ou exigées par les dispositions prises en application de l'article 63 (10° ou 12°).

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

### Art. 68.

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

1° Aura sciemment présenté aux associés un bilan inexact ;

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

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

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

Art. 69.

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

Art. 70.

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

Art. 71.

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

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

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

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

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

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

Art. 72.

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

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

Art. 73.

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

1° Exigé ou accepté avant la souscription ou la cession des parts un versement autre que le dépôt de garantie prévu à l'article 47 ou excédant le montant maximum fixé en application de l'article 63 (6°) ;

2° Omis ou refusé de rembourser le dépôt de garantie dans les cas et dans les conditions où il y est tenu en vertu des articles 49 et 50 et des dispositions prises en application de l'article 63 (6°).

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS PENALES COMMUNES AUX TITRES I<sup>er</sup>, II ET III

Art. 74.

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

Art. 75.

Les infractions aux dispositions de l'article 59 sont punies d'un emprisonnement de six mois à deux ans et d'une amende de 2.000 à 100.000 NF, ou de l'une de ces deux peines seulement.

Art. 76.

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

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

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

La non-représentation, avant l'expiration des délais de conservation, des livres et documents de comptabilité aux agents habilités à constater les infractions et aux personnes énumérées à l'article 60, que cette non-représentation soit le fait d'un refus délibéré de communication ou de la destruction volontaire, est punie des peines prévues à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

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

Art. 77.

Dans tous les cas visés au présent titre, le juge peut, à titre de peine complémentaire, prononcer l'interdiction de se livrer à l'une des opérations définies aux articles premier et 2 de la présente loi.

## TITRE VI

### Dispositions transitoires.

#### Art. 78.

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

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

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

#### Art. 79.

Les sociétés de construction existant à la date de publication du règlement d'administration publique prévue à l'article 63 et régies par la loi du 28 juin 1938 modifiée ou par l'article 80, modifié, de la loi n° 53-80 du 7 février 1953 et qui ont pour objet une des opérations visées aux articles premier et 2 de la présente loi devront, dans un délai de six mois à compter de cette date :

- a) Déposer leurs statuts au rang des minutes d'un notaire ;
- b) Convertir les actions au nominatif pour les sociétés anonymes ou annuler les titres négociables émis en représentation des parts d'intérêt pour les sociétés civiles ;
- c) Accomplir les formalités de publicité prescrites par règlement d'administration publique ;
- d) Soumettre à l'approbation d'une assemblée générale le montant des dépenses prévues pour la réalisation de l'objet social.

A partir de l'expiration du délai de six mois prévu ci-dessus, les sociétés visées au présent article seront soumises, dans les

conditions et suivant les modalités qui seront précisées par règlement d'administration publique, aux dispositions prises en application de la présente loi et relatives aux appels de fonds, aux comptes et bilans, au contrôle et au commissaire censeur, au fonctionnement des assemblées générales, au retrait des associés, à la liquidation, à la dissolution et au partage des sociétés.

Le gérant ou le président directeur général est habilité à procéder aux modifications nécessaires des statuts, nonobstant toutes clauses contraires.

L'objet des sociétés visées au présent article est limité à la réalisation du programme de logements dont la construction aura été autorisée par un permis de construire délivré moins de trois mois après la publication de la présente loi.

#### Art. 80.

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

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

#### Art. 81.

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

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

#### Art. 82.

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

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

Art. 83.

Le décret du 10 novembre 1954 et les articles 59 et 60 de la loi n° 57-908 du 7 août 1957 sont abrogés à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi. Toutefois, leurs dispositions restent applicables dans la mesure où elles les régissent :

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

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

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

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

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

Art. 84.

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

Fait à Paris, le 5 octobre 1961.

*Signé* : MICHEL DEBRÉ.

Par le Premier Ministre :

Le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice,

*Signé* : Bernard CHENOT.

Le Ministre des Finances et des Affaires économiques,

*Signé* : Wilfrid BAUMGARTNER.

Le Ministre de la Construction,

*Signé* : Pierre SUDREAU.