

SÉNAT

1^{re} SESSION ORDINAIRE DE 1963-1964

Annexe au procès-verbal de la séance du 15 octobre 1963.

PROJET DE LOI

MODIFIÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE EN PREMIÈRE LECTURE

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

TRANSMIS PAR

M. LE PREMIER MINISTRE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Renvoyé à une commission spéciale.)

Le Premier Ministre.

Paris, le 12 octobre 1963.

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous transmettre, ci-joint, le texte du projet de loi relatif à la construction d'immeubles à usage d'habitation et aux sociétés immobilières d'acquisition ou de construction, modifié, en première lecture, par l'Assemblée Nationale dans sa séance du 9 octobre 1963.

Le Premier Ministre,

Signé : GEORGES POMPIDOU.

Voir les numéros :

Sénat : 3, 207 et in-8° 96 (1961-1962).

Assemblée Nationale (2^e législ.) : 60, 550 et in-8° 95.

L'Assemblée Nationale a modifié, en première lecture, le projet de loi dont la teneur suit :

PROJET DE LOI

TITRE PRELIMINAIRE

Article premier.

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

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

Art. 2.

Toute société ayant pour objet :

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

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

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

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

Art. 3.

Les dispositions de la présente loi ne sont applicables :

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

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

TITRE PREMIER

Dispositions applicables en cas de vente.

CHAPITRE PREMIER

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

Art. 4.

Si le contrat mentionné à l'article premier est un contrat de vente, cette vente peut être, soit une vente en l'état futur d'achèvement, soit une vente à terme.

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

Art. 5.

La vente en l'état futur d'achèvement transfère immédiatement à l'acquéreur les droit du vendeur sur le sol ainsi que la propriété ou la copropriété des constructions existantes.

Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur à mesure de leur exécution. Le vendeur conserve, sous réserve de l'application de l'article 8 *bis*, à l'égard des architectes, entrepreneurs et autres techniciens de la construction, la qualité de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux réalisés conformément aux dispositions du devis descriptif.

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

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

Art. 5 *bis* (nouveau).

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

Art. 6.

Le vendeur ne peut exiger ni accepter :

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

— aucun versement anticipé ou supérieur aux stipulations du contrat ;

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

Art. 7.

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

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

Art. 8.

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

Si le vendeur est, directement ou par personne interposée, membre du Syndicat, il ne peut, en aucun cas, disposer de plus du tiers des voix.

Art. 8 bis (nouveau).

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

Section II. — Vente à terme.

Art. 9.

La vente à terme transfère la propriété de l'immeuble au plus tôt à l'achèvement des travaux.

Ce transfert est constaté par acte authentique.

Le paiement du prix ne peut être exigé avant le transfert de propriété.

Art. 10.

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

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

Art. 11.

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

Section III. — *Dispositions communes.*

Art. 11 bis.

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

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

- à la consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux ;
- au prix et aux conditions financières de l'opération ;
- aux garanties financières exigées du vendeur pour la bonne exécution du contrat qui seront déterminées par le règlement d'administration publique prévu à l'article 63 ci-après.

Art. 11 ter.

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

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

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

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

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

Art. 11 *quater*.

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

Le cédant doit remettre au cessionnaire l'ensemble des documents qui lui ont été remis par le vendeur en application de l'article 11 *bis*, ainsi que toutes précisions sur l'état d'exécution de ce contrat.

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

CHAPITRE II

DU CONTRAT PRELIMINAIRE A LA VENTE

Art. 12.

..... Conforme

Art. 13.

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

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

Art. 14.

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

Art. 15.

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

Il peut également exiger la restitution des fonds déposés si le contrat de vente proposé fait apparaître soit une aggravation anormale des conditions financières, soit une différence préjudiciable dans la consistance des travaux prévus au contrat préliminaire ou dans les conditions techniques de leur exécution.

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

Art. 16.

.....

CHAPITRE III

DE LA PROMESSE DE VENTE

Art. 17.

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

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

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

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

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

Art. 18.

L'acquéreur peut exiger la réalisation de la vente dans les conditions prévues à la promesse. Il peut aussi renoncer au bénéfice de la promesse de vente si les conditions énumérées par celle-ci ne sont pas respectées. Dans ce dernier cas, il reçoit, indépendamment du remboursement des sommes versées, majorées des intérêts au taux légal, une indemnité forfaitaire égale à 10 p. 100 du prix de vente.

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

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

— ni des augmentations du prix initial qui ne dépasseraient pas 5 p. 100 de celui-ci et qui auraient pour origine des travaux complémentaires résultant d'impératifs techniques imprévisibles à la date de la signature de la promesse et indispensables à la réalisation de l'immeuble.

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

Si le bénéficiaire de la promesse de vente y renonce pour un motif qui n'est pas imputable au vendeur, une indemnité forfaitaire de 10 p. 100 du prix de vente est due à ce dernier.

Art. 18 *bis* (nouveau).

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

Art. 19 et 20.

.....

TITRE II

Dispositions applicables en cas de contrat de construction.

CHAPITRE PREMIER

DU PROMOTEUR ET DU CONTRAT DE CONSTRUCTION

Art. 21.

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

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

Art. 22.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 23.

..... Conforme

Art. 24.

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

Art. 25.

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

Art. 26.

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

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

Le promoteur ne peut exiger ni accepter :

— aucun versement anticipé ou supérieur à ceux prévus au contrat ;

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

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

Le promoteur est tenu de rendre compte semestriellement au cocontractant de l'exécution de son mandat et notamment de l'emploi des fonds versés ainsi que de l'état d'avancement de la construction.

Art. 27.

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

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

Art. 28.

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

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

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

CHAPITRE II

DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE CONSTRUCTION

Art. 29.

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

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

Art. 30.

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

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

Art. 31.

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

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

Art. 32.

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

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

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

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

TITRE III

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

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Section I. — Règles de constitution et de fonctionnement.

Art. 33.

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

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

Art. 34.

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

Art. 35.

Une société d'acquisition ne peut réaliser son objet social qu'en concluant un des contrats conformes aux dispositions du titre I^{er}.

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

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

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

Art. 36.

..... Supprimé

Art. 37.

..... Conforme

Art. 37 bis.

La valeur relative des groupes de parts doit être proportionnelle à la valeur des lots correspondants.

L'action intentée par un associé en vue de la révision des statuts pour rétablir la proportionnalité doit être exercée avant l'expiration d'un délai d'un an après la réception des travaux. Elle ne peut tendre qu'à faire constater une insuffisance d'évaluation.

Art. 38, 38 bis et 39.

..... Conformes

Art. 40.

..... Supprimé

Art. 41.

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

Art. 42.

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

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

Art. 42 bis (nouveau).

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

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

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

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

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

Art. 43.

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

Art. 44.

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

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

Art. 45.

..... Conforme

Art. 46.

Est nulle et de nul effet toute obligation contractée par la société, pour son compte ou celui d'un associé, si cette obligation est étrangère à la réalisation de l'objet social.

La société ne peut donner caution hypothécaire que pour la garantie des emprunts contractés :

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

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

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

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

Art. 47.

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

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

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

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

Art. 48.

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

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

Lors de la souscription ou de la cession des parts, les fonds déposés sont libérés pour être imputés sur le montant de la souscription ou du prix de cession.

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

Art. 49.

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

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

Art. 50.

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

Il peut également exiger la restitution des fonds déposés, majorés des intérêts, à titre de garantie si, lors de la souscription ou de la cession, apparaît soit une aggravation des conditions financières, soit une différence préjudiciable dans la consistance des travaux prévus au contrat préliminaire ou dans les conditions techniques de leur exécution.

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

Section III. — *Cession des parts sociales.*

Art. 51 A (nouveau).

Sauf disposition statutaire contraire, tout associé peut céder ses parts à la personne de son choix.

Art. 51.

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

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

L'interdiction prévue au présent article ne s'applique pas aux cessions ni aux acquisitions de parts effectuées par les organismes désignés par décret et habilités à recueillir les versements effectués par les employeurs au titre de la participation obligatoire à l'effort de construction.

Art. 52.

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

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

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

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

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

Art. 53.

Chaque associé est tenu, dans la proportion de ses droits sociaux et dans la limite du montant des dépenses prévues par les statuts, de satisfaire aux appels de fonds nécessités par la réalisation de l'acquisition ou de la construction. Il est tenu, en ce qui concerne la gestion des immeubles sociaux, suivant la répartition des charges prévues par le règlement de copropriété. Sous réserve des dispositions des articles 41, 42 *bis* et 54, il ne peut être tenu de la part d'un autre associé.

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

Art. 54.

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

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

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

Art. 55.

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

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

Art. 55 bis (nouveau).

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

Art. 56.

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

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

Art. 57.

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

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

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

Section V. — Règles applicables après l'achèvement de la construction.

Art. 57 bis (nouveau).

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

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX SOCIETES DE CONSTRUCTION DE FORME COOPERATIVE

Art. 58.

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

Art. 58 bis (nouveau).

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

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

Art. 58 ter (nouveau).

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

Art. 58 *quater* (nouveau).

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

Art. 58 *quinquies* (nouveau).

En cas de dissolution ou de déconfiture d'une société visée au présent chapitre, les associés ne sont remboursés qu'après règlement intégral des autres créanciers des sommes qui leur seraient dues par la société, à raison des versements faits par eux pour la réalisation du programme de construction et dont ils n'auraient pas reçu la contrepartie en nature.

Sous réserve des dispositions de l'article 53, 3^e et 4^e alinéas, le solde actif ou passif est réparti entre les associés en proportion des versements qu'ils ont faits pour la réalisation du programme.

TITRE IV

Dispositions communes.

Art. 59.

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

1^o 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'État, faux serment, faux témoignage, subornation de témoin ou pour tentative ou complicité d'un des crimes ou délits ci-dessus visés ;

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

3° Les personnes empêchées d'exercer un commerce en vertu de la loi n° 47-1635 du 30 août 1947 relative à l'assainissement des professions industrielles ou commerciales, ainsi que les personnes condamnées en application soit du décret du 14 juin 1938 sur les entreprises d'assurances, soit des lois des 13 et 14 juin 1941 relatives à la réglementation et à l'organisation de la profession bancaire et des professions qui s'y rattachent, soit de la loi n° 52-332 du 24 mars 1952 relative aux entreprises de crédit différé, soit de l'article 59 de la loi n° 57-908 du 7 août 1957 ;

4° Les faillis non réhabilités ;

5° Les anciens officiers ministériels destitués ou révoqués ;

6° Les avocats, architectes, experts comptables, comptables agréés, géomètres experts rayés de leur ordre par mesure disciplinaire.

Art. 60.

..... Conforme

Art. 61.

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

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

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

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

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

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

Art. 62.

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

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

Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente loi :

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

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

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

Art. 62 bis.

..... Supprimé

Art. 62 ter (nouveau).

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

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

Art. 62 *quater* (nouveau).

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

Art. 63.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10° Les règles relatives :

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 63 *bis* (nouveau).

Le coût de l'intervention notariale prévue aux articles 9, 11 *bis*, 17, 22 et 52 pour des programmes d'au moins cinq logements, d'une part, et, d'autre part, les garanties demandées soit en vue de la vente en l'état futur d'achèvement, soit en vue de l'application de l'article 10 relatif à la vente à terme, soit en vue de l'application de l'article 17 sur les promesses de vente, conformément à l'article 18 *bis*, soit en vue de l'application des articles 35 et 52, toutes garanties qui doivent être déterminées par le règlement d'administration publique prévu à l'article 63, seront fixés de façon à ne pas majorer de plus de 4 p. 100 le coût de la construction dans le cas de construction sans prêt spécial à la construction et de plus de 3 p. 100 dans les cas où les constructeurs bénéficient de ces prêts.

TITRE V

Dispositions pénales.

CHAPITRE PREMIER

DES INFRACTIONS RELATIVES A LA VENTE

Art. 64.

Sera puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 4.000 à 40.000 F ou de l'une de ces deux peines seulement le vendeur d'un ou plusieurs immeubles visés au titre préliminaire ou d'une fraction de tels immeubles qui aura :

1° Exigé ou accepté de l'acheteur ou du bénéficiaire d'une promesse de vente un versement en violation des dispositions des articles 6, 10 et 17, ou de celles prises en application de l'article 63 ;

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

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

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

CHAPITRE II

DES INFRACTIONS RELATIVES AU CONTRAT DE CONSTRUCTION

Art. 65.

Sera puni d'un emprisonnement de deux à six mois et d'une amende de 2.000 F à 10.000 F ou de l'une de ces deux peines seulement quiconque, intervenant dans les conditions visées à l'article 21, aura sciemment omis, préalablement à son intervention, de conclure un contrat conforme aux dispositions du chapitre 1^{er} du titre II.

Sans préjudice de l'application des articles 406 et 408 du Code pénal s'il échet, sera puni d'un emprisonnement de deux mois à six mois et d'une amende de 2.000 F à 40.000 F, ou de l'une de ces deux peines seulement, le promoteur qui :

1° Aura exigé ou sciemment accepté des versements du ou des cocontractants avant la signature du contrat de construction ou avant la conclusion du contrat prévu aux articles 47 ;

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III

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

Art. 66.

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

Art. 67.

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

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

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

3°

4° Ne se sont pas conformés, pour l'établissement des statuts et de leurs annexes, aux dispositions de l'article 37 ou à celles prises en application de l'article 63 (10° ou 12°).

Seront punis des mêmes peines les représentants des sociétés visées à l'article 79 qui n'auront pas accompli dans le délai fixé les formalités prescrites aux alinéas *a*, *b*, *c* et *d* de cet article.

Art. 67 bis (nouveau).

Seront punis d'un emprisonnement de deux à six mois et d'une amende de 2.000 F à 40.000 F, ou de l'une de ces deux peines

seulement, les fondateurs ou le président du comité d'administration qui auront attribué aux parts sociales une valeur relative manifestement disproportionnée à la valeur des lots correspondants.

Art. 68.

..... Conforme

Art. 69.

Sera puni des peines prévues à l'article 68 celui qui, pour provoquer une souscription ou une acquisition de parts d'une société, aura de mauvaise foi publié le nom d'une personne désignée, contrairement à la vérité, comme étant ou devant être attachée à la société à un titre quelconque.

Art. 70.

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

Art. 71.

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

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

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

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

Art. 71 *bis*.

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

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

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

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

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

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

Art. 72.

..... Conforme

Art. 73.

Sera puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 4.000 F à 40.000 F, ou de l'une de ces deux peines seulement, le fondateur d'une société, le président du comité d'administration ou le cédant de parts qui aura :

1° Exigé ou sciemment accepté avant la souscription ou la cession des parts un versement autre que le dépôt de garantie prévu aux articles 47 et 48 ou excédant le montant maximum autorisé par la loi ;

2° Omis de rembourser, après mise en demeure, les sommes déposées dans le cas et dans les conditions où il y est tenu en vertu des articles 49 et 50 et des dispositions prises en application de l'article 63 (6°).

Art. 73 bis (nouveau).

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

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS PENALES COMMUNES AUX TITRES I^{er}, II ET III

Art. 74.

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

Art. 75.

..... Conforme

Art. 75 bis (nouveau).

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

Art. 76.

Sans préjudice, s'il échet, des peines plus fortes prévues par le Code pénal et les lois en vigueur, seront punies d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 2.000 F à 40.000 F, ou de l'une de ces deux peines seulement, les personnes physiques se livrant à l'une des opérations définies aux articles 1^{er} et 2, qui, volontairement, n'auront pas tenu ou fait tenir de comptabilité ou auront tenu ou fait tenir une comptabilité inexacte, irrégulière ou incomplète.

Le président du comité d'administration, le liquidateur et, généralement, tout mandataire social d'une société régie par le

titre III de la présente loi, qui, volontairement, n'aura pas tenu ou fait tenir la comptabilité de ladite société ou aura tenu ou fait tenir une comptabilité inexacte, irrégulière ou incomplète, ou se sera opposé à l'exercice du contrôle prévu à l'article 44, sera puni des mêmes peines.

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

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

Art. 77.

..... Conforme

TITRE VI

Dispositions transitoires et diverses.

Art. 78 A (nouveau).

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

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

Art. 78.

Les ventes, les promesses de vente ou d'achat ainsi que les promesses de souscription, de cession ou d'achat de parts ou d'actions, ayant acquis date certaine avant la publication du règle-

ment d'administration publique prévu à l'article 63, ne sont pas soumises aux dispositions de la présente loi.

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

Art. 79.

Toute société de construction, régie par la loi du 28 juin 1938 modifiée, ou par l'article 80 modifié, de la loi n° 53-80 du 7 février 1953, qui existera à la date de publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63, devra, dans un délai d'un an à compter de cette date, si elle a un des objets définis à l'article 2 :

- a) Déposer ses statuts au rang des minutes d'un notaire ;
- b) Accomplir les formalités de publicité prescrites par règlement d'administration publique ;
- c) Communiquer à l'assemblée générale le montant des dépenses régulièrement engagées ainsi que celui des dépenses prévues pour la réalisation de l'objet social.

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

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

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

Art. 79 bis (nouveau).

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

Art. 80.

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

Art. 81.

..... Conforme

Art. 82.

..... Supprimé

Art. 83.

Le décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954 ainsi que les articles 59 et 60 de la loi n° 57-908 du 7 août 1957 sont abrogés à compter de la date de publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63.

Toutefois, leurs dispositions restent applicables, dans la mesure où elles les régissent, aux contrats conclus avant cette date, sans préjudice des articles 78 A, deuxième alinéa, et 78.

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

Art. 84.

I. — Le 1° de l'article 2 de la loi n° 60-550 du 21 juin 1960 est ainsi modifié :

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

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

« Art. 5 bis. — Sera puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 3.600 F à 30.000 F, ou de l'une de ces deux peines seulement, quiconque aura soit vendu un logement, soit fait souscrire ou cédé des parts ou actions donnant vocation à l'attribution d'un logement en propriété ou en jouissance, soit fait souscrire un engagement quelconque en vue de la construction d'un logement, lorsque la vente, la souscription ou la cession de parts ou actions, la souscription de l'engagement auront été précédées d'une publicité fallacieuse réalisée par quelque moyen que ce soit, faisant état d'avantages financiers ou de garanties de tous ordres dont le bénéficiaire n'était pas effectivement acquis au moment de la réalisation desdits actes.

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

Art. 85 (nouveau).

L'article 272-1-2° du Code de l'urbanisme et de l'habitation est ainsi modifié :

.....
« 2° Les personnes condamnées pour l'un des délits prévus soit par l'article 59 de la loi n° du relative à la construction d'immeubles à usage d'habitation et aux sociétés immobilières d'acquisition ou de construction, lorsque la condamnation comporte l'interdiction de se livrer à l'une des activités visées par ladite loi, soit... » (*Le reste sans changement.*)

Délibéré en séance publique, à Paris, le 9 octobre 1963.

Le Président,

Signé : Jacques CHABAN-DELMAS.