

# SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1970-1971

Annexe au procès-verbal de la séance du 14 juin 1971.

## PROJET DE LOI

ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

*après déclaration d'urgence,*  
*relatif à diverses opérations de construction,*

TRANSMIS PAR

M. LE PREMIER MINISTRE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Renvoyé à la commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

Le Premier Ministre.

Paris, le 14 juin 1971.

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous transmettre, ci-joint, le texte du projet de loi relatif à diverses opérations de construction, adopté en première lecture par l'Assemblée Nationale dans sa séance du 12 juin 1971, après déclaration d'urgence.

Le Premier Ministre,

*Signé :* JACQUES CHABAN-DELMAS.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (4<sup>e</sup> législ.) : 1758, 1797 et in-8° 429.

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

L'Assemblée Nationale a adopté, en première lecture, après déclaration d'urgence, le projet de loi dont la teneur suit :

## PROJET DE LOI

### TITRE PREMIER

#### SOCIÉTÉS CIVILES CONSTITUÉES EN VUE DE LA VENTE D'IMMEUBLES

##### Article premier.

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

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

##### Art. 2.

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

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

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

### Art. 3.

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

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

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

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

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société. Ce privilège l'emporte sur toutes autres garanties qui pourraient résulter d'une convention passée par cet associé.

## TITRE II

### SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES DE CONSTRUCTION

#### Art. 4.

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

#### Art. 4 bis (nouveau).

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

#### Art. 5.

Une société coopérative de construction ne peut confier à un tiers l'élaboration et la réalisation de son programme de construction qu'en vertu d'un contrat conforme au titre III de la présente loi.

#### Art. 6.

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

### Art. 7.

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

Si la société n'a pas confié à un promoteur immobilier l'élaboration et la réalisation de son programme de construction, les règles des articles 9 et 10 ci-après sont, en outre, applicables. Toutefois, les sociétés fonctionnant par application de l'article 173 du Code de l'urbanisme et de l'habitation peuvent conclure avec leurs membres des contrats de vente à terme, conformément au deuxième alinéa de l'article 6 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 modifié.

### Art. 8.

Avant le commencement des travaux, l'assemblée générale doit :

— approuver les conditions techniques et financières d'exécution ;

— fixer les bases selon lesquelles les différents éléments composant le prix de revient global seront répartis entre les locaux à édifier, afin de déterminer le prix de chacun d'eux.

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

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

### Art. 9.

Le contrat de vente prévu à l'article 7 doit être conclu par acte authentique et préciser :

a) La description de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble vendue ;

b) Son prix prévisionnel et les modalités de paiement de celui-ci ;

c) Le délai de livraison ;

d) S'il y a lieu, les moyens de financement prévus à l'article 6 ci-dessus.

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

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

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

#### Art. 10.

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

#### Art. 11.

Si le transfert de propriété ne résulte pas d'un contrat distinct du contrat de société, chaque associé ne peut prétendre à la propriété du lot qui lui est destiné qu'après avoir versé à la société les sommes nécessaires à la réalisation de l'objet social, proportionnellement au prix de revient de son lot par rapport au prix de revient de l'ensemble.

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

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

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

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société. Ce privilège l'emporte sur toutes autres garanties qui pourraient résulter d'une convention passée par l'associé.

## Art. 12.

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

Si l'associé démissionnaire présente un nouvel associé solvable et acceptant, cette autorisation ne peut être refusée que pour motif grave. Cependant, l'assemblée générale n'est pas tenue d'accepter comme associé la personne présentée par le démissionnaire et peut agréer une autre personne sans avoir à motiver sa décision.

La démission ou l'exclusion d'un associé entraîne de plein droit la résolution du contrat de vente passé conformément à l'article 7. Toutefois, cette résolution est inopposable aux tiers qui, avec le consentement de la société, ont acquis des sûretés réelles du chef de l'associé sur les biens faisant l'objet du contrat résolu et ont régulièrement publié ces sûretés. Les sommes versées par cet associé tant au titre de la libération de ses parts sociales qu'au titre du contrat de vente de l'immeuble à construire si ce contrat a été passé, sont remboursées à cet associé, après déduction des charges et frais occasionnés à la société par la démission ou l'exclusion de l'associé. L'appréciation du montant à rembourser peut faire l'objet d'une évaluation forfaitaire faite par les statuts dans les limites et conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

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

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

Art. 13.

Dans le cas visé à l'article 11, tout associé peut se retirer de la société et obtenir l'attribution en propriété de son lot, lorsque l'assemblée générale ordinaire a constaté l'achèvement de l'opération de construction ainsi que la conformité du ou des immeubles aux prévisions statutaires et qu'elle a statué sur les comptes définitifs.

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

Art. 14.

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

Art. 14 bis (nouveau).

Les dispositions du présent titre sont d'ordre public.



TITRE II *BIS* (nouveau)

**MODIFICATIONS APPORTEES AU FONCTIONNEMENT  
DES SOCIETES REGIES PAR LA LOI DU 28 JUIN 1938**

Art. 14 *ter* (nouveau).

Les dispositions du présent titre sont insérées dans la loi du 28 juin 1938 sous l'intitulé suivant :

« *Chapitre II.* — Dispositions particulières aux sociétés ayant pour objet la construction d'immeubles à usage principal d'habitation. »

Art. 14 *quater* (nouveau).

La loi du 28 juin 1938 est complétée par un article 5 ainsi rédigé :

« *Art. 5.* — Les sociétés régies par la présente loi et qui ont pour objet la construction d'un immeuble à usage principal d'habitation ne peuvent entreprendre les travaux nécessaires à la réalisation de la construction qu'en vertu d'un contrat de promotion immobilière.

« Toutefois, les opérations constitutives de la promotion immobilière peuvent être exécutées par le représentant légal ou statutaire de la société à la condition qu'elles aient été définies au préalable par un écrit portant les énonciations exigées par l'article 19 de la loi n°            du            . La responsabilité du représentant légal ou statutaire s'apprécie, quant à ces opérations, conformément à l'article 1831-1 du Code civil.

« En l'absence des actes prévus aux alinéas qui précèdent, les parts ou actions ne peuvent être cédées volontairement avant l'achèvement des travaux, si ce n'est entre associés. »

Art. 14 *quinquies* (nouveau).

La loi du 28 juin 1938 est complétée par un article 6 ainsi rédigé :

« Art. 6. — La société peut donner caution hypothécaire pour la garantie des emprunts contractés :

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

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

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

Art. 14 *sexies* (nouveau).

La loi du 28 juin 1938 est complétée par un article 7 ainsi rédigé :

« Art. 7. — Le cessionnaire est tenu des dettes du cédant à l'égard de la société à la date de la cession, dans la mesure où celles-ci résultent des obligations figurant à l'acte de cession ou ses annexes. »

Art. 14 *septies* (nouveau).

La loi du 28 juin 1938 est complétée par un article 8 ainsi rédigé :

« Art. 8. — La cession de parts peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie, un associé s'engage à céder ses parts à un cessionnaire moyennant un prix fixé dans ledit contrat.

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

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

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

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

#### Art. 14 *octies* (nouveau).

I. — Les dispositions du titre II du décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954, relatives au conseil de surveillance, sont applicables aux sociétés visées au présent titre.

II. — Ces dispositions seront également applicables aux sociétés ayant pour objet la construction d'immeubles à usage d'habitation, régies par la loi du 28 juin 1938, constituées à la date de publication de la présente loi, à l'expiration d'un délai de six mois à compter de cette publication.

### TITRE III

## CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIERE

Art. 15.

. . . . . Supprimé. . . . .

### CHAPITRE PREMIER

#### Dispositions générales.

Art. 16.

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

« TITRE VIII *bis*. — *Du contrat de promotion immobilière.*

« Art. 1831-1. — Le contrat de promotion immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel une personne dite « promoteur immobilier » s'oblige envers le maître d'un ouvrage à faire procéder, pour un prix convenu, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à la réalisation d'un programme de construction d'un ou de plusieurs édifices ainsi qu'à procéder lui-même ou à faire procéder, moyennant une rémunération convenue, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet. Il est garant de l'exécution des obligations contractées par les personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage.

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

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

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

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

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

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

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

.....

Art. 17.

..... Supprimé .....

CHAPITRE II

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

Art. 18.

Tout contrat par lequel une personne intervient pour le compte du maître de l'ouvrage en vue de la construction d'un immeuble d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation en une qualité autre que celle du vendeur ou que

celles qui sont visées au 3° de l'article 1779 du Code civil est soumis aux règles des articles 1831-1 à 1831-4 du même Code ainsi qu'à celles du présent chapitre.

Sauf stipulation contraire, ces dispositions ne sont pas applicables lorsque les constructions sont réalisées pour le compte d'un vendeur d'immeubles à construire au sens de l'article 1601-1 du Code civil.

#### Art. 19.

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

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

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

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

d) Les divers éléments du coût global de l'opération, notamment ceux correspondant à la rémunération du promoteur-construc-teur pour ses soins, peines et débours, les moyens et conditions de son financement et les modalités de règlement à mesure de l'avancement des travaux. Si le contrat de construction ne comporte pas un prix à forfait, il doit préciser les limites et conditions dans lesquelles la révision du prix peut intervenir ;

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

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

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

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

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

#### Art. 20.

Nonobstant toute stipulation contraire, les clauses de résolution de plein droit concernant les obligations de versement prévues au d de l'article précédent ne produisent effet qu'un mois après mise en demeure restée infructueuse.

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

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

#### Art. 21.

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

#### Art. 22.

Les organismes d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de moitié à des personnes de droit public ne sont pas tenus de fournir la garantie prévue au f de l'article 19 ci-dessus quand ils agissent comme promoteurs liés par un contrat de promotion immobilière.

#### Art. 23.

Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.

## TITRE IV

### DISPOSITIONS PENALES

#### Art. 24.

Toute personne qui aura exigé ou accepté un versement, un dépôt de fonds, une souscription ou une acceptation d'effet de commerce, en violation des dispositions des articles 10, 14 *septies* (nouveau) et 21 de la présente loi, sera punie d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 2.000 à 40.000 F ou de l'une de ces deux peines seulement.

#### Art. 25.

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

#### Art. 26.

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

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



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

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

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

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

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

7° Proxénétisme ou délit puni des peines du proxénétisme ;

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

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

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

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

12° Délit prévu par l'article 59 de la loi n° 57-908 du 7 août 1957 tendant à favoriser la construction de logements et les équipements collectifs et par les articles 13 et 14 de la loi n° 67-5

du 3 janvier 1967, modifiée, relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie à raison des vices de construction, ainsi que par les articles 24, 25 et 28 de la présente loi.

Art. 27.

La même interdiction est encourue :

a) Par les faillis non réhabilités et par les personnes frappées soit de faillite personnelle, soit de l'une des interdictions de diriger, gérer, administrer ou contrôler toute entreprise commerciale prévue aux articles 108 et 109 de la loi n° 67-563 du 13 juillet 1967 sur le règlement judiciaire, la liquidation des biens, la faillite personnelle et les banqueroutes ;

b) Par les officiers publics et ministériels destitués ;

c) Par les agréés, syndics et administrateurs judiciaires révoqués ;

d) Par les membres radiés disciplinairement et à titre définitif, pour manquement à la probité, des professions constituées en ordres.

Art. 28.

Toute personne qui contreviendra à l'interdiction résultant des articles 26 et 27 ci-dessus sera punie d'un emprisonnement de six mois au moins et de deux ans au plus et d'une amende de 2.000 F à 150.000 F ou de l'une de ces deux peines seulement.

## TITRE V

### DISPOSITIONS DIVERSES

#### Art. 29.

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

« Les dispositions de l'alinéa qui précède sont applicables aux conventions par lesquelles l'un s'oblige à édifier ou à faire édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à l'usage ci-dessus prévu et l'autre contracte l'obligation ci-dessus visée dès lors que le premier procure directement ou indirectement au second le terrain ou les droits sur le terrain nécessaires à la construction.

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

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

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

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

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

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

Art. 29 bis (nouveau).

Le 3° du paragraphe II de l'article 4 de la loi n° 70-601 du 9 juillet 1970 est ainsi rédigé :

« 3° Qu'ils soient consentis :

« — par une collectivité locale ;

« — par une société d'économie mixte ;

« — par un organisme d'H. L. M. ou par une société civile dont il a suscité la création et dont il assure statutairement la gérance ou par une société coopérative bénéficiant de crédits H. L. M. »

Art. 30.

I. — Tout contrat par lequel une personne se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer au maître de l'ouvrage, doit comporter l'affirmation de la conformité du projet aux règles de construction prescrites en application du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

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

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

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

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

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

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

Art. 30 *bis* (nouveau).

L'article 1279 du Code civil est ainsi complété :

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

Art. 30 *ter* (nouveau).

L'article 2103 du Code civil est complété par un alinéa ainsi conçu :

« Les privilèges institués au présent article garantissent le paiement des intérêts produits par la créance principale, à la condition que la stipulation des intérêts résulte d'un acte authentique. »

Art. 31.

Des décrets en Conseil d'Etat fixeront les modalités d'application de la présente loi.

Art. 32.

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

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

II. — Les dispositions du titre II du décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954 relatives au conseil de surveillance seront applicables à toutes les sociétés soumises aux dispositions des titres II et II *bis* (nouveau) de la présente loi à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi.

Art. 33.

Les dispositions de la présente loi entreront en application le 1<sup>er</sup> janvier 1972.

Art. 34.

. . . . . Supprimé . . . . .

Délibéré en séance publique, à Paris, le 12 juin 1971.

Le Président,

*Signé* : Achille PERETTI.