

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1970-1971

Annexe au procès-verbal de la séance du 18 juin 1971.

RAPPORT

FAIT

au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale, sur le projet de loi ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, APRÈS DÉCLARATION D'URGENCE, relatif à diverses opérations de construction,

Par M. Marcel MOLLE,

Sénateur.

Mesdames, Messieurs,

Les problèmes posés par le développement extraordinaire de la construction sont au premier plan des préoccupations du Gouvernement et du Parlement depuis déjà près de vingt ans.

(1) Cette commission est composée de : MM. Raymond Bonnefous, président ; Marcel Champeix, Marcel Molle, Marcel Prélot, vice-présidents ; Louis Namy, Jacques Piot, Roger Poudonson, secrétaires ; Jean-Pierre Blanc, Pierre Bourda, Philippe de Bourgoing, Robert Bruyneel, Pierre Carous, Etienne Dailly, Jean Deguise, Emile Dubois, Jacques Eberhard, Fernand Esseul, Pierre de Félice, Pierre Garet, Jean Geoffroy, Paul Guillard, Baudouin de Hauteclocque, Léon Jozeau-Marigné, Edouard Le Bellegou, Fernand Lefort, Pierre Mailhe, Pierre Marcilhacy, Paul Massa, André Mignot, Lucien De Montigny, Gabriel Montpied, Jean Nayrou, Marcel Nuninger, Guy Petit, Pierre Prost, Pierre Schiéié, Jacques Soufflet, Fernand Verdeille.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (4^e législ.) : 1758, 1797 et in-8° 429.

Sénat : 314 (1970-1971).

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

Au cours de cette période, le logement est devenu une question primordiale pour beaucoup de Français. Auparavant le législateur n'avait eu à se pencher sur elle que pour accorder des facilités de crédit aux personnes disposant de ressources limitées et désireuses d'accéder à la propriété. Les rapports entre les constructeurs et leurs clients relevaient uniquement des principes généraux du droit et des dispositions très anciennes du Code civil. C'est seulement avant la dernière guerre que la copropriété a commencé à susciter une législation spéciale à peine ébauchée alors.

Mais après une longue période de stagnation, la construction a pris un essor qui a dépassé les prévisions. L'augmentation de la population, la dégradation du patrimoine immobilier ancien, le désir de bien-être de chacun et le relèvement du niveau de vie ont créé des besoins croissants. Le mouvement d'urbanisation a donné à la copropriété une importance primordiale et a rendu nécessaire la recherche de nouvelles formules juridiques.

L'afflux des demandes a provoqué le foisonnement des entreprises de construction et l'apparition de professionnels chargés d'assister les candidats au logement et de faciliter leur tâche.

Comme toujours lorsqu'il y a pénurie, certains individus ont profité de la crédulité publique et de l'inexpérience de certains.

Il est apparu rapidement que des mesures de protection étaient indispensables. L'ingéniosité des gens malhonnêtes a exigé qu'au long des années des réglementations nouvelles interviennent pour éviter que les candidats au logement soient dépouillés et que les aides accordées par le Gouvernement soient détournées de leur objet et utilisées par des spéculateurs pour des intérêts sordides.

On a donc recherché les moyens de permettre aux Français d'acquérir des logements sans risques excessifs. L'idéal est évidemment qu'un appartement ou une maison puissent être acquis aussi facilement qu'une automobile ou un appareil ménager et sans entraîner des aléas plus étendus.

L'action du législateur et du Gouvernement tend donc à donner cette sécurité et à encourager des formules se rapprochant de cet idéal. L'achat clef en main d'un appartement terminé, facilité par le crédit, est évidemment le moyen le plus sûr d'y arriver mais il n'est pas toujours possible.

D'autre part l'acheteur isolé est souvent empêché de réaliser son rêve par suite des difficultés sans nombre que présentent pour le profane l'achat d'un terrain, l'étude d'un projet, les contrats

avec les entrepreneurs, l'observation des règles administratives d'urbanisme et l'insertion dans des ensembles collectifs, qui, bien souvent, sont seuls réalisables dans les agglomérations même peu importantes.

On a dû recourir à des formules collectives : sociétés de la loi du 28 juin 1938, sociétés coopératives, organismes d'H. L. M.

Dès 1954 des mesures ont été prises pour protéger les bénéficiaires des prêts spéciaux et des primes à la construction.

Une étape importante a été franchie par le vote de la loi du 3 janvier 1967 qui a donné un statut à deux contrats nouveaux : la vente en l'état futur d'achèvement et la vente à terme. Ces deux contrats, entourés de minutieuses prescriptions destinées à assurer la sécurité des contractants et prévoyant les garanties que doivent donner les vendeurs, ont fourni un cadre nouveau, légalisant des pratiques jusqu'alors assez empiriques.

Mais cette législation est loin de répondre à toutes les situations et les promoteurs immobiliers ont imaginé, souvent dans l'intérêt de la clientèle, parfois dans leur intérêt personnel trop largement entendu, d'autres solutions utilisant la législation sur les sociétés en l'adaptant aux nécessités de la pratique.

Malheureusement ces formules présentent, entre les mains de gens peu scrupuleux ou simplement imprudents, des dangers contre lesquels il y a lieu de se prémunir.

En dehors de la réglementation prévue pour les constructeurs qui font appel aux prêts sociaux, le droit commun est seul applicable et il est souvent inadapté.

Le Gouvernement a depuis longtemps envisagé une réglementation plus précise.

Le projet qui vous est soumis a pour but d'éviter les abus qui pourraient se commettre dans les cas où, à défaut de procéder par un contrat de vente, les intéressés de groupent en société.

Actuellement les procédés employés qui, faute d'une réglementation plus stricte, peuvent donner lieu à des mécomptes sont, notamment les sociétés régies par la loi du 28 juin 1938 et les sociétés coopératives de construction.

Sous la forme civile ou commerciale les sociétés régies par la loi du 28 juin 1938 réunissent les candidats au logement pour une entreprise de construction collective dirigée par les organes statu-

taires de gestion. Chaque associé a droit, en souscrivant un nombre de parts ou d'actions déterminé, à l'attribution d'un ou plusieurs lots des immeubles à construire et cette attribution est faite dans un délai plus ou moins long après l'achèvement des travaux.

Cette formule, théoriquement excellente puisqu'elle évite les intermédiaires, entraîne pour les associés la participation à tous les risques de l'opération. Ces risques sont d'autant plus grands que les promoteurs ont toute facilité pour diriger l'affaire à leur guise et parfois dans leur seul intérêt.

Les sociétés coopératives régies par la loi du 10 septembre 1947 réunissent leurs adhérents pour une entreprise commune et après réalisation des travaux répartissent les appartements entre leurs membres par voie d'attribution ou de partage. Là aussi la capacité et la valeur des dirigeants est l'élément essentiel.

L'inconvénient principal des constructions sous forme sociale c'est que les participants ont rarement l'*affectio societatis* qui les porterait à s'intéresser à la marche de l'entreprise, à la contrôler et à la surveiller. Le plus souvent ils se comportent comme des acquéreurs exclusivement soucieux d'obtenir la propriété de leur logement pour le prix qu'on leur a fait prévoir.

L'objet principal du projet de loi est d'accorder dans tous les cas aux candidats à l'accession à la propriété une garantie résultant soit d'un contrat de vente, soit d'un nouveau type de contrat, dit « de promotion immobilière » aux termes duquel le maître de l'ouvrage, constructeur isolé ou société, confie à un tiers la charge de réaliser les immeubles projetés, soit directement, soit par l'intermédiaire d'entrepreneurs. Ce promoteur est tenu de fournir des garanties que la loi précise.

Les sociétés — qu'elles soient régies par la loi de 1938 ou par le statut de la coopération — seront dans l'obligation de recourir, soit à la vente, soit au contrat de promotion immobilière.

De cette façon, il se trouvera toujours un responsable de l'opération. Et ce dernier, devant respecter les règles qui régissent le contrat, apportera ainsi la garantie qui est souhaitable pour les acquéreurs. On évite ainsi la responsabilité collective des associés que les dirigeants mettent en œuvre par leur gestion sans que bien souvent il soit possible de leur en faire supporter les conséquences.

Cette orientation du projet rompt avec certains principes traditionnels et on pouvait juger excessive l'importance qu'elle donne au

promoteur, personnage central de l'opération, et s'étonner qu'elle introduise un intermédiaire obligé et qui fatalement ne le sera pas à titre gratuit.

Mais à la réflexion on ne voit pas quel autre procédé pourrait donner la même sécurité aux intéressés.

C'est pourquoi votre commission a donné son approbation aux grandes lignes de ce texte, en vous proposant certaines modifications, notamment en réservant aux organes dirigeants des sociétés coopératives de construction la possibilité de jouer eux-mêmes le rôle de promoteurs, à la condition de fournir les mêmes garanties. Une disposition analogue a déjà été prévue par l'Assemblée nationale pour les sociétés régies par la loi du 28 juin 1938.

En se limitant pour l'instant aux principes qui ont inspiré le projet, la discussion en commission a permis de soulever plusieurs problèmes de principe. En premier lieu, certains de ses membres ont regretté que soit bouleversé le cadre législatif des coopératives de construction et, en particulier, celles ayant pour objet la construction d'H. L. M. qui ont accompli une œuvre si importante grâce au dévouement désintéressé de leurs dirigeants dont la gestion a rarement donné lieu à des mécomptes.

C'est aussi évident pour certaines coopératives qui présentent des caractéristiques semblables.

Mais il faut bien reconnaître que la formule a été employée par des promoteurs dépourvus de l'esprit et des traditions du mouvement coopératif et que leurs clients n'ont de coopérateurs que le nom.

La question du maintien ou de la disparition des sociétés régies par la loi de 1938 a également été évoquée.

On a dit beaucoup de mal de ces sociétés. Cependant la formule, si elle est actuellement un peu délaissée, a rendu dans le passé de grands services. Il n'est pas douteux qu'elle a permis de véritables escroqueries, mais le mal ne semble pas irréparable.

Elle est certainement encore très utile pour des réalisations d'une importance modeste dans laquelle les membres peuvent contrôler les dirigeants et jouer leur rôle d'associés. Elle a, par le groupement des investisseurs et des candidats au logement, donné des assises financières plus solides aux entreprises et facilité leur crédit. Elle est un facteur d'économie en supprimant les intermédiaires et en simplifiant les formalités.

L'Assemblée Nationale l'a reconnu et a ajouté au texte gouvernemental un certain nombre d'articles destinés à éviter les abus, manifestant ainsi son désir de conserver un procédé déjà éprouvé.

Votre commission vous proposera de ne pas en rester là et de compléter l'œuvre de l'Assemblée Nationale par une refonte complète de la loi du 28 juin 1938, en vue de combler certaines lacunes et de porter remède à l'inadaptation d'un texte paru à une époque où la copropriété n'était qu'à ses débuts.

Elle a voulu revenir à l'esprit de la loi qui prévoyait la dissolution de la société ou le retrait des associés lorsque la construction est terminée et vous proposera, en conséquence, des amendements facilitant la dissolution ou le retrait. Elle a essayé d'harmoniser ses dispositions avec celles de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété. Enfin elle a ouvert une possibilité de révision pour parer à des abus provenant de la non concordance de l'importance du capital souscrit et de la valeur des locaux auxquels le capital donne vocation, parant ainsi à l'un des plus graves inconvénients du texte actuel.

Avant de passer à l'examen des articles, votre rapporteur estime nécessaire de protester une fois de plus au nom de votre commission contre la précipitation qui nous est imposée pour l'examen d'un projet aussi difficile. L'importance des problèmes soulevés, la complexité du texte auraient mérité un examen plus approfondi, de longues réflexions, des études plus poussées. Comment le faire alors que nous avons disposé d'à peine quarante-huit heures pour la préparation du rapport ? L'abondance des amendements que nous vous présenterons est bien la preuve que ce travail était nécessaire. Nous n'osons affirmer qu'il a été suffisant.

EXAMEN DES ARTICLES

TITRE I^{er}

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

Article premier.

Le titre premier a pour but de faciliter le fonctionnement des sociétés civiles dont l'objet est la construction d'immeubles destinés à la vente. Ces sociétés ne sont actuellement régies que par l'article 28 de la loi n° 64-1278 du 23 décembre 1964, qui leur accorde certains avantages fiscaux.

L'article premier distingue nettement ce type de société de celles régies par la loi du 28 juin 1938 en interdisant l'emploi du procédé qui constitue la caractéristique de ces dernières et consiste en l'attribution des immeubles aux associés en contrepartie de leurs apports.

Article 2.

L'article 2 apporte deux dérogations aux règles ordinaires de sociétés civiles.

Contrairement aux dispositions de l'article 1863 qui prévoient que les associés sont responsables des dettes sociales suivant une division par parts égales, il stipule que cette division se fera proportionnellement à leur part dans le capital social, comme il est certainement plus équitable.

Il impose également aux créanciers sociaux l'obligation de mettre en demeure la société avant de s'adresser aux associés, et pour permettre ce recours éventuel il oblige la société à communiquer la liste de ses adhérents.

Ces dispositions limitent ainsi les inconvénients de la responsabilité indéfinie des associés, qui demeure l'une des caractéristiques des sociétés civiles.

Article 3.

L'article 3 régleme les appels de fonds nécessaires à la réalisation de l'objet social et organise une procédure de vente des droits sociaux de l'associé défailant, procédure empruntée à la loi du 28 juin 1938. Il précise que les sommes provenant de la vente seront affectées par privilège au remboursement de la dette de l'associé envers la société.

Un amendement proposé par votre commission tend simplement à préciser que ce privilège prime toutes les sûretés conventionnelles consenties non seulement par l'associé défailant, mais aussi par l'un de ses auteurs.

Article additionnel 3 bis (nouveau).

Par voie d'amendement, votre commission vous propose un article 3 bis destiné à rectifier le texte de l'article 28 de la loi n° 64-1278 du 23 décembre 1964, afin de tenir compte des dispositions de l'article 2, aux termes desquelles l'article 1863 du Code civil n'est plus applicable aux sociétés de vente.

TITRE II

Sociétés coopératives de construction.

Article 4.

Aux termes de cet article, les sociétés coopératives de construction seront régies à la fois par le projet en cours de discussion et par la loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

Est maintenue implicitement pour ces sociétés la possibilité d'adopter l'une ou l'autre des formes de sociétés civiles ou commerciales.

Deux amendements proposés à cet article par votre commission ont simplement pour but de rappeler dès le début du titre II que les sociétés coopératives de construction peuvent transférer la propriété d'un lot à un associé soit par attribution, soit par vente, ainsi que cela est explicité dans les articles suivants.

Article 4 bis (nouveau).

Afin d'éviter que, dans des sociétés importantes, les associés intéressés par un programme ne se trouvent responsables des déficits intervenant dans d'autres programmes, l'article 4 bis stipule que chaque société ne devra poursuivre que la réalisation d'un seul programme pouvant comporter un ou plusieurs bâtiments.

Cette disposition compliquera la tâche de certaines sociétés, notamment des coopératives d'H. L. M., mais elle assure la protection des associés qui ne sont vraiment solidaires qu'avec leurs co-associés dans le même ensemble immobilier.

Article 5.

Aux termes de cet article, si la société s'adresse à un tiers pour la réalisation de son programme, elle ne pourra le faire qu'en souscrivant un contrat de promotion immobilière.

Comme on le verra à l'article 7, si la société vient jouer elle-même le rôle de promoteur, elle devra alors procéder par vente en l'état futur d'achèvement au profit de ses associés.

Votre commission vous propose, à cet article, un amendement de forme.

Article 6.

D'autres obligations sont imposées à la société coopérative.

Elle ne pourra commencer le programme prévu par les statuts que si elle a recueilli la souscription d'au moins 20 % du nombre total des logements ou des locaux commerciaux ou professionnels prévus, ceci afin d'éviter les difficultés qui se produiraient dans le cas où le programme ne trouverait pas suffisamment d'acquéreurs.

De plus, pour les lots non souscrits, des garanties de financement devront être fournies suivant les dispositions d'un décret à intervenir.

Article 7.

Cet article est l'un des plus importants du titre II et délimite étroitement les modalités d'action des coopératives de construction. Il semble en résulter, en effet, que, si ces coopératives peuvent procéder, soit par vente en l'état futur d'achèvement à leurs membres, soit par attribution à ceux-ci par voie de partage, ces opérations sont strictement réglementées.

En ce qui concerne les attributions, celles-ci ne sont possibles que si les associés trouvent une garantie dans l'existence d'un contrat de promotion immobilière passé avec un tiers par la société.

Un tel contrat n'est pas obligatoire si la société procède par voie de vente en l'état futur d'achèvement : mais, à défaut de contrat de promotion, les modalités du contrat de vente sont elles-mêmes précisées à l'article 9.

Votre commission vous propose, par voie d'amendement, une nouvelle rédaction qui lui paraît plus claire que celle adoptée par l'Assemblée Nationale.

Elle vous propose, d'autre part, de faire disparaître du projet toutes références aux coopératives d'H. L. M., réglementées par un autre projet également examiné par le Parlement au cours de la présente session.

Enfin, conformément à ce qui a été décidé par l'Assemblée Nationale à l'article 14 *ter* ci-dessous pour les sociétés régies par la loi du 28 juin 1938, elle vous propose de prévoir la possibilité, pour les organes de gérance de la société coopérative, de remplir eux-mêmes la fonction de promoteur, à condition d'en assumer les obligations telles qu'elles résultent du Titre III ci-après.

Article 8.

Aux termes de cet article, la mise en route du programme doit être précédée par une assemblée générale fixant les conditions d'exécution de celui-ci et la répartition du prix de revient entre les différents locaux.

Votre commission vous propose, par voie d'amendement, une modification de pure forme.

Article 9.

Cet article énumère le contenu du contrat de vente quand ce procédé est employé sans qu'il y ait eu recours à un contrat de promotion.

Ses dispositions sont sensiblement analogues à celles de l'article 7 de la loi du 3 janvier 1967.

Nous vous proposerons de modifier le d) de cet article, pour substituer le mot « garanties » aux mots « moyens de financement ». En effet, les garanties que l'article 7 oblige la société à donner en vue de la bonne fin du contrat ne sont pas forcément des moyens de financement.

Article 10.

Cet article reprend des dispositions qui, dans divers textes, et notamment dans la loi du 3 janvier 1967, interdisent les versements anticipés.

Nous pensons toutefois qu'une inadvertance s'est glissée dans le texte de l'Assemblée Nationale : on ne peut parler d'associé avant la souscription de parts. C'est cette souscription qui confère la qualité d'associé. Or, celle-ci est le premier acte qu'accomplit le candidat au logement. Il semble plus normal de prévoir que les versements ne pourront, sauf s'ils sont afférents aux études ou à l'achat du terrain, être antérieurs à l'assemblée générale qui aura fixé les éléments du programme, telle qu'elle est prévue à l'article 8.

Article 11.

Cet article stipule que, lorsqu'il est procédé par attribution, celle-ci ne peut intervenir qu'après que l'associé se sera acquitté de toutes ses obligations.

Il organise ensuite la procédure contre le débiteur défaillant et s'inspire, comme l'article 3 relatif aux sociétés de vente, des dispositions de l'article 3 de la loi du 28 juin 1938.

Votre commission vous propose d'une part une modification de pure forme au début de cet article, et, d'autre part, de préciser

que le privilège accordé à la société prime toutes les sûretés conventionnelles, même consenties par l'un des auteurs de l'associé défaillant.

Article 12.

Contrairement au droit commun en matière de société, il est généralement admis que les coopérateurs peuvent se retirer de la société en cours de construction ou en être exclus, mais en n'ayant alors droit qu'au remboursement de leur apport. L'octroi d'une faculté de retrait est d'autant plus nécessaire que le coopérateur, en vertu du dernier alinéa de l'article, ne peut, avant l'achèvement de la construction, céder ses droits sociaux ni le bénéfice de son contrat de vente si ce n'est à titre gratuit.

L'article 12 subordonne ce retrait à une autorisation de l'assemblée générale.

Toutefois, si le démissionnaire présente un successeur valable, l'autorisation ne peut lui être refusée que pour un motif grave. La société peut cependant refuser le candidat ainsi présenté et en préférer un autre.

La démission, comme l'exclusion, entraîne la résiliation du contrat de vente s'il y en a un mais cette résiliation n'est pas opposable aux tiers. Elle entraîne le remboursement des sommes versées.

La conséquence de la démission ou de l'exclusion est d'obliger les autres associés à remplir les engagements de celui qui a quitté la société jusqu'à ce qu'il lui soit trouvé un remplaçant.

Nous vous proposons, à cet article, deux amendements ayant l'un et l'autre pour but de protéger les associés contre d'éventuels abus de majorité.

Le premier a pour but de sauvegarder les droits de l'associé démissionnaire à qui un refus serait opposé, en ouvrant à son profit la possibilité de demander au tribunal de l'autoriser à se retirer. Le juge sera naturellement amené à apprécier la gravité des motifs qui ont entraîné le refus.

Le second est relatif à la procédure d'exclusion et tend à préciser que celle-ci ne peut être prononcée que pour un motif sérieux et légitime, et sous réserve du recours de l'intéressé devant le tribunal, ce recours ayant un caractère suspensif.

Article 13.

Il est possible aux sociétés coopératives de continuer à fonctionner après l'achèvement des bâtiments. Mais il paraît légitime que, dans ce cas, un associé ne puisse être tenu de rester dans la société s'il désire accéder à la propriété de son lot par voie d'attribution. Ce n'est, en effet, pas pour rester sociétaires que les souscripteurs participent, au prix de sacrifices financiers souvent importants, à une opération de construction : c'est pour devenir propriétaires de leur logement.

Toutefois, cette faculté de retrait ne peut être exercée que lorsque l'assemblée générale a constaté l'achèvement de l'immeuble et statue sur les comptes définitifs de l'opération.

Afin d'éviter que, par malveillance ou par négligence, l'assemblée générale ne se réunisse pas ou laisse les comptes en suspens, nous vous proposons, par voie d'amendement, d'ouvrir à l'associé qui demande le retrait un recours en justice en vue de faire constater l'achèvement de l'immeuble par le tribunal et faire statuer sur les comptes définitifs.

Article 14.

Dans une société coopérative, et c'est un principe auquel les coopérateurs sont très attachés, il est prévu que chaque sociétaire dispose d'une voix quelle que soit sa part dans le capital social, conformément à l'article de la loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

Le texte proposé par le Gouvernement et voté par l'Assemblée nationale déroge à cette règle lorsqu'il s'agit des assemblées générales qui ont pour but de prononcer l'exclusion d'un associé ou de statuer sur une demande de démission. Dans ce cas, le nombre de voix de chaque associé sera proportionnel à sa part dans le capital social.

La justification de cette disposition ne paraît pas déterminante, d'autant que votre commission vous propose par ailleurs d'accorder aux associés la garantie d'un recours devant le tribunal en cas d'exclusion ou de refus de démission.

C'est pourquoi nous vous proposons de supprimer cet article afin de s'en tenir au droit commun de la coopération, et de réaffirmer le caractère personnel de l'engagement du coopérateur, qui à aucun titre ne doit être un investisseur.

Article 14 bis.

Aux termes de cet article, les dispositions du Titre II sont d'ordre public et, par suite, les statuts ne peuvent y déroger.

TITRE II *BIS*

Modifications apportées à la loi du 28 juin 1938.

Article 14 ter.

Inséré par l'Assemblée Nationale dans un projet de loi qui ne comportait initialement aucune disposition relative à la loi du 28 juin 1938, le Titre II *bis* tend à compléter cette loi par des dispositions particulières aux sociétés ayant pour objet la construction d'immeubles à usage d'habitation.

La loi du 28 juin 1938, qui régit les sociétés ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés, a donné lieu à beaucoup d'abus, et tend graduellement à être abandonnée au profit des sociétés de vente régies par l'article 28 de la loi du 23 décembre 1964, et qui tend à réglementer le Titre premier du présent projet de loi.

La plupart des praticiens du droit de la construction s'accordent à considérer cette forme juridique comme inadaptée aux nécessités actuelles. Aussi la tentation est-elle forte de s'en désintéresser et d'attendre purement et simplement qu'elle tombe en désuétude.

Une telle attitude ne tient cependant pas compte de deux faits. En premier lieu, la construction en vue de l'attribution de fractions d'immeubles aux associés se conçoit encore parfaitement dans le cadre de programmes suffisamment limités pour que puisse exister entre les intéressés l'*affectio societatis* nécessaire à leur bonne entente.

Surtout, le législateur ne saurait négliger le fait qu'il subsiste un très grand nombre de sociétés régies par la loi du 28 juin 1938, dont beaucoup ne peuvent se dissoudre, soit parce que les statuts y mettent obstacle, soit parce qu'il est impossible, en raison de l'imperfection des règles qui ont présidé au financement de la construction et à la répartition des lots, de parvenir à régler les comptes de l'opération et de mettre en place une organisation nouvelle se substituant à la société.

Aussi importe-t-il, d'une part d'améliorer les dispositions de la loi du 28 juin 1938, et d'autre part de faciliter la dissolution des sociétés actuellement existantes.

Pour parvenir à ces objectifs, diverses modifications et adjonctions à la loi du 28 juin 1938 paraissent nécessaires, en plus de celles déjà adoptées par l'Assemblée Nationale.

Article premier de la loi du 28 juin 1938.

En premier lieu, rien ne sert d'abolir une organisation existante, si imparfaite soit elle, si l'on ne peut lui substituer une autre organisation meilleure et mieux élaborée.

Tel est le but essentiel de l'adjonction proposée par votre commission à l'article premier de la loi du 28 janvier 1938, qui prévoit la mise en place d'un état descriptif de division et d'un règlement conventionnel, amorce de la copropriété qui se substituera ultérieurement à la société, sauf dans certains cas — notamment s'il s'agit de maisons individuelles — où il y aura lieu de recourir à un autre type d'organisation, par exemple à une association syndicale de propriétaires.

Article 2 de la loi du 28 juin 1938.

La nouvelle rédaction proposée à l'article 2 a pour objet de préciser que les associés doivent participer au financement de la construction ou de l'acquisition en proportion de leurs droits dans le capital social. Elle réserve, toutefois, le cas où certains d'entre eux bénéficient d'un droit de jouissance exclusive sur une fraction du terrain — un jardin, par exemple — auquel cas ils peuvent être tenus à une quote-part du prix du terrain.

Article 3 de la loi du 28 juin 1938.

L'une des causes essentielles des difficultés devant lesquelles achoppe la dissolution des sociétés régies par la loi du 28 juin 1938 est l'impossibilité de régler les comptes et notamment d'obtenir des associés le paiement des sommes dues à la société. Aussi le texte proposé pour l'article 3 de la loi du 28 juin 1938 améliore-t-il les moyens mis à cette fin à la disposition de la société, en particulier en conférant à celle-ci un privilège sur le prix de vente des parts de l'associé défaillant.

Article 3 bis de la loi du 28 juin 1938.

Il est équitable que les associés contribuent aux dépenses entraînées par la construction ou l'acquisition de l'immeuble proportionnellement à la valeur des biens auxquels ils ont vocation.

Il est cependant advenu que, par suite d'erreurs ou pour toute autre raison, cette proportionnalité n'ait pas été respectée. Dans ce cas, il importe de permettre aux associés qui ont été lésés de réclamer à leurs coassociés le montant des sommes que chacun d'eux s'est ainsi trouvé dispensé de payer. Toutefois, afin de ne pas instaurer une instabilité permanente dans les transactions, cette faculté est limitée au cas où la différence excéderait le quart de la contribution incombant à l'un des associés, et ne peut plus être exercée après l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de la dissolution de la société ou du retrait. Tel est l'objet du nouvel article 3 *bis* que nous vous proposons d'insérer dans la loi du 28 juin 1938.

Une proposition de loi, qui n'a pas abouti, avait d'ailleurs été votée en ce sens en 1965 et 1969 par le Sénat et par l'Assemblée Nationale.

Article 4 de la loi du 28 juin 1938.

Les dispositions actuelles de la loi du 28 juin 1938 sont muettes en ce qui concerne la répartition entre les associés des charges entraînées par les services collectifs, les éléments d'équipement commun, ainsi que par la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes.

La solution qui vous est proposée à l'article 4 de la loi du 28 juin 1938 consiste à appliquer les règles édictées par la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, y compris en ce qui concerne la revision du mode de répartition des charges si celui-ci défavorise certains associés.

Articles 4 bis et 4 ter de la loi du 28 juin 1938.

Les modifications proposées aux articles 4 bis et 4 ter ont pour objet de faciliter la dissolution des sociétés de construction régies par la loi du 28 juin 1938, ou, à défaut, le retrait des associés.

En effet, ainsi qu'il a été constaté précédemment à propos des sociétés coopératives, il paraît évident que les personnes qui souscrivent des parts ou actions d'une société de construction n'ont pas pour objectif d'acquérir des titres mobiliers, mais bien de devenir propriétaire de leur logement. Il importe donc pour le législateur de leur en assurer la possibilité en rendant illicites tous les procédés qui permettent d'empêcher ou de retarder l'attribution en propriété des lots auquel chaque associé a vocation, et en réaffirmant ainsi le caractère temporaire des sociétés régies par la loi du 28 juin 1938. Une fois réalisé leur objet social, qui est de construire ou d'acquérir un immeuble, ces sociétés n'ont plus aucune raison d'être et doivent disparaître, à moins que les associés eux-mêmes n'en souhaitent la continuation entre ceux qui n'exercent pas la faculté de retrait accordée par la loi à chacun d'eux.

Une seule exception est prévue à ce principe, dans le cas des sociétés qui, notamment dans certaines stations de sports d'hiver, pratiquent des attributions de jouissance aux associés pendant une période de l'année, les mêmes locaux étant attribués à d'autres associés pour d'autres périodes. Il va de soi, en effet, que dans l'état actuel du droit, et dans l'attente de la réglementation plus détaillée que semble appeler ce type de sociétés, il n'est pas possible, dans ce cas, de procéder à des attributions en propriété au profit des associés.

Intitulé de la loi du 28 juin 1938.

Dans un souci de bonne technique législative, il vous est proposé de mettre le titre de la loi du 28 juin 1938 en harmonie avec son contenu actuel, et d'en modifier le titre des chapitres, le cha-

pitre premier, commun à toutes les sociétés régies par ladite loi, devant être intitulé « Dispositions générales », et le chapitre II « Dispositions particulières aux sociétés ayant pour objet la construction d'immeubles à usage principal d'habitation », ainsi qu'il a déjà été décidé par l'Assemblée Nationale.

Article 14 quater.

Cet article, inséré par l'Assemblée Nationale sur la proposition de son rapporteur, M. Tisserand, impose aux sociétés régies par la loi du 28 juin 1938 et ayant pour objet la construction d'immeubles à usage principal d'habitation de conclure avec un tiers un contrat de promotion immobilière avant d'entreprendre les travaux, de telle sorte que les associés disposent de la garantie inhérente à ce contrat.

Le deuxième alinéa de cet article ajoute que les opérations constitutives de la promotion immobilière peuvent être exécutées par le représentant légal ou statutaire de la société, à condition qu'il en assume les obligations. Cette disposition mérite d'être approuvée, les garanties en résultant pour les associés étant les mêmes si les obligations du promoteur sont assumées par le gérant de la société ou par un tiers.

Votre commission s'est, toutefois, interrogée sur le sort de l'engagement ainsi pris par le représentant de la société envers celle-ci au cas où il démissionnerait ou serait déchu de ses fonctions. Il lui est apparu que, dans ce cas, sauf convention contraire entre les associés et l'ancien représentant de la société, celui-ci resterait lié par les obligations résultant du contrat de promotion immobilière.

Le troisième alinéa de cet article dispose qu'en l'absence de contrat de promotion immobilière, les actions ou parts sociales ne peuvent être cédées avant l'achèvement des travaux, si ce n'est entre associés. Votre commission vous propose, par voie d'amendement, la suppression de cet alinéa, manifestement contradictoire avec l'alinéa premier. Si, en effet, conformément à l'alinéa premier, les travaux ne peuvent commencer s'il n'a pas été passé de contrat de promotion, on conçoit difficilement comment ils pourraient être un jour achevés sans qu'un tel contrat ait été conclu.

Article 14 quinquies.

Egalement inséré par l'Assemblée Nationale, l'article 14 *quinquies* permet à la société de donner caution hypothécaire pour la garantie des emprunts contractés par les associés pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds nécessités par l'opération de construction, et par les cessionnaires de parts sociales, pour leur permettre de payer le prix de cession. Si utiles qu'elles puissent paraître pour faciliter le financement de la construction, ces dispositions ne sont pas sans inconvénient, en faisant peser sur la société tout entière les risques inhérents aux obligations contractées par certains de ses membres.

Votre commission vous propose, toutefois, de les adopter, mais en supprimant, par voie d'amendement, la possibilité pour le cessionnaire de parts sociales d'en bénéficier pour le paiement du prix de cession. En effet, s'il est concevable que la société s'engage pour des sommes qui lui sont dues en vue de la réalisation de l'objet social, il ne saurait être admis qu'elle cautionne une dette du cessionnaire de parts sociales envers le cédant, engagement auquel elle n'est nullement intéressée.

Article 14 sexies.

L'article 14 *sexies*, également inséré par l'Assemblée Nationale, prévoit que le cessionnaire est tenu des dettes du cédant à l'égard de la société. Votre commission est d'accord sur ce point avec l'Assemblée Nationale et vous propose d'adopter cet article.

Article 14 septies.

L'article 14 *septies*, inséré lui aussi par l'Assemblée Nationale, réglemente le contrat préliminaire à la cession de parts, en instituant une procédure spéciale du blocage des fonds déposés en garantie de ce contrat, de telle sorte que ces fonds soient indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat définitif. Votre commission vous propose d'approuver cet article qui confère une garantie supplémentaire aux acquéreurs.

Article 14 octies.

Egalement inséré par l'Assemblée Nationale, l'article 14 *octies* tend à obliger les sociétés régies par la loi du 28 juin 1938 et ayant pour objet la construction d'immeubles à usage principal d'habitation à avoir un conseil de surveillance dans les conditions prévues par le décret du 10 novembre 1954.

Votre commission, d'accord sur le fond avec cette disposition, vous propose, par voie d'amendement, de l'insérer, comme les précédentes, dans la loi du 28 juin 1938 et, d'autre part, dans un but de bonne technique législative, de renvoyer à l'article 33 du projet la disposition transitoire que comporte le texte voté par l'Assemblée Nationale.

Article additionnel 14 nonies (nouveau).

Votre commission vous propose, par voie d'amendement, d'insérer dans le projet un article 14 *nonies* (nouveau) disposant que l'ensemble des dispositions de la loi du 28 juin 1938 sont d'ordre public, ainsi qu'il a été prévu précédemment pour les sociétés coopératives de construction.

TITRE III

Le contrat de promotion immobilière.

On ne reprendra pas ici les considérations contenues dans l'exposé général sur cette nouvelle institution qui constitue une des innovations essentielles du projet de loi et est appelée à régir une large partie de la construction en France.

Intitulé « Contrat de construction » dans le projet de loi, ce mode de construction a été baptisé par l'Assemblée Nationale « Contrat de promotion immobilière », appellation générique plus large et donc plus adaptée. Votre commission a approuvé cette nouvelle appellation.

Article 15.

L'article 15 du projet de loi posait dès l'abord le grand problème de principe de la qualification juridique du contrat de promotion immobilière. Dans le projet du Gouvernement, il était classé parmi les contrats de louage d'ouvrage énumérés par l'article 1779 du Code civil, et traité dans une section IV ajoutée au chapitre III du Livre VIII du Code, intitulé « Du louage d'ouvrage et d'industrie ». L'Assemblée Nationale, après étude du contenu du contrat nouveau, a découvert qu'il répondait sur plusieurs points aux caractéristiques du mandat. En conséquence, elle a préféré ne pas opter pour une classification dans une catégorie déjà existante du Code civil et a fait du contrat de promotion un contrat spécifique, au même titre que le contrat de louage ou le mandat. Un titre nouveau a donc été créé dans le Code civil après le Titre VIII intitulé « Du contrat de louage ». N'y figurent toutefois que les règles générales régissant le contrat, les dispositions spéciales concernant le cas particulier des constructions d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation étant traité dans un chapitre à part destiné à demeurer dans la nouvelle loi.

Votre commission a ratifié cette présentation non sans s'être penchée sur l'étude comparée des deux contrats que sont le contrat de louage d'ouvrage et d'industrie et le contrat de mandat. *Le louage d'ouvrage* répond à la définition suivante : contrat par lequel une personne se charge de faire un *ouvrage pour autrui*. Le locateur d'ouvrage n'est, à la différence du locateur de services, lié au maître de l'ouvrage par aucun lien de subordination, ce dernier se bornant à indiquer ce qu'il désire obtenir et s'en rapportant au locateur quant aux modalités de l'exécution. Le locateur est tenu d'exécuter le travail qui lui a été commandé ; en principe il est tenu de l'exécuter lui-même, dans le délai convenu, ceci sous peine de dommages-intérêts. En contrepartie le maître est tenu de faciliter l'exécution du travail, de recevoir l'ouvrage et surtout tenu de payer le prix convenu.

Le *mandat* est un acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose *pour le mandant et en son nom*. S'agissant du mandat salarié, il est admis que le mandataire ne peut être chargé d'accomplir autre chose que des *actes juridiques*, les actes matériels qui peuvent être accomplis à cette occasion n'étant considérés que comme des accessoires. Le mandat

implique cependant une certaine marge d'initiative faute de quoi le pseudo-mandataire ne serait qu'un agent de transmission. Le mandataire s'oblige à exécuter *une mission* et à y apporter tous les soins qu'elle exige, c'est-à-dire les soins d'un bon père de famille. Pour que le mandataire soit responsable, il ne suffit pas en effet que le résultat de son action soit autre que celui que le mandant avait en vue. Il faut qu'il ait commis une faute. Le mandant doit défrayer le mandataire des avances qu'il a pu faire ou des frais qu'il a engagés pour l'exécution de sa mission, l'indemniser des pertes qu'il a pu subir, enfin lui payer son salaire.

Ces caractéristiques rapidement énumérées permettent de différencier les deux contrats de façon assez nette :

— quant à leur objet : le contrat de louage porte *sur un ouvrage matériel* ; le mandat porte sur des *actes juridiques* ;

— quant aux modalités d'exécution du contrat :

— le locateur d'ouvrage est *indépendant* du maître pour l'exécution du contrat et n'engage pas celui-ci ;

— le mandataire exécute sa mission au nom du mandat et prend des engagements *en son nom* ;

— quant aux effets du contrat :

— le locateur d'ouvrage doit fournir un ouvrage déterminé et de ce fait est tenu à une *obligation de résultat* ;

— le mandataire est tenu d'exécuter une mission en bon père de famille et est donc seulement tenu d'une *obligation de diligence*.

Si la distinction est assez claire sur le plan de la théorie, elle a donné lieu en jurisprudence à bien des hésitations et variations. Certains contrats ne possèdent pas tous les éléments caractéristiques de l'une ou l'autre catégorie. Il en est ainsi pour certaines professions, tels les avocats, les médecins, les artistes ; agissent-ils comme mandataires alors qu'ils ne représentent pas le mandant, du moins en principe ? ; ou sont-ils locateurs d'ouvrage alors que l'on ne saurait les astreindre à une obligation de résultat ? De même l'architecte agit tantôt en locateur d'ouvrage, tantôt comme mandataire.

L'étude du contenu du contrat de promotion tel qu'il est envisagé par le projet de loi montre clairement — on le verra à l'occasion des articles — que le promoteur a lui aussi vis-à-vis du maître de l'ouvrage une situation située à mi-chemin entre les deux types de contrat ; il est dans ces conditions fallacieux de

vouloir le rattacher à l'un ou à l'autre d'entre eux. Il a paru à votre commission, comme à nos collègues de l'Assemblée Nationale, que l'important était, plus que d'établir la qualification juridique du contrat, d'obtenir un certain résultat : donner aux acquéreurs des garanties aussi complètes que possible quant aux caractéristiques du bien acquis, à son prix et au délai de livraison.

Article 16.

L'article 16 du projet de loi contient toutes les dispositions du futur Titre VIII *bis* du Code civil intitulé : « Du contrat de promotion immobilière. »

Article 1831-1 du Code civil.

L'article 1831-1 donne la définition générale du contrat qui fait apparaître clairement son ambivalence. S'obligeant envers le maître de l'ouvrage, le promoteur peut être un mandataire s'il se borne à effectuer les opérations juridiques relatives à la construction, conclusion de contrats de louage d'ouvrage, et plus généralement l'ensemble des actes juridiques nécessaires, le tout *au nom du maître de l'ouvrage*, ainsi qu'il est dit à l'article 1831-2. Mais ses obligations *dépassent* celles d'un mandataire, car il est alors *garant* de l'exécution des contrats passés au nom du maître, ce qui met à sa charge une *obligation de résultat* qui s'inspire de celle du locateur d'ouvrage.

Par ailleurs il est précisé que s'il exécute lui-même une partie du programme, il est alors considéré pour l'exécution de celle-ci comme un *locateur d'ouvrage*, conséquence logique de son activité qui consiste non plus à faire des actes juridiques mais à exécuter *des opérations matérielles*.

Article 1831-2 du Code civil.

L'article 1831-2 est la conséquence de l'aspect « mandat » du contrat de promotion : le promoteur engage le mandant pour tous les contrats qu'il passe en son nom, à l'exception toutefois des actes de disposition et des emprunts, qui font l'objet de mandats spéciaux, conformément au régime général du mandat.

En contrepartie, le maître est engagé par les contrats passés en son nom par le promoteur.

Article 1831-3 du Code civil.

L'article 1831-3 introduit une disposition fort importante qui permet au maître de l'ouvrage de céder ses droits à un tiers ; dans ce cas il est spécifié que le promoteur reste tenu intégralement de ses obligations envers le cessionnaire et inversement. Par contre, le promoteur, lui ne peut se substituer un tiers qu'avec l'accord du maître. L'originalité de ce texte tient à ce que le contrat cesse, du moins au regard du maître de l'ouvrage, d'être un engagement personnel entre deux parties déterminées *intuitu personae* ; il prend un caractère de droit réel et transmissible. Pour la bonne exécution des contrats de promotion cette règle a une grande portée pratique car elle apporte au promoteur la certitude qu'il pourra mener son travail jusqu'à bonne fin ; c'est pourquoi la commission l'a étudiée avec soin et a jugé nécessaire d'y apporter deux précisions :

— *la première* concerne les mandats spéciaux donnés par le mandant avant la cession ; il est important que l'effet de ces mandats puisse se poursuivre de la même manière que le mandat général ;

— *la seconde* institue la publicité du contrat de promotion car on voit mal comment on peut obliger un acquéreur à poursuivre l'exécution d'un contrat dont il a pu ne pas avoir connaissance au moment de la cession ; dans l'esprit de la commission la publicité du contrat ne peut se dissocier de la transmission automatique des obligations au cessionnaire. Tels sont les objets des deux amendements proposés à l'article 1831-3.

Après article 1831-4 du Code-civil.

Après l'article 1831-4 qui n'appelle pas d'observations particulières, la commission propose de réinsérer sous la forme d'un *article 1831-5* une disposition qui figurait dans le projet de loi concernant le règlement judiciaire ou la liquidation de biens. La commission trouve en effet utile de prévoir pour les contrats de promotion un régime équivalent à celui déjà fixé par la loi n° 67-563 du 13 juillet 1967 sur la faillite et le règlement judiciaire en matière de rapports entre bailleurs et locataires (art. 52 de la loi). Du reste la règle selon laquelle la faillite ou la liquidation judiciaire du locateur ne met pas fin au contrat s'applique déjà en matière de louage d'ouvrage et d'industrie.

Article 18.

L'article 18 et les suivants du projet de loi traitent du cas particulier de la construction d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation. Il est nécessaire de prévoir pour les acquéreurs d'appartements construits selon la formule du contrat de promotion des garanties analogues à celles qui figurent dans la loi du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire.

L'article 18 vise à soumettre tous les contrats de promotion aux dispositions générales étudiées précédemment et aux règles particulières figurant dans les articles suivants. Une exception est faite toutefois au deuxième alinéa pour les contrats passés par les vendeurs d'immeubles au sens de la loi de 1967 car alors les garanties prévues par cette loi s'appliqueront. Les amendements proposés par la commission visent à améliorer la forme de l'article, en particulier en donnant au premier alinéa une portée aussi générale que possible.

Article 19.

L'article 19 est le plus important du chapitre II en ce qu'il définit les éléments qui doivent obligatoirement être fixés dans le contrat de promotion. C'est là que résident les véritables garanties de l'acquéreur. Il reprend dans une large mesure l'énumération figurant pour les ventes d'immeubles à construire dans l'article 7 de la loi de 1967. L'Assemblée Nationale a légèrement modifié la présentation de l'article en prévoyant d'abord le principe d'un écrit pour chaque contrat, ensuite les énonciations qui doivent y figurer, puis la possibilité pour la réalisation de programmes en plusieurs tranches de scinder le contrat en plusieurs actes séparés. Votre commission approuve cette présentation. Elle vous propose cependant quelques amodiations dans la définition de certains des éléments du contrat : au *c*, puisque le contrat fixe un prix convenu, il n'est pas nécessaire de faire figurer les devis estimatifs ; de même au *d* c'est, par référence à la définition générale du contrat de promotion, le « prix convenu » qui doit figurer, sans qu'il y ait lieu de faire référence à un prix à forfait, car c'est ce prix convenu qui éventuellement pourra être révisé. Enfin il vous est proposé de scinder le *d* en trois parties différentes dans un but de clarté.

Les deux derniers alinéas prévoient la nullité du contrat de promotion en cas d'inobservation des énonciations du contrat, nullité qui ne peut être invoquée que par le maître de l'ouvrage engagé par les contrats passés.

Article 20.

L'article 20 prévoit le régime applicable en cas de non respect par le maître de l'ouvrage des obligations de versement mises à sa charge par le contrat. Des délais de grâce sont prévus à son profit. L'amendement proposé au premier alinéa de l'article ne vise à améliorer que sa forme.

Article 21.

L'article 21 reprend pour les contrats de promotion une disposition figurant dans l'article 8 de la loi du 3 janvier 1967 pour les ventes d'immeubles (interdiction pour le promoteur de recevoir des versements ni avant la signature du contrat, ni avant la date à laquelle la créance est exigible).

Article 22.

L'article 22 qui a fait l'objet à l'Assemblée Nationale d'une interversion avec l'article 23 dispense de l'obligation de garantie obligatoirement prévue dans le contrat les organismes d'H. L. M. et les sociétés d'économie mixte dont le capital appartient pour moitié au moins à des personnes de droit public ce qui s'explique par le contrôle déjà très strict qu'exerce l'Etat en pareil cas.

Article 23.

Enfin l'article 23 fait de toutes les dispositions concernant les contrats de promotions des règles d'ordre public comme le faisait l'article 12 de la loi de 1967 pour la plus grande partie de ses dispositions.

TITRE IV

Dispositions pénales.

La commission vous propose d'adopter sans modification les dispositions d'ordre pénal qui reprennent pour partie celles figurant dans la loi du 3 janvier 1967 (les articles 24 et 25 du projet reprennent celles des articles 13 et 14 de cette loi, et prévoient les mêmes peines) et pour partie les interdictions énoncées par 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 (les articles 26 et 27 étendent intégralement aux promoteurs les interdictions posées par les articles 9 et 10 de cette loi ; de même que l'article 28 reprend l'article 17 de la même loi avec les mêmes peines).

TITRE V

Dispositions diverses.

Comme son intitulé l'indique, ce titre contient des dispositions assez disparates.

Article 29.

L'article 29 modifie les articles 6 et 7 de la loi du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire. A l'article 6, l'Assemblée Nationale a jugé nécessaire d'ajouter une disposition destinée à soumettre aux règles posées par ladite loi pour les contrats de vente les contrats de ce type qui sont assortis de la fourniture par le constructeur du terrain nécessaire à la construction, qu'elle soit directe ou indirecte, ce pour éviter la pratique consistant à effectuer deux contrats séparés : l'un consistant à vendre le terrain nu, l'autre à conclure ensuite un contrat de promotion. Votre commission a cherché à améliorer la forme de cette disposition dont par ailleurs elle approuve l'objet. A l'article 7 est supprimée la disposition qui subordonnait la conclusion du contrat de vente à l'achèvement des fondations de l'immeuble.

Enfin, le projet de loi insère au même article un alinéa nouveau destiné à alléger les minutes des contrats de vente d'appartements en rendant possible la simple référence à un document unique déposé au rang des minutes du notaire et comprenant les précisions relatives à l'ensemble de l'immeuble. Votre commission pense que l'amendement adopté par l'Assemblée Nationale à cet alinéa risque de lui enlever une grande part de son intérêt et vous propose de revenir au texte du Gouvernement qui lui paraît tout à fait clair.

Article 29 bis.

L'article 29 bis, introduit par l'Assemblée Nationale, a recueilli l'assentiment de la commission puisqu'il constitue une conséquence financière (exonération de la T. V. A. pour les locations ventes) des textes votés concurremment par le Parlement, et ayant trait aux H. L. M.

Article 30.

L'article 30 est fort important pour les acquéreurs et particulièrement les acquéreurs de maisons individuelles car il est de nature à leur éviter, à l'avenir, des surprises désagréables.

Article 30 bis.

L'article 30 bis a été adopté par l'Assemblée Nationale sur la proposition du Gouvernement ; il tend à permettre, par dérogation à la règle de l'article 1279 du Code civil, de conserver les garanties sur les biens garantissant une créance en cas de changement de débiteur. D'après ce qu'a expliqué le Gouvernement, cette possibilité, qui constitue une véritable cession de dettes, doit revêtir une grande importance pratique du fait que les prêts du Crédit foncier sont appelés à être accordés non plus directement aux acquéreurs, mais sous la forme d'un réescompte de prêts octroyés par les banques.

Article 30 ter.

L'article 30 *ter* a également été introduit par l'Assemblée Nationale ; il a pour objet de fixer d'une façon indiscutable le principe de l'autonomie du privilège du prêteur de deniers prévu dans l'article 2103 du Code civil qui donne lieu à des incertitudes d'interprétation au regard d'autres dispositions du Code (art. 1250 en particulier). Votre commission approuve cette nécessité mais vous propose de le dire plus clairement que ne le fait le texte qui nous a été transmis.

Article 31.

L'article 31 prévoit des décrets d'application pour l'ensemble des dispositions de la loi.

Article 32.

L'article 32 a été modifié par l'Assemblée Nationale afin de soumettre les sociétés créées en application de la loi de 1938 et les coopératives de construction au contrôle du conseil de surveillance prévu par le décret du 10 novembre 1954.

Votre commission vous propose par voie d'amendement la suppression du II de cet article.

En effet, ce texte ne fait, en ce qui concerne les sociétés régies par la loi du 28 juin 1938, que reproduire une disposition déjà votée à l'article 14 *octies* ci-dessus.

Pour ce qui est des sociétés coopératives, la nécessité d'un conseil de surveillance ne lui apparaît pas, et, en tout état de cause, devrait figurer au Titre II relatif à ces sociétés.

Enfin, une disposition précise que le II de cet article ne sera applicable qu'au terme d'un délai de six mois à compter de la promulgation de la loi. Dans un but de bonne technique législative, il paraît préférable de reporter à l'article 33 toutes les dispositions transitoires.

Article 33.

L'article 33 rend applicables les dispositions de la loi nouvelle à compter du 1^{er} janvier 1972.

Votre commission vous propose de compléter cet article par une disposition précisant que les nouvelles règles sont applicables aux sociétés constituées antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi, ce qui constitue la conséquence logique du caractère d'ordre public que revêtent la plupart de ces dispositions. Toutefois, afin de ne pas entraver la bonne marche des programmes en cours à la date de la publication de la loi, votre commission vous propose de dispenser les sociétés existantes d'avoir à respecter pour lesdits programmes certaines dispositions dont la nature même semble impliquer l'application dès le début de chaque opération : c'est le cas, pour les coopératives, des articles 4 *bis* (limitation de chaque société à un seul programme), 5, 6 et 7 (obligation de recourir soit à un contrat de promotion immobilière, soit à des ventes en l'état futur d'achèvement), 8 (fixation des conditions techniques et financières d'exécution des travaux), 9 (réglementation de la vente en l'état futur d'achèvement) et 10 (interdiction des versements avant fixation des conditions techniques et financières d'exécution des travaux). De même, ne paraît pas pouvoir être appliqué aux programmes en cours l'article 14 *quater*, qui impose aux sociétés régies par la loi du 28 juin 1938 de recourir à un promoteur lorsqu'elles construisent des immeubles à usage principal d'habitation.

*

* *

Sous le bénéfice de ces observations et sous réserve des amendements qu'elle vous propose, votre commission vous demande d'adopter le présent projet de loi, voté en première lecture par l'Assemblée Nationale après déclaration d'urgence.

TABLEAU COMPARATIF

Texte actuellement en vigueur.	Texte de projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
	TITRE PREMIER	TITRE PREMIER	TITRE PREMIER
	Sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles.	Sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles.	Sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles.
	Article premier.	Article premier.	Article premier.
	<p>Les sociétés civiles dont l'objet est de construire un ou plusieurs immeubles destinés à être vendus en totalité ou par fractions sont régies par les articles 1832 et suivants du Code civil et par les dispositions du présent titre.</p>	<p>Les sociétés... ... plusieurs immeubles en vue de leur vente en... ... titre.</p>	Conforme.
	<p>Les immeubles construits par elles ne peuvent, à peine de nullité, être attribués, en tout ou en partie, en jouissance ou en propriété aux associés, en contrepartie de leur apport.</p>	<p>Les immeubles construits par elles ne peuvent être attribués, en tout ou partie, en jouissance ou en propriété, aux associés, en contrepartie de leurs apports, ceci à peine de nullité de l'attribution.</p>	
	Art. 2.	Art. 2.	Art. 2.
	<p>Par dérogation à l'article 1863 du Code civil, les associés sont tenus du passif social sur leurs biens en proportion de leurs droits sociaux.</p>	<p>Par dérogation... ...social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.</p>	Conforme.
	<p>Les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement mis en demeure la société. A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer à tout créancier de la société qui en fait la demande les noms et domicile, réel ou élu, de chacun des associés.</p>	<p>Les créanciers... ... 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.</p>	

Texte
actuellement en vigueur.

Texte
du projet de loi.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions
de la commission.

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 le créancier indemnisé par la société ou par l'assurance garantissant la responsabilité de cette dernière.

Art. 3.

Les associés sont tenus de satisfaire aux appels de fonds nécessaires à la réalisation de l'objet social dans les proportions prévues à l'article 2.

Au cas où un associé ne satisfait pas à ses obligations, ses droits pourront, un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet, 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 de 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

Les associés...

... 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,...

... ou représentés. Toutefois, nonobstant toutes dispositions contraires des statuts,...

Art. 3.

Alinéa conforme.

Alinéa conforme.

Alinéa conforme.

Texte actuellement en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
	<p>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.</p> <p>La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.</p> <p>Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège préférable à tous ceux que l'associé défaillant aurait pu consentir conventionnellement, au paiement des sommes dont cet associé est redevable à la société.</p>	<p>... majorités requises.</p> <p>Conforme.</p> <p>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.</p>	<p>Alinéa conforme.</p> <p>Les sommes... ... société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant.</p>
<p>Loi n° 64-1278 du 23 décembre 1964. (Loi de finances rectificative pour 1964.) (Journal officiel du 24 décembre 1964.)</p>			
<p>Article 28.</p> <p>Les dispositions de l'article 206-2 du Code général des impôts ne sont pas applicables aux sociétés civiles créées après l'entrée en vigueur de la présente loi et ayant pour objet la construction d'immeubles en vue de la vente, à la condition que ces sociétés ne soient pas constituées sous la forme de sociétés par action ou à responsabilité limitée et que leurs statuts prévoient la responsabilité indéfinie des associés en ce qui concerne le passif social, conformément à l'article 1863 du Code civil.</p>			<p>Art. 3 bis (nouveau).</p> <p>Dans le premier alinéa de l'article 28 de la loi n° 64-1278 du 23 décembre 1964, les mots : « ... conformément à l'article 1863 du Code civil » sont abrogés.</p>

Texte actuellement en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
	TITRE II Sociétés coopératives de construction.	TITRE II Sociétés coopératives de construction.	TITRE II Sociétés coopératives de construction.
	Art. 4. Les sociétés coopératives de construction ont pour objet la construction d'un ou plusieurs immeubles à usage principal d'habitation, compris dans un même pro- gramme, en vue de leur division par lots destinés à devenir la propriété des associés. Elles doivent, à peine de nullité, se consti- tuer et se conformer aux dispositions du présent titre et à celles non contraires de la loi n° 47-1775 du 10 sep- tembre 1947 portant statut de la coopération.	Art. 4. Les sociétés coopératives ayant pour objet la cons- truction d'un ou de plu- sieurs 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 pré- sente loi et à celles non contraires de la loi n° 47- 1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopé- ration.	Art. 4. Les sociétés coopératives de construction ayant... ... par lots destinés à être attribués ou vendus aux associés... ... de la coopé- ration.
		Art. 4 bis (nouveau). Chaque société coopéra- tive de construction doit limiter son objet à l'édifica- tion d'immeubles compris dans un même programme comportant une ou plusieurs tranches d'un ensemble im- mobilier.	Art. 4 bis (nouveau). Conforme.
	Art. 5. Une société coopérative de construction ne peut confier à un tiers tout ou partie de l'élaboration et de la réalisation de son pro- gramme de construction qu'en vertu d'un contrat conforme au titre III de la présente loi.	Art. 5. Une société coopérative de construction ne peut confier à un tiers l'élabora- tion et la réalisation de tout ou partie de son programme de construction qu'en vertu d'un contrat conforme au titre III de la présente loi.	Art. 5. Une société... ... d'un contrat de promo- tion immobilière conforme au titre III de la présente loi.
	Art. 6. Une société coopérative ne peut entreprendre le programme de construction	Art. 6. Une société coopérative de construction ne peut entreprendre le programme	Art. 6. Conforme.

**Texte
actuellement en vigueur.**

**Texte
du projet de loi.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la commission.**

prévu par les statuts que si le nombre des associés est au moins égal aux deux tiers du nombre total de logements et de locaux à usage commercial ou professionnel à construire et si le financement de la construction des autres logements ou locaux est garanti dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Cette garantie n'est pas exigée des sociétés régies par l'article 173 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

Art. 7.

Lorsque le transfert de propriété entre la société et l'associé résulte d'un contrat, ce contrat doit, à peine de nullité, revêtir la forme d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement régi par l'article 1601-3 du Code civil, sans être pourtant soumis aux articles 6 et suivants de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967.

La conclusion d'un contrat de cette forme est obligatoire lorsque la société n'a pas confié à un tiers en tout ou partie l'élaboration et la réalisation de l'ensem-

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

Les droits privatifs d'un associé sont soit représentés par des parts ou actions donnant vocation à l'attribution d'un lot, soit transférés à cet associé en vertu d'un contrat de vente conforme aux dispositions de l'article 1601-3 du Code civil.

Si la société n'a pas confié à un promoteur immobilier la réalisation de son programme de construction, le contrat de vente doit être conforme aux dispositions de l'article 9.

Dans le cas où les droits privatifs de l'associé sont représentés par des parts ou actions, la société est tenue de conclure 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

**Texte
actuellement en vigueur.**

**Texte
du projet de loi.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la commission.**

ble de son programme. 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.

ci-après sont, en outre, applicables. Toutefois, les sociétés fonctionnant en 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.

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.

Art. 8.

Une société coopérative ne peut 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 signature du contrat, ni avant la date à laquelle la créance est exigible.

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. 8.

Avant le commencement des travaux, l'assemblée générale doit en approuver les conditions techniques et financières d'exécution, et fixer les bases...

(Le reste sans changement.)

Art. 9.

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

a) La description de l'immeuble vendue ;

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

c) Le délai de livraison ;

Art. 9.

Le contrat de vente prévu à l'article 7...

Art. 9.

Le contrat...

Texte actuellement en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
	<p>d) S'il y a lieu, les moyens de financement prévus à l'article 6 ci-dessus.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>... ci-dessus. Alinéa conforme.</p> <p>Alinéa conforme.</p> <p>Alinéa conforme.</p>	<p>d) S'il y a lieu, les garanties prévues à l'article 6 ci-dessus. Alinéa conforme.</p> <p>Alinéa conforme.</p> <p>Alinéa conforme.</p>
	<p>Art. 10.</p>	<p>Art. 10.</p>	<p>Art. 10.</p>
	<p>Préalablement au commencement des travaux, l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers de la totalité des associés doit approuver les conditions techniques et financières d'exécution des travaux. Elle doit en outre fixer les bases selon lesquelles les différents éléments composant le prix de revient global seront répartis entre les locaux à édifier pour déterminer le prix de chacun d'eux. Elle seule peut approuver ou modifier les statuts.</p>	<p>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.</p>	<p>Une société...</p> <p>... à l'achat du terrain, avant les décisions de l'assemblée générale prévues à l'article 8, premier alinéa, ni avant la signature du contrat de vente, ni avant la date à laquelle la créance de la société sur l'associé est exigible.</p>
	<p>Art. 11.</p>	<p>Art. 11.</p>	<p>Art. 11.</p>
	<p>Dans le cas où 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</p>	<p>Si le transfert de propriété...</p>	<p>Si les droits privatifs des associés sont représentés par des parts ou actions donnant vocation à l'attribution d'un lot, chaque associé...</p> <p>(Le reste de l'alinéa sans changement.)</p>

**Texte
actuellement en vigueur.**

**Texte
du projet de loi.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la commission.**

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 des lots.

Au cas où un associé ne satisfait pas à ses obligations, ses droits pourront, un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet, 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 préférable à tous ceux que l'associé défaillant aurait pu consentir conventionnellement au paiement des sommes dont cet associé est redevable à la société.

Art. 12.

Jusqu'à l'achèvement de l'opération de construction, la démission d'un associé

... 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...

... la mise à prix.

Alinéa conforme.

Alinéa conforme.

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.

Alinéa conforme.

Alinéa conforme.

Alinéa conforme.

Alinéa conforme.

Les sommes...

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

Art. 12.

Jusqu'à l'achèvement...

Texte
actuellement en vigueur.

Texte
du projet de loi.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions
de la commission.

est subordonnée à une autorisation de l'assemblée générale donnée dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat.

Cette autorisation est de droit, sauf motif grave, au cas où l'associé qui se retire propose un nouvel associé solvable et désireux d'entrer dans la société. Cependant quand elle accepte la démission d'un associé, l'assemblée générale n'est pas tenue d'accepter le nouvel associé proposé par celui qui se retire et peut lui en préférer un autre 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.

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...

... 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

... par un décret en Conseil d'Etat. Elle peut également être autorisée par le tribunal de grande instance.

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

L'exclusion d'un associé ne peut être prononcée par l'Assemblée générale que pour un motif sérieux et légitime et sous réserve du recours de l'intéressé devant le tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble, dans le délai d'un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision. Ce recours a un caractère suspensif. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables dans le cas prévu à l'article 11 (2^e alinéa).

(Le reste de l'article sans changement.)

**Texte
actuellement en vigueur.**

**Texte
du projet de loi.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la commission.**

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 des lots.

Art. 13.

Dans les sociétés visées 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 avec les prévisions sta-

résolu et ont régulièrement publié ces sûretés. Les sommes versées par cet associé...

... en Conseil d'Etat.

En cas de démission...

... 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...

... du ou des immeubles aux prévisions statu-

Art. 13.

Conforme sauf...

Texte actuellement en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
	tutaires et a statué sur les comptes définitifs.	taires et qu'elle a statué sur les comptes définitifs.	... comptes définitifs. A défaut, tout associé peut demander au tribunal de grande instance de constater cet achèvement et de sta- tuer sur lesdits comptes.
	Les modalités de retrait sont fixées par un décret en Conseil d'Etat.	Conforme.	
	Art. 14.	Art. 14.	Art. 14.
	Par dérogation à l'article 9 de la loi du 10 septembre 1947, chaque associé dispose d'un nombre de voix propor- tionnel au prix de revient de son lot par rapport au prix de revient de l'ensemble des lots pour décider l'exclu- sion ou autoriser la démis- sion d'un associé.	Par dérogation... ... de l'ensemble quand il y a lieu de décider une exclusion ou d'autoriser une démission.	Supprimé.
		Art. 14 bis (nouveau). Les dispositions du pré- sent titre sont d'ordre public.	Art. 14 bis. Conforme.
		TITRE II BIS (nouveau) Modifications apportées au fonctionnement des socié- tés régies par la loi du 28 juin 1938.	Conforme.
		Art. 14 ter (nouveau). Les dispositions du pré- sent titre sont insérées dans la loi du 28 juin 1938 sous l'intitulé suivant :	Art. 14 ter (nouveau). I. — <i>Le titre de la loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copro- priété des immeubles divisés par appartements est modi- fié comme suit :</i>
Loi du 28 juin 1938 ten- dant à régler le statut de la copropriété des immeu- bles divisés par apparte- ments.		(Cf. p. 53 <i>in fine.</i>)	« Loi du 28 juin 1938 relative aux sociétés ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'immeubles ou d'ensembles immobiliers en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés. »

**Texte
actuellement en vigueur.**

CHAPITRE PREMIER

*Dispositions régissant
les sociétés de construction.*

Article premier.

Sont valablement constituées sous les différentes formes reconnues par la loi, même si elles n'ont pas pour but de partager un bénéfice, les sociétés ayant pour objet soit la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance, soit la gestion et l'entretien de ces immeubles ainsi divisés.

**Texte
du projet de loi.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la commission.**

II. — Dans la loi précitée du 28 juin 1938, le sous-titre :

« CHAPITRE PREMIER. — Dispositions régissant les sociétés de construction », est remplacé par le sous-titre :

« CHAPITRE PREMIER. — Dispositions générales ».

III. — Les articles premier à 4 ter de la loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements sont modifiés comme suit :

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

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

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

Texte
actuellement en vigueur.

Texte
du projet de loi.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions
de la commission.

Art. 2.

Un associé ne peut jamais prétendre à l'attribution exclusive en propriété par voie de partage en nature de la fraction d'immeuble pour laquelle il a vocation, non plus qu'à se maintenir dans la jouissance exclusive de cette fraction, s'il n'a rempli ses obligations et souscrit proportionnelle-

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

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

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

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

« Art. 2. — Les associés sont tenus de répondre aux appels de fonds nécessités par l'acquisition, la construction ou l'aménagement de l'immeuble social en proportion de leurs droits dans le capital.

**Texte
actuellement en vigueur.**

ment à ses engagements aux appels de fonds supplémentaires nécessités par la réalisation effective de l'objet social.

Art. 3.

Si un associé ne souscrit pas proportionnellement à ses engagements, aux appels de fonds supplémentaires nécessités par la réalisation effective de l'objet social, ou s'il ne remplit pas ses obligations, ses droits de toute nature dans l'actif social, y compris ceux afférents à la jouissance d'une fraction d'immeuble, pourront être, un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet, mis en vente publique à la requête des représentants de la société autorisée par une décision prise par ses associés, possédant au moins les trois quarts du capital social.

(Décret n° 55-563 du 20 mai 1955, art. 6). —
« Toutefois, et nonobstant toutes dispositions contraires des statuts, les parts ou actions détenues par les associés à l'encontre desquels sera requise la mise en vente ne sont pas prises en considération pour le calcul de la majorité des trois quarts du capital social requise.

**Texte
du projet de loi.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la commission.**

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

« Art. 3. — L'associé qui ne satisfait pas aux obligations auxquelles il est tenu envers la société en vertu de l'article 2 ne peut prétendre ni à entrer en jouissance de la fraction de l'immeuble à laquelle il a vocation, ni à se maintenir dans cette jouissance, ni à obtenir l'attribution en propriété de ladite fraction.

« Les droits sociaux appartenant à l'associé défaillant peuvent, un mois après une sommation de payer restée sans effet, être mis en vente publique sur autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers du capital social et sur deuxième convocation à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Les parts ou actions détenues par les associés à

**Texte
actuellement en vigueur.**

Cette mise en vente sera notifiée par lettre recommandée, avec accusé de réception, à l'associé défaillant ainsi qu'à tous les autres associés, et publiée dans un des journaux d'annonces légales du lieu du siège social.

Huit jours après l'envoi de ces lettres recommandées et cette publication, la vente pourra avoir lieu.

Il y sera procédé, en une seule fois, pour le compte et aux risques de l'associé défaillant.

**Texte
du projet de loi.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la commission.**

l'encontre desquels sera requise la mise en vente ne sont pas prises en considération pour le calcul des majorités requises.

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

« La vente aura lieu pour le compte et aux risques de l'associé défaillant, qui sera tenu, vis-à-vis de la société, des appels de fonds mis en recouvrement antérieurement à la vente. Les sommes produites par l'adjudication seront affectées par privilège au paiement des sommes dont cet associé sera redevable à la société. Ce privilège l'emporte sur toutes autres garanties qui pourraient résulter d'une convention passée par l'associé.

« Art. 3 bis. — Les droits des associés dans le capital social doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l'ensemble telle que lesdites valeurs résultent de la consistance, de la superficie, de la situation et des possibilités d'utilisation des biens appréciés au jour de l'affectation à des groupes de droits sociaux déterminés.

« Si les statuts contiennent la clause prévue au deuxième alinéa de l'article 2, les associés devront contribuer aux dépenses entraînées par l'acquisition du

**Texte
actuellement en vigueur.**

**Texte
du projet de loi.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la commission.**

terrain, d'une part, et à celles afférentes aux travaux de construction d'autre part, en proportion de la valeur des droits de chacun d'eux sur le sol et dans les ouvrages.

« Si les obligations dont un associé est tenu vis-à-vis de la société en vertu de l'article 2, excèdent de plus du quart la contribution qui lui incombe en vertu du présent article, l'intéressé peut réclamer le remboursement de l'excédent à celui ou ceux de ses co-associés que la répartition incriminée a avantagés, mais à concurrence seulement des sommes que chacun d'eux s'est ainsi trouvé dispensé de payer à la société. Les sommes ainsi obtenues sont versées directement au demandeur.

« Si les obligations dont un associé est tenu envers la société en vertu de l'article 2 sont inférieures de plus du quart à la contribution qui incombe à cet associé selon le présent article, tout autre associé peut réclamer à celui qui est avantagé les versements dont il s'est trouvé dispensé. Les sommes ainsi obtenues sont versées à la société et réparties par l'organe de gestion ou le liquidateur entre les associés désavantagés, en proportion des sommes excédentaires versées par ceux-ci.

« Les dispositions du présent article peuvent être invoquées même après la dissolution de la société, par ou à l'encontre de tous ceux qui ont eu la qualité d'associé avant l'approbation définitive des comptes de l'opération de construction,

Texte
actuellement en vigueur.

Texte
du projet de loi.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions
de la commission.

d'acquisition ou d'aménagement, mais seulement avant l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de la dissolution de la société ou du retrait de l'associé. »

« Art. 4. — Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun ainsi qu'à celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, s'il en existe, dans les conditions prévues à l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

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

« Les dispositions de l'article 3 sont applicables à l'exécution par les associés des obligations dont ils sont tenus envers la société en vertu du présent article.

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

Art. 4.

Les dispositions des trois articles qui précèdent s'appliquent aux sociétés antérieurement constituées dans le même but.

**Texte
actuellement en vigueur.**

Art. 4 bis.

(Loi n° 24 du 4 février 1943.) — En cas de dissolution de la société, l'assemblée générale peut désigner un ou plusieurs liquidateurs chargés de procéder au partage en nature et à l'attribution de fractions d'immeubles aux associés conformément à leur vocation.

Le projet de partage et d'attribution dressé par le ou les liquidateurs doit être approuvé par l'assemblée générale statuant à la double majorité des deux tiers en nombre des associés et des deux tiers du capital social.

Cette décision est opposable aux associés non présents ou non représentés à l'assemblée ainsi qu'aux bé-

**Texte
du projet de loi.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la commission.**

l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition.

« Pour les décisions concernant la gestion ou l'entretien de l'immeuble, les associés votent avec un nombre de voix proportionnel à leur participation dans les dépenses qu'entraînera l'exécution de la décision, nonobstant toute disposition contraire. En outre, lorsque le règlement prévu à l'article premier met à la charge de certains associés seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls ces associés prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses. »

« Art. 4 bis. — La dissolution de la société peut, nonobstant toute disposition contraire des statuts, et même si ceux-ci ne prévoient que des attributions en jouissance, être décidée par l'assemblée générale statuant à la double majorité des deux tiers des associés et des deux tiers des voix.

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

« La décision est opposable aux associés non présents ou non représentés à l'assemblée ainsi qu'aux bé-

**Texte
actuellement en vigueur.**

néficiataires ou ayants droit de promesse d'attribution absents ou incapables.

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

A l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'assemblée générale approuvant le partage en nature et l'attribution des fractions d'immeubles aux associés dans les conditions ci-dessus, le liquidateur ou l'un d'eux, s'il en a été nommé plusieurs, devra, dans un nouveau délai d'un mois, sommer par acte extrajudiciaire les associés ou leurs ayants droit qui n'ont pas encore signé d'apposer leur signature sur le partage dans un délai de deux mois à compter de ladite sommation.

Si, à l'expiration dudit délai, tous les associés n'ont pas signé le partage, le liquidateur le soumet par voie de simple requête à l'homologation du tribunal civil du lieu du siège social statuant en chambre du conseil, le ministère public entendu.

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

**Texte
du projet de loi.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la commission.**

néficiataires ou ayants droit de promesse d'attribution absents ou incapables.

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

« Le liquidateur est investi de plein droit de tous les pouvoirs nécessaires pour procéder aux attributions en propriété consécutives à la dissolution, et répartir le passif conformément aux dispositions statutaires. Il peut, si besoin est, sommer les associés de se présenter devant notaire pour signer l'acte portant transfert de propriété. En cas d'impossibilité ou de refus de leur part de signer l'acte, le transfert peut être prononcé par ordonnance du président du tribunal de grande instance, lequel est saisi et statue suivant la forme prévue pour les référés. La transcription est faite à la diligence du liquidateur. »

« Même si les statuts ne prévoient que des attributions en jouissance, un associé peut, à tout moment, se retirer d'une société d'acquisition. Il peut, de même, se retirer d'une société de construction, dès qu'une assemblée générale ordinaire a constaté l'achèvement de l'immeuble et a décidé des comptes définitifs de l'opération de construction. A défaut de vote

**Texte
actuellement en vigueur.**

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

(Décret n° 55-563 du 20 mai 1955, art. 7). — Lorsque l'affectation des locaux à des actions ou à des parts déterminées résulte des statuts, soit en vertu de leur texte originaire, soit en raison d'une modification décidée à l'unanimité des associés, le liquidateur est investi de plein droit, du seul fait de sa nomination, de tous les pouvoirs nécessaires en vue d'effectuer les attributions conformément aux dispositions statutaires et de répartir le

**Texte
du projet de loi.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la commission.**

de l'assemblée générale, tout associé peut demander au tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble de procéder aux constatations et décisions susvisées. Le retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé qui se retire et un représentant de l'organe de gestion ou, en cas de refus de ce dernier, selon la procédure prévue à l'alinéa précédent. Les retraits entraînent de plein droit l'annulation des parts ou actions correspondant aux locaux attribués en propriété et la réduction corrélative du capital social. L'organe de gestion constate la réduction du capital et apporte aux statuts les modifications nécessaires.

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

**Texte
actuellement en vigueur.**

**Texte
du projet de loi.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la commission.**

passif. Le liquidateur fait établir un projet de partage en la forme authentique. Il somme par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire les associés ou leurs ayants droit qui n'ont pas encore signé de se présenter devant notaire à jour et heure fixes, du huitième au quinzième jour franc après la sommation, à l'effet de prendre communication du partage et de l'approuver ou de le contester. Les associés qui contestent alors le partage disposent d'un délai de quinze jours pour assigner le liquidateur en rectification devant le tribunal civil du siège social, qui statue dans les conditions fixées aux alinéas 6 et 7 du présent article. Le partage, une fois devenu définitif, est opposable aux associés non présents ou représentés, absents ou incapables. Il est transcrit à la diligence du liquidateur. Les dispositions de l'alinéa 4 du présent article sont applicables.

Le retrait de certains associés ne peut avoir lieu que lorsqu'une assemblée générale ordinaire a constaté l'achèvement de l'immeuble social ainsi que sa conformité avec les prévisions statutaires et a statué sur les comptes définitifs de l'opération de construction. Ce retrait est effectué suivant la procédure prévue au présent article. Toutefois, lorsque l'affectation des locaux résulte des statuts dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, les retraits sont constatés par actes authentiques signés d'un repré-

**Texte
actuellement en vigueur.**

sentant de l'organe de gestion et de l'associé qui se retire. Les retraits entraînent de plein droit l'annulation des parts ou des actions correspondant aux locaux attribués et la réduction corrélative du capital social. L'organe de gestion constate la réduction du capital et apporte aux statuts les modifications nécessaires.

Art. 4 ter.

(Loi n° 24 du 4 février 1943). — Les sociétés civiles dont l'objet rentre dans les prévisions de l'article premier pourront, nonobstant toute clause contraire des statuts et quelle que soit la date de leur constitution, prononcer leur dissolution à la double majorité des deux tiers du capital et du nombre des associés.

**Texte
du projet de loi.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la commission.**

« Art. 4 ter. — Lorsque l'affectation des locaux à des actions ou à des parts déterminées ne résulte pas des statuts originaires ou d'une décision unanime des associés, l'assemblée générale peut, en décidant la dissolution, charger le liquidateur de procéder au partage en nature et à l'attribution de fractions d'immeubles aux associés à proportion des droits qu'ils détiennent dans la société.

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

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

Texte
actuellement en vigueur.

Texte
du projet de loi.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions
de la commission.

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

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

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

« Le partage devenu définitif, il est procédé aux attributions en propriété conformément aux dispositions de l'article 4 bis, à moins que ce partage n'ait été fait en la forme authentique.

« L'associé qui veut se retirer peut, si les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa dudit article 4 bis sont réunies, demander judiciairement son allotissement en nature.

« Les dispositions du présent article et celles de l'article précédent ne sont pas applicables si les statuts de la société ne prévoient que des attributions en jouissance limitées à une période de l'année. »

IV. — Dans la loi précitée du 28 juin 1938, le sous-titre :

« CHAPITRE II. — Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles », abrogé par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, est réta-

Texte
actuellement en vigueur.

Texte
du projet de loi.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions
de la commission.

*bli dans la rédaction sui-
vante :*

CHAPITRE II. — Dispositions particulières aux sociétés ayant pour objet la construction d'immeubles à usage principal d'habitation.

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

Art. 14 *quater* (nouveau).

Art. 14 *quater* (nouveau).

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

Alinéa conforme.

« 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.

Alinéa conforme.

« 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

Alinéa conforme.

. 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 ».

Alinéa supprimé.

Texte
actuellement en vigueur.

Texte
du projet de loi.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions
de la commission.

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 *quinquies* (nouveau).

Alinéa conforme.

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

...l'objet social.

Alinéa *supprimé*.

Alinéa conforme.

Art. 14 *sexies* (nouveau).

Conforme.

Texte
actuellement en vigueur.

Texte
du projet de loi.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions
de la commission.

Art. 14 *septies* (nouveau).

Art. 14 *septies* (nouveau).

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

Conforme.

« 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 indispensables, 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. »

**Texte
actuellement en vigueur.**

**Texte
du projet de loi.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la commission.**

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 construction.

Art. 15.

L'article 1779 du Code civil est ainsi modifié :

« Il y a quatre espèces principales de louage d'ouvrage et d'industrie :

« 1°, 2°, 3° (sans changement).

« 4° Celui des personnes agissant en vertu d'un contrat de construction. »

Art. 14 *octies* (nouveau).

La loi du 28 juin 1938 est complétée par un article 9 ainsi rédigé :

« Art. 9. — Les dispositions du titre II du décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954, relatives au conseil de surveillance, sont applicables aux sociétés régies par le présent chapitre. »

II. — *Supprimé.*

Art. additionnel 14 *novies* (nouveau).

La loi du 28 juin 1938 est complétée par un article 10 ainsi rédigé :

« Art. 10. — Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public. »

TITRE III

**Contrat
de promotion immobilière.**

Art. 15.

Suppression conforme.

TITRE III

**Contrat
de promotion immobilière.**

Art. 15.

Supprimé.

Texte actuellement en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
		CHAPITRE PREMIER <i>Dispositions générales.</i>	CHAPITRE PREMIER <i>Dispositions générales.</i>
	Art. 16. Il est ajouté au Code civil (Livre III, Titre VIII, chapitre III) une section IV ainsi conçue :	Art. 16. Au titre troisième du Code civil, il est ajouté un Titre VIII bis ainsi conçu :	Art. 16. Conforme.
	« SECTION IV « <i>Du contrat de construction.</i>	« TITRE VIII BIS « <i>Du contrat de promotion immobilière.</i> »	
	« Art. 1799-1. — Le contrat de construction est celui par lequel une personne dite « promoteur-constructeur » s'oblige envers le maître de l'ouvrage à procéder ou à faire procéder moyennant un prix convenu à un ensemble d'opérations techniques concourant à l'édification d'un bâtiment ainsi qu'à tout ou partie des opérations administratives, juridiques et financières ayant le même objet.	« 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.	« Art 1831-1. — Conforme sauf... ... qu'à procéder elle-même ou à faire procéder... ... même objet. Ce promoteur est garant... ... l'ouvrage.
	« Art. 1799-2. — Le contrat de construction confère au promoteur constructeur les pouvoirs du maître de l'ouvrage pour la conclu-	« 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 mar-	Conforme. « Art. 1831-2. — Conforme.

Texte actuellement en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
	<p>sion et l'exécution des contrats nécessaires à l'édification du bâtiment, tel qu'il est prévu au contrat et pour le prix convenu, et pour la réception des travaux et la liquidation des marchés.</p>	<p>chés 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.</p>	
	<p>« Toutefois, le promoteur constructeur ne peut emprunter ou consentir des actes de disposition pour le compte du maître de l'ouvrage qu'en vertu d'une stipulation expresse.</p>	<p>« 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.</p>	
	<p>« Art. 1799-3. — Le maître de l'ouvrage est tenu d'exécuter les engagements contractés en son nom par le promoteur constructeur en vertu des pouvoirs que celui-ci tient de la loi ou de ceux qui lui sont conventionnellement conférés.</p>	<p>« 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.</p>	<p>Art. 1831-3. — Conforme.</p>
	<p>« Le transfert des droits du maître de l'ouvrage 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 nées du contrat de construction.</p>	<p>« 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.</p>	<p><i>Les mandats spéciaux donnés au promoteur se poursuivent entre celui-ci et le cessionnaire.</i></p>
	<p>« Art. 1799-4. — Le promoteur constructeur ne peut substituer un tiers dans les obligations qu'il a contrac-</p>	<p>« Art. 1831-4. — La mission du promoteur ne s'achève à la livraison de l'ouvrage que si les comptes</p>	<p><i>Le contrat de promotion immobilière n'est opposable aux tiers qu'à partir de la date de sa publication au fichier immobilier.</i></p>
			<p>« Art. 1831-4. — Conforme.</p>

Texte actuellement en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
	<p>tées vis-à-vis du maître de l'ouvrage sans l'accord de ce dernier.</p> <p>« Il ne peut en être déchargé ni avant la livraison ou la réception des ouvrages faite sans réserve lorsque celle-ci lui est postérieure, ni avant la liquidation définitive des comptes de construction.</p> <p>« Art. 1799-5. — Le contrat de construction n'est pas résilié de plein droit par le règlement judiciaire ou la liquidation des biens de l'une des parties. »</p>	<p>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.</p> <p>« Art. 1799-5. — <i>Supprimé.</i></p>	<p>« Art. 1831-5. — <i>Le règlement judiciaire ou la liquidation des biens n'entraîne pas de plein droit la résiliation du contrat de promotion immobilière. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.</i></p>
	<p>Art. 17.</p> <p>L'article 1793 du Code civil est ainsi modifié :</p> <p>« Art. 1793. — Lorsqu'un architecte, un entrepreneur ou un promoteur constructeur s'est chargé de la construction... (Le reste sans changement.) »</p>	<p>Art. 17.</p> <p><i>Supprimé.</i></p>	<p>Art. 17.</p> <p>Suppression conforme.</p>
		<p>CHAPITRE II</p> <p><i>Dispositions applicables à la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.</i></p>	<p>CHAPITRE II</p> <p><i>Dispositions applicables à la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.</i></p>
	<p>Art. 18.</p> <p>Tout contrat par lequel une personne intervient pour le compte du maître de l'ouvrage en vue de la construction d'un bâtiment d'habitation ou d'un bâtiment à usage professionnel et d'habitation en une qualité autre que celles visées à l'article 1779 (3°) du Code civil ou que celle de vendeur, est soumis aux règles</p>	<p>Art. 18.</p> <p>Tout contrat... ... 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 sou-</p>	<p>Art. 18.</p> <p>Tout contrat par lequel une personne s'entremet entre le maître et les locataires d'ouvrage en vue de la construction d'un immeuble d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation est soumis aux règles des articles 1831-1 à 1831-5 du Code civil, ainsi qu'à celles du présent chapitre.</p>

Texte actuellement en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
	des articles 1799-1 à 1799-5 du Code civil ainsi qu'à celles des articles 19 à 30 de la présente loi.	<i>mis aux règles des articles 1831-1 à 1831-4 du même Code, ainsi qu'à celles du présent chapitre.</i>	
	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.	Conforme.	<i>Ces dispositions ne sont pas obligatoires lorsque les constructions...</i>
	Art. 19.	Art. 19.	Art. 19.
	L'édification de l'immeuble ne peut être entreprise et les contrats nécessaires à cette fin signés par le promoteur-constructeur que si le contrat de construction comporte dès l'origine ou en vertu d'un avenant, en lui-même ou en ses annexes :	Le contrat de promotion immobilière doit être constaté, avant le commencement de son exécution, par un écrit contenant les énonciations qui suivent :	Conforme.
	a) La situation et la contenance du terrain sur lequel doit être édifié le bâtiment ;	a) Conforme.	a) Conforme.
	b) La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire ;	b) Conforme.	b) Conforme.
	c) Les devis descriptifs et estimatifs et les conditions d'exécution technique des travaux ;	c) Conforme.	c) Les devis descriptifs 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-constructeur 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 ;	d) Conforme.	d) <i>Le prix convenu ainsi que les limites et conditions dans lesquelles la révision du prix peut intervenir ;</i>
	e) Le délai dans lequel le bâtiment doit être édifié ;	e) Conforme.	e) <i>Les moyens et conditions de financement et les modalités de règlement à mesure de l'avancement des travaux ;</i> f) <i>La rémunération du promoteur pour ses soins, peines et débours ;</i>
			g) Conforme.

Texte actuellement en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
	f) La garantie apportée par le promoteur pour la bonne exécution de sa mission.	f) Conforme.	h) Conforme.
	L'inobservation des dispositions du présent article entraîne la nullité du contrat de construction. Cette nullité ne peut être invoquée que par le maître de l'ouvrage et pendant l'exécution du contrat.	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...	Conforme.
	Elle entraîne l'inopposabilité au maître de l'ouvrage des contrats passés par le promoteur-construc- <i>teur.</i>	.. la nullité du contrat de <i>promotion immobilière.</i> Cette nullité ne peut être invoquée que par le maître de l'ouvrage et <i>jusqu'à l'achèvement des travaux.</i> Elle entraîne... ... passés par le promoteur.	Conforme.
	Art. 20.	Art. 20.	Art. 20.
	Nonobstant toutes stipulations contraires, les clauses de résolution de plein droit concernant les obligations de versement prévues à l'article 19 de la présente loi ne produisent effet qu'un mois après la date de la sommation ou du commandement de payer demeuré infructueux.	Nonobstant toute stipulation contraire, les clauses... ...prévues au d de l'article précédent ne produisent effet qu'un mois après mise en demeure restée <i>infructueuse.</i>	Nonobstant... ... obligations de versement mises à la charge du maître de l'ouvrage par le contrat ne produisent effet... ...infructueuse.
	Un délai peut être demandé pendant le mois ainsi imparti, conformément à l'article 1244 du Code civil.	Conforme.	Conforme.
	Les effets des clauses de résolution de plein droit sont suspendus pendant le cours des délais octroyés dans les conditions prévues à l'article 1244 du Code	Les effets... ... des délais ainsi octroyés en vertu de l'article...	Conforme.

**Texte
actuellement en vigueur.**

**Texte
du projet de loi.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la commission.**

civil. Ces clauses sont réputées n'avoir jamais joué si le débiteur se libère dans les conditions déterminées par le juge.

Art. 21.

Le promoteur - constructeur ne peut exiger ni accepter du maître de l'ouvrage aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce ni avant la signature du contrat ni avant la date à laquelle la créance est exigible.

Art. 22.

Toute clause contraire aux dispositions des articles 18 à 20 de la présente loi et à celles du décret pris pour leur application, est réputée non écrite.

Art. 23.

Les organismes d'habitations 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 construction.

... 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'habitations 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.

Art. 21.

Conforme.

Art. 22.

Les organismes...

... prévue au h de l'article 19...

promotion immobilière.

Art. 23.

Conforme.

Texte actuellement en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
	TITRE IV	TITRE IV	TITRE IV
	Dispositions pénales.	Dispositions pénales.	Dispositions pénales.
	Art. 24.	Art. 24.	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 7 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.	Toute personne... ... des articles 10, 14 septies (nouveau) et 21 de la présente loi... ... seulement.	Conforme.
	Art. 25.	Art. 25.	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 construction 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.	Toute personne... ... de société ou de promotion immobilière soumis aux... ... du Code pénal.	
	Art. 26.	Art. 26.	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 construction les personnes ayant fait l'objet de l'une des condamnations énumérées à l'article 1 ^{er} 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	Ne peuvent participer... ... conclure un contrat de promotion immobilière les personnes...	Conforme.

Texte actuellement en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
	avec ou sans sursis pour l'une des infractions ci-après :	... 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 ;	1° Conforme.	
	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 ;	2° Conforme.	
	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 ;	3° Conforme.	
	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 ;	4° Conforme.	
	5° Atteinte au crédit de l'Etat, organisation du refus collectif de l'impôt ;	5° Conforme.	
	6° Faux témoignage, faux serment, subornation de témoin ;	6° Conforme.	
	7° Proxénétisme ou délit puni des peines du proxénétisme ;	7° Conforme.	
	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 ;	8° Conforme.	
	9° Délit prévu par l'article 13 de la loi n° 52-332 du 24 mars 1952 relative aux entreprises de crédit différé ;	9° Conforme.	

**Texte
actuellement en vigueur.**

**Texte
du projet de loi.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la commission.**

10° Délit prévu par l'article 21 de la loi du 13 juin 1941 sur l'exercice de la profession bancaire, délit prévu par l'article 6, alinéa 2, 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° 67-3 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 prévues

10° Délit...

... délit prévu par le 2° alinéa de l'article 6 de la loi du 14 juin 1941...

... de banquier.

11° Conforme.

12° Conforme.

Art. 27.

Conforme.

Art. 27.

Conforme.

Texte actuellement en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
	<p>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 ;</p> <p>b) Par les officiers publics et ministériels destitués ;</p> <p>c) Par les agréés, syndics et administrateurs judiciaires révoqués ;</p> <p>d) Par les membres radiés disciplinairement et à titre définitif, pour manquement à la probité, des professions constituées en ordres.</p>		
	Art. 28.	Art. 28.	Art. 28.
	<p>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.</p>	Conforme.	Conforme.
	TITRE V	TITRE V	TITRE V
	Dispositions diverses.	Dispositions diverses.	Dispositions diverses.
Loi du 3 janvier 1967.	Art. 29.	Art. 29.	Art. 29.
<p>Art. 6. — Tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, et comportant l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction, doit à peine de nullité, revêtir la forme de l'un des contrats prévus aux articles 1601-2 et 1601-3 du code civil. Il doit,</p>	<p>I. — Le deuxième alinéa de l'article 6 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 est ainsi modifié :</p>	<p>I. — Le deuxième alinéa de l'article 6 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« Les dispositions de l'alinéa qui précède sont applicables aux conventions par lesquelles l'un s'oblige à édifier ou 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</p>	<p>Conforme.</p> <p>« Les dispositions de l'alinéa précédent sont également applicables lorsque celui qui s'oblige à édifier ou à faire édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à l'usage prévu audit alinéa procure, directement ou indirectement, à celui qui contracte l'obligation ci-</p>

Texte actuellement en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
en outre, être conforme aux dispositions des articles 7 à 10 ci-après.	« Le contrat de vente d'immeuble 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, stipuler que le transfert de propriété résultera de la constatation du paiement intégral du prix. Ce contrat peut également prévoir que le prix est payable entre les mains du vendeur par fractions échelonnées même au-delà de l'achèvement de la construction.	premier procure directement ou indirectement au second le terrain ou les droits sur le terrain nécessaires à la construction. » Conforme.	<i>dessus visée, le terrain ou les droits sur le terrain nécessaires à la construction. »</i> Conforme.
Art. 7. — Le contrat prévu à l'article précédent ne peut être conclu avant l'achèvement des fondations de l'immeuble. Lorsque le vendeur a fait état des prêts destinés au financement de la construction, le contrat doit être conclu sous condition résolutoire pour le cas de non-obtention de ceux-ci.	« — stipuler que le transfert de propriété résultera de la constatation du paiement intégral du prix ;	II. — Conforme.	II. — Conforme.
Il doit être conclu par acte authentique et préciser :	« — prévoir que le prix est payable entre les mains du vendeur par fractions échelonnées tant avant qu'après achèvement de la construction. »		
a) La description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu ; b) Son prix et les modalités de paiement de celui-ci ; c) Le délai de livraison ;	II. — La première phrase de l'article 7 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 est abrogée.		

Texte actuellement en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>d) Lorsqu'il revêt la forme prévue à l'article 1601-3 du Code civil, la garantie de l'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.</p>	<p>III. — L'alinéa suivant est inséré entre les 2° et 3° alinéas de l'article 7 de la loi du 3 janvier 1967 :</p> <p>« Toutefois, lorsque la vente concerne une partie d'immeuble, le contrat peut ne comporter que les indications propres à cette partie, les autres précisions prévues à l'alinéa précédent doivent alors figurer soit dans un document annexé à l'acte, soit dans un document déposé au rang des minutes d'un notaire et auquel l'acte fait référence. »</p>	<p>III. — Conforme.</p> <p>« Toutefois...</p> <p>... doivent alors figurer dans un document annexé à l'acte et conforme à un document déposé au rang des minutes d'un notaire.</p>	<p>III. — Conforme.</p> <p>« Toutefois...</p> <p>... doivent alors figurer soit dans un document annexé à l'acte, soit dans un document déposé au rang des minutes d'un notaire et auquel l'acte fait référence.</p>
<p>Il doit également mentionner si le prix est ou non révisable et, dans l'affirmative, les modalités de sa révision.</p>			
<p>Il doit en outre 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.</p>			
<p>Le règlement de copropriété est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat ; il doit lui être communiqué préalablement.</p>			
<p>Lorsque, avant la conclusion de la vente, le vendeur a obtenu le bénéfice d'un prêt spécial du Crédit foncier de France ou du Comptoir des entrepreneurs, le contrat doit mentionner que l'acheteur a été mis en état de prendre connaissance,</p>			

Texte actuellement en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>dans des conditions fixées par décret, des documents relatifs à l'équilibre financier de l'opération, au vu desquels a été prise la décision de prêt.</p> <p>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.</p> <p>Loi n° 70-601 du 9 juillet 1970.</p> <p>II. — <i>Dispositions intéressant la fiscalité de la construction.</i></p> <p>.....</p> <p>Art. 4.</p> <p>I. — Les contrats de location-attribution consentis par les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré sont considérés comme des ventes pures et simples du point de vue fiscal.</p> <p>Les mutations résultant des contrats de location-attribution et les livraisons que les sociétés se font à elles-mêmes des immeubles qui sont l'objet de ces contrats, sont exonérées de la taxe sur la valeur ajoutée.</p> <p>Lorsque la cession du bénéfice du contrat est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée, cette taxe est exigible sur la différence entre :</p> <ul style="list-style-type: none">— d'une part, le prix exprimé et les charges qui peuvent s'y ajouter ;— d'autre part, les sommes versées par le cédant en vue de l'acquisition du logement. <p>La transmission à titre gratuit du bénéfice du même</p>			

Texte actuellement en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>contrat est présumée avoir pour objet le logement visé par ce contrat. La valeur de ce logement est réputée égale à la somme que les ayants droit recevraient en cas de cession ou de résiliation du contrat de location-attribution.</p>			
<p>En cas de résiliation du contrat de location-attribution, le droit de bail prévu à l'article 685 du Code général des impôts est exigible à raison de la mutation de jouissance qui est résultée de la convention.</p>			
<p>II. — Le régime prévu au I est étendu aux contrats de location-vente de locaux d'habitation en cours de construction ou achevés depuis moins de cinq ans lors de la conclusion du contrat, à la condition :</p>			
<p>1° Que les locaux aient donné lieu à l'attribution de primes convertibles en prêts spéciaux immédiats ou différés du Crédit foncier de France ou aient bénéficié du financement prévu pour les habitations à loyer modéré ;</p>			
<p>2° Que les contrats soient réalisés sous la forme de baux assortis soit de promesses unilatérales de vente, soit de ventes soumises à la condition suspensive de l'exécution intégrale des obligations relatives au paiement des annuités à la charge du bénéficiaire du contrat.</p>			
<p>3° Qu'ils soient consentis :</p> <ul style="list-style-type: none">— par une collectivité locale ;— par une société d'économie mixte ;		<p>Art. 29 bis (nouveau).</p> <p><i>Le 3° du paragraphe II de l'article 4 de la loi n° 70-601 du 9 juillet 1970 est ainsi rédigé :</i></p> <p>« 3° Qu'ils soient consentis :</p> <ul style="list-style-type: none">« — par une collectivité locale ;« — par une société d'économie mixte ;	<p>Art. 29 bis (nouveau).</p> <p>Conforme.</p>

Texte actuellement en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>— par un office public ou par une société anonyme d'habitations à loyer modéré;</p> <p>— par une société civile dont la création a été suscitée par l'une des sociétés visées ci-dessus ou par une société de crédit immobilier visée à l'article 175 du Code de l'urbanisme et de l'habitation et dont la gérance est statutairement assurée par la société qui en a provoqué la création.</p> <p>III. — Les sociétés civiles immobilières constituées par les organismes régis par la réglementation sur les habitations à loyer modéré en vue de favoriser l'accession à la propriété sont exonérées de la taxe sur la valeur ajoutée due au titre de la livraison à elles-mêmes des immeubles qu'elles construisent.</p>	<p>Art. 30.</p> <p>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 la certification de la conformité du projet aux règles de construction prescrites en application du Code de l'urbanisme et de l'habitation.</p> <p>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.</p>	<p>« — 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. ».</p> <p>Art. 30.</p> <p>I. — Tout contrat... ... doit comporter l'affirmation de la conformité du... Conforme.</p>	<p>Art. 30. Conforme.</p>

**Texte
actuellement en vigueur.**

**Texte
du projet de loi.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la commission.**

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

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

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

Conforme.

Conforme.

Le contrat est également réputé conclu sous...

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.

Décret n° 58-933 du 8 octobre 1958 réglementant, en application de l'article 45-II de la loi du 7 août 1957, la vente et l'édification des constructions légères préfabriquées à usage d'habitation.

Art. 1^{er}. — Nul ne peut faire de la publicité, par quelque moyen que ce soit, en faveur des constructions légères préfabriquées à usage d'habitation, ni mettre en vente lesdites constructions si leurs caractéristiques techniques, les conditions de leur montage, et les modalités de leur vente n'ont pas fait l'objet d'une approbation préalable du Ministre de la Construction.

Toute vente réalisée en violation des dispositions de l'alinéa précédent est nulle, sans préjudice de tous dommages-intérêts au profit de l'acquéreur.

Texte actuellement en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>Art. 2. — Le contrat de vente ou, le cas échéant, toute modification ou addition audit contrat devra sous les mêmes sanctions :</p>			
<p>1° Etre écrit ;</p>			
<p>2° Comporter obligatoirement une clause précisant les travaux d'aménagement extérieur et d'équipement intérieur nécessaires pour l'implantation et la mise en état d'habitation de chaque construction qui sont respectivement à la charge du vendeur et à la charge de l'acquéreur ;</p>			
<p>3° Mentionner à titre indicatif le prix des travaux visés au 2° ci-dessus qui sont à la charge de l'acquéreur.</p>			
<p>4° Prévoir qu'une somme, qui ne pourra être inférieure à 5 % ni supérieure à 20 % et dont le <i>quantum</i> sera fixé dans la décision d'approbation ministérielle visée à l'article premier ci-dessus, sera conservée par l'acquéreur pendant une durée d'un an, à compter de l'achèvement du montage. Cette somme est destinée à garantir l'acquéreur de l'exécution des travaux en conformité des normes homologuées par arrêté du Ministre de la Construction. Le vendeur et, lorsque celui-ci n'est pas chargé du montage, l'entrepreneur auquel cette mission est obligatoirement confiée sont solidairement astreints à la garantie ci-dessus. Faute par le vendeur d'avoir fait mention en termes très apparents, des obligations mises à la</p>			

**Texte
actuellement en vigueur.**

**Texte
du projet de loi.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la commission.**

charge de l'acquéreur par le 2° du présent article, il pourra être tenu de les faire exécuter à ses frais.

Art. 3. — Nonobstant toute stipulation contraire, le contrat de vente est réputé conclu sous la condition suspensive de l'octroi, à l'acquéreur, du permis de construire.

Art. 4. — Le Ministre de la Construction, le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, et le Ministre de l'Industrie et du Commerce sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Seront punis d'une peine de dix jours à deux mois d'emprisonnement et d'une amende de 40.000 F à 200.000 F :

1° Ceux qui auront fait de la publicité, par quelque moyen que ce soit, en faveur de constructions légères préfabriquées à usage d'habitation ou qui auront mis en vente lesdites constructions sans que leurs caractéristiques, les conditions de leur montage et les modalités de leur vente aient fait l'objet d'une approbation préalable du Ministre de la Construction ;

2° Ceux qui auront vendu des constructions visées au 1° sans se conformer, dans le contrat de vente ou les modifications ou additions qui y seraient apportées ultérieurement aux conditions fixées au présent décret.

**Texte
actuellement en vigueur.**

Code civil.

Art. 1279. Lorsque la novation s'opère par la substitution d'un nouveau débiteur, les privilèges et hypothèques primitifs de la créance ne peuvent point passer sur les biens du nouveau débiteur.

SECTION II

*Des privilèges spéciaux
sur les immeubles.*

(Ordonnance n° 59-71
du 7 janvier 1959.)

Art. 2103. Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont :

1° Le vendeur, sur l'immeuble vendu, pour le paiement du prix ;

S'il y a plusieurs ventes successives dont le prix soit dû en tout ou en partie, le premier vendeur est préféré au second, le deuxième au troisième, et ainsi de suite ;

2° Ceux qui ont fourni les deniers pour l'acquisition d'un immeuble, pourvu qu'il soit authentiquement constaté, par l'acte d'emprunt, que la somme était destinée à cet emploi, et, par la quittance du vendeur, que ce paiement a été fait des deniers empruntés ;

3° Les cohéritiers, sur les immeubles de la succession, pour la garantie des partages faits entre eux, et des soulte ou retour de lots (loi n° 61-1378 du 19 décembre 1961) « pour la garantie des indemnités dues en application de l'article 866,

**Texte
du projet de loi.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la commission.**

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. 30 bis.

Conforme.

Art. 30 ter.

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

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

**Texte
actuellement en vigueur.**

**Texte
du projet de loi.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la commission.**

les immeubles donnés ou légués sont assimilés aux immeubles de la succession » ;

4° Les architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers employés pour édifier, reconstruire ou réparer des bâtiments, canaux, ou autres ouvrages quelconques, pourvu néanmoins que, par un expert nommé d'office par le tribunal de grande instance dans le ressort duquel les bâtiments sont situés, il ait été dressé préalablement un procès-verbal, à l'effet de constater l'état des lieux relativement aux ouvrages que le propriétaire déclarera avoir dessein de faire, et que les ouvrages aient été, dans les six mois au plus tard de leur perfection, reçus par un expert également nommé d'office ;

Mais le montant du privilège ne peut excéder les valeurs constatées par le second procès-verbal, et il se réduit à la plus-value existante à l'époque de l'aliénation de l'immeuble et résultant des travaux qui y ont été faits ;

5° Ceux qui ont prêté les deniers pour payer ou rembourser les ouvriers, jouissent du même privilège, pourvu que cet emploi soit authentiquement constaté par l'acte d'emprunt, et par la quittance des ouvriers ainsi qu'il a été dit ci-dessus pour ceux qui ont prêté les deniers pour l'acquisition d'un immeuble ;

(Décret 4 janvier 1955.)

« 6° Les créanciers et légataires d'une personne dé-

Texte actuellement en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
funte, sur les immeubles de la succession, pour la garantie des droits qu'ils tiennent de l'article 878. »	<p align="center">Art. 31.</p> <p>Des décrets en Conseil d'Etat fixeront les modalités d'application de la présente loi.</p>	<p align="center">Art. 31.</p> <p align="center">Conforme.</p>	<p align="center">Art. 31.</p> <p align="center">Conforme.</p>
	<p align="center">Art. 32.</p> <p>Le Titre premier du décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954 est abrogé.</p> <p>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.</p>	<p align="center">Art. 32.</p> <p>I. — Le Titre premier..</p>	<p align="center">Art. 32.</p> <p>I. — Conforme.</p>
		<p>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.</p>	<p>II. — <i>Supprimé.</i></p>
	<p align="center">Art. 33.</p> <p>Les dispositions du Titre premier de la présente loi sont applicables aux sociétés constituées à partir de sa publication.</p> <p>Les dispositions du Titre II de la présente loi ne seront applicables qu'à compter du premier jour du troisième mois qui suivra la publication du décret</p>	<p align="center">Art. 33.</p> <p>Les dispositions de la présente loi entreront en application le 1^{er} janvier 1972.</p>	<p align="center">Art. 33.</p> <p align="center">Conforme.</p>
			<p><i>Les dispositions des Titres premier, II et II bis de la présente loi sont applicables à compter du 1^{er} janvier 1972 aux sociétés constituées antérieurement à</i></p>

**Texte
actuellement en vigueur.**

**Texte
du projet de loi.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la commission.**

prévu à l'article 31 ci-dessus. Les dispositions du Titre III ne seront applicables qu'aux contrats passés à partir de la même date.

Les dispositions du Titre V de la présente loi sont immédiatement applicables.

Art. 34.

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

ladite date. Toutefois, en ce qui concerne les programmes ayant reçu un commencement d'exécution avant la date de la publication de la présente loi, les sociétés coopératives de construction ne sont pas tenues de se conformer aux dispositions des articles 4 bis à 10 de la présente loi, ni les sociétés régies par la loi du 28 juin 1938 à celles de l'article 14 quater.

Art. 34.

Supprimé.

Art. 34.

Suppression conforme.

AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

Art. 3.

Amendement : Rédiger comme suit la dernière phrase du dernier alinéa de cet article :

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

Article additionnel 3 bis (nouveau).

Amendement : Insérer dans le dispositif de projet de loi, après l'article 3, un article additionnel 3 bis (nouveau) ainsi rédigé :

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

Art. 4.

Amendement : Rédiger comme suit le début de cet article :

Les sociétés coopératives de construction ayant...

(Le reste sans changement.)

Amendement : Après le mot :

... attribués...

insérer les mots :

... ou vendus...

Art. 5.

Amendement : Après les mots :

... d'un contrat...

insérer les mots :

... de promotion immobilière...

Art. 7.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Les droits privatifs d'un associé sont soit représentés par des parts ou actions donnant vocation à l'attribution d'un lot, soit transférés à cet associé en vertu d'un contrat de vente conforme aux dispositions de l'article 1601-3 du Code civil.

Si la société n'a pas confié à un promoteur immobilier la réalisation de son programme de construction, le contrat de vente doit être conforme aux dispositions de l'article 9.

Dans le cas où les droits privatifs de l'associé sont représentés par des parts ou actions, la société est tenue de conclure 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.

Art. 8.

Amendement : Rédiger comme suit le début de cet article :

Avant le commencement des travaux, l'assemblée générale doit en approuver les conditions techniques et financières d'exécution, et fixer les bases...

(Le reste sans changement.)

Art. 9.

Amendement : Rédiger comme suit le d de cet article :

d) S'il y a lieu, les garanties prévues à l'article 6 ci-dessus.

Art. 10.

Amendement : Remplacer les mots :

... avant la souscription des parts ou actions...

par les mots :

... avant les décisions de l'assemblée générale prévues à l'article 8, premier alinéa...

Art. 11.

Amendement : Rédiger comme suit le début de cet article :

Si les droits privatifs des associés sont représentés par des parts ou actions donnant vocation à l'attribution d'un lot, chaque associé...

(Le reste de l'article sans changement.)

Amendement : Rédiger comme suit la dernière phrase du dernier alinéa de cet article :

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

Art. 12.

Amendement : Compléter *in fine* le premier alinéa de cet article par la phrase suivante :

Elle peut également être autorisée par le tribunal de grande instance.

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

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

Amendement : Après le deuxième alinéa, insérer un alinéa nouveau ainsi rédigé :

L'exclusion d'un associé ne peut être prononcée par l'assemblée générale que pour un motif sérieux et légitime et sous réserve du recours de l'intéressé devant le tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble, dans le délai d'un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision. Ce recours a un caractère suspensif. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables dans le cas prévu à l'article 11 (2^e alinéa).

Art. 13.

Amendement : Compléter *in fine* cet article par la phrase suivante :

A défaut, tout associé peut demander au tribunal de grande instance de constater cet achèvement et de statuer sur lesdits comptes.

Art. 14.

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 14 *ter* (nouveau).

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

I. — Le titre de la loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements est modifié comme suit :

« Loi du 28 juin 1938 relative aux sociétés ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'immeubles ou d'ensembles immobiliers en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés. »

II. — Dans la loi précitée du 28 juin 1938, le sous-titre :

« CHAPITRE PREMIER. — *Dispositions régissant les sociétés de construction* », est remplacé par le sous-titre :

« CHAPITRE PREMIER. — *Dispositions générales.* »

III. — Les articles premier et 4 *ter* de la loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements sont modifiés comme suit :

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

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

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

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

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

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

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

« Art. 2. — Les associés sont tenus de répondre aux appels de fonds nécessités par l'acquisition, la construction ou l'aménagement de l'immeuble social en proportion de leurs droits dans le capital.

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

« Art. 3. — L'associé qui ne satisfait pas aux obligations auxquelles il est tenu envers la société en vertu de l'article 2 ne peut prétendre ni à entrer en jouissance de la fraction de l'immeuble à laquelle il a vocation, ni à se maintenir dans cette jouissance, ni à obtenir l'attribution en propriété de ladite fraction.

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

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

« La vente aura lieu pour le compte et aux risques de l'associé défaillant, qui sera tenu, vis-à-vis de la société, des appels de fonds mis en recouvrement antérieurement à la vente. Les sommes produites par l'adjudication seront affectées par privilège au paiement des sommes dont cet associé sera redevable à la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant.

« Art. 3 bis. — Les droits des associés dans le capital social doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l'ensemble telle que lesdites valeurs résultent de la consistance, de la superficie, de la situation et des possibilités d'utilisation des biens appréciés au jour de l'affectation à des groupes de droits sociaux déterminés.

« Si les statuts contiennent la clause prévue au deuxième alinéa de l'article 2, les associés devront contribuer aux dépenses entraînées par l'acquisition du terrain, d'une part, et à celles afférentes aux travaux de construction d'autre part, en proportion de la valeur des droits de chacun d'eux sur le sol et dans les ouvrages.

« Si les obligations dont un associé est tenu vis-à-vis de la société en vertu de l'article 2 excèdent de plus du quart la contribution qui lui incombe en vertu du présent article, l'intéressé peut réclamer le remboursement de l'excédent à celui ou ceux de ses co-associés que la répartition incriminée a avantagés, mais à concurrence seulement des sommes que chacun d'eux s'est ainsi trouvé dispensé de payer à la société. Les sommes ainsi obtenues sont versées directement au demandeur.

« Si les obligations dont un associé est tenu envers la société en vertu de l'article 2 sont inférieures de plus du quart à la contribution qui incombe à cet associé selon le présent article, tout autre associé peut réclamer à celui qui est avantagé les versements dont il s'est trouvé dispensé. Les sommes ainsi obtenues sont versées à la société et réparties par l'organe de gestion ou le liquidateur entre les associés désavantagés, en proportion des sommes excédentaires versées par ceux-ci.

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

« Art. 4. — Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun ainsi qu'à celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, s'il en existe, dans les conditions prévues à l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

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

« Les dispositions de l'article 3 sont applicables à l'exécution par les associés des obligations dont ils sont tenus envers la société en vertu du présent article.

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

« Pour les décisions concernant la gestion ou l'entretien de l'immeuble, les associés votent avec un nombre de voix proportionnel à leur participation dans les dépenses qu'entraînera l'exécution de la décision, nonobstant toute disposition contraire. En outre, lorsque le règlement prévu à l'article premier met à la charge de certains associés seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls ces associés prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

« Art. 4 bis. — La dissolution de la société peut, nonobstant toute disposition contraire des statuts, et même si ceux-ci ne prévoient que des attributions en jouissance, être décidée par l'assemblée générale statuant à la double majorité des deux tiers des associés et des deux tiers des voix.

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

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

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

« Le liquidateur est investi de plein droit de tous les pouvoirs nécessaires pour procéder aux attributions en propriété consécutives à la dissolution, et répartir le passif conformément aux dispositions statutaires. Il peut, si besoin est, sommer les associés de se présenter devant notaire pour signer l'acte portant transfert de propriété. En cas d'impossibilité ou de refus de leur part de signer l'acte, le transfert peut être prononcé par ordonnance du président du tribunal de grande instance, lequel est saisi et statue suivant la forme prévue pour les référés. La transcription est faite à la diligence du liquidateur.

« Même si les statuts ne prévoient que des attributions en jouissance, un associé peut, à tout moment, se retirer d'une société d'acquisition. Il peut, de même, se retirer d'une société de construction, dès qu'une assemblée générale ordinaire a constaté l'achèvement de l'immeuble et a décidé des comptes définitifs de l'opération de construction. A défaut de vote, de l'assemblée générale, tout associé peut demander au tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble de procéder aux constatations et décisions susvisées. Le retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé qui se retire, et un représentant de l'organe de gestion, ou, en cas de refus de ce dernier, selon la procédure prévue à l'alinéa précédent. Les retraits entraînent de plein droit l'annulation des parts ou actions correspondant aux locaux attribués en propriété et la réduction corrélative du capital social. L'organe de gestion constate la réduction du capital et apporte aux statuts les modifications nécessaires.

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

« *Art. 4 ter.* — Lorsque l'affectation des locaux à des actions ou à des parts déterminées ne résulte pas des statuts originaires ou d'une décision unanime des associés, l'assemblée générale peut, en décidant la dissolution, charger le liquidateur de procéder au partage en nature et à l'attribution de fractions d'immeubles aux associés à proportion des droits qu'ils détiennent dans la société.

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

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

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

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

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

« Le partage devenu définitif, il est procédé aux attributions en propriété conformément aux dispositions de l'article 4 bis, à moins que ce partage n'ait été fait en la forme authentique.

« L'associé qui veut se retirer peut, si les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa dudit article 4 bis sont réunies, demander judiciairement son allotissement en nature.

« Les dispositions du présent article et celles de l'article précédent ne sont pas applicables si les statuts de la société ne prévoient que des attributions en jouissance limitées à une période de l'année.

IV. — Dans la loi précitée du 28 juin 1938, le sous-titre :

« CHAPITRE II. — *Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles* », abrogé par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, est rétabli dans la rédaction suivante :

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

Art. 14 *quater* (nouveau).

Amendement : Supprimer le dernier alinéa de cet article.

Art. 14 *quinquies* (nouveau).

Amendement :

I. — Supprimer le troisième alinéa de cet article.

II. — Fusionner, en conséquence, le deuxième et le troisième alinéa.

Art. 14 *octies* (nouveau).

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

La loi du 28 juin 1938 est complétée par un article 9 ainsi rédigé :

« Art. 9. — Les dispositions du Titre II du décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954, relatives au conseil de surveillance, sont applicables aux sociétés régies par le présent chapitre. »

Article additionnel 14 *nonies* (nouveau).

Insérer dans le dispositif du projet de loi, après l'article 14 *octies*, un article additionnel 14 *nonies* (nouveau) ainsi rédigé :

La loi du 28 juin 1938 est complétée par un article 10 ainsi rédigé :

« Art. 10. — Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public. »

Art. 16.

Amendement : Rédiger comme suit la fin du premier alinéa du texte proposé pour l'article 1831-1 du Code civil :

« ... ainsi qu'à procéder elle-même ou à faire procéder, moyennant une rémunération convenue, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet. Ce promoteur est garant de l'exécution des obligations contractées par les personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage. »

Amendement : Après le premier alinéa du texte proposé pour l'article 1831-3 du Code civil, insérer un alinéa nouveau ainsi conçu :

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

Amendement : Compléter le texte proposé pour l'article 1831-3 du Code civil par un dernier alinéa ainsi conçu :

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

Amendement : Après le texte proposé pour l'article 1831-4 du Code civil, insérer un article additionnel 1831-5 (nouveau) ainsi conçu :

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

Art. 18.

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

Tout contrat par lequel une personne s'entremet entre le maître et les locataires d'ouvrage en vue de la construction d'un immeuble d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation est soumis aux règles des articles 1831-1 à 1831-5 du Code civil, ainsi qu'à celles du présent chapitre.

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

Ces dispositions ne sont pas obligatoires lorsque les constructions sont réalisées...

Art. 19.

Amendement : Rédiger comme suit le c du premier alinéa de cet article :

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

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

d) Le prix convenu ainsi que les limites et conditions dans lesquelles la revision du prix peut intervenir.

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

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

Amendement : Dans le *e* du premier alinéa de cet article, remplacer à la lettre :

g),

la lettre :

e).

Amendement : Dans le *f* du premier alinéa de cet article, remplacer à la lettre :

h),

la lettre :

f).

Art. 20.

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

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

Art. 22.

Amendement : Dans cet article, substituer les mots :

... prévue au *h* de l'article 19...

aux mots :

... prévue au *f* de l'article 19...

Art. 29.

Amendement : Dans le I de cet article, rédiger comme suit la première partie du texte proposé pour le deuxième alinéa de l'article 6 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 :

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

Amendement : Dans le III de cet article, rédiger comme suit la fin de l'alinéa proposé entre les alinéas 2 et 3 de l'article 7 de la loi du 3 janvier 1967 :

« ... doivent alors figurer soit dans un document annexé à l'acte, soit dans un document déposé au rang des minutes d'un notaire et auquel l'acte fait référence. »

Art. 30 *ter*.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

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

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

Art. 32.

Amendement : Supprimer le II de cet article.

Art. 33.

Amendement : Après le 1^{er} alinéa de cet article, insérer un alinéa nouveau ainsi conçu :

« Les dispositions des Titres II et II *bis* de la présente loi sont applicables à compter du 1^{er} janvier 1972 aux sociétés constituées antérieurement à ladite date. Toutefois, en ce qui concerne les programmes ayant reçu un commencement d'exécution avant la date de la publication de la présente loi, les sociétés coopératives de construction ne sont pas tenues de se conformer aux dispositions des articles 4 *bis* à 10 de la présente loi, ni les sociétés régies par la loi du 28 juin 1938 à celles de l'article 14 *quater*. »

PROJET DE LOI

(Texte adopté par l'Assemblée Nationale.)

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 APORTEES 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 divisées 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 revision 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^{er} janvier 1972.

Art. 34.

. Supprimé.