

PROPOSITION DE LOI

relative aux ventes d'immeubles à construire ou en cours de construction et à l'obligation de garantie à raison des vices de construction.

(Texte définitif.)

Le Sénat a adopté sans modification, en deuxième lecture, la proposition de loi, adoptée avec modifications par l'Assemblée Nationale, en deuxième lecture, dont la teneur suit :

Article premier.

Il est ajouté au Code civil, Livre troisième, Titre VI, un chapitre III-1 intitulé : « De la vente d'immeubles à construire ou en cours de construction » et comportant les articles suivants :

« *Art. 1601-1.* — La vente d'un immeuble à construire ou en cours de construction peut revêtir la forme d'une vente à terme ou celle d'une vente en l'état futur d'achèvement.

Voix les numéros :

Assemblée Nationale (2^e législ.) : 1825, 2237 et In-8° 630.
2299, 2301 et In-8° 660.

Sénat : 136, 170 et In-8° 51 (1966-1967).
191 et 192 (1966-1967).

« *Art. 1601-2.* — La vente à terme est le contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement, l'acheteur s'engage à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de livraison. Le transfert de propriété s'opère de plein droit par la constatation de l'achèvement de l'immeuble.

« Toute constitution volontaire de droits réels sur l'immeuble ne peut être faite qu'avec l'accord du vendeur et de l'acheteur.

« *Art. 1601-3.* — La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

« Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. »

Art. 2.

Il est ajouté après l'article 1642 du Code civil un article 1642-1 ainsi rédigé :

« *Art. 1642-1.* — Le vendeur d'un immeuble à construire ou en cours de construction est tenu des vices apparents ; il ne peut en être déchargé ni avant la réception des travaux ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acheteur. »

Art. 3.

Il est ajouté après l'article 1646 du Code civil un article 1646-1 ainsi rédigé :

« *Art. 1646-1.* — Le vendeur d'un immeuble à construire ou en cours de construction est tenu, pendant dix ans, à compter de la réception des travaux, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du présent Code.

« Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception des travaux.

« Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

« Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice. »

Art. 4.

Les articles 1779, 1792 et 2270 du Code civil sont ainsi modifiés :

« *Art. 1779.* —

« 3° Celui des architectes, entrepreneurs d'ouvrages et techniciens par suite d'études, devis ou marchés. »

« *Art. 1792.* — Si l'édifice périt en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes, entrepreneurs et autres

personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage en sont responsables pendant dix ans. »

« *Art. 2270.* — Les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont déchargés de la garantie des ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés après dix ans s'il s'agit de gros ouvrages, après deux ans pour les menus ouvrages. »

Art. 5.

Les dispositions des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil sont applicables à la vente de tous les locaux compris dans un même immeuble, dès lors que l'un au moins de ces locaux fait l'objet d'une vente régie par les dispositions des articles 1601-2 ou 1601-3 dudit Code.

Art. 6.

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

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.

Il doit être conclu par acte authentique et préciser :

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 ;

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 avant cet achèvement.

Il doit également mentionner si le prix est ou non révisable et, dans l'affirmative, les modalités de sa révision.

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

Le règlement de copropriété est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat ; il doit lui être communiqué préalablement.

Lorsque, avant la conclusion de la vente, le vendeur a obtenu le bénéfice d'un prêt 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, 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.

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. 8.

Dans le cas de vente en l'état futur d'achèvement, le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la signature du contrat, ni avant la date à laquelle la créance est exigible.

Le contrat de vente à terme peut seulement stipuler que des dépôts de garantie seront faits, à mesure de l'avancement des travaux, à un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur par un organisme habilité à cet effet. Les fonds ainsi déposés sont incessibles et insaisissables dans la limite des sommes dues par l'acheteur, sauf pour le paiement du prix.

Art. 9.

Nonobstant toutes stipulations contraires, les clauses de résolution de plein droit concernant les obligations de versement ou de dépôts prévues aux articles 6, 7 et 8 ci-dessus ne produisent effet qu'un mois après la date de la sommation ou du commandement de payer demeuré infructueux.

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 octroyés dans les conditions prévues à 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. 10.

Le contrat ne peut stipuler forfaitairement, en cas de résolution, le paiement, par la partie à laquelle elle est imputable, d'une indemnité supérieure à 10 % du prix.

Toutefois, les parties conservent la faculté de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

Art. 11.

La vente prévue à l'article 6 ci-dessus peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un

compte spécial, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble.

Ce contrat doit comporter les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction et aux délais d'exécution des travaux ainsi qu'à la consistance, à la situation et aux prix du local réservé.

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

Est nulle toute autre promesse d'achat ou de vente.

Art. 12.

Toute clause contraire aux dispositions des articles 7 à 11 ci-dessus et à celles des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil est réputée non écrite.

Art. 13.

Toute personne qui aura exigé ou accepté un versement en violation des dispositions des articles 8 et 11 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. 14.

Toute personne qui, ayant reçu ou accepté un ou plusieurs versements, dépôts, souscription d'effets de commerce, à l'occasion d'une vente soumise 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. 15.

Ne peuvent procéder habituellement, à titre quelconque, directement ou par personne interposée, pour leur compte ou pour celui d'autrui, aux opérations soumises aux dispositions de la présente loi, les personnes condamnées en application de ladite loi, ainsi que celles auxquelles, en application de l'article 60 de la loi n° 57-908 du 7 août 1957, il est interdit de procéder aux opérations visées au décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954.

Art. 16.

L'article premier du décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954 (titre premier) est modifié comme suit :

« *Article premier.* — Tout contrat par lequel une personne physique ou morale s'engage, en une autre qualité que celle de vendeur, à construire ou à procurer un immeuble ou une partie d'immeuble à usage principal d'habitation, est soumis aux dispositions du présent titre si cette

personne intervient ou est intervenue, comme mandataire ou gérant d'affaires ou selon toute autre modalité, de droit ou de fait, directement ou par personne interposée, en vue de l'obtention d'un prêt spécial à la construction du Crédit foncier de France ou du Comptoir des entrepreneurs, en application de l'article 266 du Code de l'urbanisme et de l'habitation ou par une société de crédit immobilier visée au chapitre 2, Livre II, dudit Code et destiné à la construction de cet immeuble ou partie d'immeuble. »

Art. 17.

Les infractions réprimées par l'article 59 de la loi n° 57-908 du 7 août 1957 et commises par un vendeur antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi continuent à être constatées, poursuivies et réprimées conformément aux dispositions des textes qui leur étaient applicables au moment où elles ont été commises.

Art. 18.

Les dispositions de la présente loi seront applicables aux contrats conclus à compter du premier jour du sixième mois suivant celui de sa publication.

Celles des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil sont, nonobstant toute stipulation contraire, applicables aux contrats en cours d'exécution lors de cette entrée en vigueur.

Art. 19.

Un décret en Conseil d'Etat fixera en tant que de besoin les modalités d'application de la présente loi et notamment les conditions dans lesquelles les personnes tenues à garantie pour les vices des ouvrages qu'elles ont faits ou dirigés devront se garantir elles-mêmes contre les conséquences pécuniaires qui peuvent en résulter.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 21 décembre 1966.

Le Président,

Signé : Gaston MONNERVILLE.