

SÉNAT

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1975-1976

Rattaché pour ordre au procès-verbal de la séance du 10 juillet 1976.

Enregistré à la Présidence du Sénat le 24 septembre 1976.

PROPOSITION DE LOI

tendant à assurer une meilleure protection
des candidats à la construction de maisons individuelles,

PRÉSENTÉE

Par M. Robert PARENTY,

Sénateur.

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

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs

Le secteur de la promotion et de la construction immobilière est l'un de ceux où les Français — singulièrement ceux d'entre eux qui ne disposent que d'un revenu modeste — sont encore trop souvent victimes de procédés abusifs voire malhonnêtes, malgré un appareil législatif qui avait incontestablement renforcé, ces dernières années, la protection des candidats à la construction de maisons individuelles.

En France plus qu'en aucun autre pays, on le sait, les ménages aspirent à la possession d'un pavillon qui leur assure une résidence préservant au mieux l'intimité, l'indépendance et l'épanouissement de la vie familiale. Or, il est évident que, dans la plupart des cas, la décision de se lancer dans l'acquisition d'un terrain et d'y faire construire une maison représente le principal — sinon le seul — investissement immobilier au cours de la vie commune d'un ménage, et que, compte tenu des sommes engagées, cet investissement est de loin le plus important qu'il soit amené à opérer.

Les pouvoirs publics ont le devoir de veiller à ce que de telles opérations, d'une portée sociale considérable pour notre pays, se déroulent à la satisfaction des acquéreurs, dont le nombre — 224 851 en 1975 — constitue un énorme marché pour les promoteurs et constructeurs (25 000 000 000 F en 1974, pour 210 000 unités).

Il serait naïf de s'étonner que l'attrait d'un tel chiffre d'affaires et de profits rapides — d'autant plus facile à réaliser que la plupart des Français, même instruits, sont incapables d'apprécier toutes les dispositions techniques et juridiques d'un contrat, particulièrement complexe dans le domaine de la construction — ait provoqué dans le secteur commercial de la construction en pavillons individuels un certain afflux de personnes étrangères aux professions du bâtiment, et parmi lesquelles se sont glissés des affairistes peu qualifiés du point de vue technique et parfois sans scrupules. Par d'alléchantes et souvent fallacieuses publicités, ces aventuriers du pavillon familial ont incité trop de ménages confiants à signer avec eux des contrats léonins. C'était d'ailleurs pour empêcher ce genre d'escroquerie légale qu'avait été votée la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, qui apporta un progrès certain à cet égard, comme en fait preuve éloquemment l'abondance des contrats de construction de pavillons individuels qui furent conclus dans la période séparant la parution au *Journal officiel* de ce texte législatif et celle des décrets d'application, qu'il fallut attendre jusqu'au 29 décembre 1973...

Si le nombre de ces contrats abusifs a quelque peu diminué par la suite, il n'en est pas moins vrai que l'on constate encore trop souvent que les éventuels acquéreurs se laissent séduire par des insertions publicitaires fallacieuses et contractent, par ignorance juridique et technique, des engagements dont ils découvrent trop tard qu'ils sont contraires à leurs intérêts.

Ce genre de procédés ne nuit d'ailleurs pas seulement aux clients de certains promoteurs et constructeurs véreux. Il porte

gravement atteinte à la réputation et aux intérêts les plus légitimes des promoteurs et constructeurs compétents et honnêtes, qui sont heureusement les plus nombreux. Toute une profession est ainsi lésée par des aigrefins que l'intérêt général, l'ordre public et la morale commandent d'empêcher de nuire.

Telle est la double ambition de la présente proposition de loi, dont les dispositions, étudiées avec les représentants les plus qualifiés des professionnels comme avec l'Administration sont conçues comme un complément indispensable à la législation antérieure, pour assainir le marché de la construction de pavillons individuels : garantir autant que possible aux acquéreurs de bonne foi, comme aux promoteurs et constructeurs honnêtes, des rapports clairement définis évitant aux uns et aux autres déconvenues, mésaventures coûteuses et procès.

Le texte s'articule autour des trois aspects principaux d'une opération de construction immobilière.

I. — *La publicité* (articles premier à 3 inclus).

Actuellement, la publicité mensongère est régie par les articles 44 et 45 de la loi n° 73-1193 du 2 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat.

En l'absence de dispositions spécifiques à la publicité mensongère en matière immobilière, celle-ci est donc réprimée en vertu des articles précités, puisque l'article 44-1 s'applique aux biens ou services.

Ce texte interdit toute publicité comportant, sous quelque forme que ce soit, des allégations, indications ou représentations fausses ou de nature à induire en erreur lorsque celles-ci portent sur un ou plusieurs éléments suivants : existence, nature, composition, qualités substantielles, espèce, origine, quantité, prix et conditions de vente, conditions d'utilisation, portée des engagements pris par l'annonceur, qualités ou aptitudes du fabricant, promoteur ou prestataire.

Les dispositions de la loi de 1973 doivent conduire à une répression plus efficace de certains procédés regrettables qui lèsent les consommateurs, mais il convient de mieux adapter les mesures de construction de logements.

En effet, dans ce domaine, la pratique publicitaire consiste en l'insertion d'annonces de presse ou l'émission de prospectus qui

contiennent rarement des énonciations positivement mensongères mais, le plus souvent, présentent de façon fallacieuse, les locaux, leur environnement et particulièrement les équipements publics utilisables, et cela en mêlant habilement les indications sûres et celles qui ne sont qu'hypothétiques, et en omettant des précisions importantes.

Or, les omissions restent en dehors du champ d'application de la loi de 1973.

Il est donc indispensable — sans entraver l'activité des publicitaires en leur interdisant toutes évocations qui font appel à l'imagination du lecteur mais que toute personne, non particulièrement qualifiée mais d'une intelligence moyenne, peut apprécier à leur juste valeur — de faire en sorte que les accédants à la propriété ne soient plus trompés par une publicité fallacieuse.

La publicité utilisant des supports variés, il convient de distinguer entre ces supports pour déterminer ceux qui, en raison de leur nature durable — tels que les documents écrits d'une certaine superficie — devront comporter des mentions obligatoires, et ceux qui, parce qu'ils sont des écrits de petite superficie ou ne sont pas des écrits (projection de cinéma, émissions sonores ou audiovisuelles, etc.), ne seront pas tenus de contenir des mentions obligatoires.

Le critère proposé à l'article premier est celui du document écrit, illustré ou non, mis à la disposition du public et que le détenteur peut conserver, par exemple une notice ou une brochure que le constructeur, pour des raisons commerciales, remet habituellement aux éventuels clients bien qu'il ne soit pas tenu de le faire.

Non seulement l'omission des mentions obligatoires dans les documents où elles doivent figurer sera punie mais également toute allégation, indication ou représentation fausse ou de nature à induire en erreur relative à ces mentions.

Sera également punie toute allégation, indication ou représentation fausse ou de nature à induire en erreur concernant des mentions facultatives, que ces mentions facultatives figurent dans le document où doivent être portées des mentions obligatoires, ou dans tout autre support publicitaire.

L'article 2 applique les mêmes dispositions aux autres formes que l'écrit, telles la radiodiffusion, la télévision, le cinéma etc. Les sanctions pénales prévues par l'article 3 sont celles prévues par

l'article premier de la loi du 1^{er} août 1905, relative à la répression des fraudes, c'est-à-dire une amende variant de 710 F à 40 500 F et un emprisonnement de trois mois à un an, ou l'une de ces peines seulement.

Les mentions obligatoires proposées sont celles qui sont les plus importantes pour l'information exacte de l'éventuel accédant à la propriété d'un logement. Ce sont :

- la nature du droit conféré sur le logement et du contrat qui confère ce droit ;
- la consistance du logement ;
- la situation du logement dans le bâtiment, le cas échéant ;
- la superficie du terrain et celle de l'emprise de la construction, et le nombre de locaux ;
- le prix minimum et maximum du logement compte tenu de son type et de sa situation dans le bâtiment en précisant si ce prix est ferme ou révisable ;
- l'intervention ou non d'une aide publique pour la construction du logement.

En outre, si le texte fait mention d'équipements collectifs propres à l'immeuble, ou d'équipements publics ou privés autres que ceux-ci, certaines précisions doivent être obligatoirement fournies.

Enfin, il doit être précisé, le cas échéant, si la réalisation totale de l'ensemble immobilier est conditionnée par des décisions ou autorisations administratives restant à intervenir.

II. — *L'acquisition du terrain et le droit d'y construire* (articles 4 et 5).

Pour protéger au mieux l'accédant à la propriété d'une maison individuelle, il faut informer au maximum les parties au contrat de vente du terrain ou au contrat qui confère le droit de construire, quant à l'usage qui sera fait du terrain. Dans deux cas sur trois, en effet, le candidat à la construction n'est pas propriétaire du terrain lorsqu'il signe le contrat.

Il convient que le vendeur sache à quoi l'acheteur destine le terrain et ne puisse ultérieurement, en cas de litige, si le terrain se révèle inconstructible en raison de servitudes privées faire valoir qu'il ignorait l'usage envisagé par l'acquéreur.

Il importe également que l'acquéreur éventuel connaisse les limitations et conditions susceptibles d'affecter son projet eu égard aux documents d'urbanisme.

L'article 4 propose donc d'instituer, dans les actes à titre onéreux, une déclaration obligatoire concernant la destination du terrain, et d'imposer de joindre à ces actes un certificat d'urbanisme relatif au terrain.

Afin que cette double obligation soit respectée, il est proposé d'établir une nullité lorsque l'une ou l'autre de ces deux dispositions n'est pas appliquée.

Le deuxième alinéa de l'article 6 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967, tel qu'il a été rédigé par l'article 29 de la loi n° 72-649 du 11 juillet 1972, dispose que celui qui s'oblige à édifier ou à faire édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, lorsqu'il procure directement ou indirectement le terrain ou le droit de construire sur le terrain à celui qui contracte l'obligation d'effectuer des versements ou des dépôts avant l'achèvement de la construction, doit conclure un contrat de vente d'immeuble à construire, sauf si le terrain ou le droit de construire est procuré à une société civile constituée en vue de la vente d'immeubles, ou à une société constituée en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisés, ou à une société coopérative de construction, régies par la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 modifiée, ou si celui qui les procure est un organisme d'H. L. M. agissant comme prestataire de services.

Cette disposition — qui résulte, à l'origine, de l'article 44-1 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 — avait pour objet d'appréhender l'activité des personnes physiques ou sociétés qui, pour échapper aux dispositions de la loi sur la vente d'immeubles à construire, divisaient l'opération de vente en procurant d'abord, directement ou indirectement, le terrain, puis se faisaient donner un mandat pour réaliser la construction. Sa portée a été limitée par l'article 29 de la loi n° 72-649 du 11 juillet 1972 précité.

Elle s'est d'ailleurs révélée d'application difficile (réponses aux questions écrites de M. d'Aillières, n° 21169, *J. O.*, Débats A. N., du 15 juillet 1972 ; M. Ansquer, n° 3587, *J. O.*, Débats A. N., du 22 septembre 1973 ; M. Claudius-Petit, n° 4635, *J. O.*, Débats A. N., du 26 janvier 1974).

Il en est ainsi, d'une part, en raison de la diversité des situations particulières dans lesquelles risque de se trouver le constructeur lorsqu'il sera reconnu ultérieurement, par la juridiction civile ou répressive, comme ayant procuré indirectement le terrain, et, d'autre part, de la nécessité de faire intervenir à un même acte ou à des actes successifs les parties, qui peuvent être trois — l'ancien propriétaire du terrain, le constructeur et le maître d'ouvrage — et d'appliquer les règles relatives à l'échelonnement des paiements à des opérations juridiques, matériellement distinctes et parfois éloignées dans le temps.

Certes, cette disposition, en raison de la protection qu'elle assure à l'accédant à la propriété, devrait être intégralement maintenue si le contrat de construction de maison individuelle régi par l'article 45-1 de ladite loi n'existait pas.

Mais, dans le cas d'application du contrat de construction d'une maison individuelle, les garanties offertes par ce contrat présentant de nombreuses analogies avec celles résultant du contrat de vente d'immeuble à construire — à l'exception de l'intervention d'un notaire dans le cas du contrat de construction susvisé — il apparaît opportun d'ajouter à la liste des exceptions à l'application du contrat de vente le cas où l'acquéreur du terrain ou du droit de construire est lié au constructeur par le contrat de construction de maison individuelle. C'est l'objet de l'article 5.

III. — *Le contrat de construction* (articles 6 et 7).

Le contrat de construction d'une maison individuelle par un constructeur qui propose ou fait proposer le plan, régi par l'article 45-1 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction, a été conçu pour permettre à une personne, propriétaire d'un terrain à bâtir, de faire construire sa maison sur ce terrain.

En fait, cette personne — le maître de l'ouvrage — n'est pas toujours propriétaire du terrain, et le constructeur n'a pas le droit actuellement de lui en procurer un, ni directement ni indirectement, à moins de conclure, non pas le contrat de construction susindiqué, mais le contrat de vente d'immeuble à construire (deuxième alinéa de l'article 6 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison de vices de construction).

Il faut, pour demander le permis de construire, que le maître d'ouvrage soit propriétaire du terrain ou bénéficiaire d'un titre l'habilitant à construire sur ce terrain (article R. 421-1 du Code de l'urbanisme).

S'il n'en est pas ainsi, le constructeur supportera en pure perte les études qu'il aura faites en vue de procéder à l'implantation de la maison sur un terrain dont il croyait son client propriétaire, lors de la signature du contrat de construction, moment où la justification des droits du maître de l'ouvrage sur le terrain n'est pas exigée, en pratique, par le constructeur ; d'autant plus que le maître de l'ouvrage peut désirer attendre, pour acquérir le terrain, que l'opération de construction ait fait l'objet d'un contrat, afin d'éviter d'acquérir un terrain qui serait inutile au cas où le contrat de construction ne serait pas conclu.

Il est proposé à l'article 6, pour remédier à cet état de choses, de prévoir que le maître de l'ouvrage justifie de ses droits sur le terrain, qui doit faire l'objet d'une localisation précise, dans un délai de trente jours à compter de la signature du contrat de construction, faute de quoi la vente sera résolue.

Il a été constaté que dans certaines formules de contrat, les dispositions prévoyant la révision du prix étaient mentionnées en caractères moins apparents que le contexte. Non seulement ce procédé doit être proscrit, mais il convient que les dispositions concernant la révision du prix soient mentionnées en caractères très apparents qui appelleront l'attention du maître de l'ouvrage sur l'importance de cette clause. Le décret d'application fixera les normes d'imprimerie incitant le lecteur à y porter son attention.

D'autre part, il convient de modifier le quatrième alinéa de l'article 45-1, qui mentionne comme condition *suspensive* une condition qui est, en réalité, *résolutoire*. En effet, puisqu'il est admis que le maître de l'ouvrage paie une fraction du prix convenu dès la signature du contrat, ce qui implique un commencement d'exécution du contrat, il ne peut y avoir de condition suspensive dont l'objet est justement de différer l'exécution du contrat.

Assez souvent — notamment lorsque le constructeur est une entreprise importante produisant des centaines de logements par an, le constructeur ne procède pas, avant la signature du contrat, à l'étude de la qualité du terrain qui déterminera si celui-ci peut supporter la maison qui fait l'objet du contrat. Cette étude n'est faite

qu'après la signature et, lorsqu'elle révèle que la nature du terrain entraînera des dépenses d'implantation très onéreuses, sans commune mesure avec celles qui étaient normalement incluses dans le prix de construction convenu, le constructeur est déjà engagé par le contrat signé.

Il en est de même pour le maître de l'ouvrage si les fonds qu'il se proposait de rassembler pour payer le prix — notamment les prêts dont il fait son affaire — lui font défaut. Il est néanmoins engagé par le contrat de construction qu'il a signé.

Pour pallier cet inconvénient, les parties ont la faculté d'insérer dans leur contrat une clause permettant à l'une comme à l'autre de résilier le contrat dans un bref délai — un mois par exemple. C'est cette clause que vise l'article 9 du décret n° 72-1239 du 29 décembre 1972, lorsqu'il dispose que la garantie de remboursement des sommes versées par le maître de l'ouvrage avant l'accomplissement des formalités réglementaires préalables à la construction est étendue aux sommes versées avant la résiliation.

L'objet du texte proposé est de rendre obligatoire cette disposition, que les parties doivent actuellement penser à insérer dans leur contrat si elles désirent en bénéficier.

Ainsi, dans un premier délai de trente jours, à partir de la signature du contrat, le maître de l'ouvrage doit justifier de son droit sur le terrain. En outre, dans ce même délai — comme peut aussi le faire le constructeur — renoncer au contrat.

Enfin, si le permis de construire ou si l'autorisation de construire est refusée, le contrat est résolu puisqu'il ne peut être exécuté. Il en est de même si le permis de construire n'est pas obtenu dans un délai d'un an à compter de la signature du contrat. Cette disposition incitera le constructeur à la diligence dans les démarches relatives aux formalités réglementaires préalables à la construction.

Le remboursement des sommes versées est couvert par la garantie foncière de remboursement, qui doit durer jusqu'à ce que commence à jouer la garantie de livraison. La date à laquelle la garantie de remboursement cesse pour faire place à la garantie de livraison est celle de l'ouverture du chantier, c'est-à-dire lorsque commencent des travaux qui matérialisent l'opération et doivent être poursuivis jusqu'à la livraison.

Il est également proposé d'étendre la protection renforcée qui résultera des modifications analysées ci-dessus à la construction effectuée au moyen du contrat d'entreprise classique.

En effet, la législation actuellement en vigueur ne vise que le cas où le constructeur se charge de la totalité de la construction d'après un plan qu'il a proposé ou fait proposer au maître de l'ouvrage.

Cette forme d'opération, bien que très répandue, ne couvre pas la totalité du marché des constructions individuelles.

Nombreux restent encore les accédants qui ne choisissent pas leur maison au vu de modèles proposés et préfèrent un projet original d'après un plan qu'ils conçoivent eux-mêmes, tout au moins pour l'essentiel, ou qu'ils font établir par un architecte ou même par l'entrepreneur.

A ceux-là n'est ouverte que la forme juridique du contrat d'entreprise classique qui ne comporte aucune des garanties données par l'article 45-1.

La frontière entre le constructeur qui propose la totalité du plan et l'entrepreneur qui interprète et adapte un plan souvent à peine ébauché par son client est difficile à établir d'autant que, dans le premier cas, certaines modifications sont parfois apportées au plan proposé par le constructeur.

Il est souhaitable de protéger l'accédant ayant recours au contrat d'entreprise, puisqu'il poursuit un but identique à celui de l'accédant à la propriété d'une maison dont le plan est proposé par le constructeur.

De plus, par comparaison avec la protection apportée par l'article 45-1, le défaut de protection inhérent au contrat d'entreprise risque de détourner peu à peu les accédants de ce mode de construction, au détriment, d'une part, de la diversité souhaitable des constructions individuelles, et, d'autre part, des petites entreprises n'ayant pas une capacité financière suffisante pour envisager la construction en série.

Il existe des entreprises qui se chargent de la totalité de la construction d'une maison individuelle soit par elles-mêmes, soit en ne sous-traitant que quelques parties des travaux.

Dans ce cas, la seule différence existant entre ces entreprises et les constructeurs actuellement visés par l'article 45-1 étant la fourniture du plan, il suffit de supprimer ce critère pour que l'article 45-1 soit étendu à ce genre d'opération.

Par contre, il est malaisé de réglementer la construction effectuée au moyen de divers contrats d'entreprise par corps d'état mettant en œuvre des responsables multiples. Dans ce cas, en effet, un retard, une défectuosité, dus à la faute d'un entrepreneur, se répercutent sur les entrepreneurs intervenant après lui, ce qui entraînerait une grande complexité dans la mise en œuvre des garanties financières multiples et successives.

Il convient donc de s'en tenir à l'essentiel de la construction généralement effectuée par une même entreprise, c'est-à-dire au minimum les ouvrages et éléments de l'infrastructure, de la structure, du clos et du couvert, et ceux qui forment corps avec eux de façon indissoluble.

Pour parer autant que possible à la pratique prévisible d'entrepreneurs qui feraient effectuer une partie des travaux par des filiales afin d'éluider les obligations légales, le texte proposé vise la personne qui se charge « directement ou indirectement » de la construction.

L'extension de l'article 45-1 au contrat d'entreprise dont l'objet est mentionné ci-dessus a nécessité une rédaction de l'alinéa 1 a dispensant l'entrepreneur qui ne propose pas les plans de l'affirmation de conformité aux règles de construction.

Les organismes d'H. L. M. et les sociétés d'économie mixte ne sont pas actuellement exonérés des obligations imposées par l'article 45-1 alors que, cependant, la nature désintéressée de leur activité et les contrôles dont ils sont l'objet ont conduit le législateur à les faire bénéficier de dispositions spéciales, lorsque leurs opérations donnent lieu à des ventes à terme ou en l'état futur d'achèvement, et à les dispenser de l'établissement d'un contrat de promotion immobilière dans les cas où celui-ci est imposé. Il paraîtrait donc souhaitable de réparer l'omission.

Les modifications proposées rendent nécessaire une refonte de la rédaction de l'actuel article 45-1.

L'adoption du texte entraînera la modification du décret du 29 décembre 1972 précité. Pour cette raison, il est prévu que le nouveau texte n'entrera en vigueur qu'après la publication du décret pris pour son application.

Les dispositions de l'article 45-1 précité étant d'ordre public, il convient de prévoir que les nouvelles dispositions ne sont pas applicables aux contrats qui auront été signés avant la date de publication dudit décret.

Enfin, l'article 7 a eu pour objet de punir celui qui, sans conclure le contrat régi par l'article 45-1 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 — disposition protectrice du maître de l'ouvrage — procède néanmoins aux opérations entrant dans le champ d'application dudit article 45-1.

Telles sont, Mesdames et Messieurs, les raisons pour lesquelles nous vous proposons la proposition de loi ci-après :

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

I. — Tout écrit, illustré ou non, à caractère publicitaire, destiné à être mis à la disposition du public, relatif à un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel ou d'habitation, dont la construction est en projet, ou en cours, ou qui, étant achevé, n'est pas encore occupé, si l'immeuble ou la partie d'immeuble est offert, quelle que soit la nature juridique des contrats devant réaliser le transfert de propriété, doit comporter les mentions ci-dessous énumérées :

a) la nature des droits conférés au client éventuel ainsi que la nature du contrat destiné à conférer ces droits ;

b) la surface habitable des locaux de chaque type à 5 % près, ainsi que le nombre de pièces principales ;

c) s'il y a lieu, l'emplacement du local dans l'immeuble ;

d) la superficie du terrain affecté à l'opération de construction de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier dans lequel est situé le local, la surface des bâtiments qui y seront construits, le nombre des locaux de chaque type visé à l'alinéa premier et de ceux affectés à un autre usage ;

e) les prix maximum et minimum des locaux de chaque type suivant leur emplacement dans l'immeuble en précisant si ces prix sont fermes ou révisibles, et en indiquant la nature et la valeur de l'index de base servant à la révision s'il y a lieu ;

f) la nature des aides publiques dont bénéficie le constructeur pour financer la construction.

II. — Si le texte publicitaire fait mention d'équipements collectifs propres à l'immeuble ou à l'ensemble immobilier et utilisables par les occupants de celui-ci, il doit obligatoirement indiquer la nature et le mode de jouissance de ces équipements, et leur année d'achèvement au cas où ils ne sont pas encore terminés.

III. — Si le texte publicitaire fait mention d'équipements publics ou privés autres que ceux visés au 6 II, il doit obligatoirement indiquer la distance linéaire, par des voies accessibles, qui les sépare de l'immeuble dans lequel est situé le local, leur mode de jouissance en cas d'équipements privés et préciser s'ils sont achevés, en cours d'exécution ou non encore commencés.

IV. — Le texte publicitaire doit préciser, le cas échéant, les décisions ou autorisations administratives en cours d'instruction ou restant à provoquer et qui conditionnent la réalisation totale de l'ensemble immobilier, dans lequel est situé le local, et de ses équipements propres.

V. — L'absence d'une ou plusieurs mentions obligatoires visées aux alinéas I, II, III et IV, toute allégation ou indication fautive ou toute présentation de nature à induire en erreur, concernant l'illustration ou l'une ou plusieurs des mentions obligatoires, ou toute autre mention facultative figurant sur l'écrit est punie des peines prévues à l'article 1^{er} de la loi du 1^{er} août 1905 relative à la répression des fraudes.

Art. 2.

Est interdite toute publicité, sous quelque forme que ce soit, autre que l'écrit visé à l'article 1^{er}, comportant des allégations, indications ou présentations fausses ou de nature à induire en erreur, lorsque celle-ci porte sur un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation ou usage professionnel et d'habitation dont la construction est en projet, ou en cours, ou qui, étant achevé, n'est pas encore occupé, si l'immeuble ou la partie d'immeuble est offert quelle que soit la nature juridique des contrats devant réaliser le transfert de propriété.

Les infractions aux dispositions du présent article sont punies des peines prévues à l'article 1^{er} de la loi du 1^{er} août 1905 relative à la répression des fraudes.

Art. 3.

Les préfets, les maires, les directeurs départementaux de l'Équipement, les agents de la Direction générale du commerce intérieur et des prix du Ministère de l'Économie et des Finances, ceux du Service de la répression des fraudes et du contrôle de la qualité au

Ministère de l'Agriculture et ceux du Service des instruments de mesure au Ministère de l'Industrie et de la Recherche sont habilités à constater, au moyen de procès-verbaux, les infractions aux articles 1 et 2. Ils peuvent exiger de l'annonceur la mise à leur disposition de tous les éléments propres à justifier les allégations, indications ou présentations publicitaires.

Les procès-verbaux dressés en application du présent article sont transmis au Procureur de la République.

La cessation de la publicité peut être ordonnée soit sur réquisition du ministère public, soit d'office par le juge d'instruction ou le tribunal saisi des poursuites.

La mesure ainsi prise est exécutoire nonobstant toutes voies de recours. Mainlevée peut en être donnée par la juridiction qui l'a ordonnée ou qui est saisie du dossier. La mesure cesse d'avoir effet en cas de décision de non-lieu ou de relaxe.

Les décisions statuant sur les demandes de mainlevée peuvent faire l'objet d'un recours devant la Chambre d'accusation ou devant la Cour d'appel selon qu'elles ont été prononcées par un juge d'instruction ou par le tribunal saisi des poursuites.

La Chambre d'accusation ou la Cour d'appel statuent dans un délai de dix jours à compter de la réception des pièces.

En cas de condamnation, le tribunal ordonne la publication du jugement. Il peut, de plus, ordonner la diffusion, aux frais du condamné, d'une ou de plusieurs annonces rectificatives. Le jugement fixe les termes de ces annonces et les modalités de leur diffusion et impartit au condamné un délai pour y faire procéder ; en cas de carence et sans préjudice des pénalités prévues aux articles premier et 2 et au dernier alinéa du présent article, il est procédé à cette diffusion à la diligence du ministère public aux frais du condamné.

L'annonceur pour le compte duquel la publicité est diffusée est responsable, à titre principal, de l'infraction commise. Si le contrevenant est une personne morale, la responsabilité incombe à ses dirigeants. La complicité est punissable dans les conditions du droit commun.

Le délit est constitué dès lors que la publicité est faite, reçue ou perçue en France.

Les mêmes pénalités que celles prévues aux articles premier et 2 sont applicables en cas de refus de communication par l'annonceur des éléments de justification qui lui sont demandés dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article, de même qu'en cas d'inobservation des décisions ordonnant la cessation de la publicité ou de non-exécution, dans le délai imparti, des annonces rectificatives.

Art. 4.

Tout acte à titre onéreux ayant pour objet le transfert de propriété d'un terrain ou conférant le droit de construire sur un terrain doit indiquer, sous peine de nullité, si le terrain est destiné à la construction d'un immeuble ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel ou d'habitation ne comprenant qu'un seul logement.

Si le terrain est destiné à la construction d'un tel immeuble, audit acte doit, à peine de nullité, être annexé le certificat d'urbanisme prévu par l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme.

Art. 5.

Entre le deuxième et le troisième alinéa de l'article 6 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967, l'alinéa suivant est ajouté :

« L'obligation instituée par le deuxième alinéa de conclure un contrat conforme aux dispositions de l'alinéa premier ne s'applique pas lorsque celui qui a procuré directement ou indirectement le terrain ou le droit de construire sur le terrain s'oblige à faire procéder à la construction d'un immeuble d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation en application du contrat de construction de maison individuelle régi par l'article 45-1 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971. »

Art. 6.

I. — Les dispositions de l'article 45-1 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 sont remplacées par les dispositions suivantes :

Tout contrat autre que celui visé au titre IV du présent article par lequel une personne se charge, au minimum, directement ou indirectement, de la construction des ouvrages et éléments de l'infrastructure, de la structure, du clos et du couvert, et de ceux

qui forment corps avec eux de façon indissoluble, d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comprenant qu'un seul logement doit comporter les énonciations suivantes :

a) l'affirmation de la conformité du projet aux règles de construction prescrites en application du code de l'urbanisme et de l'habitation lorsque la personne qui se charge de la construction propose ou fait proposer le plan au maître de l'ouvrage ;

b) la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire, ainsi que la désignation cadastrale du terrain sur lequel il doit être édifié ;

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

d) une étude des sols avec indication d'un prix prévisionnel ;

e) un prix ferme tenant compte des travaux supplémentaires que nécessite, le cas échéant, la nature du sol ;

f) les modalités de règlement à mesure de l'avancement des travaux ;

g) le délai dans lequel le bâtiment doit être édifié ;

h) la description et l'estimation du coût des travaux d'équipement intérieur ou 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 ;

i) la garantie apportée par la personne qui s'est chargée de la construction pour la bonne exécution de sa mission.

II. — La personne visée à l'alinéa I du présent article est tenue d'exécuter ou de faire exécuter les travaux décrits et estimés conformément au I g) ci-dessus aux prix et conditions mentionnés au contrat si le maître de l'ouvrage en fait la demande dans le délai de trois mois à partir de la signature du contrat.

III. — Le contrat est réputé conclu sous condition résolutoire :

a) pour le cas où, dans un délai de trente jours, jours fériés compris, à compter de la signature du contrat, le maître de l'ouvrage n'a pas justifié qu'il est propriétaire du terrain ou qu'il est bénéficiaire d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain ;

b) pour le cas où le permis de construire demandé pour la construction faisant l'objet du contrat ou l'autorisation de construire est refusée ainsi que pour le cas où, dans un délai d'un an à compter de la signature du contrat, le permis de construire n'est pas obtenu, ce délai pourra être prorogé dans le cas d'un retard imputable au maître d'ouvrage ;

c) pour le cas où les prêts destinés à la construction dont la personne qui se charge de la construction a fait état, dans sa publicité ou dans le contrat de construction, sont refusés, sauf si le maître de l'ouvrage a expressément indiqué qu'il renonçait à ces prêts.

IV. — La personne visée à l'alinéa I du présent article ne peut exiger ou accepter du maître de l'ouvrage aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effet de commerce avant la signature du contrat. Toutefois, un contrat séparé pourra être fait pour l'étude d'un plan personnalisé.

V. — Aucun paiement ne peut non plus être exigé ni accepté avant la date à laquelle la créance est exigible en fonction de l'état d'avancement des travaux dans les conditions définies par le décret prévu à l'article 49 de la présente loi.

VI. — Dans le délai de trente jours fixé à l'alinéa III a, l'une comme l'autre des parties a la faculté de renoncer au contrat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'autre partie. Toute clause du contrat par laquelle le maître de l'ouvrage abandonne son droit de renoncer au contrat est nulle et non avenue.

VII. — Les sommes versées, à un titre quelconque, à l'occasion de l'opération, par le maître de l'ouvrage, avant la renonciation prévue à l'alinéa VI, ainsi que celles versées par lui avant la résolution du contrat prévue par l'alinéa III du présent article, lui sont remboursées sans retenue d'aucune sorte et leur remboursement est couvert par la garantie à l'alinéa II. En cas de résiliation du contrat dû à une absence de justification du titre de propriété du terrain ou à la non-obtention du permis de construire, les sommes versées au constructeur lui resteront acquises au titre d'indemnité de résiliation dans une proportion fixée par décret. La garantie de remboursement ne prend fin qu'à la date de la déclaration d'ouverture de chantier, sauf résolution antérieure.

IX. — Les règles prévues au présent article sont d'ordre public ; toutefois, elles ne sont pas obligatoires lorsque la personne qui se charge de la construction est un organisme d'H. L. M. ou une société mixte dont le capital appartient pour plus de la moitié à une personne de droit public.

Les dispositions du présent article entreront en vigueur à la date de publication du décret pris pour son application. Elles ne sont pas applicables aux contrats qui auront été signés avant cette date.

Art. 7.

Après l'article 40 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est inséré un article 40-1 rédigé comme suit :

« Art. 40-1. — Toute personne qui se charge, directement ou indirectement, de la construction au minimum des ouvrages et éléments de l'infrastructure, de la structure, du clos et du couvert et de ceux qui forment corps avec eux de façon indissoluble d'un immeuble à usage d'habitation, ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation, ne comportant qu'un seul logement, sans conclure le contrat prévu par l'article 45-1 de la présente loi, sera punie d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 20 000 F à 40 000 F ou de l'une de ces deux peines seulement. En cas de condamnation au titre du premier article, les dispositions de l'article 41 de la présente loi lui sont applicables. »