

N° 225

SÉNAT

DEUXIEME SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1983-1984

Rattaché pour ordre au procès-verbal de la séance du 14 février 1984.
Enregistré à la Présidence du Sénat le 9 mars 1984.

PROJET DE LOI

*relatif à la révision du prix des contrats de construction
de maison individuelle et de vente d'immeuble à construire,*

PRÉSENTÉ

AU NOM DE M. PIERRE MAUROY,
Premier Ministre,

PAR M. PAUL QUILÈS,
Ministre de l'Urbanisme et du Logement.

(Renvoyé à la Commission des Affaires économiques et du Plan, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

Construction. — Contrats de construction de maison individuelle - Index BT 01 - Indice du coût de la construction - Maisons individuelles - Prix - Révision de prix - Ventes d'immeubles à construire.

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Pour la révision du prix du contrat de construction de maison individuelle sur plan proposé par la personne qui se charge de la construction et du prix du contrat de vente d'immeuble à construire, les cocontractants avaient le choix entre les index pondérés départementaux (I.P.D.) publiés par le Ministre chargé de la Construction et de l'Habitation et l'indice du coût de la construction (I.C.C.) publié par l'I.N.S.E.E.

Ces dispositions doivent être réaménagées.

En effet, l'indice de l'I. N. S. E. E. et les index pondérés départementaux traduisaient des réalités économiques différentes et évoluaient de manière différente.

Les index pondérés départementaux étaient des index représentatifs de l'évolution des coûts de production qui appréhendaient les variations des divers paramètres (salaires et charges, matériaux, matériels et frais généraux) intervenues au cours d'une opération de construction. À l'opposé, l'indice du coût de la construction traduit un état du marché : il reflète les progrès de la productivité du secteur du bâtiment ainsi que le niveau de la concurrence. De ce fait, sa progression était sensiblement moins rapide que celle des index pondérés départementaux.

L'option conduisait, par conséquent, en pratique, les professionnels à ne retenir que l'indexation qui tend à évoluer le plus rapidement, c'est-à-dire celle qui reposait sur les index pondérés départementaux.

Par ailleurs, les index pondérés départementaux ont été supprimés pour les mois postérieurs à juin 1977.

Pour éviter toute contestation sur les modalités de variation du prix en fonction de la modification des conditions économiques en matière immobilière, il convient de préciser les limites de la variation que peuvent décider les parties. Il faut définir des modalités de révision équitables, simples et commodes.

En outre, il est normal que le prix de la construction varie en fonction de l'évolution du prix des marchés de travaux basée elle-même sur l'index national du bâtiment tous corps d'état caractérisé par le symbole BT 01, publié mensuellement au *Journal officiel* par le Ministre chargé de la Construction et de l'Habitation, et qui a été défini en concertation avec les professions. Toutefois, le souci de suivre de plus près l'avancement des travaux, c'est-à-dire mensuellement, ne doit pas faire perdre de vue que le BT 01 évolue plus rapidement que l'indice du coût de la construction.

*
* *

Pour le contrat de construction de maison individuelle, il doit être tenu compte du fait que plusieurs éléments du prix ne varient plus pendant la durée d'exécution du contrat. Tel est le cas, notamment, du coût de l'étude du modèle, de celui des matériaux en stock ou des éléments déjà préfabriqués qui entrent pour une part non négligeable dans la construction.

Le système proposé ne retient pas l'indice du coût de la construction, bien que son rythme d'évolution soit conforme au souci de modérer les révisions du prix, parce que la publication de l'indice est trimestrielle alors qu'une maison individuelle est construite dans un délai relativement court, de l'ordre de quelques mois.

L'indexation proposée est donc fondée sur un indice national du bâtiment tous corps d'état confondus mesurant l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment qui sera publié par le Ministre de l'Urbanisme et du Logement. Cet indice sera constitué par l'actuel BT 01.

Deux formules sont proposées au choix des parties :

— révision sur la base de la totalité de la variation de cet indice national entre la date de signature du contrat et un délai d'un mois suivant soit la date de l'obtention des autorisations administratives nécessaires pour entreprendre la construction, soit la date de la réalisation de la condition suspensive sous laquelle le contrat a été conclu ou est considéré comme conclu en application des dispositions de la loi du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier. Seule la plus tardive de ces deux dernières dates est prise en compte ;

— révision sur une base comprise entre 60 % et 80 % de l'indice national à partir de la signature du contrat et pendant la durée du contrat sans que cette révision puisse aller au-delà des

neuf mois de la plus tardive des deux dates prévues à l'alinéa précédent. Le pourcentage à prendre en compte sera fixé par décret en Conseil d'Etat.

Quant au contrat de vente d'immeuble à construire, l'abattement sur l'indice national précité, abattement dont la nécessité a été exposée ci-dessus, sera fixé entre 40 % et 20 %, compte tenu du fait qu'un élément relativement important du prix de vente est constitué par la valeur du terrain qui ne varie plus pendant la durée d'exécution du contrat.

Ces dispositions constitueront pour le vendeur une incitation à l'exécution rapide du contrat.

PROJET DE LOI

Le Premier Ministre,

Sur le rapport du Ministre de l'Urbanisme et du Logement,

Vu l'article 39 de la Constitution,

Décète :

Le présent projet de loi relatif à la révision du prix des contrats de construction de maison individuelle et de vente d'immeuble à construire, délibéré en Conseil des Ministres après avis du Conseil d'Etat, sera présenté au Sénat par le Ministre de l'Urbanisme et du Logement qui est chargé d'en exposer les motifs et d'en soutenir la discussion.

Article premier.

Dans le Code de la construction et de l'habitation, il est ajouté après l'article L. 231-1, des articles L. 231-1-1 et L. 231-1-2 ainsi rédigés :

« Art. L. 231-1-1. — Au cas où le contrat défini à l'article L. 231-1 prévoit la révision du prix, celle-ci ne peut être calculée qu'en fonction de la variation d'un indice national du bâtiment tous corps d'état mesurant l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment, publié par le Ministre chargé de la Construction et de l'Habitation, et, au choix des parties, selon l'une des deux modalités ci-après :

« 1° Révision du prix d'après la variation de l'indice entre la date de la signature du contrat et la date fixée à l'article L. 231-1-2, le prix ainsi révisé ne pouvant subir aucune variation après cette dernière date ;

« 2° Révision sur chaque paiement dans une limite exprimée en pourcentage de la variation de l'indice défini ci-dessus entre la date de signature du contrat et la date de livraison prévue au contrat. Aucune révision ne peut être effectuée au-delà d'une période de neuf mois suivant la date définie à l'article L. 231-1-2 lorsque la livraison prévue doit avoir lieu postérieurement à l'expiration de cette période.

Ces modalités doivent être portées à la connaissance du maître de l'ouvrage par la personne qui se charge de la construction. La modalité choisie doit être prévue au contrat.

« L'indice et la limite prévus ci-dessus sont définis par décret en Conseil d'Etat. Cette limite, destinée à tenir compte des frais fixes, des approvisionnements constitués et des améliorations de productivité, doit être comprise entre 60 % et 80 % de la variation de l'indice.

« L'indice servant de base pour le calcul de la révision est le dernier indice publié au jour de la signature du contrat. La variation prise en compte résulte de la comparaison de cet indice avec le dernier indice publié avant la date de chaque paiement ou avant celle prévue à l'article L. 231-1-2, selon le choix exprimé par les parties.

« Art. L. 231-1-2 — Pour l'application des dispositions du 1° du premier alinéa de l'article L. 231-1-1, la date au-delà de laquelle le prix ne peut plus être révisé est celle de l'expiration d'un délai d'un mois qui suit la plus tardive des deux dates suivantes :

« a) Date de l'obtention tacite ou expresse des autorisations administratives nécessaires pour entreprendre la construction ;

« b) Date de la réalisation de la condition suspensive sous laquelle le contrat a été conclu ou est considéré comme conclu en application des articles 17 et 18 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier. »

Art. 2.

Il est ajouté, après l'article L. 261-11 du Code de la construction et de l'habitation, un article L. 261-11-1 ainsi libellé :

« Art. L. 261-11-1. — Au cas où le contrat défini à l'article précédent prévoit la révision du prix, celle-ci ne peut être calculée qu'en fonction de la variation de l'indice prévu à l'article L. 231-1-1.

« La révision peut être faite sur chaque paiement que dans une limite exprimée en pourcentage de la variation de cet indice. Cette limite est celle définie dans les conditions prévues à l'article L. 231-1-1.

« L'indice servant de base pour le calcul de la révision est le dernier indice publié au jour de la signature du contrat. La variation prise en compte résulte de la comparaison de cet indice avec le dernier indice publié avant la date de chaque paiement. »

Fait à Paris, le 9 mars 1984.

Signé : PIERRE MAUROY.

Par le Premier Ministre :

Le Ministre de l'Urbanisme et du Logement,

Signé : PAUL QUILÈS.