

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1983-1984

Annexe au procès-verbal de la séance du 11 avril 1984.

RAPPORT

FAIT

au nom de la commission des Affaires économiques et du Plan (1)
sur le projet de loi relatif à la révision du prix des contrats
de construction de maison individuelle et de vente d'immeuble
à construire.

Par M. Philippe FRANÇOIS,

Sénateur.

(1) Cette Commission est composée de : MM. Michel Chauty, *président* : Jean Colin, Richard Pouille, Bernard Legrand, Pierre Noé, *vice-présidents* : Francisque Collomb, Marcel Daunay, André Rouvière, Raymond Dumont, *secrétaires* : MM. François Abadie, Bernard Barbier, Charles Beaupetit, Georges Berchet, Marcel Bony, Jean-Marie Bouloux, Amédée Bouquerel, Jacques Braconnier, Raymond Brun, Jean-Paul Chambriard, William Chervy, Auguste Chupin, Marcel Costes, Roland Courteau, Lucien Delmas, Bernard Desbrière, André Diligent, Gérard Ehlers, Henri Elby, Jean Faure, Philippe François, Alfred Gérin, Roland Grimaldi, Paul Guillaumot, Rémi Herment, Jean Huchon, Bernard-Charles Hugo (Ardèche), Bernard-Michel Hugo (Yvelines), Maurice Janetti, Pierre Jeambrun, Pierre Lacour, Robert Laucourmet, Bernard Laurent, France Léchenault, Yves Le Cozarnet, Charles-Edmond Lenglet, Maurice Lombard, Marcel Lucotte, Paul Malassagne, Guy Mafé, René Martin, Paul Masson, Serge Mathieu, Louis Mercier, Mme Monique Midy, MM. Louis Minetti, Georges Mouly, Jacques Moutet, Lucien Neuwirth, Henri Olivier, Daniel Percheron, Jean Peyrafitte, Alain Pluchet, Claude Prouvoyeur, Jean Puech, Albert Ramassamy, Jean-Marie Rausch, René Regnault, Roger Rinchet, Josselin de Rohan, Jules Roujon, Michel Sordel, Michel Souplet, Fernand Tardy, René Travert, Jacques Valade, Frédéric Wirth, Charles Zwickert.

Voir le numéro :

Sénat : 225 (1983-1984).

Construction.

SOMMAIRE

	Pages
Introduction	3
I. - La nécessité d'un texte législatif	4
A. - <i>Les textes initiaux</i>	4
B. - <i>Incertitudes et contentieux</i>	6
II. - Analyse et critique du projet de loi	9
A. - <i>Contenu du projet de loi</i>	9
B. - <i>Des modalités de révision contestables</i>	10
Examen des articles	12
Article premier : Modalités de révision du prix de vente des maisons individuelles	12
Art. 2 : Modalités de révision du prix de vente des immeubles à construire	14
Tableau comparatif	17
Annexes	22

MESDAMES, MESSIEURS,

Les contrats relatifs à la construction de maison individuelle ou à la vente d'un immeuble à construire prévoient la possibilité de réviser le prix. Les textes d'application des lois qui ont institué ces contrats précisait que la révision éventuelle du prix devait être calculée en fonction de la variation des index pondérés départementaux publiés par le ministère chargé de la construction ou de l'indice du coût de la construction de l'I.N.S.E.E., au choix des parties.

La publication des index pondérés départementaux a cessé en 1977, certains constructeurs calculèrent désormais la révision de prix par référence à l'évolution de l'index national du bâtiment BT 01, créé en 1974. Un certain nombre de consommateurs ont contesté la légalité de cette référence. Les litiges soumis aux tribunaux ont reçu des solutions contradictoires, ce qui justifie le dépôt d'un projet de loi destiné à mettre un terme à la confusion actuelle, bien que ceci ne figure pas explicitement dans l'exposé des motifs du texte présenté par le Gouvernement. L'abandon de l'indice I.N.S.E.E. serait motivé essentiellement par la périodicité trimestrielle de la publication qui n'est pas adaptée aux délais d'exécution des contrats de construction de maison individuelle.

I. - LA NÉCESSITÉ D'UN TEXTE LÉGISLATIF

A. - Les textes initiaux.

La loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 modifiée relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie a prévu que le contrat ayant pour objet le transfert de propriété de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et comportant des versements ou dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction est conclu par acte authentique. Cet acte authentique précise le prix, les modalités de paiement et le caractère révisable ou non du prix. Si la révision est prévue, l'acte indique les modalités de cette révision. Ces principes figurent dans l'article L. 261-11 du Code de la construction et de l'habitation.

Le décret n° 67-1166 du 22 décembre 1967, modifié, pris pour l'application de la loi précitée a défini le cadre juridique de la révision de prix. Ce texte a précisé les seules références autorisées : l'index pondéré départemental (mensuel) publié par le ministère chargé de la construction et de l'habitation ou l'indice du coût de la construction (trimestriel), publié par l'I.N.S.E.E. Si l'acte de vente prévoit la révision sans mentionner la référence choisie, l'index pondéré départemental est applicable.

Pour le calcul de la révision, l'indice de base est soit celui publié au jour de la vente soit celui afférent au mois ou au trimestre de la signature de l'acte. Selon le choix effectué pour l'indice de base, la révision est déterminée en fonction de la valeur de l'indice publié au jour de l'exigibilité du paiement ou du dépôt ou de l'indice afférent au mois ou au trimestre pendant lequel le paiement ou le dépôt est exigible.

Lorsqu'un contrat préliminaire a été conclu avant l'acte authentique et que le prix de base demeure inchangé dans ce dernier, l'indice retenu peut être soit celui publié au jour de la signature du contrat préliminaire, soit celui afférent à la date de ce contrat.

Ces différentes modalités de révision sont définies par l'article R. 261-15 du Code de la construction et de l'habitation.

L'échéancier des paiements ou dépôts s'établit comme suit (art. R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation).

Les paiements ou dépôts ne peuvent excéder au total :

- 35 % du prix à l'achèvement des fondations ;
- 70 % à la mise hors d'eau ;
- 95 % à l'achèvement de l'immeuble.

La loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction, modifiée en 1972, a défini le contrat de vente de maison individuelle. Ce texte codifié dans l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation énonce les mentions obligatoires du contrat par lequel un maître d'ouvrage disposant d'un terrain confie à un constructeur la conception et la réalisation d'une maison individuelle. Ce contrat, conclu par acte sous seing privé, doit mentionner le prix convenu ainsi que les limites et conditions de révision de ce dernier.

Le décret n° 72-1239 du 29 décembre 1972 relatif au contrat de maison individuelle fixe les modalités de la révision de prix. Ce texte, modifié et codifié dans l'article R. 231-5 du Code de la construction et de l'habitation, fixe pour les maisons individuelles les mêmes références et modalités de calcul de la révision que l'article R. 261-15 précité du même code : index pondéré départemental ou indice du coût de la construction avec priorité pour l'index à défaut de choix express, indices publiés aux dates de signature et d'exigibilité ou afférents aux périodes correspondantes. Cependant, selon l'article R. 231-5 du code précité, si le contrat ne précise pas l'indice de base de révision, on retient la valeur publiée au jour de la signature.

Pour les maisons individuelles, le pourcentage maximum du prix total exigible aux différents stades de la construction s'établit comme suit (art. R. 231-6 du Code de la construction et de l'habitation) :

- 5 % du prix convenu à la signature du contrat ;
- 15 % à la délivrance du permis de construire ;
- 20 % à l'achèvement des fondations ;
- 55 % à la mise hors d'eau ;
- 95 % à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage.

Indépendamment de ces textes, des index nationaux du bâtiment ont été créés pour la révision des prix des marchés de construction du bâtiment (avis paru au *J.O.* du 26 mai 1974, cf. annexe au présent rapport). Ces index, caractérisés par le symbole « BT », ont été définis pour les différentes catégories de travaux. Depuis sa création, l'index BT 01 « tous corps d'état » est publié chaque mois par le ministère chargé de la construction.

L'avis précité prescrivait l'application de ces index aux marchés publics établis après décembre 1974 et annonçait que les index construction et les index pondérés départementaux continueraient à paraître pendant le temps nécessaire à l'exécution des travaux en cours.

Les derniers index construction et index pondérés départementaux afférents au mois de juin 1977 ont été publiés en octobre 1977.

B. - Incertitudes et contentieux.

Dans un communiqué en date du 15 septembre 1977, le ministère de l'Équipement et de l'Aménagement du territoire indiquait notamment que des contrats relatifs à des ventes d'immeubles à construire ou de maisons individuelles faisaient encore référence aux index pondérés départementaux désormais supprimés. Le communiqué conseillait pour *les contrats nouveaux ou en cours d'appliquer l'index BT 01 en remplacement des index dont la publication avait cessé*. Des précisions étaient données pour la période transitoire.

« Pour les ventes d'immeubles à construire ou les constructions de maison individuelle, pour les contrats en cours, la variation de l'index BT 01 prolonge purement et simplement celle de l'I.P.D. retenu. Pratiquement, il suffira, pour calculer la révision jusqu'au mois d'exigibilité du paiement, d'appliquer un coefficient de raccordement égal au rapport de l'I.P.D. de juin 1977 sur l'index BT 01 de juin 1977. »

Dès lors, bon nombre de constructeurs fixèrent la référence de l'index BT 01 pour la révision de prix.

Les divergences d'évolution entre cet index et l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction, notamment en 1979 et 1980, motivèrent l'inquiétude d'un certain nombre d'acquéreurs de maisons individuelles ou d'immeubles à construire. En effet, l'augmentation de l'indice BT 01 a été relativement forte pendant cette période. Les associations de consommateurs ont manifesté leur intérêt pour ce problème et demandé l'application exclusive de l'indice I.N.S.E.E.

Le 19 décembre 1980, dans une note aux directeurs départementaux de l'équipement, la Direction de la construction a précisé que « les articles R. 231-5 et R. 261-15 du Code de la construction et de l'habitation qui régissent les modalités de la révision du prix d'une part du contrat de construction de maison individuelle et d'autre part du contrat de vente d'immeuble à

construire disposent que le calcul de cette révision ne peut être effectué qu'en utilisant soit les index pondérés départementaux I.P.D., soit l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E.

« Les I.P.D. ayant cessé d'être publiés pour les mois postérieurs à juin 1977 il en résulte que seul l'indice du coût de la construction peut être utilisé par les cocontractants, sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux judiciaires.

« Il est précisé par ailleurs que ni l'avis publié au *Journal officiel* du 26 mai 1974, ni le communiqué du 15 septembre 1977 - publié au *Bulletin officiel* du Ministère n° 77-89 - ne contiennent d'indications contraires aux dispositions réglementaires ci-dessus rappelées.

« Le communiqué ne constitue d'ailleurs que des recommandations qui ne sauraient modifier un décret en Conseil d'Etat. Il y a lieu d'observer que le communiqué du 15 septembre 1977 ne traite que des contrats en cours. Il ne contient pas de développement sur les nouveaux contrats. »

Cette doctrine était confirmée dans une réponse à une question écrite de M. Jean-Marie Daillet, député : « Rien n'autorise en l'état du droit en vigueur et sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux judiciaires, l'emploi de l'index BT 01 pour la révision du contrat de construction de maison individuelle. Dans ces conditions, le contrat [de construction de maison individuelle] dont il est fait état ne peut comporter comme base de révision que l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. ».

Les tribunaux saisis de plusieurs litiges ont statué dans des sens divergents. On relève notamment un arrêt de la cour d'appel de Bourges du 5 octobre 1982 et un arrêt (confirmatif) de la cour d'appel de Paris en 1983, qui ont considéré que la révision en fonction de la variation de l'index BT 01 est illicite. Ces juridictions ont estimé que la cessation de la publication des indices pondérés départementaux conduit à se référer uniquement à l'indice I.N.S.E.E. ; en conséquence, la clause d'indexation illicite est réputée non écrite.

Selon l'arrêt précité de la cour de Paris, des sanctions pénales pourraient être prononcées contre le constructeur qui applique une clause de révision de prix illicite.

A contrario, un arrêt de la cour d'appel de Rennes a déclaré licite la révision en fonction de l'évolution de l'index BT 01, considérant que la référence à l'indice de l'I.N.S.E.E. n'est pas impérative, l'administration ayant indiqué que l'index BT 01 a remplacé les index départementaux.

Actuellement, des instances sont pendantes devant la Cour de cassation (sur la licéité de la référence à l'index BT 01) et devant le Conseil d'Etat (sur la légalité des décrets fixant les termes de la révision de prix). Il semble en effet que les modalités de la révision du prix sont un élément fondamental du contrat ; il appartient donc au législateur de définir les règles en cette matière.

II. - ANALYSE ET CRITIQUE DU SYSTÈME PROPOSÉ

A. - Contenu du projet de loi.

Le projet de loi prévoit que les révisions de prix seront calculées en fonction des variations d'un indice national du bâtiment tous corps d'état publié par le ministère chargé de la construction, mesurant l'évolution du coût des facteurs dans le secteur ; il s'agit, en pratique, de l'index BT 01.

Le choix de l'index du bâtiment tous corps d'état est opportun, car cet index mensuel est mieux adapté aux contrats visés que l'indice trimestriel de l'I.N.S.E.E. dont l'application peut conduire à des résultats très différents selon la date de conclusion du contrat. On trouvera en annexe au présent rapport un exemple de calcul de révision de prix particulièrement significatif.

Pour les *maisons individuelles*, les parties ont le choix entre deux formules :

- soit pour la totalité du prix la référence à la variation de l'index BT 01 entre la date de signature de l'acte et l'expiration d'un délai d'un mois après la date à laquelle les conditions suspensives sont levées. Ces conditions sont l'obtention, par le maître d'ouvrage, des autorisations administratives (permis de construire) et des prêts ;

- soit, pour chaque paiement, la référence à la variation de l'index BT 01 assortie d'un abattement de 20 % à 40 % entre la date de signature de l'acte et la date de livraison. La date de livraison n'est pas retenue lorsqu'elle se situe au-delà d'un délai de neuf mois après l'obtention des autorisations administratives et des prêts ; en ce cas, aucune révision ne peut être effectuée après l'échéance de ce délai de neuf mois.

Pour les *ventes d'immeubles à construire* la révision est autorisée pour chaque paiement en fonction de la variation de l'index BT 01 assortie du même abattement de 20 % à 40 %.

Pour les *maisons individuelles*, un décret en Conseil d'Etat fixera la proportion de la variation de l'indice à prendre en compte dans les révisions de prix. Le coefficient est destiné à tenir compte des frais fixes, des approvisionnements constitués et des améliorations de productivité. Selon les informations commu-

niquées à votre Rapporteur, le premier coefficient retenu devrait être 70 % de l'index BT 01.

Selon l'exposé des motifs, pour les ventes d'immeubles à construire, l'abattement tiendra également compte du fait que la valeur du terrain ne varie pas pendant la durée d'exécution du contrat. Ces explications pourraient conduire à retenir, pour cette catégorie de contrat, un abattement plus important que pour les maisons individuelles.

B. - Des modalités de révision contestables.

Un vice de forme - l'absence de texte validant le recours à l'index BT 01 - conduit à remettre en cause la référence à un indice qui, dans l'esprit de ses créateurs, se substituait bien aux indices départementaux.

Par ailleurs, la formule retenue dans le projet est plus sévère que celle appliquée volontairement aux termes d'un accord conclu en mai 1982 entre le ministère de l'Urbanisme et du Logement et l'Union nationale des constructeurs de maisons individuelles. Cet accord (art. 14) définit deux systèmes de révision de prix :

- soit prix ferme après l'ouverture du chantier et révision sur la base de la totalité de la variation de l'index BT 01 entre la signature du contrat et l'ouverture du chantier ;
- soit révision sur la base de 75 % de l'index BT 01 à partir de la signature du contrat et pendant l'exécution des travaux.

Il faut noter que cet accord n'engage pas la totalité des professionnels de la maison individuelle. Les adhérents de l'Union précitée construisent environ 85.000 maisons individuelles par an, sur un effectif total de 220.000 unités en 1983, construites selon des formules juridiques diverses. On a recensé 100.000 maisons construites en vertu d'un contrat de construction de maison individuelle ; sur les 120.000 restant, on estime que la moitié ont été construites sous le régime des ventes en l'état futur d'achèvement, l'autre moitié ayant fait l'objet de marchés de travaux.

Par ailleurs, le coefficient de 75 % de l'index BT 01 n'a jamais été accepté par les promoteurs constructeurs qui effectuent des ventes d'immeubles à construire. Cette profession conteste d'ailleurs l'affirmation - dans l'exposé des motifs du projet - selon laquelle la valeur du terrain ne varie pas pendant la durée d'exécution du contrat car, dans la quasi-totalité des cas, les terrains sont acquis grâce à des prêts pour lesquels il faut verser

des intérêts *prorata temporis*. On peut cependant considérer qu'il s'agit d'une donnée parfaitement connue du promoteur dès le début de la commercialisation du programme et que ce coût peut être intégré dans la partie non révisable du prix de vente.

En pratique, comment pourra-t-on établir une relation - valable pour l'ensemble des constructeurs - entre les frais fixes, les approvisionnements constitués et les améliorations de productivité d'une part et le coefficient « légitime » à appliquer à l'index BT 01 d'autre part? On est donc fondé à se demander si la fourchette 60 % - 80 % n'est pas simplement destinée à fournir au Gouvernement un instrument supplémentaire dans le cadre d'une « politique de l'indice ».

De plus, il est hors de question de définir un coefficient « à géométrie variable » tenant compte de la situation des entreprises et de la décomposition du prix de revient des maisons ou immeubles vendus. Il s'ensuit qu'un abattement supportable par les uns peut mettre en péril la survie des autres. Le système proposé ne permet pas de tenir compte de la diversité des produits vendus (maison vendue sur catalogue ou conçue suivant le plan du constructeur mais à la demande du maître d'ouvrage).

Entre 1975 et 1981, l'application de 70 % de la variation de l'index BT 01 aurait autorisé des révisions de prix inférieures à celles résultant de l'évolution de l'indice du coût de la construction. A fortiori, un pourcentage de 60 % paraît-il tout à fait insuffisant. On peut craindre que pour compenser les restrictions imposées pour la révision de prix les professionnels n'augmentent substantiellement leur tarif de base.

Pour toutes ces raisons, votre Commission vous propose de retenir un *pourcentage fixe* de 85 % de la variation de l'index BT 01 pour calculer la révision de prix. Ce seuil est une garantie pour les petites et moyennes entreprises et les artisans, mais pas une obligation pour tous les constructeurs. La loi se contente de définir des modalités de révision maximale. Rien n'interdit aux professionnels les plus dynamiques d'appliquer des coefficients plus faibles. Le marché de la maison individuelle est suffisamment concurrentiel pour qu'on attende l'application de coefficients de révision différents selon les entreprises. Il appartient au législateur de définir des règles permettant à tous les types d'entreprise d'exercer normalement leur activité. L'application obligatoire de clauses de révision très strictes conduirait vraisemblablement à exclure bon nombre de P.M.E. du marché de la maison individuelle.

EXAMEN DES ARTICLES

Article premier.

Modalités de révision du prix de vente des maisons individuelles.

Cet article complète le Code de la construction et de l'habitation dans son Livre II : Statut des constructeurs, titre III : Contrat de construction de maison individuelle, en insérant deux articles nouveaux après l'article L. 231-1 qui définit le contenu de ce type de contrat.

Art. L. 231-1-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Indice et délais de révision de prix.

L'article L. 231-1-1 du Code de la construction et de l'habitation définit les deux formules de révision :

- révision du prix en fonction de la variation totale de l'index BT 01 entre la signature de l'acte et l'obtention des autorisations et des prêts ;

- révision, pour chaque paiement, en fonction d'un pourcentage (60 % à 80 %) de l'index BT 01, défini par décret en Conseil d'Etat entre la signature du contrat et la livraison avec le butoir d'un délai de neuf mois après l'obtention des autorisations et des prêts.

Il faut rappeler qu'actuellement les révisions peuvent être faites en fonction de 100 % de la variation de l'indice et que certains tribunaux jugent licite la révision effectuée selon l'évolution de l'index BT 01.

Telle est la situation juridique « d'origine ».

Pour cet article, votre Commission vous propose **trois amendements.**

Le **premier** vise à autoriser, pendant la durée du chantier dans la limite d'un maximum de neuf mois après l'obtention des autorisations administratives et des prêts, une révision de prix calculée sur la base de 85 % de la variation de l'index BT 01.

Ainsi qu'on l'a vu précédemment selon l'article R. 231-6 du code précité, le constructeur peut demander au maximum le paiement de 15 % du prix convenu au moment de la délivrance du permis de construire, c'est-à-dire immédiatement avant l'ouverture du chantier. Par ailleurs, on doit rappeler que dans les marchés publics, la partie fixe est de 15 %. Il faut souligner que *l'amendement présenté par votre Commission impose aux professionnels des règles moins sévères que celles inscrites dans le projet de loi, mais plus contraignantes que celles actuellement en vigueur.*

Votre Commission propose un pourcentage fixe car elle considère que rien ne justifie la fixation du pourcentage par décret en Conseil d'Etat. Le texte prévoit que ce décret devra tenir compte des frais fixes, des approvisionnements constitués et des améliorations de productivité. La part des frais fixes et des approvisionnements constitués est nécessairement très variable selon les entreprises. On ne peut valablement définir un pourcentage correspondant aux conditions d'exploitation de toutes les entreprises. En outre, comment admettre que les trois critères retenus peuvent raisonnablement conduire à faire varier le pourcentage dans une fourchette aussi importante (20 %). Il semble que le choix d'un abattement compris entre 20 % et 40 % résulte de la volonté initiale du Gouvernement d'appliquer dans l'immédiat un pourcentage de 70 %, nombre médian entre 60 et 80.

On fait valoir que des modulations peuvent être nécessaires, que la procédure législative est lourde et qu'il est donc préférable de renvoyer au décret la fixation d'un pourcentage compris dans les limites définies par la loi. Un tel argument ne saurait justifier la fourchette de 20 %. L'évolution des conditions de production du secteur du bâtiment n'est pas très rapide de sorte que le pourcentage fixe de la variation de l'indice fixé par la loi peut conserver sa validité pendant plusieurs années.

La modulation du pourcentage peut être utilisée par le Gouvernement comme un instrument de politique conjoncturelle, notamment pour contrôler les prix, sans que le Parlement puisse exercer aucun contrôle sur l'usage du texte en discussion.

Votre Commission propose donc de fixer un pourcentage unique de révision - maximum autorisé - qui permet à toutes les catégories d'entreprises d'intervenir sur le marché, mais n'entrave pas le libre jeu de la concurrence.

Le deuxième tend à renforcer l'obligation de mentionner dans le contrat la modalité de révision choisie. Votre Commission estime que l'absence de la clause de révision doit entraîner la nullité du contrat, afin que l'acquéreur soit clairement averti de l'importance de la révision.

Par coordination un **amendement** de suppression du cinquième alinéa est proposé.

Votre Commission vous demande d'**adopter** cet article ainsi **modifié**.

Art. L. 231-1-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Dates retenues pour la révision de prix.

Cet article précise la définition des délais de révision. Lorsque la variation totale de l'index BT 01 est retenue, la période prise en compte est celle qui s'écoule entre la signature de l'acte et le mois qui suit la plus tardive des deux dates ainsi définies : jour de l'obtention des autorisations administratives (permis de construire) ou jour de la réalisation de la condition suspensive prévue par la loi du 13 juillet 1979 relative à l'information et la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier (prêts).

Le délai de neuf mois après la plus tardive de ces deux dates est défini comme référence lorsque les parties ont retenu la deuxième formule de révision (à chaque paiement) et que la construction n'est pas achevée à la fin du délai de neuf mois qui suit la date d'obtention des autorisations ou des prêts.

Votre Commission vous propose d'adopter cet article **sans modification**.

Article 2.

Art. L. 261-11 du Code de la construction et de l'habitation.

Modalités de révision du prix de vente des immeubles à construire.

Un article nouveau est inséré dans le Code de la construction et de l'habitation dans le Livre II : Statut des constructeurs ; titre VI : Ventes d'immeubles à construire.

Il est proposé d'appliquer à chaque paiement, en fonction de la variation de l'index BT 01, un abattement de 20 % à 40 %, dans les mêmes conditions que pour les maisons individuelles, l'exposé des motifs précisant qu'il faut intégrer le prix du terrain dans les éléments non révisables du prix. Aux termes de cet exposé, on peut penser que le pourcentage retenu pour les immeubles à construire pourrait être distinct de celui appliqué aux maisons individuelles.

Pour ces contrats, votre Commission confirme la position prise précédemment quant au principe d'un pourcentage fixe de l'indice. Elle vous propose de retenir 15 % de l'indice du bâtiment tous corps d'état. Votre Commission considère qu'un grand nombre de promoteurs, maîtres d'ouvrage, ne sont pas constructeurs et n'ont donc pas la maîtrise des approvisionnements, en revanche ces professionnels ont la maîtrise de l'acquisition du terrain qui en moyenne représente 15 % du prix de vente final.

Quant à la forme, votre Commission estime préférable de mentionner explicitement l'indice national du bâtiment tous corps d'état plutôt que de renvoyer à l'article L. 231-1-1 du Code de la construction. Ce qui apparaît comme une répétition dans le présent projet ne sera pas sensible pour les usagers qui prennent connaissance de textes distincts du Code précité selon le type de contrat qui les concerne (maison individuelle ou immeuble à construire).

En conséquence, votre Commission vous propose par **amendement** une nouvelle rédaction des deux premiers alinéas du texte proposé.

Elle vous demande d'**adopter** cet article ainsi **modifié**.

*
* *

Sous réserve des observations qui précèdent et des **amendements** qu'elle vous soumet, votre Commission vous propose d'**adopter** le présent projet de loi.

TABLEAU COMPARATIF

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Code de la construction et de l'habitation.</p>	<p><i>Art. L. 231-1.</i> - Tout contrat autre que celui mentionné au titre II du présent livre, 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 ne comportant qu'un seul logement d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer au maître de l'ouvrage doit comporter les énonciations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">a) L'affirmation de la conformité du projet aux règles de construction prescrites en application du présent code et, notamment, de son Livre premier ;b) La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire ;c) Les devis descriptifs et les conditions d'exécution techniques des travaux ;d) Le prix convenu ainsi que les limites et conditions dans lesquelles la révision du prix peut intervenir ;e) Les modalités de règlement à mesure de l'avancement des travaux ;f) Le délai dans lequel le bâtiment doit être édifié ;g) La description et l'estimation du coût de ceux 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 ;h) La garantie apportée par la personne qui s'est chargée de la construction pour la bonne exécution de sa mission.	<p>Article premier.</p>
<p><i>Art. R. 231-5.</i> - Si le contrat prévu à l'article L. 231-1 comporte la révision du</p>	<p>Dans le Code de la construction et de l'habitation, il est ajouté, après l'article</p>	<p>Article premier. Alinéa sans modification.</p>

Texte en vigueur

prix prévu au d du premier alinéa dudit article, celle-ci ne peut être calculée qu'en proportion des variations soit de l'index pondéré départemental publié par le ministre chargé de la Construction et de l'Habitation, soit de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Si le contrat ne mentionne pas expressément l'indice choisi par les parties, l'index pondéré départemental publié par le ministre chargé de la Construction et de l'Habitation est applicable.

L'index ou l'indice de base de la révision est, au choix des parties, soit le dernier index ou indice publié au jour de la signature du contrat, soit celui afférent au mois ou au trimestre durant lequel est signé ce contrat.

Si le choix laissé aux parties par l'alinéa précédent n'est pas exprimé, le dernier index ou indice publié au jour de la signature du contrat est applicable.

La révision s'opère pour chaque paiement, dans le premier cas, en fonction du dernier index ou indice publié au jour de l'exigibilité de ce paiement et, dans le second, en fonction de l'index ou indice afférent au mois ou au trimestre au cours duquel le paiement est exigible.

Texte du projet de loi

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^o 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^o 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^o 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 :

Propositions de la Commission

« Art. L. 231-1-1. - Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

« 2^o Révision sur chaque paiement dans la limite de 85 % de la variation de l'indice défini ci-dessus entre la date de la signature du contrat et la date de livraison prévue au contrat. Aucune révision...

... l'expiration de cette période.

« Ces modalités...

... construction.
A peine de nullité, la modalité de révision choisie doit figurer dans le contrat.

« Alinéa supprimé.

« Alinéa sans modification.

« Art. L. 231-1-2. - Sans modification.

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Art. L. 261-11. - (L'alinéa premier est abrogé par la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979, art. 39-I.)

(Loi n° 79-596 du 13 juillet 1979, art. 39-I.) « Le contrat 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, reproduit à l'article L. 261-3 du présent code, la garantie de l'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.

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.

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.

Lorsqu'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

« 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. »

Texte en vigueur

que l'acheteur a été mis en état de prendre connaissance, dans des conditions fixées par décret, des documents relatifs à l'équipement 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.

Loi n° 79-596 du 13 juillet 1979, art. 39-1. - « Lorsque la vente a été précédée d'un contrat préliminaire prévu à l'article L. 261-15, seul le contrat de vente est soumis aux dispositions des articles 16 et 18 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979. »

Art. R. 261-15. - Si le contrat prévoit la révision du prix, celle-ci ne peut être calculée qu'en proportion des variations, soit de l'index pondéré départemental publié par le ministère chargé de la Construction et de l'Habitation, soit de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Si l'acte de vente ne mentionne pas expressément l'indice choisi par les parties, l'index pondéré départemental publié par le ministère chargé de la Construction et de l'Habitation est applicable.

L'index ou indice de base de la révision est, au choix des parties, soit le dernier index ou indice publié au jour de la vente, soit celui afférent au mois ou au trimestre durant lequel est conclu l'acte de vente.

La révision s'opère, pour chaque paiement ou dépôt, dans le premier cas, en fonction du dernier index ou indice publié au jour de l'exigibilité de ce paiement ou dépôt, dans le second, en fonction de l'index ou l'indice afférent au mois ou au trimestre au cours duquel le paiement ou le dépôt est exigible.

Toutefois, dans le cas où le contrat de vente a été précédé d'un contrat préliminaire, les parties peuvent convenir que l'index ou l'indice de base est le dernier index ou indice publié au jour de la signature du contrat préliminaire si le prix de base retenu est celui porté à ce contrat ; sous la même réserve, elles peuvent également convenir que l'index ou l'indice de base est celui afférent au mois ou au trimestre durant lequel a été conclu le

Texte du projet de loi

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 ne 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. »

Propositions de la Commission

Art. 2.

Alinéa sans modification.

« *Art. L. 261-11-1.* - Au cas où le contrat défini à l'article L. 261-11 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, défini par décret en Conseil d'Etat et publié par le ministre chargé de la Construction et de l'Habitation.

« La révision ne peut être faite sur chaque paiement que dans la limite de 85 % de la variation de cet indice.

« Alinéa sans modification.

Texte en vigueur

contrat préliminaire. La révision des paiements ou dépôts s'opère suivant les modalités fixées à l'alinéa précédent.

Les dispositions des alinéas 3 à 5 du présent article ne sont pas applicables, sauf accord des parties, aux contrats de vente passés conformément aux articles L. 261-10 à L. 261-21 avant le 23 juin 1972.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

ANNEXE I

AVIS RELATIF A LA CRÉATION D'INDEX NATIONAUX POUR LA RÉVISION DES PRIX DES MARCHÉS DE BATIMENT

(J.O. du 26 mai 1974.)

Le ministre d'Etat, ministre de l'Economie et des Finances, a décidé, sur proposition du ministre d'Etat, ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Equipement et des Transports, que, pour la révision des prix des marchés de construction de bâtiment, seraient désormais utilisés les index nationaux énumérés au tableau 1 ci-joint, et caractérisé par le symbole « BT ».

Ce tableau donne, pour chaque index, la décomposition en éléments de coûts : salaires et charges annexes, matériel, matériaux et produits Psd A.

Le tableau 2 donne une décomposition plus fine des matières et produits en précisant la part des produits ferreux, des bois, métaux non ferreux (cuivre, zinc, plomb) et des produits pétroliers.

Les valeurs mensuelles hors T.V.A. de ces index seront calculées en chaîne à partir de la base 100 correspondant aux conditions économiques du mois de janvier 1974. Elles seront publiées par le ministre d'Etat, ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Equipement et des Transports.

Le champ d'application de ces index est limité aux travaux de bâtiment construits en France métropolitaine.

Dans le secteur des marchés publics, les nouveaux index sont applicables aux marchés dont le mois d'établissement des prix est postérieur à décembre 1974.

Pour les contrats en cours à cette date, les parties qui en seraient d'accord pourront substituer par voie d'avenant les nouveaux index nationaux de bâtiment aux index départementaux Construction antérieurement retenus.

Pour permettre la révision des prix des marchés qui continueraient à être régis par l'ancien système, le ministère de l'Aménagement du territoire, de l'Equipement et des Transports continuera à diffuser pendant le temps nécessaire les valeurs mensuelles des index Construction.

TABLEAU N° 1

Index Bâtiment

Définition. - Codification. - Structure.

(En pourcentage.)

Définition	Codification	Structure			
		Salaires et charges	Matériel	Matériaux	Psd A (1)
Tous corps d'Etat	BT 01	45	5	40	10
Terrassements	BT 02	45	36	10	9
Maçonnerie et canalisations à l'exception de : ossature, béton armé, carrelage, revêtements et plâtrerie :					
Béton	BT 03	50	6	37	7
Briques creuses	BT 04	50	6	37	7
Briques pleines	BT 05	50	6	37	7
Ossature, ouvrages en béton armé	BT 06	53	7	33	7
Ossature et charpente métalliques	BT 07	35	6	41	18
Plâtrerie (cloisons et enduits)	BT 08	50	6	35	9
Carrelage et revêtement céramique	BT 09	41	4	46	9
Revêtements en :					
Plastiques	BT 10	30	2	60	8
Textiles	BT 11	25	2	65	8
Moquette	BT 12	18	2	72	8
Mosaïque en bois collé	BT 13	30	2	60	8
Plaque de pierre naturelle sciée et produits assimilés	BT 14	45	4	42	9
Charpente bois en :					
Résineux de pays	BT 15	30	4	49	17
Résineux d'importation	BT 16	30	4	49	17
Chêne	BT 17	30	4	49	17
Menuiserie bois et sa quincaillerie :					
Intérieure (y compris cloisons)	BT 18	37	6	40	17
Extérieure et escaliers :					
Bois tropicaux	BT 19	37	6	40	17
Chêne	BT 20	37	6	40	17
Résineux d'importation	BT 21	37	6	40	17
Résineux de pays	BT 22	37	6	40	17
Parquets en :					
Résineux d'importation	BT 23	19	2	62	17
Résineux de pays	BT 24	19	2	62	17
Feuillu	BT 25	19	2	62	17
Fermeture de baies en :					
Plastique	BT 26	41	4	41	8
Aluminium	BT 27	38	4	50	8
Métal ferreux	BT 28	43	4	45	8
Bois et métal	BT 29	44	4	44	8
Couverture et accessoires :					
Ardoises de schiste	BT 30	40	3	46	11
Amiante ciment	BT 31	40	3	46	11
Tuiles en terre cuite	BT 32	40	3	46	11
Tuiles en béton	BT 33	40	3	46	11
Zinc et métal (sauf cuivre)	BT 34	40	3	46	11
Bardeaux d'asphalte	BT 35	40	3	46	11
Etanchéité :					
Asphalte	BT 36	44	10	39	7
Multicouche	BT 37	48	3	42	7
Plomberie sanitaire (y compris appareils)	BT 38	40	3	46	11
Vide-ordures	BT 39	25	3	1	11
Chauffage central (à l'exclusion du chauffage électrique)	BT 40	40	3	49	8
Ventilation et conditionnement d'air	BT 41	35	3	54	8

Définition	Codification	Structure			
		Salaires et charges	Matériel	Matériaux	Psd A (1)
Menuiserie :					
En acier et serrurerie	BT 42	42	6	34	18
En alliage d'aluminium	BT 43	37	6	40	17
Vitrerie	BT 44	50	3	34	13
Miroiterie	BT 45	35	4	48	13
Peinture, tenture	BT 46	56	3	28	13
Electricité	BT 47	45	3	45	7

(1) Il s'agit de produits et services divers qui correspondent à l'indice « Psd A » publié au *Bulletin officiel des services des prix*.

NOTA :

1° Pour les façades légères préfabriquées, les index pourront être choisis parmi les index bois, acier, aluminium.

2° Pour certains index, et pour certains groupes de produits, les pourcentages figurant dans la colonne « matériaux » font l'objet de la ventilation indiquée au tableau n° 2.

TABLEAU N° 2

Index Bâtiment

Ventilation de la colonne « matériaux » du tableau n° 1 pour les groupes suivants :
liants hydrauliques, produits ferreux, bois, métaux non ferreux, produits pétroliers.

Code des index	Colonne matériaux du tableau n° 1	Liants hydrauliques	Groupes ventilés				Ensemble des groupes ventilés
			Produits ferreux	Bois	Métaux non ferreux	Produits pétroliers	
BT 01	40	6	12	4	3	1	26
BT 02	10					(1) 10	10
BT 03	37	25		2			27
BT 04	37	3					3
BT 05	37	6					6
BT 06	33	8	15	2			25
BT 07	41		41				41
BT 08	35	14					14
BT 09	46	2					2
BT 13	60			50			50
BT 14	42	3					3
BT 15	49		4	41			45
BT 16	49		4	41			45
BT 17	49		4	45			49
BT 18	40		9	31			40
BT 19	40		6	34			40
BT 20	40		6	34			40
BT 21	40		6	34			40
BT 22	40		6	34			40
BT 23	62			62			62
BT 24	62			62			62
BT 25	62			62			62
BT 26	47		12		4		16
BT 27	50		12		38		50
BT 28	45		37		8		45
BT 29	44		9	31	4		44
BT 30	46			4	10		14
BT 31	46			5	15		20
BT 32	46			6	9		15
BT 33	46			8	11		19
BT 34	46			8	38		46
BT 35	46			23	8		31
BT 36	39					8	8
BT 37	42					42	42
BT 38	46		13		18		31
BT 39	61		21				21
BT 40	49		43		2		45
BT 41	54		40		5		45
BT 42	34		34				34
BT 43	40		6		34		40
BT 47	45		10		25		35

(1) Il s'agit des combustibles liquides utilisés pour les engins de terrassement.

ANNEXE II

**EXEMPLE DE CALCUL DE RÉVISION DE PRIX
SELON LA VARIATION DE L'INDICE
DU COÛT DE LA CONSTRUCTION
PUBLIÉ PAR L'I.N.S.E.E.
(Source : F.N.B.)**

Hypothèse :

- Montant du marché 400.000 F.
 - Durée totale de l'opération = 15 mois (dont travaux = 12 mois).
 - Paiement des acomptes suivant article 6 du décret 72-1239, section II :
 - 5 % à la signature du contrat soit = 20.000 F
 - 15 % à la délivrance du permis de construire soit = 40.000 F
 - 20 % à l'achèvement des fondations soit = 20.000 F
 - 55 % à la mise hors d'eau soit = 140.000 F
 - 95 % à l'achèvement des travaux d'équipement soit = 160.000 F
 - 100 % à la réception soit = 20.000 F
- Total = 400.000 F

Nota : Les pourcentages ci-dessus sont « les pourcentages maximum du prix total exigibles aux différents stades de la construction d'après l'état d'avancement des travaux ».

Simulation de révision :

Quatre cas de figure ont été retenus, échelonnés de trois mois en trois mois sur une période relativement courte : vingt-quatre mois. Le tableau ci-dessous en exprime les données et porte en regard le % de révision par rapport au montant initial du marché :

	1978		1979				1980			
	3 ^o Tr.	4 ^o Tr.	1 ^o Tr.	2 ^o Tr.	3 ^o Tr.	4 ^o Tr.	1 ^o Tr.	2 ^o Tr.	3 ^o Tr.	
1 ^{er} Cas										Révision = 9 %
2 ^e Cas										Révision = 6,6 %
3 ^e Cas										Révision = 9,8 %
4 ^e Cas										Révision = 11,7 %

La révision d'un contrat de même montant et de même durée peut donc représenter :

- dans le cas n° 2 6,6 % du montant initial,
- 3 mois avant (cas n° 1) 9,0 % du montant initial,
- 6 mois après (cas n° 4) 11,7 % du montant initial.