

adopté

SÉNAT

le 21 juin 1962.

1^{re} SESSION ORDINAIRE DE 1961-1962

PROJET DE LOI

ADOPTÉ PAR LE SÉNAT

relatif à la construction d'immeubles

à usage d'habitation

et aux sociétés immobilières d'acquisition

ou de construction.

Le Sénat a adopté, en première lecture, le projet de loi dont la teneur suit :

Art. 2.

Le service de ces pensions continue d'être assuré par la Caisse des retraites des membres de l'Assemblée Nationale qui reçoit à cet effet l'actif de la Caisse des retraites des membres de l'Assemblée de l'Union française ainsi que des subventions budgétaires, en tant que les revenus de cet actif sont insuffisants.

Art. 3.

La Caisse des retraites des membres de l'Assemblée de l'Union française est supprimée.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 19 juin 1962.

Le Président,

Signé : G. DE MONTALEMBERT.

TITRE PRELIMINAIRE

Article premier.

Tout contrat par lequel une personne physique ou morale s'engage à construire ou à procurer un ou plusieurs immeubles comprenant des locaux à usage d'habitation ou une fraction divisée ou indivise de tels immeubles doit revêtir la forme d'un des contrats de vente prévus au titre I^{er} de la présente loi ou de promoteur prévu au titre II, dès lors que l'autre contractant fait ou s'oblige à faire des versements à un titre quelconque avant l'achèvement de la construction.

Sont exceptés de ces dispositions les contrats de louage d'ouvrage ou de services conclus par les architectes, entrepreneurs et autres techniciens ou hommes de l'art pour l'exercice normal de leur profession.

Art. 2.

Doit être constituée, à peine de nullité, et doit fonctionner conformément au titre III de la présente loi, toute société ayant pour objet :

— soit la construction d'immeubles ou de fraction d'immeubles à usage principal d'habitation en

vue de leur division par lots destinés à être attribués en propriété, en jouissance ou en location aux associés ;

— soit l'acquisition de tels immeubles, à construire ou en construction, en vue de leur division dans les conditions visées ci-dessus.

Art. 3.

Par dérogation aux dispositions des articles premier et 2, la présente loi n'est applicable :

— ni aux constructions relevant de la législation sur les habitations à loyer modéré et réalisées pour son compte ou à titre de mandataire par un office public d'habitations à loyer modéré, par une société anonyme d'habitations à loyer modéré ou par une société anonyme coopérative d'habitations à loyer modéré ;

— ni aux programmes de construction dans lesquels l'édification de logements ne peut être regardée que comme accessoire à la construction de locaux à usage autre que l'habitation.

TITRE I^{er}

Dispositions relatives à la vente.

CHAPITRE I^{er}

Vente en l'état futur d'achèvement et vente à terme.

Art. 4.

La vente peut être, soit une vente en l'état futur d'achèvement, soit une vente à terme.

Section I. — *Vente en l'état futur d'achèvement.*

Art. 5.

La vente en l'état futur d'achèvement transfère immédiatement à l'acquéreur les droits du vendeur sur le sol ainsi que la propriété ou la copropriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur à mesure de leur exécution, le vendeur conservant à l'égard des architectes, entrepreneurs et autres techniciens de la construction la qualité de maître de l'ouvrage.

Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Art. 6.

Le vendeur ne peut exiger ni accepter :

— aucun versement avant la signature du contrat de vente, sauf au cas d'un contrat préliminaire dans les conditions prévues au chapitre II du présent titre ;

— aucun versement anticipé ou supérieur aux stipulations du contrat ;

— aucun versement par voie de souscription ou d'acceptation d'effets de commerce, sauf en représentation d'une créance exigible en exécution du contrat.

Art. 7.

Les propriétaires sont de plein droit groupés en un syndicat de copropriété lorsque l'immeuble à construire comprend au moins deux logements.

Au cas où, pour une cause quelconque, l'achèvement des travaux ne peut être réalisé du fait du vendeur dans les conditions ou les délais prévus, le syndicat est le mandataire légal des acquéreurs pour assurer, à leurs frais et risques, la poursuite et l'achèvement des travaux et, s'il y a lieu, exercer toute action en justice.

Art. 8.

Chaque propriétaire dispose dans la copropriété de droits proportionnels à la valeur relative de son lot par rapport à l'ensemble des lots.

Si le vendeur est, directement ou par personne interposée, membre du syndicat, il ne peut, en aucun cas, disposer de plus du tiers des voix.

Section II. — *Vente à terme.*

Art. 9.

La vente à terme est celle qui stipule le transfert de propriété au plus tôt à l'achèvement des travaux.

Le prix d'un immeuble vendu à terme est payable à la date du transfert de la propriété et en contrepartie de ce transfert.

Le transfert de la propriété de l'immeuble vendu à terme est constaté par un acte authentique.

Art. 10.

Sauf le cas de contrat préliminaire à la vente prévue au chapitre II du présent titre, le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement avant le transfert de propriété.

Toutefois, le contrat de vente peut stipuler le dépôt par l'acheteur, en une ou plusieurs fois, à un compte spécial ouvert à son nom par un organisme habilité à cet effet, de sommes égales au plus au montant du prix.

Les fonds déposés sont incessibles et insaisissables, sauf pour le paiement du prix. Ils ne peuvent être retirés à cette fin que par un notaire.

L'acheteur qui renonce à poursuivre l'exécution du contrat, en raison du non-transfert de la pro-

priété dans le délai prévu pour un motif qui ne lui est pas imputable, peut exiger la restitution des sommes versées ou déposées.

Art. 11.

Toute constitution de droits réels sur l'immeuble vendu à terme ne peut être faite qu'avec l'accord de l'acheteur.

Section III. — *Dispositions communes.*

Art. 11 bis (nouveau).

Le contrat de vente doit être passé sous forme d'acte notarié. Il ne peut être conclu avant l'obtention du ou des prêts destinés au financement de la construction.

Il doit comporter, en lui-même ou dans ses annexes ou ses références à des documents déposés chez le notaire, toutes indications relatives :

— à la consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux ;

— au prix et aux conditions financières de l'opération ;

— aux garanties financières exigées du vendeur pour la bonne exécution du contrat qui seront déterminées par le règlement d'administration publique prévu à l'article 63 ci-après.

Art. 11 *ter* (nouveau).

Le vendeur ne peut être déchargé par l'acheteur de la garantie des vices apparents ni avant la prise de possession des lieux ni avant la réception des travaux. Il ne peut se décharger sur l'acheteur de cette réception.

Nonobstant toute clause contraire, le vendeur est tenu, dans les conditions prévues aux articles 1644 à 1647 du Code civil, des vices cachés qui se révéleraient pendant une durée de dix ans à compter de l'achèvement des travaux, sans préjudice de l'action directe que l'acheteur ou ses ayants cause tiendraient des articles 1792 et 2270 du Code civil contre les architectes, entrepreneurs et techniciens ayant concouru à la construction.

Les dispositions du présent article sont applicables aux ventes consenties après achèvement de la construction par le vendeur visé au présent titre.

Art. 11 *quater* (nouveau).

Toute cession consentie par un acheteur à un tiers durant la période d'exécution du contrat substitue de plein droit le cessionnaire dans l'ensemble des droits et obligations résultant du contrat.

Le vendeur peut exiger du cédant qu'il se porte garant des obligations incombant au cessionnaire.

CHAPITRE II

Du contrat préliminaire à la vente.

Art. 12.

La vente peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie, le vendeur s'engage à réserver à un candidat acheteur un ou plusieurs immeubles visés au titre préliminaire ou une fraction de tels immeubles. Ce contrat doit comporter toutes indications relatives à la consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux et aux conditions financières de l'opération.

Art. 13.

Le dépôt de garantie doit être effectué à un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur par un organisme habilité à cet effet. Les fonds déposés à ce compte sont incessibles et insaisissables dans la limite fixée par le règlement d'administration publique prévu à l'article 63.

Dès le transfert de propriété, le dépôt de garantie est acquis au vendeur, en acompte sur le prix de vente.

Art. 14.

Le vendeur ne peut dénoncer son engagement que s'il renonce à poursuivre la réalisation du projet de construction prévu au contrat préliminaire.

Art. 15.

Le candidat acheteur peut dénoncer son engagement et opérer le retrait des sommes déposées à titre de garantie si, dans le délai déterminé au contrat préliminaire, le vendeur ne l'a pas invité à conclure le contrat de vente.

Il peut également dénoncer son engagement et opérer le retrait des sommes déposées à titre de garantie si le contrat de vente proposé fait apparaître soit une aggravation anormale des conditions financières, soit une différence préjudiciable dans la consistance des travaux prévus au contrat préliminaire ou dans les conditions techniques de leur exécution.

S'il dénonce son engagement pour une cause autre que celles prévues au présent article ou s'il refuse de conclure le contrat de vente, le dépôt de garantie est acquis au vendeur à titre d'indemnisation forfaitaire.

Art. 16 à 20.

.....

TITRE II

Dispositions relatives au contrat de promoteur de construction.

Art. 21.

Est un contrat de promoteur de construction, réglé par le présent titre et par les règles non contraires du mandat, tout contrat par lequel une personne physique ou morale s'engage envers une autre à intervenir, en une qualité autre que celle de vendeur, en vue de lui procurer ou de faire construire pour elle, dans les conditions prévues à l'article premier, un ou plusieurs immeubles visés au titre préliminaire ou une fraction de tels immeubles.

N'est pas considéré comme contrat de promoteur le mandat donné par des parents ou alliés, jusqu'au sixième degré inclus, de réaliser pour leur compte les opérations visées à l'alinéa précédent.

CHAPITRE I^{er}

Du contrat de promoteur de construction en général.

Art. 22.

Le contrat de promoteur doit, à peine de nullité, être constaté par acte notarié. Cette nullité ne peut être invoquée que jusqu'à l'expiration d'un délai de six mois suivant la réception des travaux prévue

à l'article 28 et seulement par le cocontractant du promoteur qui devra justifier d'un préjudice actuel ou éventuel.

Le contrat doit comporter, en lui-même ou dans ses annexes ou ses références à des documents déposés chez le notaire, toutes indications relatives :

— à la consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux ;

— au prix et aux conditions financières de l'opération ;

— aux garanties financières exigées du promoteur pour la bonne exécution du contrat et la complète réalisation de la construction qui seront déterminées par le règlement d'administration publique prévu à l'article 63 ci-après ;

— à l'organisation de la copropriété s'il y a lieu.

Art. 23.

Lorsqu'un même promoteur passe des contrats avec plusieurs cocontractants, chaque contrat oblige le promoteur à garantir au cocontractant l'achèvement du bâtiment ou du programme dont dépend l'achèvement de la fraction d'immeuble ou de l'immeuble prévu au contrat.

Art. 24.

Si, dans le cas visé à l'article précédent, le promoteur procure le terrain nécessaire à l'édification du bâtiment ou à la réalisation du programme, le

transfert des droits sur ledit terrain ne prend effet qu'à la date de signature du contrat de promoteur. Les fonds que l'acquéreur devrait verser avant ce transfert doivent être consignés entre les mains d'un notaire. Ils sont incessibles et insaisissables.

Art. 25.

Si le contrat de promoteur est conclu avant l'acquisition par le cocontractant des droits du promoteur sur le terrain, il ne prend effet qu'à la date du transfert de ces droits.

Art. 26.

Sous réserve des dispositions de l'article 25, le promoteur ne peut exiger ni accepter des versements du ou des cocontractants qu'après la date de la prise d'effet du contrat. Ces versements doivent être faits à un compte ouvert pour chaque contrat au nom du promoteur ou du cocontractant.

Les fonds versés à ce compte sont incessibles et insaisissables ; ils ne peuvent servir qu'au paiement des dépenses nécessaires à l'exécution du contrat.

Le promoteur ne peut exiger ni accepter des versements anticipés ou supérieurs à ceux prévus au contrat.

Il ne peut exiger ni accepter des versements par voie de souscription ou d'acceptation d'effets de commerce, sauf en représentation d'une créance exigible en exécution du contrat.

Le promoteur est réputé détenir en qualité de mandataire toutes les sommes qu'il reçoit en exécution du contrat.

Art. 27.

La cession à un tiers des droits du cocontractant sur l'immeuble durant la période d'exécution du contrat de promoteur substitue de plein droit le cessionnaire dans l'ensemble des droits et obligations résultant du contrat.

Le promoteur peut exiger du cédant qu'il se porte garant des obligations incombant au cessionnaire.

Art. 28.

Nonobstant toute clause contraire, le promoteur est tenu de participer à la réception des travaux faits en exécution des marchés qu'il a passés pour le compte du maître de l'ouvrage et de procéder à la liquidation de ces marchés. Il ne peut obtenir la résiliation du contrat avant cette liquidation que s'il établit se trouver, du fait du propriétaire, dans l'impossibilité d'accomplir sa mission.

CHAPITRE II

Du syndicat des copropriétaires de construction.

Art. 29.

Les propriétaires sont de plein droit groupés en syndicat de copropriété lorsque l'immeuble à construire comprend au moins deux logements.

Art. 30.

Le syndicat représente l'universalité des propriétaires. Sous réserve des dispositions de l'alinéa ci-après, le syndicat ou chacun des propriétaires ne peut modifier les clauses des contrats individuels qu'avec l'accord des propriétaires auxquels la modification pourrait porter préjudice ou dont les charges seraient augmentées.

En cas de cessation de la mission du promoteur, le syndicat, s'il n'en désigne pas un nouveau, est mandataire légal des propriétaires pour assurer l'achèvement des travaux à leurs frais et risques.

Art. 31.

Chaque propriétaire dispose dans la copropriété de droits proportionnels à la valeur relative de son lot par rapport à l'ensemble des lots.

Si le promoteur est, directement ou par personne interposée, membre du syndicat, il ne peut en aucun cas disposer de plus du tiers des voix. Cependant, lorsqu'il est amené à assumer, dans les conditions prévues à l'article 32, les obligations d'un propriétaire défaillant, il dispose des voix de ce propriétaire, éventuellement en dépassement du maximum du tiers des voix.

Art. 32.

Les membres du syndicat ne sont pas solidaires les uns des autres, même au cas de non-paiement par l'un d'eux de sa part dans les dépenses afférentes à la construction.

Dans ce cas, le syndicat peut décider que les autres copropriétaires feront l'avance des sommes dues par le défaillant. Cette avance peut également être consentie par un ou plusieurs copropriétaires ou par le promoteur.

Le remboursement de l'avance, ainsi que, s'il y a lieu, des intérêts, frais et pénalités y afférents, est garanti par une hypothèque légale sur les droits du copropriétaire défaillant dans l'immeuble.

Dans le cas où l'avance des sommes dues par le défaillant n'est pas prise en charge conformément aux dispositions qui précèdent, le promoteur peut, après mise en demeure adressée au défaillant, demander au tribunal de grande instance que lui soit transférée la propriété de la part du terrain et des ouvrages y incorporés appartenant au défaillant, moyennant versement à ce dernier ou à ses créanciers des sommes déjà payées par lui, déduction faite de 10 % de celles-ci et du montant des droits de mutation. Le jugement emporte transfert de propriété.

TITRE III

Des sociétés immobilières d'acquisition et des sociétés immobilières de construction.

CHAPITRE I^{er}

Dispositions générales.

Section I. — *Règles de constitution et de fonctionnement.*

Art. 33.

La constitution des sociétés visées à l'article 2 de la présente loi doit être constatée par acte notarié.

Ces sociétés ont, pour tout ce qui n'est pas réglé par la présente loi et sous réserve des dispositions de l'article 58, le caractère de sociétés civiles. L'article 1865 du Code civil, à l'exception de son premier alinéa, ne leur est pas applicable.

Art. 34.

L'objet de chaque société doit se borner à l'acquisition ou à la construction d'un ou plusieurs immeubles compris dans un même programme d'importance limitée.

La société assure la gestion et l'administration de l'immeuble social pendant le temps où il est attribué en jouissance.

Art. 35.

Sauf dans le cas des sociétés civiles immobilières relevant du décret n° 59-700 du 6 juin 1959, la société ne peut effectuer l'acquisition ou réaliser la construction d e s immeubles sociaux qu 'e n concluant, dans le premier cas, un des contrats conformes aux dispositions du titre I^{er} de la présente loi et, dans le deuxième cas, s'il y a un promoteur de construction, un contrat de promoteur conforme aux dispositions du titre II.

Dans ce dernier cas, s'il n'y a pas de promoteur, le président du comité d'administration visé à l'article 38 bis ci-après est tenu de fournir les garanties financières prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article 22 ci-dessus.

Le contrat sera annexé aux statuts.

Art. 36.

Les parts sociales ne peuvent pas être représentées par des titres négociables.

Art. 37.

Les statuts de la société doivent contenir ou comporter en annexe :

— le devis descriptif de l'immeuble à construire ou à acquérir ;

— le montant des dépenses prévues pour l'acquisition ou la construction, le plan de financement, le montant des engagements prévisionnels des associés et l'échelonnement des versements qui leur seront imposés ;

- le nombre de parts sociales avec l'indication des lots affectés à chaque groupe de parts ;
- l'état de division de l'immeuble ;
- le règlement de copropriété.

Art. 37 *bis* (nouveau).

La valeur relative des groupes de parts doit être proportionnelle à la valeur des lots correspondants. A défaut d'une revision décidée par l'assemblée générale, tout associé peut demander en justice la revision des statuts en vue de rétablir la proportionnalité.

L'action doit être intentée dans un délai de deux ans à compter du jour de la réception des travaux.

Art. 38.

La société n'est constituée qu'après :

- souscription de toutes les parts ;
- libération des engagements correspondant à chacune de celles-ci à concurrence d'une proportion déterminée du coût prévisionnel de l'opération.

Art. 38 *bis* (nouveau).

La société est administrée par un comité d'administration désigné par l'assemblée générale. Ce comité désigne un président.

Art. 39.

Une société de construction ne peut entreprendre la réalisation de la construction qu'après avoir acquis les droits sur le terrain et après constatation

par l'assemblée générale de l'existence des moyens financiers nécessaires à cette réalisation et notamment de garanties couvrant une partie déterminée du coût prévisionnel de l'opération.

Art. 40.

Si l'objet de la société est limité à l'étude d'un projet de construction ou d'acquisition et de ses moyens de réalisation, à l'acquisition des droits sur le terrain et, éventuellement, à tous actes ou dépenses nécessaires à sa libération en vue de la construction, elle peut être constituée sans que les prescriptions des articles 34 et 39 soient observées.

L'extension ultérieure de l'objet d'une telle société aux opérations prévues à l'article 2 ne comporte pas création d'une société nouvelle.

L'extension ne peut intervenir avant que la société ait acquis les droits sur le terrain et que le permis de construire ait été obtenu. Les dispositions du présent titre lui sont alors applicables.

Art. 41.

Dans les sociétés d'acquisition, toute modification de l'une des clauses du contrat de vente n'est opposable à l'associé qu'avec son accord explicite et séparé.

Art. 42.

Dans les sociétés de construction, le montant des dépenses prévues pour la réalisation de la construction ne peut être augmenté que par revision des statuts.

Toutefois, en cas d'urgence ou de péril, des engagements supplémentaires aux dépenses initialement prévues pour la réalisation de la construction peuvent, dans les limites fixées par le règlement d'administration publique prévu à l'article 63, être autorisés par le comité d'administration.

Dans les mêmes sociétés, si une modification aux statuts ou aux documents annexes est décidée dans les formes prévues, et si elle porte sur le nombre de parts affectées à chacun des lots, sur la consistance de ceux-ci ou sur la quote-part des droits et charges résultant du règlement de copropriété, tout associé non acceptant a le droit :

— ou de se retirer de la société en demandant le remboursement des sommes à elle versées au titre des parts dont il est détenteur, et éventuellement tous dommages-intérêts ;

— ou d'obtenir que ses engagements soient modifiés pour tenir compte du préjudice subi.

En cas de retrait, la société procède à la rétrocession des parts ou consulte les associés sur leur suppression. La demande de l'associé doit être présentée, à peine de forclusion, dans un délai de six mois à compter de la notification reçue par lui de la modification.

Art. 43.

Si le contrat de promoteur conclu par une société de construction est résilié, la société décide, soit de désigner un nouveau promoteur, soit de réaliser

directement son objet social. Dans ce dernier cas, le président du comité d'administration est soumis aux dispositions du dernier alinéa de l'article 35.

Art. 44.

Toute société dont l'objet social comporte un programme excédant vingt logements est contrôlée par un commissaire-censeur jusqu'à la liquidation des comptes de l'opération de construction ou d'acquisition.

La responsabilité des commissaires-censeurs est engagée dans les conditions et sous les sanctions prévues aux articles 34 et 43 de la loi du 24 juillet 1867.

Art. 45.

Dans la limite du préjudice qu'il subit, tout associé peut, en cas d'inaction de la société et après l'avoir mise en demeure, exercer à titre personnel les droits et actions qu'aurait dû exercer celle-ci.

Art. 46.

Est nulle et de nul effet toute obligation souscrite par la société pour un objet étranger à la réalisation de son objet social.

La société ne peut donner caution hypothécaire qu'au profit des associés ayant contracté des emprunts en vue de la réalisation de l'objet social.

Section II. — *Du contrat préliminaire
à la souscription ou à la cession des parts sociales.*

Art. 47.

La souscription de parts d'une société peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie, une personne s'engage à réserver au déposant un certain nombre de parts d'une société à constituer à son initiative ou à transformer dans les conditions prévues à l'article 40.

La cession de parts peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie, un associé s'engage à céder ses parts à un candidat cessionnaire, moyennant un prix de cession fixé dans ledit contrat.

Toute autre promesse de souscription d'achat ou de cession de parts est interdite.

Art. 48.

Le contrat préliminaire doit comporter toutes indications relatives à la constitution de la société, à la consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux et aux conditions financières de l'opération.

Le dépôt de garantie doit être effectué à un compte spécial ouvert au nom du souscripteur ou de l'acquéreur par un organisme habilité à cet effet.

Les fonds déposés sont incessibles et insaisissables, dans la limite fixée par le règlement d'administration publique prévu à l'article 63.

Le dépôt de garantie s'impute sur le montant de la souscription ou du prix de cession lors de sa réalisation.

Le promettant ne peut exiger ni accepter aucun versement autre que ce dépôt avant la souscription ou la cession des parts.

Art. 49.

Le promettant ne peut dénoncer son engagement que si la réalisation du projet de construction prévu au contrat préliminaire est abandonnée.

Art. 50.

Le candidat souscripteur ou cessionnaire peut dénoncer son engagement et opérer le retrait des sommes déposées à titre de garantie si, dans le délai déterminé au contrat préliminaire, le promettant ne l'a pas invité à souscrire les parts ou à conclure le contrat de cession de parts.

Il peut également dénoncer son engagement et opérer le retrait des sommes déposées à titre de garantie si, lors de la souscription ou de la cession, apparaît soit une aggravation des conditions financières, soit une différence préjudiciable dans la consistance des travaux prévus au contrat préliminaire ou dans les conditions techniques de leur exécution.

Si le candidat souscripteur ou cessionnaire dénonce son engagement pour toute autre cause ou s'il refuse de souscrire ou d'acquérir les parts, le dépôt de garantie resté acquis à l'autre partie à titre d'indemnité forfaitaire.

Section III. — *Cession des parts sociales.*

Art. 51.

Sauf cas de force majeure apprécié par le tribunal, la cession volontaire des parts à des personnes autres que celles qui ont souscrit aux parts de la société lors de leur création est interdite à peine de nullité avant la conclusion par la société d'un contrat d'acquisition prévu au titre I^{er}, du contrat de promoteur prévu au titre II et, dans le cas où aucun contrat n'a été souscrit, avant la réception des travaux.

La nullité ne peut être invoquée que par le cessionnaire qui doit justifier d'un préjudice actuel ou éventuel et seulement jusqu'à l'expiration d'un délai de six mois après la réception des travaux.

L'interdiction de cession des parts ne s'applique pas à celles souscrites par l'un des organismes désignés par décret et habilités à recueillir les versements effectués par les employeurs au titre de la participation obligatoire à l'effort de la construction.

Art. 52.

La cession est, à peine de nullité, constatée par acte notarié.

Cet acte doit comporter toutes indications relatives à la société, aux conditions techniques et financières de l'acquisition ou de la construction, à sa situation financière au moment de la cession, aux droits et obligations du cessionnaire.

Section IV. — *Des droits
et obligations des associés.*

Art. 53.

Chaque associé est tenu, dans la proportion de ses droits sociaux et dans la limite du montant des dépenses prévues par les statuts, de satisfaire aux appels de fonds nécessités par la réalisation de l'acquisition ou de la construction. Il est tenu, en ce concerne la gestion des immeubles sociaux, suivant la répartition des charges prévues par le règlement de copropriété. Sous réserve des dispositions des articles 41, 42 et 54, il ne peut être tenu de la part d'un autre associé.

Toute stipulation de solidarité entre un associé en tant que tel et la société est réputée non écrite.

Lorsque la société bénéficie d'un prêt spécial du Crédit foncier de France ou du Sous-Comptoir des Entrepreneurs, elle doit, pour déterminer les apports des associés et répartir entre ceux-ci les droits et obligations résultant de cet emprunt, respecter les proportions fixées par le ou les établissements prêteurs comme condition d'octroi du prêt.

Lorsque la société a obtenu des primes à la construction non convertibles en bonifications d'inté-

rêts, leur montant est réparti entre les associés dans les proportions fixées par la décision d'attribution.

Art. 54.

Si un associé ne remplit pas ses obligations à l'égard de la société, ses droits de toute nature dans l'actif social, y compris ceux afférents à la jouissance de son lot, peuvent être mis en vente publique.

Si les sommes recouvrées sur l'associé défaillant, notamment par la réalisation de ses droits sociaux, ne suffisent pas à payer le montant de ses obligations, le solde incombe aux autres associés et il est réparti entre eux proportionnellement à leurs droits sociaux.

Art. 55.

S'il n'a rempli ses obligations à l'égard de la société, un associé ne peut prétendre à l'attribution exclusive en propriété du lot auquel il a vocation, ni à accéder ou se maintenir dans la jouissance exclusive de ce lot, ni à donner ses parts en nantissement, à peine d'inopposabilité à la société, si ce n'est avec l'accord de celle-ci.

Chaque associé attributaire d'un lot en propriété reste tenu envers la société et envers les tiers, au même titre que les autres associés, de la part qui lui incombe dans les dettes sociales antérieures à la date de l'attribution de son lot. A cet effet, l'associé peut être astreint à verser, avant

l'attribution du lot, une provision au plus égale à ladite part pour les dettes dont la division ne pourrait être effectuée entre les associés.

Art. 56.

Dans les sociétés ayant pour objet la division des immeubles sociaux par lots destinés à être attribués en propriété aux associés, le retrait de certains associés peut, nonobstant toute clause contraire des statuts, avoir lieu dès qu'une assemblée générale a constaté la réalisation de l'objet social et sa conformité avec les prévisions statutaires et a approuvé les comptes définitifs afférents à cette réalisation.

Il est procédé à l'attribution des lots aux associés qui se retirent, conformément aux affectations prévues par les statuts ou leurs annexes. Chaque attribution est constatée par acte authentique signé d'un représentant de la société et de l'associé qui se retire. Elle entraîne de plein droit l'annulation des parts correspondant aux lots attribués.

La dissolution de la société est de droit si le retrait d'un ou plusieurs associés doit avoir pour effet d'entraîner l'annulation de plus du tiers des parts sociales existant à la date de l'assemblée générale visée au premier alinéa.

Art. 57.

Il ne peut être procédé à la dissolution des sociétés visées à l'article 2 avant qu'une assemblée générale ait constaté la réalisation de l'objet social

et sa conformité avec les prévisions statutaires et approuvé les comptes définitifs afférents à cette réalisation. Il est alors procédé à l'attribution des lots des associés conformément aux affectations prévues par les statuts ou leurs annexes.

L'attribution est opérée par acte authentique et approuvée par les intéressés. A défaut d'accord amiable, chaque associé est sommé de se présenter devant notaire à jour et heure fixes, à l'effet d'en prendre connaissance et de l'approuver ou de le contester. Les associés qui contestent alors l'attribution disposent d'un délai de quinze jours pour saisir le tribunal de grande instance du lieu du siège social.

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

CHAPITRE II

Dispositions particulières aux sociétés de construction de forme coopérative.

Art. 58.

Une société immobilière de construction ayant pour objet l'attribution divisée à ses membres, en propriété ou en jouissance, sous une forme autre que le partage, des immeubles construits par elle, peut adopter la forme coopérative instituée par

la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947. Les dispositions de cette loi, nonobstant son article 2, ne sont applicables qu'en tant qu'elles ne sont pas contraires à celles du présent titre, et sous la double condition :

1° Que les statuts soient conformes à des statuts types ;

2° Que le promoteur, ou s'il n'y en a pas, le président de la société, prenne en charge les obligations correspondant aux lots non souscrits dont la construction est nécessaire pour assurer l'achèvement des lots souscrits, ainsi que l'augmentation des charges des associés qui résulterait de la non-exécution de la totalité des lots prévus aux statuts, et apporte la garantie financière correspondant à ces obligations.

Dans ces sociétés, si la valeur de chaque lot est indépendante du nombre de parts donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance, les engagements de chaque associé doivent être proportionnels à la valeur relative du lot par rapport à l'ensemble des lots. Chaque associé est tenu, dans la proportion de ses engagements et, en ce qui concerne la gestion des immeubles sociaux, suivant la répartition des charges prévue dans le règlement de copropriété, de satisfaire aux appels de fonds nécessités par la réalisation de l'objet social.

Ces sociétés ne peuvent avoir l'objet prévu à l'alinéa 2 de l'article 2.

Les dispositions de l'article 38 ne leur sont pas applicables.

TITRE IV

Dispositions communes.

Art. 59.

Ne peuvent procéder à titre quelconque, directement ou par personnes interposées, pour leur compte ou pour celui d'autrui, aux opérations définies aux articles 1^{er} et 2 de la présente loi, ni participer en droit ou en fait, directement ou par personne interposée, à la fondation ou à la gestion de sociétés ayant pour objet lesdites opérations :

1° Les personnes condamnées pour crime de droit commun, faux en écritures privées, de commerce ou de banque prévus par les articles 150 et 151 du Code pénal, banqueroute, vol, abus de confiance, escroquerie, soustraction commise par dépositaire public, extorsion de fonds, de signatures, de valeurs, émission de chèque sans provision, atteinte au crédit de l'Etat, faux serment, faux témoignage, subornation de témoin ou pour tentative ou complicité d'un des crimes ou délits ci-dessus visés ;

2° Les personnes condamnées pour l'un des délits prévus soit par la présente loi, lorsque la condamnation comporte l'interdiction de se livrer à l'une des activités visées au présent article, soit par l'ordonnance n° 58-229 du 16 décembre 1958 portant réglementation des agences de transac-

tions immobilières, ou par la loi n° 60-580 du 21 juin 1960 interdisant certaines pratiques en matière de transaction portant sur des immeubles et des fonds de commerce, lorsque la condamnation comporte fermeture définitive de l'établissement ;

3° Les personnes empêchées d'exercer un commerce en vertu de la loi n° 47-1635 du 30 août 1947 relative à l'assainissement des professions industrielles ou commerciales, ainsi que les personnes condamnées en application soit du décret du 14 juin 1938 sur les entreprises d'assurances, soit des lois des 13 et 14 juin 1941 relatives à la réglementation et à l'organisation de la profession bancaire et des professions qui s'y rattachent, soit de la loi n° 52-332 du 24 mars 1952 relative aux entreprises de crédit différé, soit de l'article 59 de la loi n° 57-908 du 7 août 1957 ;

4° Les faillis non réhabilités ;

5° Les anciens officiers ministériels destitués ou révoqués ;

6° Les avocats, architectes, experts comptables, comptables agréés, géomètres experts rayés de leur ordre par mesure disciplinaire.

Art. 60.

Les personnes se livrant ou prêtant leur concours aux opérations visées par la présente loi doivent tenir constamment à la disposition des fonctionnaires énumérés par règlement d'administration publique leurs livres et documents comptables,

leurs registres ou répertoires et, d'une manière générale, tous documents relatifs auxdites opérations.

Ces fonctionnaires ont qualité pour vérifier si les interdictions édictées par l'article 59 sont respectées.

Art. 61.

Les clauses limitatives de responsabilité sont interdites et de nul effet dans les contrats prévus par la présente loi.

Les clauses de résiliation de plein droit ou de résolution de plein droit ne sont autorisées que dans le contrat de vente et le contrat de promoteur en ce qui concerne les obligations de versement ou de dépôt prévues aux articles 6 et 26 de la présente loi.

Nonobstant toute stipulation contraire, ces clauses ne produisent effet qu'un mois après la date de la sommation ou du commandement de payer demeurés infructueux.

La mise en demeure ou le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.

Le juge des référés, saisi par l'acquéreur ou le cocontractant du promoteur, dans le délai d'un mois susvisé, peut lui accorder des délais dans les termes de l'article 1244 du Code civil.

Les effets des clauses de résolution ou de résiliation sont suspendus pendant le cours des délais ainsi octroyés. Ces clauses sont réputées n'avoir jamais joué si le débiteur se libère dans les conditions déterminées par l'ordonnance du juge.

Art. 62.

Toute clause ou convention contraire aux dispositions de la présente loi et des textes pris pour son application n'est pas opposable à celui à qui elle porte préjudice.

Est nulle toute convention, quelle qu'en soit la dénomination ou la forme, par laquelle une personne physique ou morale sollicite ou obtient avant le commencement ou pendant la durée des travaux de construction, dans des conditions autres que celles prévues par la présente loi, le versement d'une somme quelconque en espèces ou par effets en contrepartie, soit de l'attribution ou de la promesse d'attribution d'un logement, en propriété ou en jouissance, soit de la souscription ou de l'acquisition d'actions ou de parts de sociétés donnant vocation à un logement, soit de l'attribution d'un droit privatif de quelque nature que ce soit sur un logement déterminé ou non appartenant à une société.

L'alinéa précédent ne s'applique pas aux versements effectués par les employeurs au titre de la participation obligatoire à l'effort de construction auprès des organismes qui seront désignés dans les conditions fixées par décret.

Ne sont pas considérés comme des versements au sens de la présente loi les versements faits au titre d'un contrat de prévoyance immobilière souscrits auprès d'une société régie par la loi n° 52-332 du 24 mars 1952 ni les dépôts faits dans un établis-

sement spécialement habilité dès lors que le déposant peut à tout moment retirer ses fonds sans retenue d'aucune sorte.

Art. 62 bis (nouveau).

Les baux, locations ou tous droits d'usage consentis sur les locaux définis à l'article premier ne sont pas opposables aux créanciers dont les créances sont nées de l'application de la présente loi, à l'exception de celles afférentes à la gestion de l'immeuble.

Art. 63.

Un règlement d'administration publique déterminera les conditions d'application de la présente loi, notamment :

1° Les conditions dans lesquelles l'édification de logements ne pourra être regardée que comme accessoire à la construction de locaux à usage autre que l'habitation ;

2° Les modalités d'établissement des différents contrats et actes prévus par la présente loi, les indications et renseignements qu'ils devront contenir, en eux-mêmes ou en annexe, ainsi que l'étendue et la nature des garanties exigées ;

3° Les délais maxima prévus par les articles 15 et 50 ;

4° Les limites dans lesquelles les conditions financières prévues aux contrats préliminaires pourront, pour l'application des articles 15 et 50, être modifiées ;

5° Les règles relatives aux clauses éventuelles de variation des prix dans les contrats, à l'échelonnement des versements en fonction de l'avancement des travaux, aux clauses pénales qui pourront être inscrites aux contrats et aux clauses de résiliation ou de résolution de plein droit autorisées par l'article 61 ;

6° Les règles applicables aux dépôts de toute nature prévus par la présente loi ;

7° Les règles relatives à la tenue de la comptabilité afférente à l'exécution du contrat de promoteur, à l'ouverture et au fonctionnement du compte spécial prévu à l'article 26, à la rémunération du promoteur et aux incompatibilités le concernant ;

8° Les attributions des syndicats de copropriétaires et les règles les concernant, les conditions d'octroi et de garantie du remboursement des avances consenties aux copropriétaires défailants ;

9° L'importance maximum du programme faisant l'objet d'une société.

10° Les règles relatives :

— à la constitution, à l'organisation et au fonctionnement des sociétés, aux pouvoirs de l'assemblée générale, du comité d'administration et du président, aux incompatibilités concernant celui-ci et les membres du comité d'administration ;

— à la désignation, à la mission et aux pouvoirs des commissaires-censeurs, aux incompatibilités qui leur sont applicables ;

— aux apports en nature, à l'affectation des lots aux parts sociales, aux appels de fonds, aux cessions de parts, et aux comptes et bilans de la société ;

— au retrait des associés, à la liquidation, à la dissolution et au partage des sociétés ;

— aux modalités de mise en vente publique des parts sociales dans le cas visé à l'article 54.

11° Les règles de fonctionnement de la société en vue d'assurer la gestion et l'administration de l'immeuble, notamment celles suivant lesquelles elle pourra procéder aux appels de fonds nécessaires ;

12° Les statuts-types des sociétés de construction de forme coopérative ;

13° Les règles auxquelles devront obéir tous les documents de publicité afférents aux opérations de construction visées par la présente loi.

TITRE V

Dispositions pénales.

CHAPITRE I^{er}

Des infractions relatives à la vente.

Art 64.

Sera puni d'un emprisonnement de trois mois à deux ans et d'une amende de 3.000 à 50.000 NF, ou de l'une de ces deux peines seulement, le vendeur d'un ou plusieurs immeubles visés au titre préliminaire ou d'une fraction de tels immeubles qui aura :

1° Exigé ou accepté de l'acheteur un versement en violation des dispositions des articles 6 et 10 ou de celles prises en application de l'article 63 (5° et 6°) ;

2° Exigé ou accepté du candidat acheteur, avant la passation du contrat de vente, un dépôt de garantie excédant le montant maximum fixé en application de l'article 63 (6°) ou un versement autre que ce dépôt de garantie ;

3° Refusé, même tacitement, d'autoriser le remboursement du dépôt de garantie dans les cas et les conditions où il y est tenu en vertu de l'article 15 et des dispositions prises en application de l'article 63 (6°) ;

4° Refusé, même tacitement, de rembourser les fonds versés par l'acheteur, par le bénéficiaire

d'une promesse de vente ou par le souscripteur d'une promesse d'achat dans les cas et conditions où il y est tenu en vertu de l'article 78.

CHAPITRE II

Des infractions relatives au contrat de promoteur de construction.

Art. 65.

Sera puni d'un emprisonnement de deux à six mois et d'une amende de 2.000 NF à 10.000 NF, ou de l'une de ces deux peines seulement, quiconque, intervenant dans les conditions visées à l'article 21, aura sciemment omis, préalablement à son intervention, de conclure un contrat conforme aux dispositions du chapitre I^{er} du titre II.

Sans préjudice de l'application des articles 406 et 408 du Code pénal s'il échet, sera puni d'un emprisonnement de deux mois à six mois et d'une amende de 2.000 à 40.000 NF, ou de l'une de ces deux peines seulement, le promoteur de construction d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles à usage d'habitation qui :

1° Aura exigé ou accepté des versements du ou des cocontractants avant la signature du contrat de promoteur ou avant la conclusion du contrat préliminaire à la souscription de parts prévu à l'article 47 ;

2° Aura exigé ou accepté un dépôt de garantie excédant le montant maximum fixé en application

de l'article 63 (6°) ou un versement autre que ce dépôt de garantie ;

3° N'aura pas, dès leur réception, versé au compte spécial prévu à l'article 26 les sommes reçues du ou des contractants ou en aura fait un usage différent de celui prévu à cet article ;

4° Aura exigé ou accepté un versement anticipé ou supérieur à ceux prévus par le contrat ;

5° Aura exigé ou accepté du ou des contractants un versement par voie de souscription ou d'acceptation d'effets de commerce, sauf en représentation d'une créance exigible en exécution du contrat ;

6° Aura refusé, même tacitement, d'autoriser le remboursement du dépôt de garantie dans les cas et dans les conditions où il y est tenu en applications des articles 49 et 50 et des dispositions prises en application de l'article 63 (6°).

CHAPITRE III

Des infractions en matière de sociétés immobilières d'acquisition et de construction.

Art. 66.

Les dispositions du présent chapitre sont applicables à toute personne qui, directement ou par personne interposée, aura dirigé ou administré une société sous le couvert ou à défaut du président du comité d'administration.

Les membres du comité d'administration d'une société ne sont pas civilement responsables des délits commis par le président du comité ou par

la personne qui aura dirigé ou administré la société sous le couvert ou à défaut du président, sauf si, en ayant eu connaissance, ils ne les ont pas révélés en assemblée générale.

Art. 67.

Seront punis d'une amende de 2.000 NF à 40.000 NF les fondateurs ou le président du comité d'administration d'une société qui volontairement :

1° N'auront pas accompli dans le délai fixé les formalités réglementaires de publicité ;

2° N'auront pas respecté les règles relatives aux apports en nature prises en application de l'article 63 (10°) ;

3° Auront donné aux parts sociales une valeur relative manifestement disproportionnée à la valeur des lots correspondants ;

4° N'auront pas fait figurer dans l'acte de société, dans les statuts ou leurs annexes les indications prévues à l'article 37 ou exigées par les dispositions prises en application de l'article 63 (10° ou 12°).

Seront punis des mêmes peines les représentants des sociétés visées à l'article 79 qui n'auront pas accompli dans le délai fixé les formalités prescrites aux alinéas *a*, *b*, *c* et *d* de cet article.

Art. 68.

Sera puni d'un emprisonnement d'un à cinq ans et d'une amende de 2.000 NF à 40.000 NF, ou de

l'une de ces deux peines seulement, le président du comité d'administration d'une société qui :

1° Aura sciemment présenté aux associés un bilan inexact ;

2° De mauvaise foi, aura fait des biens ou du crédit de la société un usage qu'il savait contraire à l'intérêt de celle-ci dans un but personnel ou pour favoriser une autre société ou entreprise dans laquelle il était intéressé directement ou indirectement ;

3° De mauvaise foi, aura fait des pouvoirs qu'il possédait ou des voix dont il disposait en cette qualité un usage qu'il savait contraire aux intérêts de la société, dans un but personnel ou pour favoriser une autre société ou entreprise dans laquelle il était intéressé directement ou indirectement.

Les infractions prévues aux 2° et 3° ci-dessus obéiront, en matière de prescription, aux mêmes règles que le délit d'abus de confiance.

Art. 69.

Sera puni des mêmes peines celui qui, pour provoquer une souscription ou une acquisition de parts d'une société aura, de mauvaise foi, publié le nom d'une personne désignée, contrairement à la vérité, comme étant ou devant être attachée à la société à un titre quelconque.

Art. 70.

Sera également puni des mêmes peines celui qui, pour provoquer une souscription ou une acquisi-

tion de parts ou d'actions d'une société autre que celles régies par le titre III de la présente loi, aura promis ou stipulé au profit d'un associé, d'un actionnaire ou d'un créancier de la société l'octroi d'un droit privatif de quelque nature que ce soit sur un local appartenant à cette société.

Art. 71.

Sera puni d'une amende de 2.000 NF à 10.000 NF le président du comité d'administration d'une société qui :

1° N'aura pas réuni l'assemblée générale aux périodes fixées par le règlement d'administration publique prévu à l'article 63 ;

2° N'aura pas soumis à l'approbation de l'assemblée générale dans les six mois après la clôture de l'exercice un rapport sur les opérations de l'exercice et le bilan de la société.

Ces dispositions cesseront d'être applicables après la réunion de l'assemblée générale qui aura constaté l'achèvement de l'immeuble social et sa conformité avec les prévisions statutaires.

Art. 71 bis (nouveau).

Sera puni d'un emprisonnement de six mois à deux ans et d'une amende de 2.000 NF à 40.000 NF, ou de l'une de ces deux peines seulement, le président du comité d'administration d'une société qui :

1° Aura engagé des dépenses supérieures à celles prévues aux statuts, sans que, conformément

à l'article 42 ci-dessus, ces statuts aient été modifiés ;

2° Aura demandé aux associés des versements supérieurs à ceux prévus ou avancé irrégulièrement la date des versements ;

3° De mauvaise foi, aura empêché un associé de participer à une assemblée générale ou, sauf en ce qui concerne les sociétés visées à l'article 58, l'aura empêché d'user d'un nombre de voix proportionnel à la valeur des parts sociales qu'il possède.

Art. 72.

Sera puni d'un emprisonnement de six mois à deux ans et d'une amende de 2.000 NF à 40.000 NF, ou de l'une de ces deux peines seulement, tout commissaire-censeur qui aura sciemment donné ou confirmé des informations mensongères sur la situation de la société, l'exécution des contrats passés par la société, ou qui n'aura pas révélé au Procureur de la République les faits délictueux dont il aura eu connaissance.

Les dispositions de l'article 378 du Code pénal sont applicables aux commissaires-censeurs.

Art. 73.

Sera puni d'un emprisonnement de trois mois à deux ans et d'une amende de 3.000 NF à 50.000 NF, ou de l'une de ces deux peines seulement, le fon-

dateur d'une société, le président du comité d'administration ou le cédant de parts qui aura :

1° Exigé ou accepté avant la souscription ou la cession des parts un versement autre que le dépôt de garantie prévu à l'article 47 ou excédant le montant maximum fixé en application de l'article 63 (6°) ;

2° Refusé, même tacitement, d'autoriser le remboursement du dépôt de garantie dans les cas et dans les conditions où il y est tenu en vertu des articles 49 et 50 de ces dispositions prises en application de l'article 63 (6°).

CHAPITRE IV

Dispositions pénales communes aux titres I^{er}, II et III.

Art. 74.

Sera puni d'un emprisonnement de deux à six mois et d'une amende de 2.000 NF à 10.000 NF, ou de l'une de ces deux peines seulement, le vendeur ou le promoteur de construction qui, volontairement, n'aura pas inséré dans les actes de vente, dans le contrat préliminaire ou dans le contrat de promoteur ou annexé à ceux-ci des indications exigées en application de l'article 63 (1°) ou qui aura fourni des indications inexactes.

Art. 75.

Les infractions aux dispositions de l'article 59 sont punies d'un emprisonnement de six mois à deux ans et d'une amende de 2.000 NF à 100.000 NF, ou de l'une de ces deux peines seulement.

Art. 76.

Sans préjudice, s'il échet, des peines plus fortes prévues par le Code pénal et les lois en vigueur, seront punis d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 2.000 NF à 40.000 NF, ou de l'une de ces deux peines seulement, les personnes physiques se livrant à l'une des opérations définies aux articles premier et 2 qui, volontairement, n'auront pas tenu ou fait tenir de comptabilité ou auront tenu ou fait tenir une comptabilité inexacte, irrégulière ou incomplète.

Le président du comité d'administration, le liquidateur et, généralement, tout mandataire social d'une société régie par le titre III de la présente loi qui, volontairement, n'aura pas tenu ou fait tenir la comptabilité de ladite société ou aura tenu ou fait tenir une comptabilité inexacte, irrégulière ou incomplète, ou se sera opposé à l'exercice du contrôle prévu à l'article 44, sera puni des mêmes peines.

Cette disposition est applicable à toute personne qui, directement ou par personne interposée, aura dirigé ou administré une société visée à l'alinéa

précédent sous le couvert ou à défaut de son représentant légal.

La non-représentation, avant l'expiration des délais de conservation, des livres et documents de comptabilité aux agents habilités à constater les infractions et aux personnes énumérées à l'article 60, que cette non-représentation soit le fait d'un refus délibéré de communication ou de la destruction volontaire, ainsi que le refus de se prêter aux vérifications visées au deuxième alinéa dudit article sont punis des peines prévues à l'alinéa premier.

Les complices des personnes visées aux alinéas 1 et 4 encourent les mêmes peines.

Art. 77.

Dans tous les cas visés au présent titre, le juge peut, à titre de peine complémentaire, prononcer l'interdiction de se livrer à l'une des opérations définies aux articles premier et 2 de la présente loi.

TITRE VI

Dispositions transitoires.

Art. 78.

Les ventes consenties avant la publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63 seront résolues de plein droit si elles n'ont pas acquis date certaine avant le jour de cette publication.

A moins qu'elles n'aient été, dans les trois mois suivant la publication du règlement d'administration publique, transformées en un contrat prévu par la présente loi, les promesses de vente ou d'achat, ainsi que les promesses de cession de parts ou actions, consenties avant la publication de cette loi, seront résolues de plein droit.

En cas de transformation, les sommes versées, excédant celles autorisées par le règlement d'administration publique, doivent être remboursées.

En cas de résolution, les fonds déjà versés doivent être remboursés sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Art. 79.

Les sociétés de construction existant à la date de publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63 et régies par la loi du 28 juin 1938 modifiée ou par l'article 80 modifié,

de la loi n° 53-80 du 7 février 1953 et qui ont pour objet une des opérations visées aux articles premier et 2 de la présente loi devront, dans un délai de six mois à compter de cette date :

a) Déposer leurs statuts au rang des minutes d'un notaire ;

b) Convertir les actions au nominatif pour les sociétés anonymes ou annuler les titres négociables émis en représentation des parts d'intérêt pour les sociétés civiles ;

c) Accomplir les formalités de publicité prescrites par règlement d'administration publique ;

d) Communiquer à l'assemblée générale le montant des dépenses régulièrement engagées et soumettre à son approbation celui des dépenses prévues pour la réalisation de l'objet social.

A partir de l'expiration du délai de six mois prévu ci-dessus, les sociétés visées au présent article seront soumises, dans les conditions et suivant les modalités qui seront précisées par règlement d'administration publique, aux dispositions prises en application de la présente loi et relatives aux appels de fonds, aux comptes et bilans, au contrôle et au commissaire-censeur, au fonctionnement des assemblées générales.

Le représentant de la société est habilité à procéder aux modifications nécessaires des statuts, nonobstant toutes clauses contraires.

L'objet des sociétés visées au présent article est limité à la réalisation du programme de logements dont la construction aura été autorisée par un

permis de construire délivré moins de trois mois après la publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63.

Art. 80.

Les cessions d'actions ou de parts des sociétés visées à l'article précédent doivent faire l'objet d'un contrat dans les conditions prévues à l'article 52.

Art. 81.

Les dispositions des articles 79 et 80 ne sont pas applicables aux sociétés dont l'assemblée générale a constaté, à la date de publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63, l'achèvement de l'immeuble et la conformité de ce dernier avec les prévisions statutaires.

Art. 82.

Les dispositions des articles 11 *ter*, 46 et 61 sont applicables dès la publication de la présente loi. Elles s'appliquent aux contrats en cours à cette date.

Les promesses d'achat ou de vente ainsi que les promesses d'achat ou de cession d'actions et de parts sont interdites à compter de la publication de la présente loi. Les bénéficiaires des promesses de cessions à cette date pourront exiger leur réalisation.

Art. 83.

Le décret du 10 novembre 1954 et les articles 59 et 60 de la loi n° 57-908 du 7 août 1957 sont abrogés

à compter de la même date d'entrée en vigueur de la présente loi. Toutefois, leurs dispositions restent applicables dans la mesure où elles les régissent :

a) Aux contrats conclus avant la date de publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63 ;

b) Aux promesses de vente ou d'achat ainsi qu'aux promesses de cession de parts ou actions antérieures à la publication de la présente loi, sans préjudice des dispositions des articles 78, 80 et 82.

Les actes punissables en vertu des textes ci-dessus abrogés et qui ont été commis antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la présente loi continuent à être poursuivis, instruits et jugés conformément aux dispositions des textes en vigueur au moment où ils ont été commis.

Art. 84.

Le 1° de l'article 2 de la loi n° 60-580 du 21 juin 1960 est ainsi modifié :

« 1° Les versements ou remises résultant de l'application des articles 3, 7, 8 et 13 du décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954 ainsi que ceux résultant de l'application de la loi n° du ».

Délibéré en séance publique, à Paris, le 21 juin 1962.

Le Président.

Signé : Gaston MONNERVILLE.