

adopté

SÉNAT

le 30 octobre 1963.

1^{re} SESSION ORDINAIRE DE 1963-1964

PROJET DE LOI

ADOPTÉ AVEC MODIFICATIONS
PAR LE SÉNAT EN DEUXIÈME LECTURE

*relatif à la construction d'immeubles à usage
d'habitation et aux sociétés immobilières d'ac-
quisition ou de construction.*

*Le Sénat a adopté, en deuxième lecture, le
projet de loi, modifié par l'Assemblée Nationale,
en première lecture, dont la teneur suit :*

TITRE PRELIMINAIRE

Articles premier à 3.

. Conformes

Voir les numéros :

Sénat : 1^{re} lecture : 3, 207 et In-8° 96 (1961-1962).2^e lecture : 5 et 15 (1963-1964).Assemblée Nationale (2^e législ.) : 60, 550 et In-8° 95.

TITRE PREMIER

Dispositions applicables en cas de vente.

CHAPITRE PREMIER

VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHEVEMENT ET VENTE A TERME

Art. 4.

Si le contrat mentionné à l'article premier est un contrat de vente, cette vente peut être, soit une vente en l'état futur d'achèvement, soit une vente à terme, autrement dénommée promesse synallagmatique de vente.

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 conserve, sous réserve de l'application de l'article 8 bis, à l'égard des architectes, entrepreneurs et autres techniciens de la construction, la qualité de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux suivant l'achèvement de l'immeuble.

Jusqu'à la même date, aucun droit de jouissance, notamment sous forme de bail, ne pourra être consenti sans l'accord exprès du vendeur.

Toute stipulation contraire aux deux alinéas qui précèdent est réputée non écrite.

Art. 5 bis et 6.

..... Supprimés

Art. 7.

Les propriétaires sont de plein droit groupés en un syndicat de copropriété.

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

Art. 8.

..... Conforme

Art. 8 bis.

Au cas où l'achèvement des travaux ne peut être réalisé du fait du vendeur, le syndicat est le mandataire légal des propriétaires pour assurer la poursuite et l'achèvement des travaux et, s'il y a lieu, exercer toute action en justice.

Section II. — *Promesse synallagmatique de vente ou vente à terme.*

Art. 9.

La promesse synallagmatique de vente ou vente à terme est le contrat par lequel le vendeur

s'oblige à transférer la propriété de l'immeuble au plus tôt à la réception des travaux suivant l'achèvement de l'immeuble.

Le transfert de propriété est constaté par acte authentique.

Le paiement du prix ne peut être exigé avant ce transfert.

Art. 10

Sans préjudice des dispositions de l'article 11 bis A, le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement et aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant le transfert de propriété, sauf dans le cas prévu au chapitre II, à moins que le contrat ne prévoie des garanties financières assurant le remboursement des fonds versés ou 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 au plus égales au montant du prix.

Les fonds déposés sont incessibles et insaisissables dans la limite des sommes dues par l'acheteur, sauf pour le paiement du prix. Ils ne peuvent être perçus à cette fin que par un notaire.

Art. 10 bis (nouveau).

Si, à l'échéance du terme, la propriété ne lui est pas transférée ou si les conditions mentionnées au contrat ne sont pas respectées, l'acheteur peut renoncer à poursuivre l'exécution du contrat et opérer le retrait des fonds versés majorés des intérêts.

L'acheteur ne peut, toutefois, se prévaloir :

— ni des faits qui lui sont imputables ;

— ni des variations de prix provenant d'une clause de revision autorisée ;

— ni des augmentations du prix initial qui ne dépasseraient pas 5 % de celui-ci et qui seraient motivées par l'exécution de travaux complémentaires résultant d'impératifs techniques imprévisibles à la date de la signature du contrat et indispensables à la réalisation de l'immeuble.

Le vendeur peut également dénoncer ses engagements si l'acquéreur ne remplit pas ses obligations.

La résolution est de droit dans les cas prévus au présent article.

Art. 10 *ter* (nouveau).

La résolution oblige la partie à laquelle elle est imputable à verser à l'autre partie, à titre de dommages-intérêts, une indemnité forfaitaire égale à 10 % du prix de vente fixé au contrat.

Art. 11.

Toute constitution, par le vendeur, de droits réels sur l'immeuble ne peut être faite qu'avec l'accord de l'acheteur.

Section III. — *Dispositions communes.*

Art. 11 *bis*.

Les contrats prévus par le présent chapitre doivent, à peine de nullité, être passés sous forme

d'acte notarié. Ils ne peuvent être conclus avant l'obtention du ou des prêts destinés au financement de la construction, lorsque le vendeur a prévu le recours à de tels prêts, ni avant l'achèvement des fondations de l'immeuble.

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 bis A (nouveau).

Le vendeur ne peut exiger ni accepter :

— aucun versement avant la signature du contrat, sauf dans les conditions prévues au chapitre II du présent titre ;

— aucun versement anticipé ou supérieur aux stipulations du contrat ;

— aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la date à laquelle la créance est exigible.

Art. 11 ter.

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.

Par dérogation à l'article 1643 du Code civil, le vendeur ne peut stipuler qu'il ne sera obligé à aucune garantie pour les vices cachés qui se révéleraient pendant une durée de dix ans à compter de la réception des travaux suivant l'achèvement de l'immeuble. Le responsable du vice est tenu, dans les mêmes conditions, à l'égard du vendeur.

Il n'y aura pas lieu à restitution de la chose ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice.

Lorsque le vendeur est une personne morale et que celle-ci disparaît, la garantie incombe solidairement aux représentants légaux de l'organisme dans les termes de ses statuts.

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*.

. Conforme

Art. 11 *quinquies* (nouveau).

Toute promesse d'achat est nulle, ainsi que toute promesse de vente non conforme aux dispositions du présent titre.

CHAPITRE II

DU CONTRAT PRELIMINAIRE A LA VENTE

Art. 12.

(COORDINATION)

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 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'acheteur par un organisme habilité à cet effet. Les fonds déposés à ce compte sont indisponibles, incessibles et insaisissables dans la limite des sommes dues par l'acheteur en vertu des dispositions du contrat.

Dès le transfert de propriété, les fonds déposés, majorés des intérêts, sont acquis de plein droit 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. L'acheteur peut alors opérer le retrait des fonds déposés à titre de garantie majorés des intérêts produits par le dépôt.

Art. 15.

L'acheteur peut opérer le retrait des fonds déposés à titre de garantie majorés des intérêts si, dans le délai déterminé au contrat préliminaire, le vendeur ne l'a pas invité à conclure le contrat de vente.

Il peut également opérer le retrait des fonds déposés, majorés des intérêts, 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.

Si, pour toute autre cause, il renonce à acheter, les fonds déposés, majorés des intérêts, sont acquis de plein droit au vendeur à titre d'indemnisation forfaitaire.

.....

Chapitre III

De la promesse de vente.

(Intitulé supprimé.)

Art. 17 à 18 bis.

..... Supprimés

.....

TITRE II

Dispositions applicables en cas de contrat de construction.

CHAPITRE PREMIER

DU PROMOTEUR ET DU CONTRAT DE CONSTRUCTION

Art. 21.

Si une personne physique ou morale s'oblige à effectuer directement, ou indirectement, les opérations techniques, juridiques et financières en vue de la réalisation de l'objet prévu à l'article premier elle est dénommée « promoteur de construction ». Le contrat par lequel le promoteur s'oblige est un contrat de construction. Il est soumis aux dispositions du présent titre et aux règles non contraires du mandat.

Toutefois, le contrat conclu entre parents ou alliés jusqu'au sixième degré inclus, en vue de la réalisation, par l'un d'eux et pour leur compte exclusif, des opérations visées à l'alinéa précédent n'est pas soumis aux dispositions du présent titre.

Art. 22.

Sauf dans le cas où le contrat de construction est conclu avec une société visée au titre III, ce contrat doit, à peine de nullité, être constaté par acte notarié.

Le contrat de construction est conclu de plein droit pour toute la durée d'exécution des opérations techniques, juridiques et financières. Il ne peut être résilié qu'en cas de faute d'un des contractants ou d'inexécution par l'une des parties de ses obligations.

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 coût et aux conditions financières de l'opération de construction et, dans le cas d'une construction en copropriété, à la répartition du coût de l'opération entre les copropriétaires suivant leur quote-part de copropriété, laquelle est fixée en proportion de la valeur du lot par rapport à celle de l'ensemble ;

— aux garanties financières exigées du promoteur pour la bonne exécution du contrat et la 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. 24 et 25.

..... Conformes

Art. 26.

Sous réserve des dispositions de l'article 24, le promoteur ne peut exiger ni accepter des versements du ou des cocontractants qu'après la date de prise d'effet du contrat. Ces versements doivent être faits à un compte spécial ouvert par un organisme habilité à cet effet.

Les fonds versés à ce compte ne peuvent servir qu'au paiement des dépenses nécessaires à l'exécution du contrat. Ils sont incessibles et insaisissables dans la limite desdites dépenses, sauf pour le règlement de celles-ci.

Le promoteur ne peut exiger ni accepter :

— aucun versement anticipé ou supérieur à ceux prévus au contrat ;

— aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la date à laquelle la créance est exigible.

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

Art. 27.

. Conforme

Art. 28.

Nonobstant toute clause contraire, le promoteur participe à la réception des travaux et assure la liquidation des marchés. Toutefois, le propriétaire a seul qualité pour décharger l'entrepreneur des vices apparents.

Le promoteur est tenu à réparation pour les vices cachés qui se révéleraient pendant une période de dix ans à compter de la réception des travaux suivant l'achèvement de l'immeuble, quand même il ne les aurait pas connus, sauf recours de sa part contre le responsable du vice.

Lorsque le promoteur est une personne morale et que celle-ci disparaît, la garantie incombe solidairement aux représentants légaux de l'organisme dans les termes de ses statuts.

CHAPITRE II

DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE CONSTRUCTION

Art. 29.

Les propriétaires sont de plein droit groupés en un syndicat qui représente l'universalité des copropriétaires.

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

Art. 30.

Le nombre de voix dont dispose chaque propriétaire à l'assemblée générale du syndicat est proportionnel à ses droits dans la copropriété.

Le promoteur ne peut en aucun cas, soit directement, soit par personne interposée et même en qualité de mandataire, disposer de

plus du tiers des voix. Cependant, lorsqu'il est amené à assumer les obligations d'un propriétaire défaillant dans les conditions prévues à l'article 32, il dispose des voix de ce propriétaire éventuellement au-delà du maximum du tiers des voix.

Art. 31.

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 et, s'il y a lieu, exercer toute action en justice.

Une décision du syndicat de nature à modifier les droits d'un copropriétaire dans la copropriété ne peut être exécutée sans l'accord de ce dernier. Il en est de même de toute décision du syndicat qui aurait pour effet de modifier les droits qu'un propriétaire tient du contrat de construction si ladite décision est de nature à lui porter préjudice.

Art. 32.

. Conforme

TITRE III

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

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Art. 33 et 34.

. Conformes

Art. 35.

Une société d'acquisition ne peut réaliser son objet social qu'en concluant un des contrats conformes aux dispositions du titre premier.

Une société de construction ne peut réaliser son objet social qu'en concluant un contrat conforme aux dispositions du titre II, sauf si le président du comité d'administration fournit les garanties financières prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article 22.

Le contrat de vente ou le contrat de construction est annexé aux statuts.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux sociétés civiles immobilières rele-

vant du décret n° 59-700 du 6 juin 1959, ni aux sociétés constituées entre parents ou alliés jusqu'au sixième degré inclus.

Art. 36.

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

.....

Art. 37 bis.

La valeur relative des groupes de parts doit être proportionnelle à la valeur des lots correspondants.

La revision des statuts en vue de rétablir la proportionnalité ne peut être obtenue que par décision de justice, sauf accord unanime des associés. L'action intentée par un associé doit être exercée avant l'expiration d'un délai d'un an après la réception des travaux suivant l'achèvement de l'immeuble.

.....

Art. 40.

..... Suppression conforme

Art. 41 à 44.

..... Conformes

.....

Art. 46.

Est nulle et de nul effet toute obligation contractée par la société, pour son compte ou au profit d'un associé, si cette obligation est étrangère à la réalisation de l'objet social.

Toutefois, la société peut donner caution hypothécaire pour la garantie des emprunts contractés :

— par les associés pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds de la société tendant à la réalisation de l'objet social ;

— par les cessionnaires de parts sociales pour leur permettre de payer leur prix de cession, mais seulement à concurrence des appels de fonds déjà réglés à la société, et, s'il y a lieu, de payer les appels de fonds qui restent encore à régler.

La caution hypothécaire doit être autorisée par les statuts, avec stipulation que l'engagement de la société est strictement limité aux parties divisées et indivises de l'immeuble social, auxquelles le bénéficiaire du crédit aura vocation en propriété.

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

Art. 47.

La souscription des 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.

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 cessionnaire, moyennant un prix fixé dans ledit contrat.

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.

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

Art. 48.

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 indisponibles, incessibles et insaisissables dans la limite des sommes dues par l'acheteur en vertu des dispositions du contrat.

Lors de la souscription ou de la cession des parts, les fonds déposés, majorés des intérêts, sont libérés de plein droit pour être imputés sur le montant de la souscription ou du prix de cession.

Le promettant ne peut exiger ni accepter aucun versement autre que ce dépôt, ni accepter aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce, 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 est abandonnée.

Le souscripteur ou l'acquéreur peut alors opérer le retrait des fonds déposés à titre de garantie, majorés des intérêts produits par le dépôt.

Art. 50.

L'acquéreur ou le souscripteur peut opérer le retrait des fonds déposés à titre de garantie majorés des intérêts 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 opérer le retrait des fonds déposés majorés des intérêts 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, pour toute autre cause, le souscripteur ou l'acquéreur renonce à souscrire ou à acheter des parts, les fonds déposés, majorés des intérêts, sont acquis de plein droit au promettant à titre d'indemnisation forfaitaire.

Section III. — *Cession des parts sociales.*

Art. 51 A.

..... Conforme

Art. 51.

La cession volontaire des parts à d'autres personnes que les associés est interdite à peine de nullité, sauf autorisation de justice, avant l'achèvement des travaux de fondation et avant la conclusion par la société du contrat de vente ou de construction ou en l'absence de promoteur avant la réception des travaux.

L'interdiction prévue au présent article ne s'applique pas aux cessions ni aux acquisitions de parts effectuées par les 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.

..... Conforme

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

Art. 54 et 55.

..... Conformes

Art. 55 bis.

Les créances de la société contre les associés sont garanties par un privilège portant sur tous les meubles garnissant les locaux attribués en jouissance, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée ; dans ce dernier cas, le privilège est reporté sur les loyers dus par les locataires.

Ce privilège est assimilé à celui prévu par l'article 2102, 1°, du Code civil.

Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de procédure civile seront applicables au recouvrement des créances visées aux deux alinéas précédents.

Les dispositions du présent article sont applicables dès la publication de la présente loi aux sociétés 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.

Art. 56.

Le retrait anticipé de certains associés par voie d'attribution en propriété de leurs lots ne peut être refusé 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.

Art. 57.

..... Conforme

*Section V. — Règles applicables
après l'achèvement de la construction.*

Art. 57 bis.

Les dispositions du présent chapitre, à l'exception de celles de la section II et de celles du second alinéa de l'article 54, continuent à être applicables

après la réception des travaux suivant l'achèvement de l'immeuble pendant le temps où la société assure la gestion et l'entretien de l'immeuble social.

Des promesses de cession de parts pourront être faites, mais seulement après que l'assemblée générale aura constaté la réalisation de l'objet social et sa conformité avec les prévisions statutaires et aura approuvé les comptes définitifs afférents à cette réalisation. Les promesses de cession de parts devront comporter toutes indications sur la situation du cédant à l'égard de la société et les droits et obligations du cessionnaire.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX SOCIETES DE CONSTRUCTION DE FORME COOPERATIVE

Art. 58.

..... Conforme

Art. 58 bis.

Une société coopérative de construction ne peut donner un mandat général, pour la réalisation de son programme de construction, qu'à son comité d'administration, à une autre coopérative de construction ou à une union de coopératives.

Elle ne peut entreprendre la réalisation de son programme de construction qu'après avoir acquis les droits sur le terrain et tant qu'une assemblée

générale n'a pas constaté l'existence des moyens de financement devant assurer la réalisation du programme, y compris la garantie de la prise en charge provisoire, par un organisme agréé à cet effet, des logements en excédent de ceux à la réalisation desquels les associés ont souscrit.

Art. 58 *ter* à 58 *quinquies*.

..... Conformes

TITRE IV

Dispositions communes.

Art. 59.

..... Conforme

Art. 61.

..... Conforme

Art. 62.

Toute convention, clause ou disposition statutaire contraire à la présente loi et aux textes pris pour son application est inopposable 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 s'engage à verser, avant la réception des travaux suivant l'achèvement de l'immeuble, sous quelque forme que ce soit, une somme d'argent, dans des conditions autres que celles prévues par la présente loi, en contrepartie de l'attribution d'un droit de jouissance privative sur un logement, déterminé ou non.

Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente loi :

— les versements effectués par les employeurs au titre de la participation obligatoire à l'effort

de construction à l'un des organismes qui seront désignés dans des conditions fixées par décret ;

— les versements faits au titre d'un contrat de prévoyance immobilière souscrit auprès d'une société régie par la loi n° 52-332 du 24 mars 1952 ;

— les dépôts faits dans un établissement spécialement habilité dès lors que le déposant peut à tout moment retirer ses fonds sans retenue d'aucune sorte.

Art. 62 bis.

. Suppression conforme

Art. 62 bis A (nouveau).

La nullité prévue aux articles 11 bis, 22, 51 et 52 ne peut être invoquée après l'expiration d'un délai de six mois à compter de la réception des travaux suivant l'achèvement de l'immeuble. Elle ne peut l'être par le vendeur, le promoteur ou le cédant.

Si la cession intervient postérieurement à ladite réception des travaux, la nullité prévue à l'article 52 pourra être invoquée dans les six mois à compter de la cession.

Art. 62 ter.

La clause compromissoire est admise dans les contrats régis par la présente loi. Toutefois, les arbitres ne peuvent être désignés avant la naissance du litige.

Les arbitres doivent être choisis sur une liste de magistrats de l'ordre judiciaire en activité établie chaque année par l'assemblée générale de la Cour d'appel ou sur une liste d'organismes ou de personnalités établie chaque année dans les conditions prévues par le règlement d'administration publique visé à l'article 63. Si le choix des parties se porte sur un magistrat, celui-ci ne peut être choisi que comme arbitre unique ou tiers-arbitre.

Les sentences arbitrales rendues par un magistrat de l'ordre judiciaire ont force exécutoire.

A défaut d'accord sur la désignation des arbitres ou sur l'étendue de leur mission ou en cas d'inaction de l'une des parties, la désignation est faite ou la mission précisée par le président du tribunal de grande instance statuant en référé.

Art. 62 *quater*.

..... Supprimé

Art. 63.

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

1° Les conditions dans lesquelles l'édification de locaux à usage d'habitation pourra être regardée comme accessoire à la construction de locaux destinés à un autre usage ;

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, en particulier la consistance et la durée d'exécution des travaux, 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 et aux clauses pénales qui pourront être inscrites aux contrats ;

5° bis

5° ter

5° quater. La marge de commercialisation et les éléments qui la composent ;

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 vente ou de construction, 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 défallants ;

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, à l'exercice des droits des associés, aux pouvoirs 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 coopératives de construction d'habitations, précisant notamment les cas et les conditions dans lesquels les

associés peuvent être exclus ou se retirer, ainsi que les conditions dans lesquelles ils seront remboursés de leurs versements éventuellement réévalués ;

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

Art. 63 bis.

Le coût de l'intervention notariale prévue aux articles 9, 11 bis, 22 et 52 pour des programmes d'au moins cinq logements, d'une part, et, d'autre part, les garanties demandées soit en vue de la vente en l'état futur d'achèvement, soit en vue de l'application de l'article 10 relatif à la vente à terme, soit en vue de l'application des articles 35 et 52, toutes garanties qui doivent être déterminées par le règlement d'administration publique prévu à l'article 63, seront fixés de façon à ne pas majorer de plus de 1,50 p. 100 le coût de la construction dans le cas de construction sans prêt spécial à la construction et de plus de 1 p. 100 dans les cas où les constructeurs bénéficient de ces prêts.

TITRE V

Dispositions pénales.

CHAPITRE PREMIER

DES INFRACTIONS RELATIVES A LA VENTE

Art. 64.

Sera puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 4.000 à 40.000 francs 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 ou du bénéficiaire d'une promesse de vente un versement en violation des dispositions des articles 6, 10 et 11 bis A, ou de celles prises en application de l'article 63 ;

2° Exigé ou accepté de l'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 est tenu en vertu de l'article 15 et des dispositions prises en application de l'article 63 (6°) ;

4° Omis de rembourser, après mise en demeure, 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 du chapitre I^{er}, section II du titre premier, et de l'article 78.

CHAPITRE II

DES INFRACTIONS RELATIVES AU CONTRAT DE CONSTRUCTION

Art. 65.

Sera puni d'un emprisonnement de deux à six mois et d'une amende de 2.000 francs à 10.000 francs ou de l'une de ces deux peines seulement quiconque, intervenant dans les conditions visées à l'article 21, aura omis, préalablement à son intervention, de conclure un contrat conforme aux dispositions du chapitre premier 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 francs à 40.000 francs, ou de l'une de ces deux peines seulement, le promoteur qui :

1° Aura exigé ou accepté des versements du ou des cocontractants avant la signature du contrat de construction ou avant la conclusion du contrat 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 ;

2° *bis* Aura attribué aux quotes-parts de copropriété une valeur relative manifestement disproportionnée à la valeur des lots correspondants ;

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 une souscription ou une acceptation d'effets de commerce avant la date à laquelle la créance est exigible ;

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 application des articles 49 et 50 et des dispositions prises en application de l'article 63 (6°).

CHAPITRE III

DES INFRACTIONS EN MATIERE DE SOCIETES IMMOBILIERES D'ACQUISITION ET DE CONSTRUCTION

Art. 66.

..... Supprimé

Art. 67 et 67 *bis*.

..... Conformes

Art. 68.

(COORDINATION)

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

1° Aura 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.

..... Conforme

Art. 70.

Sera également puni des peines prévues à l'article 68 celui qui aura, dans des conditions autres que celles prévues par la présente loi, sollicité ou accepté, avant l'achèvement des travaux de cons-

truction, sous quelque forme que ce soit, une somme d'argent en contrepartie d'un droit de jouissance privative sur un logement déterminé ou non.

Art. 71 et 71 bis.

..... Conformes

Art. 72.

(COORDINATION)

Sera puni d'un emprisonnement de six mois à deux ans et d'une amende de 2.000 francs à 40.000 francs ou de l'une de ces deux peines seulement, tout commissaire-censeur qui aura 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 deux mois à deux ans et d'une amende de 4.000 francs à 40.000 francs, ou de l'une de ces deux peines seulement, le fondateur 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 aux articles 47 et 48 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 et des dispositions prises en application de l'article 63 (6°).

Art. 73 bis.

..... Conforme

Art. 73 ter (nouveau).

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.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS PENALES COMMUNES AUX TITRES I^{er}, II ET III

Art. 74.

..... Conforme

.....

Art. 75 bis.

..... Supprimé

Art. 76.

..... Conforme

.....

TITRE VI

Dispositions transitoires et diverses.

Art. 78 A.

Les dispositions de la présente loi s'appliqueront aux contrats conclus postérieurement à la publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63.

Toutefois, les dispositions des articles 11 *ter*, 46 et 61 sont applicables dès la publication de la présente loi, y compris aux contrats en cours à cette date.

Art. 78.

Les promesses unilatérales de vente ou les promesses d'achat, les promesses de souscription, de cession ou d'achat de parts ou d'actions antérieures à la publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63 et qui n'auront pas été transformées en l'un des contrats prévus par la présente loi dans les trois mois suivant cette publication, seront assimilées à des contrats préliminaires de vente, de souscription ou de cession, et soumises aux dispositions de la présente loi réglementant lesdits contrats. Dans ces cas, les sommes versées, excédant celles autorisées en application de la présente loi, devront être restituées.

Art. 79.

Toute société de construction, régie par la loi du 28 juin 1938 modifiée, ou par l'article 80 modifié de la loi n° 53-80 du 7 février 1953, qui existera à la date de publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63, devra, dans un délai de six mois à compter de cette date, si elle a un des objets définis à l'article 2 :

a) Déposer ses 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 ainsi que celui des dépenses prévues pour la réalisation de l'objet social.

A l'expiration du délai de six mois prévu ci-dessus, toute société visée au présent article sera soumise, dans les conditions et selon 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 du 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 de toute société visée au présent article est limité à la réalisation du programme de logements dont la construction aura été autorisée par un permis de construire demandé avant la publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63.

Art. 79 bis.

..... Supprimé

Art. 80.

..... Conforme

Art. 81 bis (nouveau).

Les sociétés régies par la loi du 28 juin 1938 modifiée et l'article 80 modifié de la loi n° 53-80 du 7 février 1953 pourront se transformer en sociétés de construction régies par la présente loi, en se conformant aux conditions stipulées pour la modification de leurs statuts.

Cette transformation ne comportera pas création d'une société nouvelle.

Les dispositions des articles 35 et 43 ne seront toutefois pas applicables aux sociétés ainsi transformées.

Art. 82.

..... Suppression conforme

Art. 83 à 85.

..... Conformes

Délibéré en séance publique, à Paris, le
30 octobre 1963.

Le Président,

Signé : Gaston MONNERVILLE.