

PROPOSITION DE LOI

tendant à reporter la date d'application et à préciser certaines dispositions de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie à raison des vices de construction.

(Texte définitif.)

Le Sénat a adopté, sans modification, en deuxième lecture, la proposition de loi adoptée avec modification par l'Assemblée Nationale, en deuxième lecture, dont la teneur suit :

Article premier.

Dans l'intitulé du chapitre III-1 du titre VI du Livre III du Code civil, les mots : « ou en cours de construction » sont supprimés.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (3^e légial.) : 1^{re} lecture : 301, 302, 325 et in-8° 40.
2^e lecture : 381, 384 et in-8° 49.

Sénat : 1^{re} lecture : 326, 338, in-8° 150 (1966-1967) ;
2^e lecture : 347 et 348 (1966-1967).

Art. 2.

L'article 1601-1 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 1601-1.* — La vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat.

« Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement. »

Art. 3.

I. — La dernière phrase du premier alinéa de l'article 1601-2 du Code civil est ainsi modifiée :

« Le transfert de propriété s'opère de plein droit par la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble ; il produit ses effets rétroactivement au jour de la vente. »

II. — Le deuxième alinéa de l'article 1601-2 du Code civil est abrogé.

Art. 4.

Il est ajouté au Code civil un article 1601-4 ainsi conçu :

« *Art. 1601-4.* — La cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente d'immeuble à construire substitue de plein droit le cessionnaire dans les obligations de l'acquéreur envers le vendeur.

« Si la vente a été assortie d'un mandat, celui-ci se poursuit entre le vendeur et le cessionnaire.

« Ces dispositions s'appliquent à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée, ou à cause de mort. »

Art. 5.

L'article 1642-1 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 1642-1.* — Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction alors apparents.

« Il n'y aura pas lieu, à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice. »

Art. 6.

Dans l'intitulé de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967, les mots : « ou en cours de construction » sont supprimés.

Art. 7.

Dans l'article 1646-1 du Code civil, les mots : « ou en cours de construction » sont supprimés.

Art. 8.

Il est ajouté à l'article 1648 du Code civil un deuxième alinéa ainsi conçu :

« Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices apparents. »

Art. 9.

Il est ajouté au Code civil, après l'article 2108, un article 2108-1 nouveau ainsi conçu :

« Art. 2108-1. — Dans le cas de vente d'un immeuble à construire conclue à terme conformément à l'article 1601-2, le privilège du vendeur ou celui du prêteur de deniers prend rang à la date de l'acte de vente si l'inscription est prise avant l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble. »

Art. 10.

L'article 5 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 5. — Lorsque l'un quelconque des locaux composant un immeuble a été vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement, la vente après achèvement, d'un local compris dans cet immeuble est assujettie aux dispositions de l'article 1646-1.

« Toutefois, l'action éventuellement née en application dudit article ne peut être exercée par les acquéreurs successifs qu'à l'encontre du vendeur originaire. »

Art. 11.

I. — Dans l'article 6 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 :

— les mots : « à usage professionnel » sont remplacés par les mots : « à usage professionnel et d'habitation » ;

— les mots : « aux dispositions des articles 7 à 12 ci-après » sont remplacés par les mots : « aux dispositions des articles 7 à 10 ci-après ».

II. — Il est ajouté à l'article 6 susvisé un deuxième alinéa ainsi conçu :

« Le contrat de vente d'immeuble à construire, conclu par une société d'habitation à loyer modéré ou une société d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de la moitié à une personne de droit public peut, par dérogation aux dispositions de l'article 1601-2 du Code civil, stipuler que le transfert de propriété résultera de la constatation du paiement intégral du prix. Ce contrat peut également prévoir que le prix est payable entre les mains du vendeur par fractions échelonnées même au-delà de l'achèvement de la construction. »

Art. 12.

Dans l'article 7 d) de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 les mots : « avant cet achèvement » sont remplacés par les mots : « à défaut d'achèvement ».

Art. 13.

L'avant-dernier alinéa de l'article 7 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 est ainsi modifié :

« Lorsque, avant la conclusion de la vente, le vendeur a obtenu le bénéfice d'un prêt spécial du Crédit foncier de France ou du Comptoir des entrepreneurs,... *(Le reste sans changement.)*

Art. 14.

Dans l'article 8 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967, les mots : « incessibles et insaisissables » sont remplacés par les mots : « incessibles, insaisissables et indisponibles ».

Art. 15.

L'article 13 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 est complété par un deuxième alinéa ainsi conçu :

« Ne sont pas considérés comme des versements, au sens du présent article, les dépôts de fonds effectués dans un compte bancaire ouvert au nom du déposant et dont celui-ci peut à tout moment disposer sans restriction d'aucune sorte. »

Art. 16.

Le premier alinéa de l'article 18 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les dispositions des articles 6 à 17 de la présente loi ne seront applicables qu'aux contrats conclus à compter du premier jour du troisième mois qui suivra la publication du décret prévu par l'article 19 ci-après et au plus tard à compter du 1^{er} janvier 1968.

« Toutefois, celles de l'article 7 d) ne seront pas obligatoires pour les contrats portant sur des locaux compris dans un immeuble dont la construction aura été commencée avant la date d'entrée en vigueur ci-dessus prévue. »

Art. 17.

L'article 19 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 est modifié comme suit :

« Art. 19. — Un décret en Conseil d'Etat fixera en tant que de besoin les modalités d'application de la présente loi et notamment les conditions dans lesquelles les personnes obligées à garantie par application des articles 2, 3 et 4 de la présente loi pourront être tenues de se prémunir contre les conséquences pécuniaires qui peuvent résulter de cette garantie. »

Délibéré en séance publique, à Paris, le 1^{er} juillet 1967.

Le Président,

Signé : Gaston MONNERVILLE.