

adopté

S É N A T

le 30 juin 1972.

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1971-1972

PROJET DE LOI

*modifiant la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971
relative à diverses opérations de construction.*

(Texte définitif.)

*Le Sénat a adopté, dans les conditions prévues
à l'article 45 (alinéas 2 et 3) de la Constitution,
le projet de loi dont la teneur suit :*

Article premier.

Le dernier alinéa de l'article 2 de la loi n° 71-579
du 16 juillet 1971 est ainsi modifié :

« Les associés ne peuvent être poursuivis à
raison des obligations résultant des articles 1642-1
et 1646-1 du Code civil qu'après mise en demeure

Voir les numéros :

Sénat : 191, 241 et in-8° 103 (1971-1972)

Commission mixte paritaire : 338.

Assemblée Nationale (4° législ.) : 2428, 2469 et in-8° 640.

Commission mixte paritaire : 2480.

restée infructueuse adressée à la société si le vice n'a pas été réparé, ou adressée soit à la société, soit à la compagnie d'assurance qui garantit la responsabilité de celle-ci, si le créancier n'a pas été indemnisé. »

Art. 2.

A l'article 3 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, la dernière phrase du troisième alinéa est ainsi rédigée :

« Toutefois, nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises. »

Art. 3.

Le dernier alinéa de l'article 3 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est complété comme suit :

« Si des nantissements ont été constitués sur les parts vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux. »

Art. 4.

A la fin du titre premier de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, il est ajouté un article 4 bis ainsi rédigé :

« Art. 4 bis. — Les dispositions du présent titre sont d'ordre public. »

Art. 5.

Au deuxième alinéa de l'article 8 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, la dernière phrase est modifiée comme suit :

« Nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts ou actions détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises. »

Art. 6.

Le dernier alinéa de l'article 8 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est complété comme suit :

« Si des nantissements ont été constitués sur les parts ou actions vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux. »

Art. 7.

Il est inséré dans la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, après l'article 10, un article 10 *bis* ainsi rédigé :

« *Art 10 bis.* — 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 nécessaires à la réalisation de l'objet social ;

« — par les cessionnaires des 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 indivisées de l'immeuble social auxquelles le bénéficiaire du crédit aura vocation en propriété.

« La saisie du gage vaut retrait de l'associé titulaire des droits sociaux correspondant aux biens saisis et ne peut être effectuée que lorsque sont réunies les conditions auxquelles un tel retrait est subordonné. »

Art. 8.

Il est inséré dans la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, après l'article 10 *bis*, un article 10 *ter* ainsi rédigé :

« *Art. 10 ter.* — Le cessionnaire n'est tenu des dettes du cédant à l'égard de la société à la date de la cession que dans la mesure où cela résulte des obligations figurant à l'acte de cession ou à ses annexes.

« Le cédant n'est dégagé de ses obligations personnelles à l'égard de la société que dans la mesure où celle-ci y a expressément consenti. »

Art. 9.

Les deuxième, troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 11 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« L'assemblée générale désigne un ou plusieurs liquidateurs chargés de gérer la société pendant la période de liquidation et de procéder au partage.

« Ce partage ne peut intervenir qu'après décision définitive sur les comptes de l'opération de construction dans les conditions prévues à l'antépénultième alinéa du présent article. Il doit comporter des attributions de fractions d'immeubles et une répartition du passif conformes aux dispositions statutaires et à l'état descriptif de division.

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

« Les associés qui n'ont pas satisfait aux obligations auxquelles ils sont tenus envers la société ne peuvent, conformément à l'article 8, prétendre à aucune attribution tant qu'ils ne se sont pas acquittés. Dans ce cas, le partage est limité aux associés dont la situation est régulière.

« Le liquidateur fait établir le projet de partage en la forme authentique. Les associés sont invités,

au besoin par sommation du liquidateur, à prendre connaissance du projet de partage et à l'approuver ou le contester en la forme authentique.

« Les associés qui contestent alors le partage disposent d'un délai de quinze jours pour assigner le liquidateur en rectification devant le tribunal de grande instance du siège social. Les attributions devenues définitives sont opposables aux associés non présents ou représentés, absents ou incapables.

« La publication au fichier immobilier est faite à la diligence du liquidateur. »

Art. 10.

Il est inséré, avant le dernier alinéa de l'article 11 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions de l'alinéa précédent demeurent applicables après dissolution de la société. Les pouvoirs dévolus par ledit alinéa à l'organe de gestion sont alors exercés par le ou les liquidateurs. »

Art. 11.

Il est ajouté, après le dernier alinéa de l'article 11 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, un alinéa ainsi rédigé :

« Sauf l'effet des sûretés réelles dont ils seraient bénéficiaires, les créanciers de la société ne peuvent exercer leurs droits, ni contre un ancien associé attributaire par voie de retrait ou de partage ni

à l'encontre de ses ayants cause, qu'après discussion préalable des biens restant appartenir à la société. »

Art. 12.

Dans l'intitulé du chapitre II du titre II de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 les mots « à usage principal d'habitation » sont remplacés par « à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ».

Art. 13.

L'article 12 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est modifié comme suit :

« *Art. 12.* — Les sociétés qui ont pour objet la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation sont tenues :

« — soit de conclure un contrat de promotion immobilière ;

« — soit de confier les opérations constitutives de la promotion immobilière à leur représentant légal ou statutaire, à la condition que lesdites opérations aient été définies au préalable par un écrit portant les énonciations exigées par l'article 34 de la présente loi. La responsabilité du représentant légal ou statutaire s'apprécie alors, quant à ces opérations, conformément à l'article 1831-1 du Code civil.

« Avant la conclusion du contrat de promotion immobilière ou avant l'approbation par l'assemblée générale de l'écrit comportant les énonciations exi-

gées par l'article 34 de la présente loi, le représentant légal ou statutaire de la société ne peut exiger ou accepter des associés aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ni acceptation d'effets de commerce pour les opérations mentionnées audit écrit. Aucun paiement ne peut non plus être accepté ou exigé avant la date à laquelle la créance correspondante est exigible ».

« Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle au versement par les associés souscripteurs du capital initial des sommes nécessaires au paiement des études techniques et financières du programme et à l'achat du terrain. Lorsque de tels versements ont été effectués, les parts ou actions ne peuvent être cédées volontairement avant la conclusion du contrat de promotion immobilière ou avant l'approbation de l'écrit susvisé, si ce n'est entre associés. »

Art. 14.

Les articles 13 et 14 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 sont supprimés.

Art. 15.

L'article 18 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est ainsi modifié :

« Art. 18. — Les sociétés coopératives de construction ayant pour objet la construction d'un ou plusieurs immeubles en vue de leur division par lots ou d'un ensemble de maisons individuelles

groupées, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à être attribués ou vendus aux associés sont des sociétés à capital et à personnel variables.

« L'objet de ces sociétés comprend en outre la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la mise en place d'une organisation différente.

« Elles sont régies par les dispositions non contraires du titre III de la loi du 24 juillet 1867 et de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, ainsi que par les dispositions de l'article 6 et des alinéas premier, deux et quatre de l'article 10 de la présente loi. »

Art. 16.

Il est ajouté à l'article 21 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 un deuxième et un troisième alinéa ainsi rédigés :

« Les associés souscrivant plus de deux logements ou plus d'un local à usage commercial ou professionnel sont également tenus de fournir la garantie de financement prévue à l'alinéa précédent.

« La construction d'un appartement ou d'un pavillon témoin n'est pas considérée comme entraînant l'application des conditions fixées au premier alinéa du présent article. »

Art. 17.

Le deuxième alinéa de l'article 24 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est complété par les dispositions suivantes :

« ... et de réduire l'importance du programme dans le cas où celui-ci doit être réalisé par tranches, à condition que cette réduction ne porte que sur des lots non souscrits. »

Art. 18.

I. — Au troisième alinéa de l'article 27 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 la dernière phrase est ainsi modifiée :

« Toutefois et nonobstant toutes dispositions contraires des statuts, les parts ou actions détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises. »

II. — Le dernier alinéa de l'article 27 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est complété comme suit :

« Si des nantissements ont été constitués sur les parts ou actions vendues par application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux. »

Art. 19.

Le début du premier alinéa de l'article 28 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est ainsi modifié :

« Art. 28. — Du commencement des travaux jusqu'à l'achèvement de l'opération de construction... »
(Le reste de l'alinéa sans changement.)

Art. 20.

Au quatrième alinéa de l'article 28 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, les mots :

« Ce recours a un caractère suspensif »
sont remplacés par les mots :

« Le jugement sera exécutoire par provision ».

Art. 21.

Le premier alinéa de l'article 1831-1 du Code civil, tel qu'il résulte de l'article 32 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, est complété par les dispositions suivantes :

« Il est notamment garant des vices cachés dans les conditions visées aux articles 1792 et 2270. »

Art. 22.

Le premier alinéa de l'article 1831-3 du Code civil, tel qu'il résulte de l'article 32 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, est complété par la phrase suivante :

« Le cédant est garant de l'exécution des obligations mises à la charge du maître de l'ouvrage par le contrat cédé. »

Art. 23.

I. — Les mots : « pour un prix convenu au moyen de contrats de louage d'ouvrage » figurant au premier alinéa de l'article 33 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 sont supprimés.

II. — Le deuxième alinéa de l'article 33 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les dispositions du premier alinéa du présent article ne sont pas obligatoires lorsque le maître d'ouvrage est une personne qui construit un ou plusieurs immeubles en vue de la vente ou une société autre que celles visées aux titres II et III de la présente loi, faisant construire plus de deux locaux à usage professionnel ou d'habitation. »

III. — Il est ajouté à l'article 33 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 quatre alinéas ainsi rédigés :

« Elles ne sont pas non plus obligatoires, quel que soit le maître de l'ouvrage, lorsque la personne qui s'oblige à faire procéder à la construction est un organisme d'habitations à loyer modéré ou une société d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de la moitié à des personnes morales de droit public.

« Elles ne sont pas non plus obligatoires lorsque la personne qui s'oblige envers le maître de l'ouvrage en une qualité visée au 3° de l'article 1779 du Code civil n'accomplit que les opérations administratives visées à l'article 1831-1 du même Code.

« Les sociétés des titres I, II et III qui, lors de l'achat d'une fraction du terrain sur lequel elles construiront, s'obligent à l'égard du vendeur, lequel conserve le surplus du terrain, à faire édifier pour son compte les immeubles correspondant audit surplus et à assumer la charge de leur coût, ne sont pas tenues de passer un contrat de promotion avec ledit vendeur.

« Dans le cas visé à l'alinéa précédent, les obligations contractées par la société à l'égard du vendeur sont garanties par la personne avec laquelle la société a conclu un contrat de promotion ou, s'il y a lieu, par son représentant légal ou statutaire assumant les obligations de promoteur. »

Art. 24.

L'antépénultième alinéa de l'article 34 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

« Par dérogation aux dispositions qui précèdent, le contrat peut être constaté par plusieurs actes séparés comportant chacun des énonciations limitées à une phase ou à une partie de l'ensemble des opérations à réaliser. Toutefois, aucun travail matériel, hormis ceux nécessaires aux études préliminaires, ne peut être effectué sur le terrain avant la signature des actes concernant toutes les opérations à réaliser. »

Art. 25.

L'article 37 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est complété par les dispositions suivantes :

« ... ou par l'écrit visé aux articles 12 et 23 de la présente loi. »

Art. 26.

L'article 39 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 39. — Toute personne qui aura exigé ou accepté un versement, un dépôt de fonds, une souscription ou une acceptation d'effets de commerce en violation des dispositions des articles 12, 15, 26, 36 et 45 de la présente loi, sera punie d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 2.000 à 40.000 F ou de l'une de ces deux peines seulement. »

Art. 27.

I. — Dans l'article 41 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 les mots « ni conclure un contrat de promotion immobilière » sont remplacés par les mots « ou d'une société de promotion immobilière ni à la conclusion d'un contrat de promotion immobilière ou d'un contrat régi par l'article 45 de la présente loi ».

II. — Compléter *in fine* cet article par un 13° ainsi conçu :

« 13° Délit prévu par l'article 35 de la loi n° ... du ... »

Art. 28.

Il est inséré en tête du titre VI de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et avant l'article 44 un article 43 *bis* ainsi rédigé :

« Art. 43 bis. — Pour l'application des articles 12, 18 et 33 un immeuble collectif est considéré comme un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation lorsque 10 % au moins de sa superficie est affectée à de tels usages.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités selon lesquelles les locaux annexes sont décomptés pour l'appréciation de la condition définie ci-dessus. »

Art. 29.

I. — Le deuxième alinéa de l'article 6 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967, tel qu'il a été modifié par l'article 44-I de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, est remplacé par les dispositions suivantes :

« Celui qui s'oblige à édifier ou à faire édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, lorsqu'il procure directement ou indirectement le terrain ou le droit de construire sur le terrain à celui qui contracte l'obligation d'effectuer les versements ou les dépôts ci-dessus définis, doit conclure un contrat conforme aux dispositions de l'alinéa précédent, sauf si le terrain ou le droit est procuré à une société régie par les titres I, II ou III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction ou si celui

qui les procure est un organisme d'habitations à loyer modéré agissant comme prestataire de service. »

II. — Le troisième alinéa de l'article 6 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967, tel qu'il a été modifié par l'article 44-I de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, est ainsi modifié :

« Le contrat de vente d'immeuble à construire conclu par un organisme d'habitations à loyer modéré, par une société civile immobilière constituée entre deux ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré, ou par une société d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de la moitié à une personne de droit public, peut... » (*Le reste sans changement.*)

Art. 30.

Les quatre premiers alinéas de l'article 45-I de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« I. — Tout contrat autre que celui visé au titre IV de la présente loi par lequel une personne se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant qu'un seul logement d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer au maître de l'ouvrage doit comporter les énonciations suivantes :

« a) L'affirmation de la conformité du projet aux règles de construction prescrites en application du Code de l'urbanisme et de l'habitation ;

« b) La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire ;

« c) Les devis descriptifs et les conditions d'exécution technique des travaux ;

« d) Le prix convenu ainsi que les limites et conditions dans lesquelles la révision du prix peut intervenir ;

« e) Les modalités de règlement à mesure de l'avancement des travaux ;

« f) Le délai dans lequel le bâtiment doit être édifié ;

« g) La description et l'estimation du coût de ceux des travaux d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation et à l'utilisation ou à l'habitation de l'immeuble et qui ne sont pas compris dans le prix ;

« h) La garantie apportée par la personne qui s'est chargée de la construction pour la bonne exécution de sa mission.

« La personne visée au premier alinéa du présent article est tenue d'exécuter les travaux décrits et estimés conformément au g) ci-dessus aux prix et conditions mentionnés au contrat si le maître de l'ouvrage en fait la demande dans le délai de trois mois à partir de la signature du contrat.

« Lorsque cette personne a fait état dans sa publicité ou dans le contrat de prêts destinés au financement de la construction, le contrat est, nonobstant toute stipulation contraire, réputé conclu sous la condition résolutoire du refus des prêts, sauf si le maître de l'ouvrage a expressément indiqué qu'il renonçait à ces prêts. »

Art. 31.

Les dispositions suivantes sont insérées entre l'avant-dernier et le dernier alinéas de l'article 45-I de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 :

« La personne visée au premier alinéa du présent article ne peut exiger ou accepter du maître de l'ouvrage aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effet de commerce, avant la signature du contrat. Les sommes qui peuvent être exigées à la signature du contrat sont restituées à l'acquéreur dans le cas où la condition suspensive prévue à l'alinéa précédent ne se réaliserait pas.

« Aucun paiement ne peut non plus être exigé ni accepté avant la date à laquelle la créance est exigible. »

Art. 32.

Les dispositions de l'article 49 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 sont ainsi modifiées :

« Des décrets en Conseil d'Etat fixeront, en tant que de besoin, les conditions et modalités d'application de la présente loi, et notamment :

« — les modalités de règlement du prix à mesure de l'avancement des travaux visés aux articles 25 b) et 34, alinéa premier e) ;

« — pour l'application de l'article 45-I e) le pourcentage maximum du prix total exigible aux différents stades de la construction d'après le pourcentage de dépenses normalement faites à chacun

d'entre eux, tout en laissant, par dérogation à la loi n° 71-584 du 16 juillet 1971, un solde de garantie, qui ne pourra excéder 5 % du prix total, au bénéfice du maître de l'ouvrage jusqu'à son entrée dans les lieux, sous réserve de la faculté pour celui-ci de consigner tout ou partie de ce solde de garantie en cas de litige ;

« — les conditions dans lesquelles l'exécution du contrat de promotion immobilière est réputée être commencée ;

« — la nature des garanties visées aux articles 34, alinéa premier *h*), et 45-I *h*), ainsi que leurs modalités. »

Art. 33.

I. — Le I de l'article 50 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est ainsi modifié :

« I. — Le titre premier et, à l'exception des dispositions relatives au conseil de surveillance, le titre II du décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954 sont abrogés.

« Est également abrogé l'article 80 (alinéa 2) de la loi n° 53-80 du 7 février 1953.

« Toutefois, les dispositions abrogées en vertu du présent paragraphe continuent à s'appliquer aux contrats conclus antérieurement à la mise en vigueur de la présente loi.

« Toutes références à l'article 80 (alinéa 2) susvisé, sont, en tant que de raison, réputées faites aux dispositions du titre III de la présente loi. »

II. — Le début du deuxième alinéa du III de l'article 50 de la loi précitée est ainsi modifié :

« Le projet de partage, établi en la forme authentique, doit être... ». (*Le reste de l'alinéa sans changement.*)

III. — Les troisième et quatrième alinéas du III de l'article 50 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« A moins qu'il n'ait été approuvé à l'unanimité, les associés doivent approuver ou contester le partage, en la forme authentique, dans le mois qui suit l'assemblée générale.

« Faute, pour certains associés, de s'être conformés aux prescriptions de l'alinéa précédent, le liquidateur doit sommer ces associés de prendre parti, en la forme authentique, à l'égard du projet de partage, dans un délai de deux mois.

« Si, à l'expiration de ce second délai, le partage n'a pas été approuvé sans réserve par tous les associés, le liquidateur soumet le projet de partage par voie de simple requête à l'homologation du tribunal. »

IV. — Le septième alinéa du III de l'article 50 de la loi précitée est ainsi modifié :

« Le partage devenu définitif est publié au fichier immobilier à la diligence du liquidateur. »

V. — Dans le huitième alinéa du III de l'article 50 de la loi précitée, les mots :

« ... à l'avant-dernier alinéa... »,
sont remplacés par les mots :

« ... à l'antépénultième alinéa... ».

Art. 34.

Dans les deux premiers alinéas de l'article 51 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, tels qu'ils résultent de la loi n° 71-1054 du 24 décembre 1971 modifiant l'article 51 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction, la date :

« 1^{er} juillet 1972 »,

est remplacée par la date :

« 31 décembre 1972 ».

Art. 35.

Est interdite toute publicité concernant les primes et prêts à la construction, prévus par le titre II du Livre II du Code de l'urbanisme et de l'habitation, avant l'intervention des décisions accordant ces primes et ces prêts.

Les infractions aux dispositions du présent article sont punies d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 2.000 F à 40.000 F ou de l'une de ces deux peines seulement. En cas de récidive ces peines peuvent être portées au double.

Délibéré, en séance publique, à Paris, le 30 juin 1972.

Le Président,
Signé : Alain POHER.