

N° 251

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1979-1980

Annexe au procès-verbal de la séance du 21 mai 1980.

PROPOSITION DE LOI

ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

relative à la protection des candidats à la construction de maisons individuelles et portant diverses dispositions concernant le droit de la construction.

TRANSMISE PAR

M. LE PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Renvoyée à la commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

L'Assemblée nationale a adopté, en première lecture, la proposition de loi dont la teneur suit :

Voir les numéros :

Assemblée nationale (6 législ.) : 211, 1174 et in-8° 289.

Construction d'habitation. — Publicité - Urbanisme.

PROPOSITION DE LOI

CHAPITRE PREMIER

Dispositions relatives à la protection des candidats à la construction de maisons individuelles.

Article premier.

I. — Tout acte à titre onéreux, y compris la promesse unilatérale de vente acceptée en tant que promesse, ayant pour objet le transfert de propriété d'un terrain bâti ou non bâti ou conférant le droit de construire doit, à peine de nullité, indiquer si l'acquéreur a ou non l'intention de réaliser des constructions ou des travaux de la nature de ceux visés aux alinéas premier et deuxième de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme.

Dans l'affirmative, l'acte doit, à peine de nullité, reproduire, au choix de l'acquéreur, l'un ou l'autre des certificats d'urbanisme prévus aux *a)* et *b)* de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, ledit certificat devant avoir été délivré depuis moins de deux mois.

La nullité de l'acte ne peut être invoquée pour l'un ou l'autre de ces motifs que par l'acquéreur et pendant une durée d'un an à compter de la signature de cet acte par lui ou par son représentant.

II. — Les dispositions du paragraphe I ci-dessus ne sont pas applicables :

a) aux ventes d'immeubles à construire régies par les articles L. 261-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

b) aux promesses de vente conclues sous la condition suspensive de la production, dans un délai qu'elles fixent, d'un certificat d'urbanisme positif prévu au b) de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme ; la demande de ce certificat doit être annexée à la promesse. Ce certificat devra avoir été délivré depuis moins d'un mois.

Art. 2.

I. — Après le deuxième alinéa de l'article L. 261-10 du code de la construction et de l'habitation, sont insérées les nouvelles dispositions suivantes :

« L'obligation instituée par le deuxième alinéa de conclure un contrat conforme aux dispositions de l'alinéa premier ne s'applique pas lorsque celui qui a procuré directement ou indirectement le terrain ou le droit de construire sur le terrain :

« 1° s'oblige à procéder à la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation en application du contrat de construction d'une maison individuelle régi par les articles L. 231-1 et suivants ;

« 2° et s'engage à verser une somme égale au prix d'achat dudit terrain ou du droit de construire, majoré des frais d'acquisition, à l'acquéreur, si celui-ci en fait la demande, en contrepartie de la vente qui lui en sera faite par l'acquéreur, dans l'un ou l'autre des cas suivants :

« — renonciation du constructeur au contrat, en application du paragraphe VI de l'article L. 231-2 ;

« — résolution du contrat en application des dispositions du paragraphe II de l'article L. 231-2.

« L'exécution de l'engagement prévu au 2° ci-dessus est garantie dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, par la consignation du prix de vente du terrain ou par la fourniture, par le constructeur, d'une garantie de remboursement donnée sous la forme d'une convention de cautionnement.

« Lorsque le versement mentionné au 2° ci-dessus est effectué en totalité ou en partie par la personne qui a fourni la garantie prévue à l'alinéa précédent, cette personne peut faire ordonner en justice que le terrain lui demeurera en paiement, le cas échéant, jusqu'à due concurrence. »

II. — Les dispositions du I du présent article ne font pas obstacle, s'il y a lieu, à l'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

Art. 3.

Les dispositions des articles L. 231-1, L. 231-2 et L. 231-3 du code de la construction et de l'habitation sont remplacées et complétées par les dispositions suivantes :

« Art. L. 231-1. — Tout contrat autre que celui mentionné au titre II du présent livre par lequel une personne dénommée « constructeur » :

« — s'oblige à construire ou faire construire un immeuble à usage d'habitation ou un immeuble à usage

professionnel et d'habitation ne comportant qu'un seul logement,

« — ou intervient à la suite d'une publicité proposant une construction remplissant les conditions ci-dessus définies,

« est soumis aux dispositions du présent chapitre.

« Ce contrat, dit « contrat de construction d'une maison individuelle », 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 du présent code lorsque le constructeur propose ou fait proposer le plan au maître de l'ouvrage ;

« b) La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire, ainsi que la désignation précise du terrain sur lequel il doit être édifié ;

« c) La notice descriptive ainsi que, le cas échéant, l'indication que le constructeur a proposé ou fait proposer le plan, ou procuré directement ou indirectement le terrain, ou se charge d'accomplir les opérations administratives concourant à la réalisation de la construction ;

« d) Le prix convenu, y compris, s'il y a lieu, les honoraires afférents à l'établissement du plan ainsi que les limites et conditions dans lesquelles la révision du prix peut intervenir et qui sont fixées par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 242-2, la clause du contrat prévoyant la révision devant pour être valable être mentionnée en caractères très apparents ;

« e) Les modalités de règlement à mesure de l'avancement des études et travaux, qui sont fixées par décret en Conseil d'Etat ;

« f) Le délai de dépôt de la demande de permis de construire lorsque cette demande est présentée par la personne qui se charge de la construction, le délai d'ouverture du chantier à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

« — date de la délivrance des autorisations administratives nécessaires pour entreprendre la construction,

« — date de la réalisation de la condition suspensive sous laquelle le contrat a été conclu ou est considéré comme conclu en application des articles 17 et 18 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier,

et le délai d'exécution des travaux à partir de la plus tardive de ces deux dates ;

« 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 ; toutefois, ces mentions ne sont pas obligatoires pour les travaux de raccordement aux réseaux divers dont les organismes concessionnaires de service public se réservent l'exécution lorsque, d'une part, le contrat n'a pas été précédé d'un contrat d'études préalables et que le constructeur n'a pas procuré directement ou indirectement le terrain et que, d'autre part, le contrat comporte, de la main du maître de l'ouvrage, une mention par laquelle celui-ci reconnaît avoir été informé de la nature de ces travaux et du fait que leur coût n'est pas inclus dans le prix ;

« h) L'indication des garanties légales qui doivent être apportées, la nature de celles que le constructeur

apporte pour la bonne exécution de sa mission, et, s'il y a lieu, la raison sociale et l'adresse du garant. Le contrat comportera en annexe une attestation de garantie précisant les conditions dans lesquelles la garantie est accordée.

« *Art. L. 231-2.* — I. — Le constructeur est tenu d'exécuter ou de faire exécuter les travaux décrits et estimés conformément au g) de l'article L. 231-1 aux prix et conditions mentionnés au contrat si le maître de l'ouvrage en fait la demande dans le délai de trois mois à compter de la remise au maître de l'ouvrage d'un exemplaire du contrat.

« Le contrat doit comporter la reproduction du texte du premier alinéa ci-dessus. A défaut, le délai prévu audit alinéa est porté à six mois.

« II. — Le contrat est conclu sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire demandé pour la construction faisant l'objet du contrat dans le délai de six mois à compter de la signature du contrat.

« III. — *Supprimé*

« IV. — Le constructeur 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, à l'exception des sommes qui ont pu être perçues ou déposées au titre du contrat d'études préalables prévu à l'article L. 231-3.

« V. — Aucun paiement, à l'exception des sommes mentionnées au IV ci-dessus, ne peut non plus être exigé ni accepté avant la date à laquelle la créance est exigible

à mesure de l'avancement des études et travaux dans les conditions définies par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 242-2.

« VI. — L'une comme l'autre des parties a la faculté, dans le délai de trente jours à compter, pour le constructeur, de la signature du contrat et, pour le maître de l'ouvrage, de la remise à celui-ci d'un exemplaire du contrat, de renoncer au contrat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'autre partie si le contrat n'a pas été précédé d'un contrat d'études préalables. Toute clause du contrat par laquelle le maître de l'ouvrage abandonne son droit de renoncer au contrat est réputée non écrite.

« VII. — Les sommes versées, à un titre quelconque, à l'occasion de l'opération, par le maître de l'ouvrage avant la renonciation prévue au VI, ainsi que celles versées par lui avant la résolution du contrat prévue au II du présent article, lui sont remboursées sans retenue ni pénalité d'aucune sorte et leur remboursement est couvert par la garantie prévue au h) de l'article L. 231-1.

« Lorsque le contrat n'est pas résolu, la garantie de remboursement ne prend fin qu'à la date de la déclaration d'ouverture de chantier.

« VIII. — *Supprimé*

« IX. — Le contrat mentionné à l'article L. 231-1 ne peut être signé si le maître de l'ouvrage n'est pas propriétaire du terrain ou titulaire d'un droit de construire sur le terrain.

« Art. L. 231-3. — I. — Lorsque le terrain d'assise ou le droit de construire sur ce terrain n'est pas

procuré directement ou indirectement par le constructeur, le contrat de construction d'une maison individuelle prévu à l'article L. 231-1 peut être précédé d'un contrat d'études préalables.

« Le contrat doit comporter, à peine de nullité, les énonciations suivantes :

« 1° la consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble à construire, ainsi que la désignation précise du terrain sur lequel il doit être édifié ;

« 2° la désignation des études que le constructeur s'oblige à réaliser et les conditions d'exécution technique de ces études ;

« 3° le délai de dépôt de la demande de permis de construire à compter de la date de conclusion du contrat d'études préalables ou du contrat de construction ainsi que le délai d'exécution des travaux à compter de la plus tardive des deux dates mentionnées au f) de l'article L. 231-1 ;

« 4° le prix de la construction projetée, y compris :

« — le coût des études mentionnées en application du 2° ci-dessus,

« — et, le cas échéant, les honoraires afférents à l'établissement du plan ;

« 5° la description et l'estimation du coût de ceux des travaux d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation, à l'utilisation ou à l'habitation de l'immeuble et qui ne sont pas compris dans le prix ;

« 6° l'indication, de la main du maître de l'ouvrage, du pourcentage maximum de majoration de la somme du prix visé au 4° ci-dessus et du coût visé au 5° que pourra présenter le contrat de construction proposé par rapport au contrat d'études préalables, ce pourcentage ne pouvant dépasser 5 % ;

« 7° s'il y a lieu, les modalités de révision des prix et coûts que comportera le contrat de construction ;

« 8° la nature des garanties proposées par le constructeur pour la bonne exécution de sa mission et, s'il y a lieu, la raison sociale du garant ;

« 9° le délai de conclusion du contrat de construction à compter de la signature du contrat d'études préalables, ce délai ne pouvant être supérieur à quatre mois.

« II. — Le contrat d'études préalables peut stipuler qu'après la remise au maître de l'ouvrage d'un exemplaire du contrat d'études préalables, un dépôt de garantie sera effectué par le maître de l'ouvrage à un compte spécial ouvert à son nom. Le montant de ce dépôt ne peut excéder 2 % du prix de la construction projetée tel qu'il est énoncé au contrat, en application du I-4° ci-dessus.

« Les fonds ainsi déposés sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de construction ; dans ce cas, ces sommes viennent s'imputer sur les premiers versements prévus par ce contrat.

« III. — Les fonds déposés en garantie sont immédiatement restitués au maître de l'ouvrage, sans retenue ni pénalité si, quinze jours avant l'expiration du délai fixé en application du 9° du paragraphe I ci-dessus :

« 1° le constructeur n'a pas réalisé les études qu'il s'est obligé à réaliser ;

« 2° le constructeur n'a pas proposé au maître de l'ouvrage, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, un contrat de construction conforme au contrat d'études préalables dans les mentions que celui-ci doit comporter à peine de nullité, sauf en ce qui concerne le I-9° ci-dessus ;

« 3° le constructeur a proposé un contrat de construction dont le prix est supérieur à celui prévu compte tenu éventuellement du pourcentage de majoration visé au paragraphe I-6°.

« IV. — Ces fonds sont également restitués sans retenue ni pénalité :

« 1° en cas de non-réalisation de la condition suspensive sous laquelle le contrat de construction a été conclu ou est considéré comme conclu en application des articles 17 et 18 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des acquéreurs dans le domaine immobilier ;

« 2° si le contrat de construction conforme au contrat d'études préalables dans les mentions que celui-ci doit comporter à peine de nullité, sauf en ce qui concerne le I-9° ci-dessus, n'a pas été conclu dans le délai prévu au contrat d'études préalables, soit du fait du constructeur, soit en application des dispositions de l'article L. 231-2-IX ;

« 3° en cas de non-réalisation de la condition suspensive sous laquelle le contrat de construction est conclu en application de l'article L. 231-2-II ;

« 4° lorsque, avant la conclusion du contrat de construction, le certificat d'urbanisme ou le permis de construire demandé pour la construction faisant l'objet du contrat d'études préalables est refusé, fait l'objet d'un sursis à statuer ou est délivré sous réserve de modification entraînant un supplément de prix.

« V. — Lorsqu'un contrat d'études préalables a été conclu, la conclusion entre les signataires dudit contrat d'un contrat de construction d'une maison individuelle non conforme au contrat d'études préalables dans les mentions que celui-ci doit comporter à peine de nullité, sauf en ce qui concerne le 1-9° ci-dessus, ne peut intervenir, à peine de nullité, avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la restitution au maître de l'ouvrage des sommes déposées en garantie.

« VI. — L'une comme l'autre des parties a la faculté, dans le délai de trente jours à compter, pour le constructeur, de la signature du contrat et, pour le maître de l'ouvrage, de la remise à celui-ci d'un exemplaire du contrat, de renoncer au contrat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'autre partie.

« Dans ce cas, les fonds versés ou déposés à un titre quelconque, à l'occasion de l'opération, par le maître de l'ouvrage avant la renonciation, lui sont restitués sans retenue ni pénalité.

« Toute clause du contrat par laquelle le maître de l'ouvrage abandonne son droit de renoncer au contrat est réputée non écrite.

« VII. — Est nul tout contrat dont l'objet entre dans le champ d'application du présente article et qui n'est pas conforme à ses dispositions ou ne comporte pas la reproduction intégrale du paragraphe VI du présent article.

« *Art. L. 231-4.* — La personne mentionnée à l'article L. 231-1 est réputée constructeur de l'ouvrage au sens de l'article 1792-1 du code civil reproduit à l'article L. 111-14 du présent code.

« *Art. L. 231-5.* — Les règles prévues au présent chapitre sont d'ordre public ainsi que celles des textes réglementaires pris pour son application. »

Art. 3 bis (nouveau).

Les dispositions des articles L. 231-1 à L. 231-4 du code de la construction et de l'habitation telles qu'elles résultent de l'article 3 ci-dessus seront applicables à partir du premier jour du sixième mois suivant la promulgation de la présente loi.

Art. 4.

L'article L. 242-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par le nouvel alinéa suivant :

« Pour l'application de l'article L. 231-3, les modalités du dépôt de garantie. »

Art. 5.

En cas de règlement judiciaire ou de liquidation des biens du constructeur de l'immeuble, mentionné à l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, et sans attendre l'expiration du délai contractuel d'exécution des travaux, le tribunal qui a prononcé le jugement peut autoriser la personne qui a garanti l'obligation de livraison au prix convenu que comporte la garantie visée au *h*) dudit article, sur la requête de cette personne, à exécuter les obligations auxquelles elle est tenue, et ce nonobstant les dispositions de l'article 38 de la loi n° 67-563 du 13 juillet 1967.

Lorsque cette garantie n'est pas constituée par une convention de cautionnement, le tribunal peut également, sur la requête du maître de l'ouvrage, autoriser celui-ci à faire poursuivre les travaux par la personne de son choix.

Art. 6.

Après l'article L. 241-7 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un nouvel article ainsi rédigé :

« Art. L. 241-8. — Toute personne qui se charge directement ou indirectement des opérations mentionnées à l'article L. 231-1, sans conclure un contrat satisfaisant aux prescriptions de cet article et des textes réglementaires pris pour son application, sera punie d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 2.000 F à 60.000 F ou de l'une de ces deux peines seulement. »

Art. 6 *bis* (nouveau).

Il est ajouté après l'article L. 241-8 du code de la construction et de l'habitation un nouvel article ainsi rédigé :

« Art. L. 241-9. — Le défaut de garantie prévue aux articles L. 213-4, L. 213-8 *d*), L. 223-3 *h*), L. 231-1 *h*) et L. 261-11 ou l'indication d'une garantie inexistante est puni des sanctions prévues à l'article L. 241-1. »

Art. 6 *ter* (nouveau).

Après l'article L. 241-9 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un nouvel article ainsi rédigé :

« Art. L. 241-10. — Est réputé non écrit tout mandat donné par le maître de l'ouvrage au constructeur ou à un de ses préposés aux fins de percevoir, sans l'accord écrit du maître de l'ouvrage, tout ou partie d'un prêt destiné au financement de la construction. »

Art. 7.

Le 12° de l'article L. 241-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« 12° Délit prévu par les articles L. 241-1, L. 241-2, L. 241-5, L. 241-6, L. 241-8, L. 261-17 et L. 261-18 ; »

Art. 7 *bis* (nouveau).

Dans le premier alinéa de l'article L. 222-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « l'article 1779 du code civil », sont insérés les mots : « et à l'article L. 231-1 du présent code ».

CHAPITRE II

Dispositions diverses.

Art. 8.

L'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 422-3. — Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré ont pour objet, dans les conditions fixées par leurs statuts :

« a) d'assister, à titre de prestataires de services, des personnes physiques et des sociétés coopératives de construction, constituées en application du livre II, titre premier, chapitre III, pour la réalisation et la gestion de programmes de construction en accession à la propriété ;

« b) de procéder ou faire procéder à la construction de maisons individuelles en vue de la vente ou

dans le cadre du contrat régi par les articles L. 231-1 à L. 231-5 ;

« c) de réaliser toutes opérations de restauration, de transformation, d'amélioration ou d'agrandissement d'immeubles destinés à être affectés à usage principal d'habitation ;

« d) de réaliser des lotissements. »

Art. 8 *bis* (nouveau).

L'article L. 422-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par le nouvel alinéa suivant :

« d) de réaliser des lotissements. »

Art. 9.

Après le premier alinéa de l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est ajouté le nouvel alinéa suivant :

« Lorsque, dans un syndicat de copropriétaires, un quelconque des lots a été vendu à terme par des sociétés ou organismes visés au troisième alinéa de l'article L. 261-10 du code de la construction et de l'habitation et dans les conditions fixées par ces alinéas, chacun des acquéreurs à terme participe néanmoins à l'assemblée du syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot qu'il a acquis à terme, à l'exclusion des dé-

libérations relatives aux surélévations, reconstructions, constructions de nouveaux locaux privatifs, et acquisitions ; les aliénations, autres que celles mentionnées aux articles 25 *d)* et 26 *a)* ci-dessus, ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et acquéreurs à terme. »

Délibéré en séance publique, à Paris, le 20 mai 1980.

Le Président,

Signé : JACQUES CHABAN-DELMAS.