

PROJET DE LOI

adopté

le 10 octobre 1990

N° 7
SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1990-1991

PROJET DE LOI

ADOPTÉ PAR LE SÉNAT,

relatif au contrat de construction d'une maison individuelle.

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

Voir les numéros :

Sénat : 298 et 480 (1989-1990).

Article premier.

Le titre III du livre II du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« TITRE III

« CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

« Art. L. 230-1. — Les règles prévues au présent titre sont d'ordre public.

« CHAPITRE PREMIER

« Contrat de construction d'une maison individuelle
« avec fourniture du plan.

« Art. L. 231-1. — Toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer doit conclure avec le maître de l'ouvrage un contrat soumis aux dispositions de l'article L. 231-2.

« Cette obligation est également imposée :

« a) à toute personne qui se charge de la construction d'un tel immeuble sans en fournir le plan dès lors que ce plan est fourni par un tiers à la suite d'un démarchage à domicile ou d'une publicité faits pour le compte de cette personne ;

« b) à toute personne qui réalise une partie des travaux de construction d'un tel immeuble dès lors que le plan de celui-ci a été fourni par cette personne ou, pour son compte, au moyen des procédés visés à l'alinéa précédent.

« Cette personne est dénommée constructeur au sens du présent chapitre et 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. 231-2. — Le contrat visé à l'article L. 231-1 doit comporter les énonciations suivantes :

« a) la désignation du terrain destiné à l'implantation de la construction et la mention du titre de propriété du maître de l'ouvrage ou des droits réels lui permettant de construire ;

« *b*) l'affirmation de la conformité du projet aux règles de construction prescrites en application du présent code, notamment de son livre premier ;

« *c*) la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant tous les travaux d'adaptation au sol, les raccordements aux réseaux divers et tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble ;

« *d*) le coût du bâtiment à construire, égal à la somme du prix convenu et, s'il y a lieu, du coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution en précisant :

« — d'une part, le prix convenu qui est forfaitaire et définitif, sous réserve s'il y a lieu de sa révision dans les conditions et limites convenues conformément à l'article L. 231-10, et qui comporte la rémunération de tout ce qui est à la charge du constructeur y compris le coût de la garantie de livraison ;

« — d'autre part, le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le constructeur et faisant l'objet, de la part du maître de l'ouvrage, d'une clause manuscrite spécifique et paraphée par laquelle il en accepte le coût et la charge ;

« *e*) les modalités de règlement en fonction de l'état d'avancement des travaux ;

« *f*) l'indication que le maître de l'ouvrage pourra se faire assister par un professionnel habilité en application de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ou des articles L. 111-23 et suivants du code de la construction et de l'habitation lors de la réception ;

« *g*) l'indication de l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, dont une copie est annexée au contrat ;

« *h*) l'indication des modalités de financement, la nature et le montant des prêts obtenus et acceptés par le maître de l'ouvrage ;

« *i*) la date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et les pénalités prévues en cas de retard de livraison ;

« *j*) la référence de l'assurance de dommages souscrite par le maître de l'ouvrage, en application de l'article L. 242-1 du code des assurances ;

« *k*) la justification de la garantie de livraison apportée par le constructeur, l'attestation de cette garantie étant établie par le garant et annexée au contrat.

« Les stipulations du contrat, notamment celles relatives aux travaux à la charge du constructeur, au prix convenu, au délai d'exécution des travaux et aux pénalités applicables en cas de retard d'exécution peuvent se référer à des clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat.

« *Art. L. 231-2-1 (nouveau).* – Dans le contrat visé à l'article L. 231-1, sont réputées non écrites les clauses ayant pour objet ou pour effet :

« *a)* d'obliger le maître de l'ouvrage à donner mandat au constructeur pour rechercher le prêt nécessaire au financement de la construction sans que ce mandat soit exprès et comporte toutes les précisions utiles sur les conditions du prêt ;

« *b)* de subordonner le remboursement du dépôt de garantie à l'obligation, pour le maître de l'ouvrage, de justifier du refus de plusieurs demandes de prêt ;

« *c)* d'admettre comme valant autorisation administrative un permis de construire assorti de prescriptions techniques ou architecturales telles qu'elles entraînent une modification substantielle du projet ayant donné lieu à la conclusion du contrat initial ;

« *d)* de décharger le constructeur de son obligation d'exécuter les travaux dans les délais prévus par le contrat en prévoyant notamment des causes légitimes de retard autres que les intempéries, les cas de force majeure et les cas fortuits ;

« *e)* de subordonner la remise des clefs au paiement intégral du prix et faire ainsi obstacle au droit du maître de l'ouvrage de consigner les sommes restant dues lorsque des réserves sont faites à la réception des travaux.

« *Art. L. 231-3. – I.* – Le contrat défini à l'article L. 231-2 peut être conclu sous les conditions suspensives suivantes :

« *a)* l'acquisition du terrain ou des droits réels permettant de construire si le maître de l'ouvrage bénéficie d'une promesse de vente ;

« *b)* l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, le maître de l'ouvrage étant tenu de préciser la date limite de dépôt de la demande ;

« *c)* l'obtention des prêts demandés pour le financement de la construction ;

« *d)* l'obtention de l'assurance de dommages ;

« *e)* l'obtention de la garantie de livraison.

« Le délai de réalisation de chaque condition suspensive et le délai d'exécution des travaux à la levée de toutes les conditions suspensives ainsi que la date d'ouverture de chantier doivent être précisés dans le contrat.

« I bis (*nouveau*). — Aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce ne peuvent être exigés ou acceptés avant la signature du contrat défini à l'article L. 231-2 ni avant la date à laquelle la créance est exigible.

« II. — Le contrat peut stipuler qu'un dépôt de garantie sera effectué à un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage par un organisme habilité. Le montant de ce dépôt ne peut excéder 3 % du prix de la construction projetée tel qu'il est énoncé au contrat.

« Les fonds ainsi déposés sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la réalisation de toutes les conditions ; dans ce cas, ces sommes viennent s'imputer sur les premiers paiements prévus par le contrat.

« Les fonds déposés en garantie sont immédiatement restitués au maître de l'ouvrage, sans retenue ni pénalité, si toutes les conditions suspensives ne sont pas réalisées dans le délai prévu au contrat ou si le maître de l'ouvrage exerce la faculté de rétractation prévue à l'article L. 271-1.

« Le contrat peut prévoir des paiements au constructeur avant la date d'ouverture du chantier sous réserve que leur remboursement soit garanti par un établissement habilité à cet effet.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe la nature de la garantie et les conditions et limites dans lesquelles ces sommes sont versées.

« Art. L. 231-4. — L'obligation, instituée par le deuxième alinéa de l'article L. 261-10, de conclure un contrat conforme aux dispositions de l'alinéa premier de cet article ne s'applique pas lorsque celui qui procure indirectement le terrain est le constructeur.

« Art. L. 231-5. — I. — La garantie de livraison prévue au *k*) de l'article L. 231-2 couvre le maître de l'ouvrage, à compter de la date d'ouverture du chantier, contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat, à prix et délais convenus.

« En cas de défaillance du constructeur, le garant prend à sa charge :

« *a*) le coût des dépassements du prix convenu dès lors qu'ils sont nécessaires à l'achèvement de la construction, la garantie apportée à ce titre pouvant être assortie d'une franchise n'excédant pas 5 % du prix convenu ;

« b) les conséquences du fait du constructeur ayant abouti à un paiement anticipé ou à un supplément de prix ;

« c) les pénalités forfaitaires prévues au contrat en cas de retard de livraison excédant trente jours, le montant et le seuil minimum de ces pénalités étant fixés par décret.

« La garantie est constituée par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance agréés à cet effet.

« II. — Dans le cas où le garant constate que le délai de livraison n'est pas respecté ou que les travaux nécessaires à la levée des réserves formulées à la réception ne sont pas réalisés, il met en demeure sans délai le constructeur soit de livrer l'immeuble, soit d'exécuter les travaux. Le garant est tenu à la même obligation lorsqu'il est informé par le maître de l'ouvrage des faits sus-indiqués.

« Quinze jours après une mise en demeure restée infructueuse, le garant procède à l'exécution de ses obligations dans les conditions prévues au paragraphe III du présent article.

« Au cas où, en cours d'exécution des travaux, le constructeur fait l'objet de la procédure de redressement judiciaire prévue par la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises, le garant peut mettre en demeure l'administrateur de se prononcer sur l'exécution du contrat conformément à l'article 37 de ladite loi. A défaut de réponse dans le délai d'un mois et sans que ce délai puisse être prorogé pour quelque raison que ce soit, le garant procède à l'exécution de ses obligations. Il y procède également dans le cas où, malgré sa réponse positive, l'administrateur ne poursuit pas l'exécution du contrat dans les quinze jours qui suivent sa réponse.

« III. — Dans les cas prévus au paragraphe II ci-dessus et faute pour le constructeur ou l'administrateur de procéder à l'achèvement de la construction, le garant doit désigner sous sa responsabilité la personne qui terminera les travaux.

« Toutefois et à condition que l'immeuble ait atteint le stade du hors d'eau, le garant peut proposer au maître de l'ouvrage de conclure lui-même des marchés de travaux avec des entreprises qui se chargeront de l'achèvement. Si le maître de l'ouvrage l'accepte, le garant verse directement aux entreprises les sommes dont il est redevable au titre du paragraphe I du présent article.

IV. — La garantie cesse lorsque la réception des travaux a été constatée par écrit et, le cas échéant, à l'expiration du délai d'un mois prévu à l'article L. 231-7 pour dénoncer les vices apparents ou, si des réserves ont été formulées, lorsque celles-ci ont été levées.

« *Art. L. 231-6. – I. –* Dans le cas prévu au c) de l'article L. 231-2, le constructeur est tenu d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dont le maître de l'ouvrage s'est réservé l'exécution aux prix et conditions mentionnés au contrat si le maître de l'ouvrage lui en fait la demande dans les quatre mois qui suivent la signature du contrat.

« II. – *Supprimé*

« III. – 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 tout ou partie d'un prêt destiné au financement de la construction.

« IV. – Les paiements intervenant aux différents stades de la construction peuvent être effectués directement par le prêteur, sous réserve de l'accord écrit du maître de l'ouvrage à chaque échéance et de l'information du garant.

« A défaut d'accord écrit du maître de l'ouvrage à chaque échéance, le prêteur est responsable des conséquences préjudiciables des paiements qu'il effectue aux différents stades de la construction.

« *Art. L. 231-7. –* Le maître de l'ouvrage peut, par lettre recommandée avec accusé de réception dans le mois qui suit la réception, dénoncer les vices apparents qu'il n'avait pas signalés lors de la réception afin qu'il y soit remédié dans le cadre de l'exécution du contrat.

« La disposition prévue à l'alinéa précédent ne s'applique pas quand le maître de l'ouvrage se fait assister, lors de la réception, par un professionnel habilité en application de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 précitée ou des articles L. 111-23 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

« *Art. L. 231-8. –* Une notice d'information conforme à un modèle type agréé par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la consommation est jointe au contrat qui est adressé par le constructeur au maître de l'ouvrage par lettre recommandée avec avis de réception.

« *Art. L. 231-9. –* Aucun prêteur ne peut émettre une offre de prêt sans avoir vérifié que le contrat comporte celles des énonciations mentionnées à l'article L. 231-2, qui doivent y figurer au moment où l'acte lui est transmis et ne peut débloquer les fonds s'il n'a pas communication de l'attestation de garantie de livraison.

« Dans les cas de défaillance du constructeur visés au paragraphe II de l'article L. 231-5 et nonobstant l'accord du maître de l'ouvrage prévu à l'alinéa premier du paragraphe IV de l'article L. 231-6, le prêteur est responsable des conséquences préjudiciables d'un versement excédant le pourcentage maximum du prix total exigible aux différents stades de la

construction d'après l'état d'avancement des travaux dès lors que ce versement résulte de l'exécution d'une clause irrégulière du contrat.

« *Art. L. 231-10.* — Au cas où le contrat défini à l'article L. 231-1 prévoit la révision du prix, celle-ci ne peut être calculée qu'en fonction de la variation d'un indice national du bâtiment tous corps d'état mesurant l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment, publié par le ministre chargé de la construction et de l'habitation et, au choix des parties, selon l'une des deux modalités ci-après :

« *a)* révision du prix d'après la variation de l'indice entre la date de la signature du contrat et la date fixée à l'article L. 231-11, le prix ainsi révisé ne pouvant subir aucune variation après cette date ;

« *b)* révision sur chaque paiement dans une limite exprimée en pourcentage de la variation de l'indice défini ci-dessus entre la date de signature du contrat et la date de livraison prévue au contrat, aucune révision ne pouvant être effectuée au-delà d'une période de neuf mois suivant la date définie à l'article L. 231-11 lorsque la livraison prévue doit avoir lieu postérieurement à l'expiration de cette période.

« Ces modalités doivent être portées, préalablement à la signature du contrat, à la connaissance du maître de l'ouvrage par la personne qui se charge de la construction. Elles doivent être reproduites dans le contrat, cet acte devant en outre porter, paraphé par le maître de l'ouvrage, une clause par laquelle celui-ci reconnaît en avoir été informé dans les conditions prévues ci-dessus.

« La modalité choisie d'un commun accord par les parties doit figurer dans le contrat.

« A défaut des mentions prévues aux deux alinéas précédents, le prix figurant au contrat n'est pas révisable.

« L'indice et la limite prévus ci-dessus sont définis par décret en Conseil d'Etat. Cette limite, destinée à tenir compte des frais fixes, des approvisionnements constitués et des améliorations de productivité, doit être comprise entre 60 % et 80 % de la variation de l'indice.

« L'indice servant de base pour le calcul de la révision est le dernier indice publié au jour de la signature du contrat. La variation prise en compte résulte de la comparaison de cet indice avec le dernier indice publié avant la date de chaque paiement ou avant celle prévue à l'article L. 231-11, selon le choix exprimé par les parties.

« *Art. L. 231-11.* — La date prévue pour l'application des *a)* et *b)* du premier alinéa de l'article L. 231-10 est celle de l'expiration d'un délai d'un mois qui suit la plus tardive des deux dates suivantes :

« a) la date de l'obtention tacite ou expresse des autorisations administratives nécessaires pour entreprendre la construction ;

« b) la 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.

« Art. L. 231-12. – Le constructeur est tenu de conclure par écrit les contrats de sous-traitance avant tout commencement d'exécution des travaux à la charge du sous-traitant. Ces contrats comportent les énonciations suivantes :

« a) la désignation de la construction ainsi que les nom et adresse du maître de l'ouvrage et de l'établissement qui apporte la garantie prévue à l'article L. 231-5 ;

« b) la description des travaux qui en font l'objet, conforme aux énonciations du contrat de construction ;

« c) le prix convenu et, s'il y a lieu, les modalités de sa révision ;

« d) le délai d'exécution des travaux et le montant des pénalités de retard ;

« e) les modalités de règlement du prix, qui ne peut dépasser un délai de trente jours à compter de la date du versement effectué au constructeur par le maître de l'ouvrage ou le prêteur, en règlement de travaux comprenant ceux effectués par le sous-traitant et acceptés par le constructeur ;

« f) le montant des pénalités dues par le constructeur en cas de retard de paiement.

« Copie des contrats de sous-traitance est adressée par le constructeur à l'établissement qui apporte la garantie prévue à l'article L. 231-5.

« CHAPITRE II

« Contrat de construction d'une maison individuelle « sans fourniture du plan.

« Art. L. 232-1. – Le contrat de louage d'ouvrage n'entrant pas dans le champ d'application de l'article L. 231-1 et ayant au moins pour objet l'exécution des travaux de gros œuvre, de clos et de couvert d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation, ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage, doit être rédigé par écrit et préciser :

« a) la désignation du terrain ;

« b) la consistance et les caractéristiques techniques de l'ouvrage à réaliser ;

« c) le prix convenu forfaitaire et définitif, sous réserve, s'il y a lieu, de sa révision dans les conditions et limites convenues, ainsi que les modalités de son règlement au fur et à mesure de l'exécution des travaux ;

« d) le délai d'exécution des travaux et les pénalités applicables en cas de retard de livraison ;

« e) la référence de l'assurance de dommages souscrite par le maître de l'ouvrage en application de l'article L. 242-1 du code des assurances ;

« f) l'indication que le maître de l'ouvrage pourra se faire assister par un professionnel habilité en application de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 précitée ou des articles L. 111-23 et suivants du code de la construction et de l'habitation lors de la réception ;

« g) l'engagement de l'entrepreneur de fournir, au plus tard à la date d'ouverture du chantier, la justification de la garantie de livraison qu'il apporte au maître de l'ouvrage, l'attestation de cette garantie étant établie par le garant et annexée au contrat.

« Art. L. 232-2. – Les dispositions du dernier alinéa de l'article L. 231-2, de l'article L. 231-5, du paragraphe I *bis* de l'article L. 231-3, des articles L. 231-7, L. 231-8 et L. 231-12 sont applicables au contrat prévu au présent chapitre. »

Article premier *bis* (nouveau).

A l'article 1792-5 du code civil, les mots : « soit d'exclure la garantie prévue à l'article 1792-3 » sont remplacés par les mots : « soit d'exclure les garanties prévues aux articles 1792-3 et 1792-6 ».

Art. 2.

Dans l'article L. 241-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « L. 231-2 » sont remplacés par les mots : « du paragraphe I *bis* de l'article L. 231-3 ».

Art. 3.

Dans l'article L. 241-3 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « ou d'un contrat régi par les articles L. 231-1 et L. 231-2 » sont remplacés par les mots : « ou de l'un des contrats régis par les articles L. 231-1 et L. 232-1 ».

Art. 4.

Sont insérés dans le code de la construction et de l'habitation les articles L. 241-8 et L. 241-9 ainsi rédigés :

« *Art. L. 241-8.* — Sera puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 15 000 F à 250 000 F, ou de l'une de ces deux peines seulement, tout constructeur au sens de l'article L. 231-1 ou quiconque entreprend l'exécution au moins des travaux de gros œuvre, de clos et de couvert pour un immeuble mentionné à l'article L. 232-1, sans avoir conclu un contrat écrit ou sans avoir obtenu la garantie de livraison prévue à ces articles.

« Ces infractions peuvent être constatées et poursuivies dans les conditions fixées par les articles 45, premier et troisième alinéas, 46, 47 et 52 de l'ordonnance n° 86-1243 du 1^{er} décembre 1986 relative à la liberté des prix et de la concurrence.

« *Art. L. 241-9.* — Sera puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 8 000 F à 125 000 F, ou de l'une de ces deux peines seulement, quiconque, chargé de l'une des opérations mentionnées à l'article L. 241-8, n'aura pas conclu par écrit un contrat de sous-traitance avant l'exécution des travaux de chacun des lots de l'immeuble. »

Art. 5.

Dans l'article L. 242-2 du code de la construction et de l'habitation :

1° au deuxième alinéa, les mots : « et L. 222-3, alinéa premier, e) » sont remplacés par les mots : « , L. 222-3, alinéa premier, et L. 232-1 » ;

2° au troisième alinéa, la mention de l'article L. 231-1 e) est remplacée par celle de l'article L. 231-2 e) ;

3° le cinquième alinéa est ainsi rédigé : « La nature des garanties énoncées à l'article L. 222-3, alinéa premier, e) ainsi que leurs modalités » ;

4° il est ajouté un alinéa ainsi rédigé : « Les conditions et modalités d'application des articles L. 231-1 à L. 231-12. »

Art. 6.

I. – Le titre VII du livre II du code de la construction et de l'habitation devient le titre VIII du même livre et son article unique L. 271-1 devient l'article L. 281-1.

II. – Le titre VII du livre II du code de la construction et de l'habitation est intitulé : « Dispositions relatives au délai de rétractation dont disposent les acquéreurs » et comprend un chapitre unique ainsi rédigé :

« Chapitre unique.

« Art. L. 271-1. – Ainsi qu'il est dit à l'article 20 de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles : « Tout acte sous seing privé ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles neufs d'habitation, les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, ne devient définitif qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'acquéreur non professionnel a la faculté de se rétracter, chaque fois que la loi ne lui donne pas un délai plus long pour exercer cette faculté.

« Lorsque le contrat définitif est précédé d'un contrat préliminaire, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'au contrat préliminaire.

« L'acte est adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'acquéreur. Le délai de rétractation mentionné au premier alinéa court à compter de la réception de cette lettre par l'acquéreur. Celui-ci peut exercer sa faculté de rétractation avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. »

Art. 7.

Les dispositions de la présente loi entreront en vigueur le premier jour du douzième mois suivant celui de sa publication au *Journal officiel* de la République française.

Délibéré, en séance publique, à Paris, le 10 octobre 1990.

Le Président,

Signé : ALAIN POHER.