

N° 336

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1971-1972

Annexe au procès-verbal de la séance du 28 juin 1972.

PROJET DE LOI

MODIFIÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

APRÈS DÉCLARATION D'URGENCE

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

TRANSMIS PAR

M. LE PREMIER MINISTRE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Renvoyé à la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel,
du Règlement et d'Administration générale.)

Le Premier Ministre.

Paris, le 28 juin 1972.

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous transmettre, ci-joint, le texte du projet de loi modifiant la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction, modifié en première lecture, par l'Assemblée Nationale dans sa séance du 27 juin 1972.

Le Premier Ministre,

Signé : JACQUES CHABAN-DELMAS.

Voir les numéros :

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

Assemblée Nationale : 2428, 2469 et in-8° 640.

Construction d'habitations. — Sociétés civiles immobilières - Sociétés coopératives de construction - Habitations à loyer modéré (H.L.M.) - Code civil - Code de l'urbanisme et de l'habitation.

L'Assemblée Nationale a modifié, en première lecture, le projet de loi dont la teneur suit :

PROJET DE LOI

Articles premier A à premier.

..... Conformes

Art. 2.

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 profession 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 exigées 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 finan-

cières 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. 2 bis à 2 septies.

..... Conformes

Art. 2 octies et 2 nonies.

..... Supprimés

Art. 2 nonies 1 (nouveau).

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. 3.

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 deux nouveaux 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'H. L. M. 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. »

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

« Les sociétés des titres I, II et III qui, lors de l'achat d'une fraction indivise 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 assumées 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. 4 à 6.

..... Conformes

Art. 7.

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. 8.

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'H. L. M., par une société civile immobilière constituée entre deux ou plusieurs organismes d'H. L. M., 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. 9.

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 de l'ensemble 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 de 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. 10.

Les dispositions suivantes sont insérées entre l'avant-dernier et le dernier alinéa 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. 11.

..... Conforme

Art. 12.

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. 13 et 14.

..... Conformes

Délibéré en séance publique, à Paris, le 27 juin 1972.

Le Président,

Signé : Achille PERETTI.