

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1966-1967

Annexe au procès-verbal de la séance du 19 décembre 1966.

RAPPORT

FAIT

au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1), sur la proposition de loi, ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, relative aux ventes d'immeubles à construire ou en cours de construction et à l'obligation de garantie à raison des vices de construction,

Par M. Pierre de FÉLICE,
Sénateur.

Mesdames, Messieurs,

Tout contrat par lequel une personne, n'ayant pas la qualité de vendeur, s'engage à procurer à une autre personne tout ou partie d'immeuble à usage d'habitation, et à intervenir comme mandataire en vue de l'obtention d'un prêt du Crédit foncier ou d'une société

(1) Cette commission est composée de : MM. Raymond Bonnefous, président ; Pierre de La Gontrie, Marcel Prélot, Marcel Champeix, vice-présidents ; Gabriel Montpied, Jean Sauvage, Modeste Zussy, secrétaires ; Octave Bajeux, Paul Baratgin, Pierre Bourda, Robert Bruyneel, Robert Chevalier, Louis Courroy, Etienne Dailly, Jean Deguise, Emile Dubois, Michel Durafour, Fernand Esseul, Paul Favre, Pierre de Félice, Pierre Garet, Jean Geoffroy, Paul Guillard, Baudouin de Hauteclouque, Léon Jozeau-Marigné, Edouard Le Bellegou, Pierre Marilhac, Paul Massa, Marcel Molle, Lucien De Montigny, Louis Namy, Jean Nayrou, Camille Vallin, Fernand Verdeille, Joseph Voyant.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (2^e législ.) : 1825, 2237 et In-8° 630.

Sénat : 136 (1966-1967).

de crédit immobilier, est soumis aux dispositions du titre I^{er} du décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954 tendant à protéger l'épargne en matière de construction.

Les contrats de vente d'immeubles à construire n'entrent donc pas, en principe, dans le champ d'application de ce décret. Ils sont notamment réglementés, dans le cadre de la fiscalité, par le décret du 9 juillet 1963, et par le décret du 24 décembre 1963 relatif aux primes et prêts à la construction.

Or, du fait d'une rédaction imparfaite de l'article premier du décret du 10 novembre 1954, les tribunaux ont pu imposer aux contrats de vente d'immeubles, et aux opérations financées par un établissement de crédit immobilier, autre que l'une des sociétés de crédit immobilier visée au chapitre II du Livre II du Code de l'urbanisme, certaines des règles de ce décret concernant les contrats comportant mandat.

Il convenait de mettre fin à cette interférence de textes. C'est pourquoi, initialement, la proposition de loi ne tendait qu'à modifier l'article premier du décret du 10 novembre 1954 pour lui rendre sa véritable portée ; mais, ce faisant, elle détruisait aussi les effets heureux d'une jurisprudence protectrice des intérêts des acquéreurs de logement.

Aussi, la proposition de loi se trouve-t-elle désormais complétée par des dispositions applicables aux ventes d'immeubles à construire, et qui peuvent apporter aux acquéreurs de logement une protection satisfaisante, identique à celle dont ils jouissaient auparavant, mais cette fois législative. Ces nouvelles dispositions constituent, en définitive, l'essentiel de la proposition.

Cette proposition présente un intérêt juridique certain en s'incorporant en partie dans le Code civil ; elle institutionnalise le contrat de vente d'immeuble à construire en lui donnant une portée générale et l'assortit de règles particulières destinées à pallier les insuffisances constatées dans le passé ; elle rend aussi à un texte antérieur sa destination première.

En s'efforçant d'assurer le statut juridique de contrats jusqu'alors incertains, la proposition de loi est corrélativement susceptible de faire renaître cette confiance qui est indispensable entre acquéreurs et vendeurs, et, par conséquent, d'engendrer un sain développement de la construction.

Sans doute, ne s'agit-il que d'une réforme très partielle, sans commune mesure avec les ambitions du projet de loi déposé en 1961, et dont le Parlement a longuement et vainement débattu. Cette proposition de loi doit donc être considérée comme un premier pas vers une législation claire et cohérente.

*

* *

Les propositions qui vous sont faites en matière de ventes d'immeubles à construire comportent deux parties.

La première partie donne une définition générale de la vente d'immeubles à construire ; elle prévoit les règles applicables en matière de garantie des vices apparents et cachés ; elle vise à l'incorporation de son texte dans le Code civil qui ne règle pas la vente d'une chose à construire ou en cours de construction.

Une seconde partie traite de dispositions particulières applicables aux contrats de vente d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel.

*

* *

EXAMEN DES ARTICLES

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Article premier.

Il est ajouté au Code civil, Livre troisième, Titre VI, un chapitre III-1 intitulé : « De la vente d'immeubles à construire ou en cours de construction » et comportant les articles suivants :

« Art. 1601-1. — La vente d'un immeuble à construire ou en cours de construction peut revêtir la forme d'une vente à terme ou celle d'une vente en l'état futur d'achèvement.

« Art. 1601-2. — La vente à terme est le contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement, l'acheteur s'engage à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de livraison. Le transfert de propriété s'opère de plein droit par la constatation de l'achèvement de l'immeuble.

« Toute constitution volontaire de droits réels sur l'immeuble ne peut être faite qu'avec l'accord du vendeur et de l'acheteur.

« Art. 1601-3. — La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

« Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. »

Texte proposé par la Commission.

Article premier.

Conforme.

L'article 1601-1 qui est introductif n'appelle pas de commentaire.

L'article 1601-2 traite de la vente à terme. Dans cette forme de contrat le prix de l'immeuble n'est exigible qu'après constatation de l'achèvement de l'immeuble. Le vendeur, qui fait l'avance des fonds, supporte donc le risque. Il est heureux, d'autre part,

que la constitution de droits réels ne puisse intervenir qu'après accord des deux parties, c'est-à-dire, en fait, s'il y a volonté d'obtenir un prêt à la construction.

L'article 1601-3 est relatif à la seconde forme de contrat, la vente en l'état futur d'achèvement. Dans ce cas, la propriété est transférée dès l'origine à l'acquéreur qui, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, voit son bien se compléter. Le risque semble donc être supporté par l'acquéreur ; toutefois, le vendeur conserve la qualité de maître de l'ouvrage.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Art. 2.

Il est ajouté après l'article 1642 du Code civil un article 1642-1 ainsi rédigé :

« Art. 1642-1. — Le vendeur d'un immeuble à construire ou en cours de construction est tenu des vices apparents ; il ne peut en 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'acheteur. »

Texte proposé par la Commission.

Art. 2.

Conforme.

L'article 1642-1 définit les obligations du vendeur en matière de vices apparents, contrairement à la règle prévue à l'article 1642 qui décharge le vendeur des vices apparents lorsque l'acquéreur a pu s'en convaincre lui-même.

Les dispositions de ce nouvel article sont nécessaires car l'acquéreur ne peut avoir connaissance des vices d'une chose qui sera ultérieurement livrée ; en outre, cette connaissance ne peut résulter que d'un examen sérieux, donc intervenant après la prise de possession. Un délai d'un mois paraît suffisant.

Avant la réception des travaux, le vendeur n'est pas déchargé car il a toujours la possibilité de contraindre les entrepreneurs à des remises en état.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Art. 3.

Il est ajouté après l'article 1646 du Code civil un article 1646-1 ainsi rédigé :

« Art. 1646-1. — Le vendeur d'un immeuble à construire ou en cours de construction est tenu, pendant dix ans, à

Texte proposé par la Commission.

Art. 3.

Conforme.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

compter de la réception des travaux, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du présent Code.

« Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception des travaux.

« Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

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

L'article 1646-1 fixe l'étendue de l'obligation de garantie du vendeur en raison des vices cachés, et précise la sanction de cette obligation.

On a pu s'étonner de l'extension de la responsabilité décennale des architectes et des entrepreneurs aux vendeurs. Ceux-ci auront évidemment la possibilité d'appeler en garantie les architectes et les entrepreneurs ou engager une action récursoire. On peut craindre des complications et un renchérissement du prix par souci du vendeur de se garantir, mais l'acquéreur lésé pourra s'adresser au vendeur, le seul interlocuteur qu'il connaît ; c'est d'ailleurs le cas de la plupart des ventes comportant une garantie.

Cet article déroge ainsi aux dispositions de l'article 1643 du Code civil qui permet au vendeur de stipuler qu'il ne sera tenu à aucune garantie.

On constatera, d'autre part, que les dispositions nouvelles se réfèrent à l'article 1792 du Code civil qui ne qualifie pas les vices. Toutefois, ce sont les vices cachés qui, en fait, sont visés dans ce dernier article, de même qu'à l'article 1643 du Code civil.

Quant à la garantie des menus ouvrages, elle n'est pas exactement recouverte par celle des articles 1792 et 2270 du Code civil ; cette responsabilité du vendeur peut être lourde du fait que les techniciens de la construction ne pourraient être recherchés par le vendeur. C'est pourquoi l'article 2270 du Code civil est modifié pour mentionner l'existence d'une garantie limitée pour les menus ouvrages.

Enfin, dans l'article 1646-1, il est stipulé que la garantie décennale est attachée à l'immeuble, et non au premier propriétaire seulement.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Art. 4.

Les articles 1779, 1792 et 2270 du Code civil sont ainsi modifiés :

« Art. 1779. —

« 3° Celui des architectes, entrepreneurs d'ouvrages et techniciens par suite d'études, devis ou marchés.

« Art. 1792. — Si l'édifice périt en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage en sont responsables pendant dix ans.

« Art. 2270. — Les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont déchargés de la garantie des ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés après dix ans s'il s'agit de gros ouvrages, après deux ans pour les menus ouvrages. »

Texte proposé par la Commission.

Art. 4.

Conforme.

Ces modifications, apportées aux articles 1779, 1792 et 2270 du Code civil soumettent à la garantie décennale et à la garantie biennale de nouvelles personnes : les techniciens, dans la proposition d'origine, les personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage, dans le texte voté par l'Assemblée Nationale.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Art. 4 bis (nouveau).

Les dispositions des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil sont applicables à la vente de tous les locaux compris dans un même immeuble, dès lors que l'un au moins de ces locaux fait l'objet d'une vente régie par les dispositions des articles 1601-2 ou 1601-3 dudit Code.

Texte proposé par la Commission.

Art. 4 bis.

Supprimé.

On n'aperçoit pas pourquoi, du seul fait qu'un des locaux d'un même immeuble a fait l'objet d'une vente à terme (art. 1601-2) ou d'une vente en l'état futur d'achèvement (art. 1601-3), les disposi-

tions de l'article 1642-1 sur les vices apparents et de l'article 1646 sur les vices cachés deviendraient applicables à des constructions édifiées en dehors de ces régimes particuliers.

Cette unification n'est pas apparue utile à la Commission qui demande, en conséquence, la suppression de cet article.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Art. 5.

Tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel, et comportant l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction, doit, à peine de nullité, revêtir la forme de l'un des contrats prévus aux articles 1601-2 et 1601-3 du Code civil. Il doit, en outre, être conforme aux dispositions des articles 6 à 11 ci-après.

Texte proposé par la Commission.

Art. 5.

Conforme.

Cet article pose le principe selon lequel toutes les ventes concernant les immeubles à construire devront revêtir les deux formes de contrat prévues aux articles 1601-2 et 1601-3 du Code civil.

Ce cadre obligatoire ne s'impose cependant qu'aux immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel. Pour les autres constructions, il sera facultatif.

Il est à noter que, dans la proposition, il n'est pas fait allusion à la location-vente parmi les types de contrat. Mais le texte ne constitue qu'une première étape vers la normalisation des rapports entre les vendeurs et leurs clients. Le cas de la location-vente pourra faire l'objet de textes ultérieurs.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Art. 6.

Le contrat prévu à l'article précédent ne peut être conclu avant l'achèvement des fondations de l'immeuble, ni avant l'obtention du ou des prêts destinés au financement de la construction lorsque le vendeur a fait état de tels prêts.

Texte proposé par la Commission.

Art. 6.

Le contrat prévu à l'article précédent ne peut être conclu avant l'achèvement des fondations de l'immeuble. *Lorsque le vendeur a fait état de prêts destinés au financement de la construction, le contrat ne peut être conclu, au choix des parties, que sous condition suspensive de l'octroi du prêt ou sous condition résolutoire en cas de refus de celui-ci.*

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

Il doit être conclu par acte authentique et préciser :

a) La description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu ;

b) Son prix et les modalités de paiement de celui-ci ;

c) Le délai de livraison ;

d) Lorsqu'il revêt la forme prévue à l'article 1601-3, la garantie de l'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat avant cet achèvement.

Il doit également mentionner si le prix est ou non revisable et, dans l'affirmative, les modalités de sa révision.

Il doit en outre comporter en annexes, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble.

Le règlement de copropriété est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat ; il doit lui être communiqué préalablement.

Lorsque les ventes portent sur des immeubles à construire avec le bénéfice d'un prêt spécial du Crédit foncier de France ou du Comptoir des entrepreneurs, le contrat devra comporter en annexe un document établi dans les conditions déterminées par décret et contenant les indications relatives à l'équilibre financier de l'opération, *au vu duquel a été prise la décision de prêt.*

L'inobservation des dispositions du présent article entraîne la nullité du contrat. Cette nullité ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant *l'achèvement des travaux.*

Le premier alinéa de ce texte, tel qu'il est transmis par l'Assemblée Nationale, pose deux conditions préalables à la conclusion du contrat : l'achèvement des fondations de l'immeuble, d'une part, l'obtention du prêt ou des prêts destinés au financement de la construction lorsque le vendeur a fait état de tels prêts, d'autre part.

La première de ces conditions est essentielle. Ce n'est que lorsque les aléas du terrain pouvant conduire à des fondations spéciales seront connus que le contrat pourra être conclu.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Lorsque les ventes portent sur des immeubles...

... à l'équilibre financier de l'opération.

L'inobservation des dispositions du présent article entraîne la nullité du contrat. Cette nullité ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant *la perception du prix.*

La seconde condition apparaît trop rigide en subordonnant à l'obtention acquise du prêt la conclusion du contrat. Il faut à la fois réunir toutes les données dont l'organisme prêteur doit avoir connaissance pour consentir le prêt et, par ailleurs, ne pas lier l'acquéreur de façon définitive avant que le prêt n'ait été obtenu.

Cette double préoccupation a conduit la Commission à admettre la conclusion du contrat avant l'obtention effective du prêt, mais, dans ce cas, en l'assortissant d'une clause réservant la liberté de l'acquéreur. Le contrat ne pourra alors, avant le prêt, être conclu que sous condition suspensive de l'octroi du prêt ou sous condition résolutoire en cas de refus de celui-ci. C'est d'ailleurs ce qui est prévu pour les constructions édifiées avec l'aide de l'Etat par l'article 56 de la loi n° 63-1241 du 19 décembre 1963 portant loi de finances pour 1964.

Cette nouvelle rédaction conduit nécessairement à la suppression des mots « au vu duquel a été prise la décision du prêt » dans l'avant-dernier alinéa de l'article.

Si, dans le cas d'une construction avec le bénéfice d'un prêt spécial du Crédit foncier de France ou du Comptoir des entrepreneurs, une pièce particulière doit être annexée au contrat, celle-ci ne saurait être obligatoirement la décision du prêt sous peine d'empêcher la conclusion du contrat sous condition suspensive et résolutoire lorsque l'opération s'effectue avec le bénéfice d'un prêt spécial du Crédit foncier de France ou du Comptoir des entrepreneurs. En tout état de cause, le document annexé au contrat devant être établi dans des conditions déterminées par décret, il appartiendra au Gouvernement d'en préciser les éléments.

Enfin, dans le dernier alinéa, la Commission demande que la nullité du contrat, en cas d'inobservation des dispositions de l'article 6, puisse être invoquée par l'acquéreur seul non pas « avant l'achèvement des travaux », mais « avant la perception du prix ».

Le contrat doit comporter « le prix et les modalités de paiement de celui-ci ». Or, la non-conformité du prix avec les stipulations du contrat n'est pas aperçue de l'acquéreur avant l'achèvement des travaux, mais au moment où il est amené à payer le prix de l'immeuble construit.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Art. 7.

Dans le cas de vente en l'état futur d'achèvement, le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la signature du contrat, ni avant la date à laquelle la créance est exigible.

Le contrat de vente à terme peut seulement stipuler que des dépôts de garantie seront faits, à mesure de l'avancement des travaux, à un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur par un organisme habilité à cet effet. Les fonds ainsi déposés sont incessibles et insaisissables dans la limite des sommes dues par l'acheteur, sauf pour le paiement du prix.

Texte proposé par la Commission.

Art. 7.

Conforme.

Cet article régleme la perception des fonds.

Dans les ventes en l'état futur d'achèvement, le vendeur ne peut exiger le prix avant la signature du contrat ; à la signature, le prix n'est d'ailleurs pas exigible intégralement ; il ne peut correspondre qu'à la valeur du terrain augmentée du coût des constructions déjà réalisées. Par la suite, les versements suivront l'édification de la construction. Il est enfin prévu que le vendeur ne pourra pas, par anticipation, obliger l'acquéreur à satisfaire à ses engagements futurs.

Dans les ventes à terme le prix est payable lors du transfert de propriété, mais il n'est pas concevable de n'imposer, jusqu'à cette date, aucune obligation à l'acheteur. C'est pourquoi ce dernier pourra être tenu de déposer des fonds à un compte ouvert à son nom.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Art. 8.

Nonobstant toutes stipulations contraires, les clauses de résolution de plein droit concernant les obligations de versement ou de dépôt prévues aux articles 5, 6 et 7 ci-dessus ne produisent effet qu'un mois après la date de la sommation ou du commandement de payer demeuré infructueux.

Texte proposé par la Commission.

Art. 8.

Conforme.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

Les effets des clauses de résolution de plein droit sont suspendus pendant le cours des délais octroyés dans les conditions prévues à l'article 1244 du Code civil. Ces clauses sont réputées n'avoir jamais joué si le débiteur se libère dans les conditions déterminées par le juge.

Un délai peut être demandé pendant le mois ainsi imparti, conformément à l'article 1244 du Code civil.

Conforme.

La Commission demande que soit inséré entre les alinéas 1 et 2 du texte proposé un alinéa nouveau stipulant que le délai de grâce soit demandé dans le mois après la date de la sommation ou du commandement de payer resté infructueux afin de respecter les règles du droit commun.

Si le mois susvisé s'est écoulé, les clauses de résolution de plein droit produisent effet et il n'appartient plus aux juges de modifier, sur le fond, la situation de droit qui s'est créée.

C'est seulement avant que les clauses de résolution de plein droit soient appelées à jouer — c'est-à-dire dans le mois après la date de la sommation ou du commandement de payer resté infructueux — qu'un délai de grâce peut être accordé en application de l'article 1244 du Code civil et avoir les conséquences indiquées dans l'article 8.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

Art. 9.

Art. 9.

Le contrat ne peut stipuler, en cas de résolution, le paiement, par la partie à laquelle elle est imputable, d'une indemnité supérieure à 10 % du prix.

Le contrat ne peut stipuler *forfaitairement*, en cas de résolution, le paiement, par la partie à laquelle elle est imputable, d'une indemnité supérieure à 10 % du prix.

Toutefois, les parties conservent la faculté de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

Conforme.

La rédaction de cet article comporte deux dispositions apparemment contradictoires : d'une part il est indiqué qu'un maximum d'indemnité fixée à 10 % du prix ne peut être franchi tandis que, d'autre part, une réparation intégrale du préjudice effectivement subi peut être demandée.

Pour la compréhension de ce texte, la commission propose d'ajouter le mot « forfaitairement » dans le premier alinéa.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Art. 10.

La vente prévue à l'article 5 ci-dessus peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble.

Ce contrat doit comporter les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction et aux délais d'exécution des travaux ainsi qu'à la consistance, à la situation et aux prix du local réservé.

Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente. Ils sont restitués, dans le délai de trois mois, au déposant si le contrat n'est pas conclu du fait du vendeur ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire.

Est nulle toute autre promesse d'achat ou de vente.

Texte proposé par la Commission.

Art. 10.

Conforme.

Le contrat préliminaire à la vente couramment pratiqué *permet qu'un projet reçoive toutes les autorisations administratives et les concours financiers nécessaires*. Il permet de prospecter le marché et de découvrir les candidats acheteurs sérieux.

Pour le vendeur, cela évite le saut dans l'inconnu puisque les clients se font inscrire comme *candidats acquéreurs*.

Pour l'acheteur, ce contrat préliminaire présente l'avantage de *réserver l'appartement de son choix dès le stade de l'élaboration du projet*.

Votre Commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Art. 11.

Toute clause contraire aux dispositions des articles 6 à 10 ci-dessus et à celles des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil est réputée non écrite.

Texte proposé par la Commission.

Art. 11.

Conforme.

Votre Commission vous propose également d'adopter sans modification cet article, qui répute non écrites les clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 10, ainsi qu'à celles des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Art. 12.

Toute personne qui aura exigé ou accepté un versement en violation des dispositions des articles 7 à 10 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.

La Commission émet un avis favorable à l'adoption de cet article, qui sanctionne pénalement toute violation des dispositions des articles 7 à 10.

Texte proposé par la Commission.

Art. 12.

Conforme.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Art. 12 bis (nouveau).

Toute personne qui, ayant reçu ou accepté un ou plusieurs versements, dépôts, souscription d'effets de commerce, *en vue* d'une vente soumise aux dispositions de la présente loi, aura détourné tout ou partie de ces sommes *de son objet*, sera punie des peines prévues à l'article 408 du Code pénal.

Texte proposé par la Commission.

Art. 12 bis.

Toute personne qui, ayant reçu ou accepté un ou plusieurs versements, dépôts, souscription d'effets de commerce, *à l'occasion* d'une vente soumise aux dispositions de la présente loi, aura détourné tout ou partie de ces sommes, sera punie des peines prévues à l'article 408 du Code pénal.

La Commission propose deux modifications :

— en premier lieu remplacer les mots « en vue d'une vente », par « à l'occasion d'une vente » pour englober les versements qui auraient été effectués lors du contrat et postérieurement à celui-ci ;

— en second lieu, supprimer les mots « de son objet » car l'expression « somme détournée » implique à elle seule leur emploi à un autre objet.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Art. 12 ter (nouveau).

Ne peuvent procéder habituellement, à titre quelconque, directement ou par personne interposée, pour leur compte ou pour celui d'autrui, aux opérations soumises aux dispositions de la présente loi, les personnes condamnées en application de ladite loi, ainsi que celles auxquelles en application de l'article 60 de la loi n° 57-908 du 7 août 1957, il est interdit de procéder aux opérations visées au décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954.

Texte proposé par la Commission.

Art. 12 ter.

Conforme.

Il semble nécessaire de préciser que les personnes condamnées en application de la présente loi seront frappées d'une incapacité professionnelle. Aussi votre Commission vous propose-t-elle d'adopter cet article sans modification.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Art. 13.

L'article premier du décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954 (titre premier) est modifié comme suit :

« Article premier. — Tout contrat par lequel une personne physique ou morale s'engage, en une autre qualité que celle de vendeur, à construire ou à procurer un immeuble ou une partie d'immeuble à usage principal d'habitation, est soumis aux dispositions du présent titre si cette personne intervient ou est intervenue, comme mandataire ou gérant d'affaires ou selon toute autre modalité, de droit ou de fait, directement ou par personne interposée, en vue de l'obtention d'un prêt spécial à la construction du Crédit foncier de France ou du Comptoir des entrepreneurs, en application de l'article 266 du Code de l'urbanisme et de l'habitation ou par une société de crédit immobilier visée au chapitre 2, Livre II, dudit Code et destiné à la construction de cet immeuble ou partie d'immeuble. »

Texte proposé par la Commission.

Art. 13.

Conforme.

Cet article est celui que comportait la proposition de loi d'origine. Pour les raisons ci-dessus exposées, votre Commission vous en propose l'adoption sans modification.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Art. 14.

Les infractions réprimées par l'article 59 de la loi n° 57-908 du 7 août 1957 et commises par un vendeur antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi continuent à être constatées, poursuivies et réprimées conformément aux dispositions des textes qui leur étaient applicables au moment où elles ont été commises.

Texte proposé par la Commission.

Art. 14.

Conforme.

Votre Commission émet un avis favorable à l'adoption de cet article qui a pour but d'éviter que la présente loi s'interfère dans des instances en cours.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Art. 15.

Les dispositions de la présente loi seront applicables aux contrats conclus à compter du premier jour du sixième mois suivant celui de sa publication.

Celles des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil sont, nonobstant toute stipulation contraire, applicables aux contrats en cours d'exécution lors de cette entrée en vigueur.

Texte proposé par la Commission.

Art. 15.

Conforme.

Sans demander l'abrogation de ce texte, la Commission n'a pas moins manifesté un sentiment réservé à son sujet.

Elle ne s'explique pas pourquoi la nouvelle loi s'appliquera seulement « aux contrats conclus à compter du premier jour du sixième mois suivant celui de sa publication. »

De plus, elle est peu favorable à la soumission de contrats antérieurs aux dispositions des articles 1642-1 et 1646-1, cette disposition étant contraire au principe de la non-rétroactivité des lois.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Art. 16.

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 tenues à garantie pour les vices des ouvrages qu'elles ont faits ou dirigés devront se garantir elles-mêmes contre les conséquences pécuniaires qui peuvent en résulter.

Texte proposé par la Commission.

Art. 16.

Conforme.

Votre Commission vous propose d'adopter sans modification cet article, qui stipule que les modalités d'application du présent texte pourront être fixées par décret en Conseil d'Etat.

*

* *

Votre Commission vous propose, en conséquence, d'adopter la présente proposition de loi dans le texte adopté par l'Assemblée Nationale, sous réserve des amendements ci-après.

AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

Art. 4 bis (nouveau).

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 6.

Amendement : Rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

Le contrat prévu à l'article précédent ne peut être conclu avant l'achèvement des fondations de l'immeuble. Lorsque le vendeur a fait état de prêts destinés au financement de la construction, le contrat ne peut être conclu, au choix des parties, que sous condition suspensive de l'octroi du prêt ou sous condition résolutoire en cas de refus de celui-ci.

Amendement : A la fin de l'avant-dernier alinéa de article, supprimer les mots :

... au vu duquel a été prise la décision de prêt.

Amendement : Dans le dernier alinéa de cet article, remplacer l'expression :

... l'achèvement des travaux.

par l'expression :

... la perception du prix.

Art. 8.

Amendement : Insérer entre les deux alinéas de cet article, un nouvel alinéa ainsi rédigé :

Un délai peut être demandé pendant le mois ainsi imparti, conformément à l'article 1244 du Code civil.

Art. 9.

Amendement : Modifier comme suit le premier alinéa de cet article :

Le contrat ne peut stipuler forfaitairement... (*le reste sans changement*).

Art. 12 bis (nouveau).

Amendement : Remplacer les mots :

... en vue...

par les mots :

... à l'occasion...

Amendement : Supprimer les mots :

... de son objet...

PROPOSITION DE LOI

(Texte adopté par l'Assemblée Nationale.)

Article premier.

Il est ajouté au Code civil, Livre troisième, Titre VI, un chapitre III-1 intitulé : « De la vente d'immeubles à construire ou en cours de construction » et comportant les articles suivants :

« Art. 1601-1. — La vente d'un immeuble à construire ou en cours de construction peut revêtir la forme d'une vente à terme ou celle d'une vente en l'état futur d'achèvement.

« Art. 1601-2. — La vente à terme est le contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement, l'acheteur s'engage à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de livraison. Le transfert de propriété s'opère de plein droit par la constatation de l'achèvement de l'immeuble.

« Toute constitution volontaire de droits réels sur l'immeuble ne peut être faite qu'avec l'accord du vendeur et de l'acheteur.

« Art. 1601-3. — La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

« Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. »

Art. 2.

Il est ajouté après l'article 1642 du Code civil un article 1642-1 ainsi rédigé :

« Art. 1642-1. — Le vendeur d'un immeuble à construire ou en cours de construction est tenu des vices apparents ; il ne peut en 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'acheteur. »

Art. 3.

Il est ajouté après l'article 1646 du Code civil un article 1646-1 ainsi rédigé :

« *Art. 1646-1.* — Le vendeur d'un immeuble à construire ou en cours de construction est tenu, pendant dix ans, à compter de la réception des travaux, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du présent Code.

« Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception des travaux.

« Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

« 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. 4.

Les articles 1779, 1792 et 2270 du Code civil sont ainsi modifiés :

« *Art. 1779.* —

« 3° Celui des architectes, entrepreneurs d'ouvrages et techniciens par suite d'études, devis ou marchés.

« *Art. 1792.* — Si l'édifice périt en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage en sont responsables pendant dix ans.

« *Art. 2270.* — Les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont déchargés de la garantie des ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés après dix ans s'il s'agit de gros ouvrages, après deux ans pour les menus ouvrages. »

Art. 4 bis (nouveau).

Les dispositions des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil sont applicables à la vente de tous les locaux compris dans un même immeuble, dès lors que l'un au moins de ces locaux fait l'objet d'une vente régie par les dispositions des articles 1601-2 ou 1601-3 dudit Code.

Art. 5.

Tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel, et comportant l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction, doit, à peine de nullité, revêtir la forme de l'un des contrats prévus aux articles 1601-2 et 1601-3 du Code civil. Il doit, en outre, être conforme aux dispositions des articles 6 à 11 ci-après.

Art. 6.

Le contrat prévu à l'article précédent ne peut être conclu avant l'achèvement des fondations de l'immeuble, ni avant l'obtention du ou des prêts destinés au financement de la construction lorsque le vendeur a fait état de tels prêts.

Il doit être conclu par acte authentique et préciser :

- a) La description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu ;
- b) Son prix et les modalités de paiement de celui-ci ;
- c) Le délai de livraison ;
- d) Lorsqu'il revêt la forme prévue à l'article 1601-3, la garantie de l'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat avant cet achèvement.

Il doit également mentionner si le prix est ou non révisable et, dans l'affirmative, les modalités de sa révision.

Il doit en outre comporter en annexes, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble.

Le règlement de copropriété est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat ; il doit lui être communiqué préalablement.

Lorsque les ventes portent sur des immeubles à construire avec le bénéfice d'un prêt spécial du Crédit foncier de France ou du Comptoir des entrepreneurs, le contrat devra comporter en annexe un document établi dans les conditions déterminées par décret et contenant les indications relatives à l'équilibre financier de l'opération, au vu duquel a été prise la décision de prêt.

L'inobservation des dispositions du présent article entraîne la nullité du contrat. Cette nullité ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant l'achèvement des travaux.

Art. 7.

Dans le cas de vente en l'état futur d'achèvement, le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la signature du contrat, ni avant la date à laquelle la créance est exigible.

Le contrat de vente à terme peut seulement stipuler que des dépôts de garantie seront faits, à mesure de l'avancement des travaux, à un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur par un organisme habilité à cet effet. Les fonds ainsi déposés sont incessibles et insaisissables dans la limite des sommes dues par l'acheteur, sauf pour le paiement du prix.

Art. 8.

Nonobstant toutes stipulations contraires, les clauses de résolution de plein droit concernant les obligations de versement ou de dépôt prévues aux articles 5, 6 et 7 ci-dessus ne produisent effet qu'un mois après la date de la sommation ou du commandement de payer demeuré infructueux.

Les effets des clauses de résolution de plein droit sont suspendus pendant le cours des délais octroyés dans les conditions prévues à l'article 1244 du Code civil. Ces clauses sont réputées n'avoir jamais joué si le débiteur se libère dans les conditions déterminées par le juge.

Art. 9.

Le contrat ne peut stipuler, en cas de résolution, le paiement, par la partie à laquelle elle est imputable, d'une indemnité supérieure à 10 % du prix.

Toutefois, les parties conservent la faculté de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

Art. 10.

La vente prévue à l'article 5 ci-dessus peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble.

Ce contrat doit comporter les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction et aux délais d'exécution des travaux ainsi qu'à la consistance, à la situation et au prix du local réservé.

Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente. Ils sont restitués, dans le délai de trois mois, au déposant si le contrat n'est pas conclu du fait du vendeur ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire.

Est nulle toute autre promesse d'achat ou de vente.

Art. 11.

Toute clause contraire aux dispositions des articles 6 à 10 ci-dessus et à celles des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil est réputée non écrite.

Art. 12.

Toute personne qui aura exigé ou accepté un versement en violation des dispositions des articles 7 et 10 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 francs ou de l'une de ces deux peines seulement.

Art. 12 *bis* (nouveau).

Toute personne qui, ayant reçu ou accepté un ou plusieurs versements, dépôts, souscription d'effets de commerce, en vue d'une vente soumise aux dispositions de la présente loi, aura détourné tout ou partie de ces sommes de son objet, sera punie des peines prévues à l'article 408 du Code pénal.

Art. 12 *ter* (nouveau).

Ne peuvent procéder habituellement, à titre quelconque, directement ou par personne interposée, pour leur compte ou pour celui d'autrui, aux opérations soumises aux dispositions de la présente loi, les personnes condamnées en application de ladite loi, ainsi que celles auxquelles, en application de l'article 60 de la loi n° 57-908 du 7 août 1957, il est interdit de procéder aux opérations visées au décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954.

Art. 13.

L'article premier du décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954 (titre premier) est modifié comme suit :

« *Article premier.* — Tout contrat par lequel une personne physique ou morale s'engage, en une autre qualité que celle de vendeur, à construire ou à procurer un immeuble ou une partie d'immeuble à usage principal d'habitation, est soumis aux dispositions du présent titre si cette personne intervient ou est intervenue, comme mandataire ou gérant d'affaires ou selon toute autre modalité, de droit ou de fait, directement ou par personne interposée, en vue de l'obtention d'un prêt spécial à la construction du Crédit foncier de France ou du Comptoir des entrepreneurs, en application de l'article 266 du Code de l'urbanisme et de l'habitation ou par une société de crédit immobilier visée au chapitre 2, Livre II, dudit Code et destiné à la construction de cet immeuble ou partie d'immeuble. »

Art. 14.

Les infractions réprimées par l'article 59 de la loi n° 57-908 du 7 août 1957 et commises par un vendeur antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi continuent à être constatées, poursuivies et réprimées conformément aux dispositions des textes qui leur étaient applicables au moment où elles ont été commises.

Art. 15.

Les dispositions de la présente loi seront applicables aux contrats conclus à compter du premier jour du sixième mois suivant celui de sa publication.

Celles des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil sont, nonobstant toute stipulation contraire, applicables aux contrats en cours d'exécution lors de cette entrée en vigueur.

Art. 16.

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 tenues à garantie pour les vices des ouvrages qu'elles ont faits ou dirigés devront se garantir elles-mêmes contre les conséquences pécuniaires qui peuvent en résulter.