

PROPOSITION DE LOI

MODIFIÉE PAR LE SÉNAT

relative aux ventes d'immeubles à construire ou en cours de construction et à l'obligation de garantie à raison des vices de construction.

Le Sénat a modifié, en première lecture, la proposition de loi, adoptée par l'Assemblée Nationale, en première lecture, dont la teneur suit :

Articles premier à 4, 4 bis et 5.

..... Conformes

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 des

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (2^e législ.) : 1825, 2237 et In-8° 630,
Sénat : 136 et 170 (1966-1967).

prêts destinés au financement de la construction le contrat doit être conclu sous condition résolutoire pour le cas de non-obtention de ceux-ci.

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 du Code civil, 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.

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.

..... Conforme

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.

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

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 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.

Art. 10 à 12.

..... Conformes

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.

Art. 12 ter, 13 à 16.

..... Conformes

Délibéré en séance publique, à Paris, le 19 décembre 1966.

Le Président,

Signé : Gaston MONNERVILLE.