

N° 298

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1989 - 1990

Annexe au proces-verbal de la séance du 15 mai 1990.

PROJET DE LOI

relatif au contrat de construction d'une maison individuelle,

PRÉSENTÉ

au nom de M. MICHEL ROCARD,

Premier ministre,

Par M. Michel DELEBARRE,

ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer.

Et par M. Louis BESSON

ministre délégué auprès du ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer,
chargé du logement

(Renvoyé à la commission des Affaires économiques et du Plan sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le secteur de la construction de maisons individuelles en diffus connaît depuis quelques années une situation préoccupante. Le taux de sinistralité y est important et porte préjudice aux consommateurs, aux sous-traitants ainsi qu'à l'image des professionnels. Par ailleurs, la vive concurrence entre les constructeurs est exacerbée par le rétrécissement du marché. Le nombre de constructions de maisons individuelles est en effet passé de 250 000 en 1981 à 183 000 en 1988, dont 140 000 en diffus.

Le plein dynamisme économique de ce secteur suppose, pour être à nouveau assuré, à la fois une meilleure protection des acquéreurs, qui ne sont pas toujours en mesure d'apprécier toutes les implications liées à leur qualité de maître d'ouvrage et une amélioration sensible des pratiques de tous les professionnels participant à l'acte de construire. La nécessité d'un partage clair et bien explicité des responsabilités encourues conduit également à déterminer plus précisément les règles juridiques applicables au processus de construction.

En l'état actuel, la multiplicité des contrats utilisables, l'imprécision relative de leurs champs d'application respectifs, accentuent les risques de sinistre et autorisent, de fait, des pratiques discutables qui préjudicient aux consommateurs mais aussi aux professionnels eux-mêmes.

Ainsi, au cours de ces dernières années, le nombre de sinistres dans le secteur de la maison individuelle est devenu très important. Le sinistre le plus important qui est la faillite du constructeur conduit souvent l'accédant et les sous-traitants dans des situations très difficiles.

Des enquêtes qui ont été effectuées dans plusieurs départements montrent que plus de 10 % de constructeurs y connaissent la faillite chaque année.

Les organisations professionnelles, artisans et petites entreprises considèrent que près de 6 000 sous-traitants sont touchés par les faillites.

Au-delà de ces situations dramatiques, il faut noter de nombreuses clauses abusives dans les contrats (une recommandation de la commission des clauses abusives en date du 16 janvier 1981 relève 17 types de clauses abusives pratiquées) et de nombreux désordres dans la réalisation des travaux.

De telles situations sont à l'évidence inacceptables. Pas davantage ne sont admissibles les situations où le maître d'ouvrage se trouve dans l'incertitude d'obtenir dans les délais et au prix convenus la maison définie au contrat et où, faute de pouvoir habiter sa maison, il est néanmoins tenu de rembourser les mensualités des emprunts contractés tout en payant le loyer du logement qu'il est contraint d'occuper.

Le présent projet de loi a donc un double objectif : améliorer substantiellement la protection du consommateur, établir au bénéfice des constructeurs des règles claires susceptibles de mettre fin à des phénomènes de concurrence déloyale.

C'est à ce double objectif que répond le présent projet et notamment la disposition qui consiste en l'instauration d'une garantie obligatoire de livraison. Une telle garantie donnera dorénavant la totale assurance à l'acquéreur de disposer d'une maison achevée et habitable et, en outre, d'être indemnisé des préjudices éventuels liés soit à des retards de livraison, soit à des dépassements de coût. Cette même garantie doit contribuer à renforcer un professionnalisme nécessaire dans un secteur comportant encore un certain nombre de faiblesses, eu égard notamment au caractère très éclaté de ses structures.

Une telle évolution ne peut enfin qu'aller dans le sens d'une protection améliorée des sous-traitants.

*

*

*

L'article premier du présent projet modifie le Titre III du code de la construction et de l'habitation qui s'intitule désormais "Construction d'une maison individuelle" et qui comporte deux chapitres. Les dispositions de ce Titre sont d'ordre public aux termes de l'article L. 230-1.

Le premier chapitre sur le "Contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan" comprend les articles suivants :

- l'article L. 231-1 définit le champ d'application du contrat de construction de maison individuelle qui porte sur la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou celle d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître d'ouvrage. Il s'impose à toute personne qui se charge d'une telle construction d'après un plan qu'elle propose ou fait proposer ainsi qu'aux personnes qui interviennent à la suite d'un démarchage à domicile ou d'une publicité et aux personnes qui fournissent le plan et réalisent ou font réaliser une partie des travaux.

- l'article L. 231-2 énonce le contenu du contrat qui permettra au consommateur de s'engager sur la base de l'ensemble des dispositions relatives à la construction de sa maison.

- l'article L. 231-3 prévoit que certaines conditions du contrat sont suspensives et peuvent être réalisées dans un certain délai après signature de ce contrat.

- l'article L. 231-4 prévoit une dérogation à l'article L. 261-10 du code de la construction et de l'habitation pour autoriser désormais la fourniture indirecte du terrain par le constructeur de maisons individuelles.

- l'article L. 231-5 institue une garantie de livraison à prix et délai convenus. Cette garantie, souscrite par le constructeur auprès d'un établissement bancaire ou d'assurance, a pour but de protéger le maître d'ouvrage contre les risques d'inexécution des travaux ou d'exécution non conforme au contrat dans les délais convenus. En cas de défaillance du constructeur, la garantie couvre les dépassements de prix et le versement d'indemnités de retard de livraison. En outre, le garant prend en charge les difficultés nées de la faillite du constructeur auquel il substitue éventuellement un nouveau constructeur chargé d'achever les travaux. Le maître d'ouvrage est donc assuré que la maison lui sera livrée sans dépassement de prix et qu'il percevra des indemnités pour tout retard de livraison.

- l'article L. 231-6 est relatif aux modalités de versement des prêts et aux modalités de paiement du constructeur. Il interdit certaines pratiques frauduleuses.

- l'article L. 231-7 précise que la personne mentionnée à l'article L. 231-1 est constructeur au sens de l'article 1792-1 du code civil et définit ses obligations.

- l'article L. 231-8 institue une notice d'information remise à l'accédant avec le contrat.

- l'article L. 231-9 subordonne l'offre de prêt au contrôle par le prêteur de la présence dans le contrat des énonciations visées à l'article L. 231-2.

- les articles L. 231-10 et L. 231-11 correspondent aux actuels articles L. 231-1-1 et L. 231-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

- l'article L. 231-12 fait obligation au constructeur, sous peine de sanction pénale, de passer des contrats écrits de sous-traitance pour chaque construction faisant l'objet d'un contrat de construction de maison individuelle ou d'un contrat d'entreprise. Les contrats de sous-traitance comportent des clauses obligatoires relatives notamment aux modalités de règlement des sous-traitants qui ne peuvent être payés plus de 45 jours après la réception de la construction. Une copie de la convention de sous-traitance doit être adressée au garant.

Le second chapitre du Titre III du code de la construction et de l'habitation est intitulé "Contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture du plan". Il comporte les dispositions suivantes :

- l'article L. 232-1 institue un contrat spécifique passé lorsque l'entrepreneur ne propose pas le plan mais réalise au moins les travaux de gros oeuvre et de mise hors d'eau. L'entreprise doit obtenir la garantie de livraison à prix et délai convenus.

- l'article L. 232-2 énonce celles des dispositions du chapitre Ier qui s'appliquent à ce contrat.

La création du contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture du plan ne remet pas en cause l'existence du contrat d'entreprise classique par lots séparés qui s'applique dès lors qu'aucun de ces lots n'a pour objet la réalisation du gros oeuvre et du hors d'eau au moins.

Les articles 2 et 3 du présent projet modifient les articles L. 241-1 et L. 241-3 du code de la construction et de l'habitation en fonction des dispositions de ce projet.

L'article 4 de ce projet crée :

- un article L. 241-8 du code de la construction et de l'habitation. Cet article punit 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, les constructeurs et les entrepreneurs qui ne concluent pas de contrat écrit ou ne bénéficient pas de la garantie de livraison à prix et délai convenus alors que leur activité relève du champ d'application de l'un ou l'autre des contrats de construction de maison individuelle.

De plus, il habilite les fonctionnaires du ministère chargé de l'économie et des finances à constater les infractions et à diligenter les poursuites dans les conditions prévues par l'ordonnance n° 86-1243 du 1er décembre 1986 relative à la liberté des prix et de la concurrence.

- un article L. 241-9 du code de la construction et de l'habitation. Cet article punit 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, les constructeurs ou les entrepreneurs qui ne concluent pas par écrit les contrats de sous-traitance.

L'article 5 modifie l'article L. 242-2 du code de la construction et de l'habitation en fonction des dispositions de ce projet.

L'article 6 intègre au code de la construction et de l'habitation le droit de rétractation de sept jours donné à l'acquéreur d'un immeuble neuf d'habitation par l'article 20 de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 sur le surendettement des familles.

L'article 7 indique que les dispositions de la loi seront applicables à partir du premier jour du douzième mois suivant celui de sa publication au Journal officiel.

*

* *

Ce projet a été établi après une large consultation des associations professionnelles de constructeurs de maisons individuelles et d'entreprises du bâtiment, d'artisans, d'assureurs, de prêteurs et des associations de consommateurs.

Il s'inscrit dans le prolongement des dispositions prises en matière de surendettement des ménages et de financement de l'accession sociale à la propriété.

Il témoigne de la volonté du gouvernement d'offrir plus de sécurité aux accédants, tout en favorisant le dynamisme renouvelé des professionnels du secteur.

PROJET DE LOI

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer et du ministre délégué auprès du ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer, chargé du logement,

Vu l'article 39 de la Constitution,

Décète :

Le présent projet de loi relatif au contrat de construction d'une maison individuelle, délibéré en Conseil des ministres après avis du Conseil d'Etat, sera présenté au Sénat par le ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer et le ministre délégué auprès du ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer, chargé du logement, qui seront chargés d'en exposer les motifs et d'en soutenir la discussion.

Article premier.

Les dispositions du Titre III du Livre II du code de la construction et de l'habitation sont remplacées par les dispositions suivantes :

"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 physique ou morale 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 d'une construction 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 faite pour le compte de cette personne ;

b) à toute personne qui réalise une partie des travaux de construction d'un tel immeuble dès lors qu'elle a fourni le plan de celui-ci.

Cette personne est dénommée constructeur au sens du présent chapitre.

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 Ier ;

c) la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant tous les travaux d'adaptation au sol et tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble ainsi

que le coût des raccordements aux réseaux divers, ceux de ces travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution étant chiffrés et décrits et faisant l'objet de sa part d'une clause manuscrite spécifique et paraphée pour en accepter le coût et la charge ;

d) 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 ;

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 tiers lors de la réception ;

g) l'indication de l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives permettant la construction, 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. 231.3. I - Le contrat défini à l'article L. 231-2 peut être conclu sous conditions suspensives en ce qui concerne les g) à k) dudit article. Toutefois :

a) en ce qui concerne le g), le contrat sous conditions suspensives doit préciser le délai de demande des autorisations

administratives permettant la construction et le délai d'exécution des travaux à partir de la réalisation de toutes les conditions suspensives ;

b) en ce qui concerne le h), le contrat doit comporter l'indication, de la main du maître de l'ouvrage, du montant des prêts à obtenir.

En ce qui concerne le a) de l'article L. 231-2, le contrat peut aussi être conclu sous la condition suspensive de l'acquisition du terrain ou des droits réels permettant de construire si le maître de l'ouvrage bénéficie d'une promesse de vente.

Le délai de réalisation de chaque condition suspensive doit être précisé dans le contrat.

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.

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, le seuil minimum de ces pénalités étant fixé 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 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, 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 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 I du présent article.

IV - La garantie cesse lorsque la réception des travaux a été constatée par écrit entre le maître de l'ouvrage et le constructeur 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 - Aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effet de commerce ne peuvent être exigés ou acceptés avant la signature du contrat prévu à l'article L. 231-1 ni avant la date à laquelle la créance est exigible.

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.

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. La personne mentionnée à l'article L. 231-1 est réputée constructeur de l'ouvrage au sens de l'article L. 111-14 1°) du présent code.

La garantie de parfait achèvement prévue à l'article 1792-6 du code civil ne peut être limitée par une clause contractuelle.

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.

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 les énonciations mentionnées à l'article L. 231-2.

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, modifiée notamment par la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989. ,

Art. L. 231-12. Le constructeur est tenu de conclure par écrit les contrats de sous-traitance avant l'exécution des travaux de chacun des lots de l'immeuble. Ces contrats comportent les énonciations suivantes :

a) la désignation de la construction ainsi que les noms et adresses 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, conformes 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 45 jours à compter de la date de la réception de la construction ;

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 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 oeuvre et de mise hors d'eau 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 tiers lors de la réception ;
- g) la justification de la garantie de livraison apportée par l'entrepreneur, 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 II de l'article L. 231-6, des articles L. 231-7, L. 231-8 et L. 231-12 sont applicables au contrat prévu au présent chapitre."

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 II de l'article L. 231-6".

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 au 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 oeuvre et de mise hors d'eau 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 1er 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 1er, e)" sont remplacés par les mots : ", L. 222-3, alinéa 1er 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 1er, 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 est 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 : "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.

Fait à Paris, le 14 mai 1990.

Signé : MICHEL ROCARD

Par le Premier ministre :

Le ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer

Signé : Michel DELEBARRE

*Le ministre délégué auprès du ministre de l'équipement,
du logement, des transports et de la mer, chargé du logement*

Signé : Louis BESSON