

SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1990 - 1991

Annexe au procès-verbal de la séance du 6 décembre 1990.

RAPPORT

FAIT

au nom de la commission des Affaires économiques et du Plan (1) sur le projet de loi, MODIFIÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, relatif au contrat de construction d'une maison individuelle,

Par M. Robert LAUCOURNET,

Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Jean François-Poncet, *président* ; Robert Laucournet, Jean Huchon, Richard Pouille, Philippe François, *vice-présidents* ; Francisque Collomb, Roland Grimaldi, Serge Mathieu, Louis Minetti, René Trégouet, *secrétaires* ; Jean Amelin, Maurice Arreckx, Henri Bangou, Bernard Barraux, Jacques Bellanger, Georges Berchet, Roger Besse, Jean Besson, François Blaizot, Marcel Bony, Jean-Eric Bousch, Jean Boyer, Jacques Braconnier, Robert Calmejane, Louis de Catuelan, Joseph Caupert, William Chervy, Auguste Chupin, Henri Collette, Marcel Costes, Roland Courteau, Marcel Daunay, Désiré Debavelaere, Rodolphe Désiré, Pierre Dumas, Bernard Dussaut, Jean Faure, André Fosset, Aubert Garcia, François Gerbaud, Charles Ginesy, Yves Goussebaire-Dupin, Jean Grandon, Georges Gruillot, Rémi Herment, Bernard Hugo, Pierre Jeambrun, Pierre Lacour, Gérard Larcher, Bernard Legrand, Jean-François Le Grand, Charles-Edmond Lenglet, Félix Leyzour, Maurice Lombard, François Mathieu, Jacques de Menou, Louis Mercier, Louis Moinard, Paul Moreau, Jacques Moutet, Henri Olivier, Albert Pen, Daniel Percheron, Jean Peyrafitte, Alain Pluchet, Jean Pourchet, André Pourny, Jean Puech, Henri de Raincourt, Henri Revol, Jean-Jacques Robert, Jacques Roccaserra, Jean Roger, Josselin de Rohan, Jean Simonin, Michel Souplet, Fernand Tardy, René Travers.

Voir les numéros :

Sénat : Première lecture : 298, 480 (1989-1990) et T.A. 7 (1990-1991).

Deuxième lecture : 92 (1990-1991).

Assemblée nationale (9^e législ.) : Première lecture : 1644, 1697 et T.A. 388.

SOMMAIRE

	Pages
EXPOSE GENERAL	3
EXAMEN DES ARTICLES	7
Article premier	7
<i>Texte proposé pour l'article L.231-1</i>	7
<i>Texte proposé pour l'article L.231-2</i>	7
<i>Texte proposé pour l'article L.231-2-1</i>	9
<i>Texte proposé pour l'article L.231-3</i>	10
<i>Texte proposé pour l'article L.231-5</i>	11
<i>Texte proposé pour l'article L.231-7</i>	12
<i>Texte proposé par l'article L.231-12</i>	14
<i>Texte proposé pour l'article L.232-1</i>	21
Article 4	22
CONCLUSION	22
TABLEAU COMPARATIF	23

Mesdames, Messieurs,

Le projet de loi relatif au contrat de construction d'une maison individuelle était marqué du signe de la concertation lorsque notre Haute Assemblée avait eu à l'examiner en première lecture. Le Gouvernement l'avait, en effet, élaboré en procédant à d'étroites et attentives consultations de l'ensemble des professionnels concernés.

Il revient, aujourd'hui, frappé du sceau du consensus parlementaire puisque, après avoir apporté une trentaine d'amendements au texte initial, le Sénat l'avait adopté à la quasi unanimité et que l'Assemblée nationale, ayant procédé à une quinzaine de modifications du dispositif qui lui a été ainsi transmis, l'a à son tour voté à l'unanimité retenant, à quelques aménagements formels près, la totalité des changements décidés par notre Haute Assemblée.

Votre commission vous propose, aujourd'hui, de parfaire cette large approbation de la représentation nationale en acceptant, en l'état, le texte qui vous est soumis.

En effet, plusieurs des articles du projet ont, d'ores et déjà, été adoptés en termes identiques par les deux assemblées.

A l'article premier, l'article L.230-1 conférant un caractère d'ordre public à l'ensemble du texte, l'article L.231-4 relatif à la fourniture indirecte du terrain, l'article L.231-8 déterminant les formes de la notice d'information, les articles L.231-10 et L.231-11 organisant la révision du prix, ont été votés dans leur rédaction initiale acceptée par le Sénat. Il en a été de même pour l'article 3 (modification de références), l'article 5 (modification de l'article L. 242-2) et l'article 7 (entrée en vigueur de la loi).

Parallèlement, l'article L. 231-6 qui fixe le régime du contrat de construction avec fourniture de plan, l'article L. 231-9 organisant les obligations du prêteur, l'article L. 232-2 qui précise le régime du contrat de construction sans fourniture de plan, l'article premier bis relatif à la garantie de parfait achèvement, l'article 2 (modification de référence) et l'article 6 (délai de rétractation) ont été adoptés dans la rédaction retenue par le Sénat.

Par ailleurs, pour la plupart des articles qui n'ont pas été votés dans les mêmes termes par les deux chambres, l'Assemblée nationale a essentiellement procédé à des modifications de forme ou de fond qui, soit améliorent la rédaction retenue par le Sénat, soit confortent les positions prises par notre Haute Assemblée. Il en va ainsi de l'article L. 231-1 précisant le champ d'application du contrat de construction avec fourniture de plan, de l'article L. 231-2 décrivant le contenu obligatoire de ce contrat, de l'article L. 231-3 qui énumère les conditions suspensives et indique leur régime de mise en oeuvre, de l'article L. 231-5 relatif à l'obligation de livraison, de l'article L. 232-1 délimitant le champ d'application du contrat de construction sans fourniture de plan et de l'article 4 qui fixe les sanctions pénales.

Leur adoption sans modification vous sera donc proposée.

Enfin, votre commission vous demandera également d'accepter, en leur forme actuelle, les articles L. 231-2-1, L. 231-7 et L.231-12 inscrits dans le code de la construction et de l'habitation par l'article premier du projet de loi.

L'Assemblée nationale les a plus sensiblement modifiés mais selon ces modalités que votre commission juge pertinentes et enrichissantes pour ce qui concerne les deux premiers.

L'article L. 231-2-1 a été introduit par le Sénat en première lecture. Il vise à étendre la protection des acquéreurs de maisons individuelles. Il précise que plusieurs des clauses abusives les plus graves figurant fréquemment dans les contrats de construction ou dans les contrats de prêts qu'ils souscrivent sont réputées non écrites et ne leur sont donc pas opposables. Approuvant ce dispositif, l'Assemblée nationale y a simplement apporté un amendement rédactionnel puis elle a complété la liste établie par le Sénat.

Elle a estimé que devait être frappée de la même illégalité la clause qui interdit au maître de l'ouvrage de visiter le chantier, préalablement à chaque échéance des paiements et à la réception des travaux. Votre commission n'est pas opposée à cet amendement qui édicte une interdiction raisonnable dès lors qu'il ne peut être interprété comme permettant une dérogation aux usages en vigueur sur les chantiers de bâtiment. Ceux-ci ne permettent pas, en effet, que le maître de l'ouvrage puisse visiter le chantier sans être accompagné d'un responsable de la construction et garantissent, ainsi, sa sécurité qui doit rester une préoccupation essentielle.

A l'article L. 231-7, les travaux tenus au Palais Bourbon ont entraîné une modification significative du texte adopté par le

Sénat. Le délai d'un mois accepté, sous certaines réserves par notre Haute Assemblée, pour permettre au maître de l'ouvrage de dénoncer les vices apparents postérieurement à la réception de sa maison, a été réduit à huit jours.

Votre commission constate que cette disposition est moins favorable pour le consommateur que celle qui avait eu la préférence du Sénat en première lecture.

Néanmoins, la rédaction adoptée par l'Assemblée nationale limite les possibilités d'atteintes aux droits des accédants. Elle fait, en outre, écho à des préoccupations exprimées lors de nos débats, ainsi qu'au souci du Sénat d'éviter que cette mesure initialement proposée par le Gouvernement -et déjà réorganisée par ses soins- n'entraîne des effets par trop préjudiciables pour les constructeurs. Pour ces raisons, votre commission est favorable au texte présenté et vous proposera de l'adopter.

Pour ce qui concerne l'alinéa g) introduit à l'article L.231-12 relatif au contrat de sous-traitance, votre commission est plus réservée. En première lecture, elle avait émis un avis défavorable à un tel amendement qui tend à traiter du problème des garanties de paiement du sous-traitant dans un cadre inapproprié. Elle estime que les dispositions votées, à cet article, par le Sénat saisi en première lecture devraient, déjà, considérablement améliorer la situation des sous-traitants intervenant sur un chantier de maison individuelle et que les problèmes subsistant encore devraient être traités par un texte spécifique.

Cependant, votre commission considère que cette nouvelle disposition est davantage un rappel des exigences de la législation en vigueur qu'une contrainte supplémentaire imposée aux constructeurs. Elle constate également qu'elle n'est assortie, contrairement à ce qui avait été proposé au Sénat, en première lecture, d'aucune sanction pénale ce qui aurait été de nature à ébranler la cohérence de l'ensemble du dispositif retenu par notre Haute Assemblée.

Enfin, votre commission a noté que la quasi totalité des groupes politiques avait déposé des amendements en ce sens lors des débats au Palais Bourbon. La vigueur de ce consensus l'amène donc, par souci de conciliation, à vous demander d'approuver cette disposition qui a, en outre, le mérite de mettre en évidence une certaine incompatibilité de la loi de 1975 relative à la sous-traitance avec le projet que nous examinons.

De ce point de vue, votre commission tient à rappeler avec la plus grande fermeté qu'elle souhaite vivement qu'avant la mise en application du présent texte (douze mois après sa publication), le

Gouvernement fasse adopter au Parlement -ainsi qu'il s'y est engagé- un projet de loi apportant une solution raisonnable aux problèmes que continuent à connaître certains sous-traitants du secteur de la construction. Ce texte qui devrait améliorer les conditions d'exercice de cette activité indispensable à l'équilibre des économies locales, lui apparaît, en effet, le seul moyen de parer, par avance, aux graves inconvénients qui pourraient résulter pour les acquéreurs de maisons individuelles de la combinaison des dispositions de l'article L.231-12 du projet de loi examiné avec celles de la loi du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance.

Dans une telle perspective, votre rapporteur ne peut, à titre personnel, que souhaiter que l'examen de ce futur dispositif s'effectue dans des conditions aussi propices au bon déroulement du travail parlementaire que celles qui ont présidé à l'examen du présent projet de loi et qui ont été particulièrement appréciées.

EXAMEN DES ARTICLES

Article Premier

Modifications du code de la construction et de l'habitation

Texte proposé pour l'article L.231-1

Champ d'application du contrat de construction avec fourniture de plan

Cet article définit le domaine d'application de contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan et précise les conditions d'attribution de la qualité de constructeur.

Il a été adopté par l'Assemblée nationale dans la forme retenue par le Sénat avec un amendement qui en améliore la rédaction.

Votre commission vous propose, en conséquence, d'adopter cet article sans modification.

Texte proposé pour l'article L.231-2

Énonciations obligatoires du contrat de construction avec fourniture de plan

Le texte voté pour cet article par la Haute Assemblée, en première lecture, prévoit que onze énonciations obligatoires doivent figurer dans le contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan. Il a été adopté par l'Assemblée nationale avec trois modifications que votre commission vous propose d'examiner successivement.

La première d'entre elle précise la portée du troisième alinéa b) en ajoutant que le contrat doit affirmer la conformité du projet de maison individuelle aux règles du code de l'urbanisme en sus de celle aux dispositions du code de la construction et de l'habitation déjà prévue. Les exigences légales que doit respecter le contrat sont donc renforcées et cela ne peut être qu'approuvé par votre commission.

La deuxième modification, apportée par l'Assemblée nationale au septième alinéa f), va dans le sens des décisions prises par le Sénat en première lecture. La Haute Assemblée avait, en effet, souhaité préciser la qualité de la personne qui, dans le projet de loi initial, pouvait assister le maître de l'ouvrage lors de la réception de l'immeuble. Votre commission avait proposé que celle-ci soit un **professionnel agréé garantissant, à coup sûr, le bon déroulement de cette opération qui est, sans conteste, l'un des moments les plus délicats de l'exécution d'un contrat de construction d'une maison individuelle.** Votre commission avait considéré que les précisions nécessaires à la détermination des catégories de ces professionnels agréés devant être apportées par décret, elle avait simplement mentionné dans son rapport qu'il était indispensable que ceux-ci soient couverts par une assurance garantissant leur responsabilité civile professionnelle.

L'amendement qu'elle avait déposé, dans cet esprit, avait été assorti d'un sous-amendement présenté par le Gouvernement qui, quant à lui, souhaitait préciser, dans le cadre de la loi, quels étaient ces experts. La Haute Assemblée avait retenu l'amendement de sa commission ainsi sous-amendé et avait, en conséquence, réservé, en visant la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977, le soin d'effectuer la mission d'assistance du maître de l'ouvrage aux architectes ou aux agréés en architecture et aux contrôleurs techniques.

L'Assemblée nationale a préféré étendre cette habilitation à d'autres spécialistes de la construction tels les ingénieurs conseils et les métreurs-vérificateurs en retenant un critère plus large : celui de la détention *"d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission"*.

Les problèmes que rencontrent les acquéreurs d'une maison individuelle lors de la réception sont souvent d'ordre technique (nature des matériaux utilisés, procédés de construction employés) et ressortent autant de la compétence des ingénieurs conseils et des autres techniciens ainsi autorisés que de celle des architectes et des contrôleurs techniques. La position prise par l'Assemblée nationale conforte donc les orientations retenues par le Sénat et votre commission ne peut, de ce fait, qu'y être favorable.

La troisième et dernière modification découlant des travaux de l'Assemblée nationale concerne le douzième alinéa k) de l'article et traduit un souci de coordination de la rédaction de cet alinéa avec un amendement adopté, à l'initiative du groupe R.P.R., dans un article ultérieur. Le Sénat a, en effet, décidé d'introduire au deuxième paragraphe de l'article L.231-3 deux alinéas additionnels précisant que le contrat de construction peut "*prévoir des paiements au constructeur avant la date d'ouverture du chantier sous réserve que leur remboursement soit garanti par un établissement habilité à cet effet*".

L'amendement, voté par l'Assemblée nationale à l'alinéa k), tire les conséquences de cette insertion opérée par la Haute Assemblée en exigeant que le constructeur fournisse la justification de la garantie de remboursement en plus de celle de la garantie de livraison déjà prévue à cet alinéa. Votre commission approuve cette utile coordination rédactionnelle.

Elle considère donc que toutes les modifications apportées par l'Assemblée nationale à l'article L.231-2 confortent les dispositions retenues par le Sénat et elle vous demande d'adopter cet article ainsi modifié.

Texte proposé pour l'article L.231-2-1

Clauses non écrites

En première lecture, la Haute Assemblée a décidé d'inscrire dans le projet de loi un article additionnel réputant non écrites certaines des clauses léonines figurant dans les contrats de construction ou dans les contrats de prêt d'accession à la propriété immobilière. Elle a retenu celles dénoncées avec le plus d'insistance par la commission des clauses abusives dans ces deux types de contrat. Cet article tend ainsi à interdire les abus les plus préjudiciables aux acquéreurs.

L'Assemblée nationale a suivi cette orientation protectrice des intérêts des consommateurs en apportant une précision rédactionnelle au deuxième alinéa a) car elle a considéré, à juste titre, qu'il était fréquent que plusieurs emprunts soient nécessaires pour financer une opération de construction de maison

individuelle. Elle a donc remplacé le singulier utilisé dans le texte adopté au Sénat par un pluriel.

Elle a, en outre, complété l'article par un alinéa additionnel qui dispose qu'est également réputée non écrite la clause ayant pour objet *"d'interdire au maître de l'ouvrage de visiter le chantier, préalablement à chaque échéance des paiements et à la réception des travaux"*.

Votre commission n'a pas d'objections à présenter à cet amendement qui édicte une interdiction raisonnable dès lors qu'il ne peut être interprété comme permettant une dérogation aux usages en vigueur sur les chantiers de bâtiment, lesdits usages excluant, pour des raisons de sécurité, celles des visites que le maître de l'ouvrage voudrait effectuer sans être accompagné d'un responsable de la construction.

En conséquence, votre commission vous demande de bien vouloir adopter le présent article dans la rédaction proposée par l'Assemblée nationale.

Texte proposé pour l'article L 231-3

Conclusion du contrat de construction avec fourniture de plan

Au dernier alinéa du paragraphe I de cet article, l'Assemblée nationale a estimé qu'il convenait d'éviter de faire figurer dans le contrat de construction le délai de réalisation de chacune des conditions suspensives, énumérées aux alinéas précédents, et qu'il n'était pas utile de rappeler à cet alinéa l'obligation de stipuler le délai d'exécution des travaux à la levée de toutes les conditions suspensives. Elle a jugé préférable de préciser que la date d'ouverture du chantier devait être déterminée en fonction du délai maximum retenu pour la levée des conditions suspensives. Pour l'ensemble de ces raisons, elle a adopté un amendement modifiant la rédaction de cet alinéa.

En l'espèce, l'objectif qu'elle a poursuivi est le même que celui retenu par le Sénat en première lecture, à savoir, assurer une information claire du maître de l'ouvrage sur la durée de réalisation de sa maison à compter de la date où le contrat de construction est parfait.

De ce fait, votre commission considère qu'il n'existe aucune divergence entre les positions des deux chambres et, l'amendement voté par l'Assemblée nationale simplifiant la rédaction initialement choisie par le Sénat, elle vous demande d'adopter l'article L.231-3 dans sa nouvelle rédaction.

Texte proposé pour l'article L.231-5

Régime de la garantie de livraison

Cet article organise la mise en oeuvre de la mesure essentielle du projet de loi : l'obligation pour tous les constructeurs de maisons individuelles de fournir une garantie de livraison de l'immeuble, au prix et dans les délais convenus avec le maître de l'ouvrage.

Notre Haute Assemblée avait apporté plusieurs précisions au texte initial (seuil minimum au-deçà duquel le constructeur n'est pas assujéti au paiement des pénalités forfaitaires, détermination de la date de cessation de la garantie...).

Elles ont été approuvées par l'Assemblée nationale, celle-ci ayant, par ailleurs, opéré deux autres changements.

Elle a, tout d'abord, complété le **paragraphe III** de cet article par un alinéa additionnel qui précise qu'*"en cas de défaillance du constructeur, le garant est en droit d'exiger de percevoir directement les sommes correspondant aux travaux qu'il effectue ou fait effectuer dans les conditions prévues à l'article L.231-2 e"*. Cette disposition a pour objet de faciliter la tâche du garant en permettant que, dans les hypothèses où il doit intervenir, le maître de l'ouvrage lui paie directement les sommes qu'il aurait encore à verser au constructeur pour assurer l'achèvement du processus de construction.

Votre commission estime que cette mesure est opportune car il serait anormal que, d'une part, le constructeur, lorsqu'il a incontestablement failli à sa tâche, puisse continuer à percevoir des fonds correspondant au paiement de travaux assurés par le garant et que, d'autre part, le maître de l'ouvrage puisse payer sa maison moins cher du simple fait de l'intervention du garant.

L'Assemblée nationale a, d'autre part, au **paragraphe IV** de l'article examiné, tiré les conséquences d'un amendement qu'elle a

voté au premier alinéa de l'article L.231-7 visé explicitement par ce paragraphe et elle a réduit, à huit jours, le délai d'un mois préalablement fixé pour la cessation de la garantie de livraison lorsque le maître de l'ouvrage est en droit de dénoncer les vices apparents postérieurement à la réception.

Votre commission ayant choisi de se prononcer en faveur de la modification apportée à l'article L.231-7, elle ne peut qu'approuver l'ajustement ainsi réalisé à l'article L.231-5.

En conséquence, elle vous propose d'accepter cet article L.231-5 sans modification.

Texte proposé pour l'article L.231-7

Régime de garantie contre les vices apparents

Cet article organise une modification importante du régime de garantie contre les vices apparents grevant une maison individuelle -malfaçons techniques de l'ouvrage qui doivent apparaître, à l'évidence, dans toutes leurs conséquences et toute leur étendue- afin de résoudre les graves problèmes que rencontre, trop souvent, les acquéreurs pour faire effectuer la réparation de tels désordres.

Aujourd'hui, en effet, le maître de l'ouvrage doit, au jour de la réception des travaux, non seulement signaler les vices apparents, mais surtout obtenir que ces vices soient mentionnés dans le procès verbal de réception car la jurisprudence ne retient pas la responsabilité des constructeurs lorsque ces vices n'ont fait l'objet d'aucune réserve lors de la réception de l'ouvrage (Cass. civ., 19 mars 1986 : Bull.civ. III, n° 29, page 23).

Cela suppose donc que les vices apparents pour lesquels il n'a pas été formulé de réserves aient été connus et pour le moins tolérés si ce n'est admis.

Or, bien souvent, le maître de l'ouvrage se trouve contraint d'accepter la réception sans réserves pour pouvoir entrer dans les lieux et, en donnant cette acceptation factice et de pure forme, il perd ainsi ses droits à réparation.

Pour améliorer cette situation, le projet de loi initial prévoyait d'accorder au souscripteur d'un contrat de construction

d'une maison individuelle un délai d'un mois à compter de la réception, pour dénoncer ceux de ces vices qu'il n'aurait pas signalés au moment de la réception.

Le Sénat avait, en première lecture, approuvé cette mesure qui lui semblait de nature à contribuer à la résolution des difficultés qu'entraînent les pratiques contraignantes utilisées lors de la réception.

Il avait, cependant, estimé que la dénonciation des vices apparents postérieurement à l'entrée dans les lieux pouvait entraîner, à l'inverse, des abus de la part d'accédants indécents et que le caractère exclusif du dispositif tendant à rendre, entièrement et définitivement, illusoire le principe de réception contradictoire posé par la loi du 4 janvier 1978 à l'article 1792-6 du Code civil.

Il avait considéré qu'il était nécessaire de maintenir une alternative permettant un prononcé contradictoire de la réception dans des conditions assurant son caractère incontestable.

De ce fait, la Haute Assemblée avait conservé, en l'état, la mesure proposée mais en avait écarté l'application lorsque le maître de l'ouvrage se faisait assister par un professionnel habilité lors de cette réception.

L'Assemblée nationale a approuvé le mécanisme de dérogation ainsi institué tout en modifiant la définition du professionnel habilité dans les termes acceptés par votre commission à l'article L.231-2.

Mais, elle a également procédé à une double modification du premier alinéa de l'article L.231-7.

Tout d'abord, elle a réduit d'un mois à huit jours le délai donné à l'acquéreur pour dénoncer les vices apparents, ceci afin de diminuer les inconvénients résultant pour le constructeur d'une durée trop longue. Votre commission constate que cette mesure est moins protectrice de l'acquéreur que celle adoptée par le Sénat. Cependant comme elle avait, elle-même, eu le souci d'éviter que le délai initialement prévu puisse favoriser les abus de maîtres d'ouvrage peu scrupuleux (par exemple : dénonciation comme vices apparents de dégâts causés par un emménagement effectué sans précaution) et comme les débats en séance publique avaient traduit quelques inquiétudes quant aux conséquences d'une trop longue période d'incertitude, elle est favorable à cette modification.

Cette position lui apparaît d'autant plus raisonnable que l'Assemblée nationale consciente des inconvénients qu'auraient pu avoir une telle formule a, fort judicieusement, à l'initiative de sa

commission de la Production et des Echanges et de son rapporteur, modifié la date à compter de laquelle est calculé ce délai. En effet, le texte du gouvernement approuvé par le Sénat faisait courir la période de dénonciation à compter de la date de réception alors que le nouveau dispositif retient le moment de la remise des clefs évitant, ainsi, que par une manoeuvre -injustifiable mais toujours possible- le constructeur puisse priver l'acquéreur de ses droits en ne lui donnant les clefs que huit jours après la signature du procès verbal de réception.

Il reste, bien entendu, à souhaiter que la notice d'information prévue à l'article L.231-8 attire, tout particulièrement, l'attention des acquéreurs sur les inconvénients auxquels ils s'exposeraient s'ils acceptaient de donner acte de la remise des clefs par un document antidaté.

Sous cette réserve, sur laquelle elle souhaiterait obtenir des assurances de la part du Gouvernement, votre commission vous propose d'adopter l'article L.231-7 en la forme.

Texte proposé par l'article L.231-12

Contrat de sous-traitance

• Rappel de la situation actuelle

Aujourd'hui, en droit positif, les règles applicables au contrat de sous-traitance sont fixées par la loi n° 75-133 du 31 décembre 1975 complétée, notamment, par la loi n° 86-13 du 6 janvier 1986.

Ces textes tendent à protéger les sous-traitants contre le risque de ne pas percevoir le paiement du travail effectué pour le maître de l'ouvrage en cas de défaillance de l'entrepreneur principal.

Pourtant, les garanties édictées par la loi s'appliquent difficilement dans le cadre d'un chantier résultant de la conclusion d'un contrat de construction d'une maison individuelle.

La principale raison peut en être trouvée dans l'antagonisme opposant la logique de la loi relative à la sous-traitance et celle de l'économie du contrat de construction d'une maison

individuelle. Par ce contrat, en effet, le maître de l'ouvrage se décharge entièrement sur le constructeur de toutes les opérations liées à la construction, alors que dans le cadre de la loi de 1975 il doit accepter chaque sous-traitant et agréer les conditions de paiement de chacun de leur contrat.

Ainsi les sous-traitants ne peuvent engager une action directe contre le maître de l'ouvrage que s'ils ont été préalablement agréés par ses soins.

Pour préserver la tranquillité de son client le constructeur n'est guère enclin à lui faire agréer ses sous-traitants. De ce fait, en cas de défaillance du constructeur, le sous-traitant ne peut pas, la plupart du temps, exercer d'action directe -prévue par l'article 12 de la loi de 1975- à l'encontre du maître de l'ouvrage.

Parallèlement, dans le secteur de la maison individuelle, le jeu de la garantie économique se trouve paralysée par la tradition orale qui préside, habituellement, aux relations entre sous-traitants et constructeurs. La couverture des paiements dus en vertu du sous-traité par une caution solidaire obtenue par l'entrepreneur principal (article 14 de la loi de 1975) est, en effet, interdite par la pratique (quasi constante) d'accords oraux car, à défaut d'être la condition suffisante d'une telle garantie -les établissements agréés peuvent refuser d'assurer le risque-, un contrat écrit en est la condition absolument nécessaire.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que, dans l'hypothèse d'une faillite du constructeur, le sous-traitant travaillant sur un chantier de maison individuelle se trouve vulnérable.

● **Les moyens d'assainissement mis en place par le projet de loi.**

Tout d'abord, la mesure essentielle du texte à savoir l'obligation de la souscription d'une garantie de livraison à prix et délais convenus pour tous les entrepreneurs qui assurent, envers le maître de l'ouvrage, la responsabilité de la construction d'une maison individuelle va, à l'évidence, dans le sens d'une très nette amélioration de la situation de leurs sous-traitants car elle réduit considérablement les risques de "faillites en cascade". La garantie de livraison impose, en effet, à l'organisme garant de couvrir toutes les défaillances du constructeur et elle l'incite donc à examiner attentivement la situation financière, les coûts de revient et les prix de vente des entreprises qui prétendent exercer cette activité. Ayant

à fonder son appréciation sur la sécurité offerte par le candidat, le garant devrait donc avoir tendance à écarter les aigrefins connus de la profession ou les entrepreneurs honnêtes mais trop peu compétents ou trop fragiles sur le plan financier, et à limiter, de ce fait, les risques encourus par le sous-traitant qui aura à contracter avec les constructeurs agréés.

En outre, le projet de loi initial -approuvé en cela par le Sénat-, sans modifier les conditions d'application de la loi de 1975 au contrat de construction d'une maison individuelle, s'efforce de limiter au maximum les risques auxquels resteraient exposés les sous-traitants participant à la construction d'une maison individuelle.

L'alinéa premier de l'article L.231-12 impose au constructeur de souscrire par écrit ses contrats de sous-traitance afin de faciliter l'obtention de la garantie financière prévue par la loi de 1975 pour les paiements dus, en vertu du sous-traité, par l'entrepreneur principal.

En outre, les alinéas 2 à 8 obligent, d'une part, le constructeur à envoyer copie des contrats de sous-traitance à l'organisme qui fournit la garantie de livraison et prévoient, d'autre part, de faire figurer dans le contrat écrit plusieurs énonciations obligatoires afin de conforter la situation du sous-traitant face au constructeur.

Le contrat doit ainsi, notamment fixer les modalités de paiement du sous-traitant.

● Les améliorations apportées par le Sénat

Pour les modalités de règlement du prix des prestations assurées par le sous-traitant, le projet de loi prévoyait initialement un délai maximal de 45 jours à compter de la date de la réception de la construction ce qui introduisait une différenciation entre les sous-traitants selon la date de leur intervention sur le chantier.

Pour établir une égalité de traitement entre eux mais aussi pour restreindre le plus possible la période pendant laquelle la faillite de l'entrepreneur principal peut leur créer des difficultés financières, la Haute Assemblée a décidé que leur paiement devrait avoir lieu dans les trente jours suivant le règlement fait au constructeur, par le maître de l'ouvrage ou le prêteur, pour ceux de leurs travaux acceptés par ledit constructeur.

Les travaux du Sénat ont donc indéniablement conduit à une amélioration notable de la situation des sous-traitants d'un chantier de construction d'une maison individuelle.

● Les travaux de l'Assemblée nationale

L'Assemblée nationale a voté dans les mêmes termes les dispositions de l'article L.231-12 adoptées par le Sénat mais elle a décidé d'insérer un alinéa supplémentaire à la liste des clauses obligatoires devant figurer au contrat de sous-traitance.

Cet alinéa g) dispose que ce contrat doit comporter "*la justification de l'une ou l'autre des garanties de paiement prévues à l'article 14 de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance*".

La Commission des Affaires économiques et du Plan qui avait eu à examiner un amendement en ce sens, présenté par notre excellent collègue M. Moinard en première lecture, avait émis, à son encounter, un avis défavorable au motif qu'il ne convenait pas de procéder à un *réexamen partiel de la loi de 1975* à l'occasion de la discussion d'un projet de loi relatif au contrat de construction d'une maison individuelle. En séance publique cet amendement avait été retiré par son auteur suite aux arguments présentés par votre rapporteur et par le Gouvernement.

A l'Assemblée nationale, la Commission de la Production et des Echanges avait donné un avis défavorable à deux modifications visant à inscrire dans l'article L.231-12 l'obligation de justifier de l'une des garanties de paiement prévue par l'article 14 de la loi de 1975. Toutefois, lors de l'examen de l'article L.231-12 en séance publique, le rapporteur de cette commission s'en était remis, à titre personnel, à l'Assemblée pour trancher cette question car presque tous les groupes politiques avaient, par la suite, déposé des amendements allant dans ce sens.

Le Gouvernement, par la voix du ministre délégué chargé du logement s'est opposé à l'adoption d'une telle mesure. Il a estimé qu'en l'état le projet de loi était déjà de nature à permettre une meilleure application de la loi de 1975 aux sous-traitants du secteur de la maison individuelle. Il a, en outre, indiqué que le ministère du commerce et de l'artisanat ainsi que celui de l'industrie avaient déjà engagé une réflexion pour trouver une solution globale à tous les cas de mauvaise application de la loi de 1975 et que cette réflexion devrait

déboucher sur le dépôt d'un projet de loi au cours de la session de printemps.

Le ministre a, tout particulièrement, souligné qu'actuellement les garants ne veulent pas, pour des raisons qui leur sont propres, couvrir les sous-traitants. Cette attitude l'a amené à considérer que *"le meilleur service que l'on puisse rendre aux sous-traitants consistait à introduire dans le texte -relatif au contrat de construction- des dispositions qui sécurisent les garants et les amènent à évoluer"*. Ce qui a été fait.

Il a donc exprimé sa crainte que, si à l'avenir les garants maintenaient leur position, l'obligation stricte imposée aux constructeurs de fournir une caution personnelle et solidaire n'aboutisse *"dans bien des cas, à décourager le recours à la sous-traitance. L'objectif de protection se heurtera finalement à une impossibilité d'application qui irait à l'encontre de l'intérêt des sous-traitants"*.

● Position de la commission

Votre commission reste fidèle à la position qu'elle a adoptée en première lecture. Elle persiste à considérer que les dispositions déjà adoptées par le Sénat devraient, considérablement, améliorer la situation des sous-traitants dans le domaine de la maison individuelle et que, pour résoudre les problèmes résiduels, la meilleure méthode réside dans une appréhension globale des difficultés de la sous traitance, prenant spécifiquement en compte celles rencontrées dans le secteur de la maison individuelle. Le contrat de construction n'apparaît pas, à votre commission, le cadre approprié à un traitement efficace de cette question complexe.

Elle tend, également, à partager certaines des inquiétudes exprimées lors des débats à l'Assemblée nationale à l'encontre de la modification examinée.

Toutefois, elle estime, qu'en la forme, cette disposition constitue davantage un rappel de la législation en vigueur qu'une contrainte supplémentaire pesant sur les constructeurs et pouvant avoir des incidences extrêmement négatives pour les acquéreurs, si -sur le fondement de l'article 14 de la loi de 1975 - faute d'obtenir une caution solidaire, le principal entrepreneur déléguait le maître de l'ouvrage au sous-traitant dans les termes de l'article 1275 du Code civil. En effet, elle ne fait pas l'objet, contrairement à ce qui avait été

proposé au Sénat en première lecture, l'objet d'une sanction pénale spécifique.

En outre, l'engagement pris à plusieurs reprises par le Gouvernement de déposer rapidement un projet de loi réglant l'ensemble des difficultés des sous-traitants devrait permettre de répondre de manière plus complète, aux préoccupations de la profession avant que le texte qui nous est présenté aujourd'hui soit mis en oeuvre. Votre commission tient, à ce propos, à rappeler que l'article 7 dudit texte prévoit une entrée en vigueur de l'ensemble des dispositions le premier jour du douzième mois suivant sa publication, soit un délai d'environ un an.

Enfin, votre commission prend en compte, par souci de conciliation, le très large consensus qui s'est dégagé sur ce sujet à l'Assemblée nationale.

Pour toutes ces raisons, votre commission vous propose d'adopter l'article L.231-12 dans la rédaction retenue par l'Assemblée nationale.

Elle souhaite, cependant, à cette occasion attirer l'attention de notre Haute Assemblée sur les très graves inconvénients qui, si le Gouvernement ne tient pas ses engagements, pourraient résulter de la combinaison de l'article 14 de la loi de 1975 et de ceux du présent projet de loi. Sans l'intervention rapide d'un texte résolvant les problèmes de la sous-traitance, l'impossibilité pour les constructeurs d'obtenir une caution solidaire et personnelle pour leurs sous-traités risque fort de les conduire à déléguer leurs sous-traitants au maître de l'ouvrage dans les termes de l'article 1275 du Code civil.

Le développement d'une telle procédure entraînerait alors des conséquences très graves pour les "consommateurs" immobiliers. En effet, la délégation par laquelle un débiteur (*en l'espèce, le constructeur*) donne au créancier (*ici, le sous-traitant*) un autre débiteur (*dans le cas examiné : le maître de l'ouvrage*) qui s'oblige envers le créancier implique, qu'en cas de faillite du constructeur, le maître de l'ouvrage règle aux sous-traitants les sommes dues par le constructeur pour les travaux qu'ils ont effectués.

Or l'échelonnement des paiements faits au constructeur doit être organisé, tout comme pour l'actuelle garantie extrinsèque, de telle façon que, à la plupart des échéances, la fraction du coût total de la construction versée par le maître de l'ouvrage anticipe les travaux restant à effectuer. De ce fait, le maître de l'ouvrage aura le plus souvent déjà payé au constructeur les sommes que lui réclameront les sous-traitants.

En cas de faillite de son cocontractant, l'accédant se verrait ainsi, dans la limite des sommes qu'il doit encore au constructeur, contraint de régler deux fois la même prestation car la garantie de livraison dont il disposerait ne le dégagerait nullement de ses obligations de paiement des sous-traitants lorsqu'ils n'ont pas été rémunérés par le constructeur et qu'ils ont déjà effectué des travaux sur le chantier.

L'acquéreur se trouverait ainsi, en cas de défaillance du constructeur, exposé au risque d'un dépassement du devis initial ou d'un non-achèvement de son habitation (1) ce que précisément la garantie de livraison instituée par le projet de loi avait pour objet essentiel d'éviter.

Il y a donc un risque sérieux d'atteinte à la cohérence du dispositif retenu qui ne doit pas être négligé.

Ce danger résulte pour l'essentiel du caractère difficilement conciliable, d'une part, de la logique de la loi de 1975 qui, en dernier ressort, fait reposer sur le maître de l'ouvrage la charge de paiement du sous-traitant lorsque le constructeur est défaillant et, d'autre part, de l'inspiration majeure du présent projet de loi qui tend à protéger de la manière la plus complète le maître de l'ouvrage.

L'obligation, sanctionnée pénalement, de rédiger par écrit les sous-traités d'un chantier de maison individuelle va, inévitablement, révéler l'antagonisme des deux textes. En cas de délégation de paiement, si le juge, appelé à trancher, se prononce en faveur d'une application stricte de la loi de 1975 le texte relatif au contrat de construction pourrait se trouver concrètement vidé de sa substance.

L'alinéa g) voté par l'Assemblée nationale -même si, par certains aspects, il l'aggrave- ne crée pas le problème, il le souligne. La solution ne peut donc être recherchée, dans le cadre d'une réflexion globale sur la sous-traitance, que par des mesures législatives assurant la conciliation de la protection du sous-traitant et le jeu normal du contrat de construction.

En conséquence, votre commission souhaite avec la plus grande vigueur que le Gouvernement tienne ses

(1) Si du fait du paiement des sous-traitants il se trouvait dans l'impossibilité financière de régler au garant (article L.231-5 para III) le solde des fonds encore dus au constructeur.

engagements à ce sujet et qu'il dépose un texte en ce sens dans les plus brefs délais.

Texte proposé pour l'article L.232-1

Contrat de construction sans fourniture de plan

L'Assemblée nationale a approuvé cet article -qui fixe le champ d'application et le contenu du contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture de plan- dans les termes adoptés par le Sénat à la seule exception de deux modifications rédactionnelles.

La première, apportée à l'alinéa premier, vise à remplacer les termes de "*travaux de gros oeuvre, de clos et de couvert d'un immeuble*" introduits par le Sénat pour réduire le domaine d'application du nouveau contrat de louage d'ouvrage -afin de préserver les intérêts des petites et moyennes entreprises artisanales- par les mots "*travaux de gros oeuvre, de mise hors d'eau et hors d'air d'un immeuble*".

La terminologie choisie par l'Assemblée nationale renvoie, à la différence de formulation près, à la même notion que celle retenu par le Sénat, à savoir un achèvement extérieur de la construction comportant la pose des portes et fenêtres. Votre commission n'a donc aucune objection à opposer à cette préférence rédactionnelle puisque l'objectif poursuivi par notre Haute Assemblée est satisfait.

La deuxième modification, effectuée au septième alinéa f), concerne la définition du professionnel agréé déjà approuvé à deux reprises par votre commission.

En conséquence, elle vous demande d'adopter l'article L.232-1 tel qu'il vous est soumis.

Elle vous propose, de ce fait, d'adopter l'ensemble de l'article premier du projet de loi dans la rédaction retenue par l'Assemblée nationale.

Article 4

Sanctions pénales

Cet article précise les sanctions pénales qui réprime la transgression de plusieurs des obligations mises à la charge du constructeur tant dans ses relations avec le maître de l'ouvrage (absence de contrat écrit ou de garantie de livraison) que dans ses relations avec les sous-traitants (absence de contrat écrit).

L'Assemblée nationale n'a, ici, procédé qu'à une simple modification de forme à l'article L.241-8 du code de la construction et de l'habitation, condensant la définition de l'incrimination pénale prévue en cas d'infraction aux règles protégeant le maître de l'ouvrage.

Le dispositif lui-même restant inchangé, votre commission souhaite donc vous voir adopter l'article 4 tel qu'il se présente.

*

* *

Compte tenu des observations qu'elle vous a présentées la commission des Affaires économiques et du Plan vous propose donc d'adopter le projet de loi n° 298 (1989-1990) relatif au contrat de construction d'une maison individuelle dans les termes approuvés par l'Assemblée nationale.

TABLEAU COMPARATIF

Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture	Propositions de la commission
<p>Projet de loi relatif au contrat de construction d'une maison individuelle.</p>	<p>Projet de loi relatif au contrat de construction d'une maison individuelle.</p>	<p>Projet de loi relatif au contrat de construction d'une maison individuelle.</p>	<p>Projet de loi relatif au contrat de construction d'une maison individuelle.</p>
<p>Article premier.</p>	<p>Article premier.</p>	<p>Article premier.</p>	<p>Article premier.</p>
<p><i>Les dispositions du Titre III du Livre II du code de la construction et de l'habitation sont remplacées par les dispositions suivantes :</i></p>	<p><i>Le titre III ...</i> <i>... est ainsi rédigé :</i></p>	<p>Alinéa sans modification</p>	<p>Conforme</p>
<p>"TITRE III. CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE.</p>	<p>"TITRE III. CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE.</p>	<p>"TITRE III. CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE.</p>	
<p><i>Art. L. 230-1. Les règles prévues au présent Titre sont d'ordre public.</i></p>	<p><i>Art. L. 230-1. Non modifié</i></p>	<p><i>Art. L. 230-1. Non modifié</i></p>	
<p>CHAPITRE PREMIER</p>	<p>CHAPITRE PREMIER</p>	<p>CHAPITRE PREMIER</p>	
<p>Contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan</p>	<p>Contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan</p>	<p>Contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan</p>	
<p><i>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.</i></p>	<p><i>Art. L. 231-1. Toute personne qui se charge ...</i></p>	<p><i>Art. L. 231-1 - Alinéa sans modification</i></p>	
	<p><i>... L. 231-2.</i></p>		

Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture	Propositions de la commission
Cette obligation est également imposée :	Alinéa sans modification	Alinéa sans modification	
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 ;	a) à toute personne qui se charge de la construction d'un tel immeuble sans en fournir le plan dès lors que ce plan est fourni...	a) à toute personne d'un tel immeuble à partir d'un plan fourni ...	
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.	... de cette personne ; b) à toute personne dès lors que le plan de celui-ci a été fourni par cette personne ou, pour son compte, au moyen des procédés visés à l'alinéa précédent.	... de cette personne ; b) non modifié	
Cette personne est dénommée constructeur au sens du présent chapitre.	Cette personne chapitre et réputée constructeur de l'ouvrage au sens de l'article 1792-1 du code civil reproduit à l'article L. 111-14 du présent code.		
Art. L. 231-2. Le contrat visé à l'article L. 231-1 doit comporter les énonciations suivantes :	Art. L. 231-2. Alinéa sans modification	Art. L. 231-2. Alinéa sans modification	
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 ;	a) non modifié	a) non modifié	
b) l'affirmation de la conformité du projet aux règles de construction prescrites en application du présent code, notamment de son Livre Ier ;	b) non modifié	b) l'affirmation de son livre premier et du code de l'urbanisme ;	

Texte du projet de loi

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 ;

Texte adopté par le Sénat en première lecture

c) la consistance ...

... au sol, les raccordements aux réseaux divers et tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble ;

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

- d'une part, le prix ...

... de la garantie de livraison ;

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

e) non modifié

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture

c) non modifié

d) alinéa sans modification

- alinéa sans modification

- alinéa sans modification

e) non modifié

Propositions de la commission

Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture	Propositions de la commission
f) l'indication que le maître de l'ouvrage pourra se faire assister par un tiers lors de la réception ;	f) l'indication par un <i>professionnel habilité en application de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ou des articles L. 111-23 et suivants du code de la construction et de l'habitation</i> lors de la réception ;	f) l'indication lors de la réception ou par tout autre <i>professionnel de la construction titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission</i> ;	
g) l'indication de l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives <i>permettant la construction</i> , dont une copie est annexée au contrat ;	g) l'indication administratives, dont une copie est annexée au contrat ;	g) non modifié	
h) l'indication des modalités de financement, la nature et le montant des prêts obtenus et acceptés par le maître de l'ouvrage ;	h) non modifié	h) non modifié	
i) la date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et les pénalités prévues en cas de retard de livraison ;	i) non modifié	i) non modifié	
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 ;	j) non modifié	j) non modifié	

Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture	Propositions de la commission
<p>k) <i>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.</i></p>	<p>k) non modifié</p>	<p>k) <i>les justifications des garanties de remboursement et de livraison apportées par le constructeur, les attestations de ces garanties étant établies par le garant et annexées au contrat.</i></p>	
<p>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.</p>	<p><i>Art. L. 231-2-1 (nouveau) - Dans le contrat visé à l'article L.231-1, sont réputées non écrites les clauses ayant pour objet ou pour effet :</i></p>	<p>Alinéa sans modification</p>	
	<p>a) <i>d'obliger le maître de l'ouvrage à donner mandat au constructeur pour rechercher le prêt nécessaire au financement de la construction sans que ce mandat soit exprès et comporte toutes les précisions utiles sur les conditions du prêt ;</i></p>	<p><i>Art. L. 231-2-1 - Alinéa sans modification</i></p>	
	<p>b) <i>de subordonner le remboursement du dépôt de garantie à l'obligation, pour le maître de l'ouvrage, de justifier du refus de plusieurs demandes de prêt ;</i></p>	<p>a) d'obliger pour rechercher le ou les prêts nécessaires ...</p>	
	<p>c) <i>d'admettre comme valant autorisation administrative un permis de construire assorti de prescriptions techniques ou architecturales telles qu'elles entraînent une modification substantielle du projet ayant donné lieu à la conclusion du contrat initial ;</i></p>	<p>... sur les conditions de ce ou de ces prêts ;</p>	
		<p>b) non modifié</p>	
		<p>c) non modifié</p>	

Texte du projet de loi

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture**

**Texte adopté par
l'Assemblée Nationale en
première lecture**

**Propositions de la
commission**

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

d) non modifié

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

e) non modifié

f (nouveau) d'interdire au maître de l'ouvrage la possibilité de visiter le chantier, préalablement à chaque échéance des paiements et à la réception des travaux.

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 :

Art. L. 231.3. I - Le contrat ...

**Art. L. 231.3. I -
Alinéa sans modification**

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 ;

... sous les conditions suspensives suivantes :

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

a) non modifié

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

b) non modifié

Texte du projet de loi

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.

Texte adopté par le Sénat en première lecture

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

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

e) l'obtention de la garantie de livraison.

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

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

II - Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture

c) non modifié

d) non modifié

e) non modifié

Le délai maximum de réalisation des conditions suspensives ainsi que la date d'ouverture du chantier, déterminée à partir de ce délai, seront précisés par le contrat.

I bis - Non modifié

II - Non modifié

Propositions de la commission

Texte du projet de loi

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.

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Les fonds ...

... au contrat ou si le maître de l'ouvrage exerce la faculté de rétractation prévue à l'article L. 271-1.

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

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

Art. L. 231-4. Non modifié

Art. L. 231-5. I - Alinéa sans modification

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture

Propositions de la commission

Art. L. 231-4. Non modifié

Art. L. 231-5 - I - Non modifié

Texte du projet de loi

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.

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Alinéa sans modification

a) non modifié

b) non modifié

c) les pénalités ...
de livraison *excédant 30 jours, le montant et le seuil minimum de ces pénalités étant fixés par décret.*

Alinéa sans modification

II - Alinéa sans modification

Quinze jours...

... au *paragraphe III*
du présent article.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture

Propositions de la commission

II - Non modifié

Texte du projet de loi

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture**

**Texte adopté par
l'Assemblée Nationale en
première lecture**

**Propositions de la
commission**

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.

Au cas...

... par la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises, le garant ...

... réponse.

III - Dans les cas prévus au *paragraphe II*...

... travaux.

Toutefois...

... au titre du *paragraphe I* du présent article.

III - Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

En cas de défaillance du constructeur, le garant est en droit d'exiger de percevoir directement les sommes correspondant aux travaux qu'il effectue ou fait effectuer dans les conditions prévues au e) de l'article L. 231-2.

Texte du projet de loi

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture**

**Texte adopté par
l'Assemblée Nationale en
première lecture**

**Propositions de la
commission**

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.

IV - La garantie ...
... par écrit *et, le cas échéant, à l'expiration du délai d'un mois prévu à l'article L. 231-7 pour dénoncer les vices apparents* ou, si des réserves ...

IV - La garantie ...
... à l'expiration du *délai de huit jours* prévu ...

... levées.

... 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.

Art. L. 231-6. I - Non modifié

Art. L. 231-6. - Non modifié

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.

II - Supprimé

III - Est réputé non écrit tout mandat donné par le maître de l'ouvrage au constructeur ou à un de ses préposés aux fins de percevoir tout ou partie d'un prêt destiné au financement de la construction.

III - Non modifié

Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture	Propositions de la commission
<p>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.</p>	<p>IV - Les paiements ...</p> <p>... échéance et de l'information du garant.</p>		
<p>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.</p>	<p>Alinéa sans modification</p>		
<p><i>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.</i></p>	<p><i>Alinéa supprimé</i></p>	<p><i>Alinéa supprimé</i></p>	
<p><i>La garantie de parfait achèvement prévue à l'article 1792-6 du code civil ne peut être limitée par une clause contractuelle.</i></p>	<p><i>Alinéa supprimé</i></p>	<p><i>Alinéa supprimé</i></p>	
<p>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.</p>	<p><i>Art. L. 231-7 - Alinéa sans modification</i></p>	<p><i>Art. L. 231-7 - Le maître ...</i> <i>... dans les huit jours qui suivent la remise des clés consécutive à la réception ...</i> <i>... contrat.</i></p>	

Texte du projet de loi

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture**

**Texte adopté par
l'Assemblée Nationale en
première lecture**

**Propositions de la
commission**

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

~~La disposition ...~~

...
de l'habitation ou par tout autre professionnel de la construction titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission.

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. 231-8. Non modifié

Art. L. 231-8. Non modifié

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. 231-9. Aucun ...
... comporte celles des énonciations mentionnées à l'article L. 231-2 qui doivent y figurer au moment où l'acte lui est transmis et ne peut débloquer les fonds s'il n'a pas communication de l'attestation de garantie de livraison.

Art. L. 231-9 - Non modifié

Texte du projet de loi

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture**

**Texte adopté par
l'Assemblée Nationale en
première lecture**

**Propositions de la
commission**

Dans les cas de défaillance du constructeur visés au paragraphe II de l'article L. 231-5 et nonobstant l'accord du maître de l'ouvrage prévu à l'alinéa premier du paragraphe IV de l'article L. 231-6, le prêteur est responsable des conséquences préjudiciables d'un versement excédant le pourcentage maximum du prix total exigible aux différents stades de la construction d'après l'état d'avancement des travaux dès lors que ce versement résulte de l'exécution d'une clause irrégulière du contrat.

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

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

**Art. L. 231-10 - Non
modifié**

**Art. L. 231-10 - Non
modifié**

Texte du projet de loi

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture**

**Texte adopté par
l'Assemblée Nationale en
première lecture**

**Propositions de la
commission**

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.

Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture	Propositions de la commission
<p>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.</p>	<p><i>Art. L. 231-11. Alinéa sans modification</i></p>	<p><i>Art. L. 231-11. Non modifié</i></p>	
<p><i>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 :</i></p>	<p>a) non modifié</p>		
<p>a) la date de l'obtention tacite ou expresse des autorisations administratives nécessaires pour entreprendre la construction ;</p>	<p>b) la date ...</p>		
<p>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, <i>modifiée notamment par la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989.</i></p>	<p>... immobilier.</p>		
<p><i>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 :</i></p>	<p><i>Art. L. 231-12. Le constructeur ...</i></p>	<p><i>Art. L. 231-12. Alinéa sans modification</i></p>	
	<p>... de sous-traitance avant tout commencement d'exécution des travaux à la charge du sous-traitant. Ces contrats suivantes :</p>		

Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture	Propositions de la commission
<p>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 ;</p>	a) non modifié	a) non modifié	
<p>b) la description des travaux qui en font l'objet, conformes aux énonciations du contrat de construction ;</p>	b) non modifié	b) non modifié	
<p>c) le prix convenu et, s'il y a lieu, les modalités de sa révision ;</p>	c) non modifié	c) non modifié	
<p>d) le délai d'exécution des travaux et le montant des pénalités de retard ;</p>	d) non modifié	d) non modifié	
<p>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 ;</p>	<p>e) les modalités un délai de trente jours à compter de la date du versement effectué au constructeur par le maître de l'ouvrage ou le prêteur, en règlement de travaux comprenant ceux effectués par le sous-traitant et acceptés par le constructeur ;</p>	e) non modifié	
<p>f) le montant des pénalités dues par le constructeur en cas de retard de paiement.</p>	f) non modifié	f) non modifié	
<p>Copie des contrats de sous-traitance est adressée par le constructeur à l'établissement qui apporte la garantie prévue à l'article L. 231-5.</p>	Alinéa sans modification	<p>g) (nouveau) la justification de l'une ou l'autre des garanties de paiement prévues à l'article 14 de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance.</p>	
		Alinéa sans modification	

Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture	Propositions de la commission
CHAPITRE II	CHAPITRE II	CHAPITRE II	
Contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture du plan	Contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture du plan	Contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture du plan	
<i>Art. L. 232-1.</i> 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 <i>et de mise hors d'eau</i> d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeu- ble 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 :	<i>Art. L. 232-1.</i> Le contrat de gros oeuvre, <i>de clos et de couvert</i> d'un immeuble ...	<i>Art. L. 232-1.</i> Le contrat de gros oeuvre, <i>de mise hors d'eau et hors d'air</i> d'un im- meuble ...	
a) la désignation du terrain ;	... préciser : a) non modifié	... préciser : a) non modifié	
b) la consistance et les caractéristiques techniques de l'ouvrage à réaliser ;	b) non modifié	b) non modifié	
c) le prix convenu for- faitaire et définitif, sous ré- serve, s'il y a lieu, de sa révi- sion dans les conditions et li- mites convenues, ainsi que les modalités de son règle- ment au fur et à mesure de l'exécution des travaux ;	c) non modifié	c) non modifié	
d) le délai d'exécution des travaux et les pénalités applicables en cas de retard de livraison ;	d) non modifié	d) non modifié	
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 ;	e) non modifié	e) non modifié	

Texte du projet de loi

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture**

**Texte adopté par
l'Assemblée Nationale en
première lecture**

**Propositions de la
commission**

f) l'indication que le maître de l'ouvrage pourra se faire assister par un tiers lors de la réception ;

f) l'indication ...

f) l'indication ...

... par un *professionnel habilité en application de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 précitée ou des articles L. 111-23 et suivants du code de la construction et de l'habitation* lors de la réception ;

... de la réception ou par tout autre *professionnel de la construction titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission* ;

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.

g) *l'engagement de l'entrepreneur de fournir, au plus tard à la date d'ouverture du chantier, la justification de la garantie de livraison qu'il apporte au maître de l'ouvrage, l'attestation ...*

g) non modifié

.. au contrat.

Art. L. 232-2. Les dispositions ...

Art. L. 232-2. Non modifié

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."

... L. 231-5, du *paragraphe I bis de l'article L. 231-3*, des articles L. 231-7, L. 231-8 et L. 231-12 ...

... chapitre. "

Article premier bis
(nouveau)

Article premier bis

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

.....Conforme.....

Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture	Propositions de la commission
Art. 2.	Art. 2.	Art. 2.	
<p>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".</p>	<p>Dans par les mots : "du paragraphe I bis de l'article L. 231-3."</p>Conforme.....
Art. 3.	Art. 3.	Art. 3.	
<p>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".</p>	Sans modificationConforme.....
Art. 4.	Art. 4.	Art. 4.	Art. 4.
<p>Sont insérés au code de la construction et de l'habitation les articles L. 241-8 et L. 241-9 ainsi rédigés :</p>	<p>Sont insérés dans le code... ... rédigés :</p>	Alinéa sans modification	Conforme
<p>"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.</p>	<p>"Art. L. 241-8. Sera seulement tout constructeur au sens de l'article L.231-1, ou quiconque entreprend l'exécution au moins des travaux de gros oeuvre, de clos et de couvert pour un immeuble mentionné à l'article L. 232-1, sans avoir conclu livraison prévue à ces articles.</p>	<p>"Art. L. 241-8. Sera seulement quiconque, tenu à la conclusion d'un contrat par application de l'article L. 231-1 ou de l'article L. 232-1, aura entrepris l'exécution des travaux sans avoir conclu... ... livraison définie à l'article L. 231-5.</p>	

Texte du projet de loi

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture**

**Texte adopté par
l'Assemblée Nationale en
première lecture**

**Propositions de la
commission**

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

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. Non
modifié*

*Art. L. 241-9. Non
modifié*

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.

Art. 5.

Art. 5.

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

Sans modification

.....Conforme.....

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."

Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture	Propositions de la commission
<p>Art. 6.</p>	<p>Art. 6.</p>	<p>Art. 6.</p>	
<p>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.</p>	<p>I - Non modifié</p>	<p>..... Conforme.....</p>	
<p>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 :</p>	<p>II - Le titre ...</p>		
<p>"CHAPITRE UNIQUE</p>	<p>"CHAPITRE UNIQUE</p>		
<p>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.</p>	<p>acquéreurs" et comprend un chapitre unique ainsi rédigé :</p>		
<p>Lorsque le contrat définitif est précédé d'un contrat préliminaire, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'au contrat préliminaire.</p>	<p>Art. L. 271-1. Ainsi du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles : "Tout acte ...</p>		
	<p>... faculté.</p>		
	<p>Alinéa sans modification</p>		

Texte du projet de loi

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture**

**Texte adopté par
l'Assemblée Nationale en
première lecture**

**Propositions de la
commission**

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.

Alinéa sans modification

Art. 7.

Sans modification

Art. 7.

..... Conforme