

# SÉNAT

2<sup>e</sup> SESSION ORDINAIRE DE 1961-1962

Annexe au procès-verbal de la séance du 8 mai 1962.

## PROPOSITION DE LOI

*relative à la construction d'immeubles à usage d'habitation,*

PRÉSENTÉE

Par MM. Jacques DUCLOS, Camille VALLIN, Waldeck L'HUIL-  
LIER, Georges MARRANE, Louis NAMY et les membres du  
groupe communiste (1) et apparenté (2),

Sénateurs.

(Renvoyée à la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale, sous réserve du droit reconnu au Gouvernement par l'article 43 de la Constitution de demander la nomination d'une Commission spéciale.)

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le décret du 10 novembre 1954, institué pour assurer une protection efficace des épargnants, contenait d'excellentes dispositions : il imposait dans l'établissement des contrats des mentions précises sur les éléments du prix de revient de l'opération et sur l'étendue

(1) Ce groupe est composé de : MM. Jean Bardol, Georges Cogniot, Léon David, Mme Renée Dervaux, MM. Jacques Duclos, Adolphe Dutoit, Roger Garaudy, Raymond Guyot, Waldeck L'Huillier, Georges Marrane, Louis Namy, Camille Vallin, Mme Jeannette Vermeersch.

(2) Apparenté : M. le Général Ernest Petit.

des engagements des souscripteurs ; il réglementait les modalités des versements ; il prohibait certaines clauses abusives. Lorsque l'opération de construction était assurée par une société dont les associés étaient les souscripteurs, un droit de contrôle était ménagé à ces derniers grâce à la réunion d'assemblées semestrielles et à la constitution d'un conseil de surveillance.

Il fallait attendre la loi du 7 août 1957 — soit près de trois ans — pour que les dispositions du décret de 1954 fussent assorties de sanctions pénales (art. 59). C'est ce qui explique, sans doute, le retard intervenu dans l'application judiciaire de ces textes. Aujourd'hui les tribunaux en ont une pratique familière. L'on peut s'étonner que le Gouvernement envisage de les abroger alors qu'il eût suffi de les compléter.

Le projet de loi déposé le 5 octobre 1961 — s'il comporte d'heureuses initiatives — appelle par ailleurs de sérieuses réserves. L'on ne manquera pas de déplorer que son application reste subordonnée à la mise en œuvre des règlements d'administration publique et que ces derniers, laissés à la diligence des ministres compétents, doivent avoir pour objet des matières essentielles telles que les garanties données aux souscripteurs.

Ainsi, le décret de 1954 sera abrogé et pendant plusieurs mois, sinon plusieurs années, il se trouvera remplacé par un texte dépourvu d'effet pratique.

Les termes du projet de loi sont confus. Certaines de ses définitions constituent de véritables hérésies juridiques : le contrat de construction y est analysé essentiellement comme un contrat de vente alors qu'il ne comporte en fait aucune mutation patrimoniale. Le rôle du promoteur, qui est celui d'un véritable mandataire, y est dénaturé. Le fonctionnement de la société de construction est conçu pour faire supporter aux souscripteurs tous les aléas de l'opération. Les conseils de surveillance sont supprimés. Quant aux dispositions pénales, sous couvert d'une pseudo-spécification des délits, elles apparaissent comme une atténuation des mesures répressives par rapport au régime de droit commun.

Sans doute, le nouveau texte contient-il des prescriptions qui méritent d'être retenues : ainsi l'obligation imposée au promoteur de garantir ses risques par une assurance ou encore la règle de proportionnalité entre la valeur des parts sociales et celle des lots qui y sont attachés.

Il est donc apparu souhaitable, en complétant les dispositions du décret du 10 novembre 1954, d'établir un texte qui retiendrait les judicieuses réformes du projet gouvernemental.

Le titre premier de la proposition de loi s'applique au contrat de construction, défini comme une convention *sui generis*, mais dont les règles principales sont celles du mandat. Ce mandat apporte au souscripteur tous les éléments d'information sur l'opération entreprise : il le met à l'abri de toute surprise ; il le renseigne sur l'étendue de ses engagements, il le protège contre les manèges de fonds abusifs.

Le titre 2 institue le syndicat de copropriété chaque fois que l'opération s'applique à la réalisation de plusieurs logements groupés.

Le titre 3 régit les sociétés de construction lorsque ces dernières sont suscitées par un promoteur ou que celui-ci participe à la réalisation de leur projet social. Ces sociétés sont des sociétés civiles et les associés-souscripteurs sont appelés à assurer leur administration et leur contrôle. Le promoteur est lié à la société par un contrat de construction régi par les dispositions du titre premier. Les cessions de parts sont réglementées aux fins de ménager au cessionnaire les mêmes garanties que celles qui sont assurées aux souscripteurs d'origine.

Pour l'ensemble des conventions, la forme notariée, qui est à la fois compliquée et onéreuse, n'a pas été retenue. Par contre, la nécessité de l'enregistrement doit conférer aux actes une authenticité et une certitude de date. De même, le dépôt en mairie du dossier technique et financier de l'opération vaudra à celle-ci la meilleure des publicités.

Le titre 4 se propose de protéger la profession de promoteur contre l'intrusion d'éléments indésirables.

Le titre 5 assure, sous le contrôle des tribunaux, la sanction des mesures nouvelles.

Le titre 6 établit les dispositions transitoires.

Tel est l'objet de la présente proposition de loi, qui a recueilli l'approbation de toutes les associations de souscripteurs et de copropriétaires qui l'ont examinée.

Nous vous demandons, Mesdames et Messieurs, de vouloir bien l'adopter.

## PROPOSITION DE LOI

### TITRE PREMIER

#### Dispositions relatives aux contrats de construction.

##### Article premier.

Est un contrat de construction, tout contrat par lequel une personne physique ou morale — désignée sous le nom de promoteur — s'engage envers une autre — désignée sous le nom de souscripteur — à faire construire pour le compte de celle-ci un immeuble ou une partie d'immeuble à usage principal d'habitation.

Le contrat de construction est régi par les dispositions du présent titre.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

— aux conventions de louage d'ouvrage ou de services conclues par les architectes, par les entrepreneurs, par les techniciens ou hommes de l'art pour l'exercice normal de leur profession et dès lors qu'ils ne prennent pas la qualité de mandataire pour accomplir des opérations financières pour le compte de leurs clients ;

— aux constructions relevant de la législation sur les habitations à loyer modéré ;

— aux programmes de construction dans lesquels l'édification de logements ne peut être regardée que comme l'accessoire de locaux destinés à un autre usage que l'habitation.

##### Art. 2.

Le contrat de construction doit être écrit. Il doit être établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties en cause et remis à chacune de celles-ci.

Chacune des pages du contrat doit être signée par tous les contractants.

Le contrat doit être daté et enregistré dans le mois de son établissement.

### Art. 3.

Le contrat de construction doit comporter les énonciations suivantes :

1° La désignation précise du terrain avec ses références cadastrales et la mention des droits réels ou personnels qui peuvent éventuellement le grever ;

2° Lorsque le terrain n'est pas apporté par le souscripteur, l'indication du prix d'acquisition et des mutations dont ce terrain a pu faire l'objet au cours des dix années antérieures avec mention du prix des mutations ;

3° La description précise des travaux à exécuter ;

4° Le coût de ces travaux, tel qu'il résulte des marchés passés avec les entreprises ; en ce qui concerne les immeubles collectifs, le contrat indiquera la quote-part relative aux droits dont les souscripteurs sont attributaires.

Le coût de ces travaux pourra être assorti d'une clause de révision de prix ; cette clause devra être conforme à la réglementation des prix ; elle ne pourra entraîner pour le souscripteur des variations de prix différentes de celles qui résulteraient de l'application des marchés passés avec les entreprises ;

5° Le montant des charges imposées par les collectivités publiques ;

6° Le montant des honoraires de l'architecte ;

7° Le montant des frais d'études, de constitution de dossier et d'établissement de contrat, des frais de démarche, des droits et taxes, frais d'inscriptions hypothécaires, honoraires du notaire et salaire du conservateur des hypothèques ;

8° L'échelonnement, en fonction de l'avancement des travaux, des versements à la charge du souscripteur ;

9° La date de commencement des travaux et leur durée probable ;

10° Le montant et la durée de la retenue de garantie sur le prix des travaux ;

11° Le cas échéant, le montant et la durée des prêts sollicités pour assurer le financement de l'opération de construction chaque fois que le promoteur interviendra, directement ou par personne interposée, pour l'obtention de ces prêts et quelle que soit l'origine desdits prêts.

#### Art. 4.

Lorsque l'opération de construction bénéficiera d'une aide financière de l'Etat sous forme de primes ou d'un prêt consenti par le Crédit foncier de France, par le Sous-Comptoir des entrepreneurs, par une société de crédit foncier ou immobilier, le contrat devra mentionner le montant de la marge de commercialisation perçue par le promoteur et à la charge du souscripteur.

Cette marge de commercialisation couvrira l'ensemble des frais généraux de gestion du promoteur pendant la durée de l'opération de construction ainsi que ses bénéfices.

#### Art. 5.

Le contrat de construction sera accompagné des documents ci-après obligatoirement remis au souscripteur dès la signature dudit contrat :

1° Le devis descriptif des travaux précisant leur nature et leur consistance, la qualité des matériaux employés, la caractéristique des équipements particuliers et collectifs, les dimensions des locaux et des aménagements extérieurs. Ce devis devra être rigoureusement conforme aux documents techniques remis aux services administratifs, aux organismes prêteurs, à l'architecte et aux entrepreneurs. Il sera assorti d'un plan coté s'appliquant aux locaux visés dans le contrat, à l'implantation de l'immeuble dont ces locaux font partie ainsi qu'aux façades desdits locaux et immeuble ;

2° Le plan de financement de l'opération. Ce plan devra être rigoureusement conforme aux documents remis aux services administratifs et, le cas échéant, aux organismes prêteurs en vue de l'octroi de prêt ;

3° Les extraits certifiés des polices d'assurances couvrant les responsabilités contractuelles et quasi délictuelles du promoteur ainsi que le risque de perte de l'immeuble ;

4° Pour les immeubles collectifs et pour les groupes d'habitation, le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ;

5° La reproduction des articles composant le présent titre.

#### Art. 6.

Sont interdites et de nul effet les clauses pénales, les clauses de résiliation de plein droit et les clauses limitatives de responsabilité, autres que celles prévues dans un cahier des charges homologué en application de la loi du 24 mai 1941.

#### Art. 7.

Le promoteur est tenu de déposer à la mairie du lieu de la construction, où ils seront tenus à la disposition du public, la copie intégrale des documents suivants :

1° Les devis détaillés, plans complets et dessins des immeubles à construire ;

2° Les marchés de travaux s'appliquant à ces immeubles avec l'indication des noms, raisons sociales et adresses des entreprises ;

3° Le contrat établi avec l'architecte ;

4° Le permis de construire ;

5° Le cas échéant, les conventions de prêt ;

6° L'acte d'acquisition du terrain ainsi que toutes conventions s'appliquant audit terrain ;

7° Les conventions conclues avec les collectivités publiques ou les prescriptions administratives afférentes au programme de construction.

#### Art. 8.

Aucun versement, sous quelque forme et à quelque titre que ce soit, ne peut être exigé ou perçu par le promoteur avant l'enregistrement du contrat de construction, à l'exception des droits de timbre ou d'enregistrement.

Lorsque l'opération de construction est assurée avec l'aide d'un prêt du Crédit foncier de France, du Sous-Comptoir des entrepreneurs ou d'une société de crédit foncier ou immobilier, le contrat est réputé conclu sous condition suspensive de l'octroi dudit prêt.

Si le montant du prêt accordé est inférieur de 15 % à celui qui est prévu au contrat ou si la durée de remboursement du prêt est inférieure de plus de cinq ans à celle qui est stipulée audit contrat, le souscripteur peut, dans le mois de la notification qui lui est faite de l'octroi du prêt, résilier le contrat de construction.

Avant la notification du prêt, le promoteur ne peut exiger ou recevoir du souscripteur, sous quelque forme et à quelque titre que ce soit, des versements excédant 2 % du montant des engagements de ce dernier. Les versements resteront acquis au promoteur si, pour une cause indépendante de son fait, le contrat est résilié par le souscripteur.

Les versements effectués par le souscripteur devront être consignés entre les mains d'un notaire jusqu'au règlement intégral du prix d'acquisition du terrain.

#### Art. 9.

Le contrat de construction transfère immédiatement au souscripteur les droits du promoteur sur le sol ainsi que la propriété ou la copropriété du souscripteur à mesure de leur exécution. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

#### Art. 10.

Les fonds versés par le souscripteur au promoteur ne peuvent servir qu'au paiement des dépenses nécessaires à l'exécution du contrat.

Le promoteur est tenu de rendre compte semestriellement au souscripteur de l'exécution de son mandat, et notamment de l'emploi des fonds versés ainsi que de l'état d'avancement de la construction.

#### Art. 11.

Le promoteur ne peut être déchargé par le souscripteur de la garantie des vices apparents ni avant la prise de possession des lieux ni avant la réception des travaux. Il est tenu de procéder à cette réception et d'y faire participer le souscripteur.

Nonobstant toute clause contraire, le promoteur est caution de l'architecte et des entrepreneurs en ce qui concerne leur responsabilité décennale.

Art. 12.

Le promoteur ne peut assumer soit directement, soit indirectement par personne interposée, l'entreprise générale ou partielle des travaux dans les programmes dont il poursuit la réalisation.

Art. 13.

Toute cession de ses droits par le souscripteur à un tiers durant la période d'exécution du contrat substitue le cessionnaire au cédant dans l'ensemble des droits et obligations résultant du contrat.

La cession doit être faite dans les formes prévues par l'article 2 ci-dessus. Le cessionnaire doit recevoir la copie certifiée par les services de l'enregistrement du contrat de construction ainsi que les documents prévus par l'article 5 ci-dessus. La cession doit être signifiée au promoteur dans les formes prescrites par l'article 1690 du Code civil et ce, dans le mois de son enregistrement.

Le cédant est tenu de garantir auprès du promoteur les obligations du cessionnaire.

## TITRE II

### **Du syndicat des copropriétaires en construction.**

#### Art. 14.

Les souscripteurs sont de plein droit groupés en syndicat de copropriété lorsque l'immeuble à construire comprend au moins deux logements.

#### Art. 15.

Le syndicat représente l'universalité des propriétaires.

Sous réserve des dispositions de l'alinéa ci-après, le syndicat ou chacun des propriétaires ne peut modifier les clauses des contrats individuels qu'avec l'accord des propriétaires auxquels la modification pourrait porter préjudice ou dont les charges seraient augmentées.

En cas de cessation de la mission du promoteur, le syndicat, s'il n'en désigne pas un nouveau, est mandataire légal des propriétaires pour assurer l'achèvement des travaux à leurs frais et risques, sous réserve de l'action récursoire du syndicat ou de chacun des propriétaires contre le promoteur défaillant.

#### Art. 16.

Chaque propriétaire dispose dans la copropriété de droits proportionnels à la valeur relative de son lot par rapport à l'ensemble des lots.

Dans les opérations de constructions bénéficiaires de primes ou de prêts garantis par l'Etat, le promoteur ne pourra être attributaire que d'un seul appartement. Cependant, lorsqu'il est amené à assumer, dans les conditions prévues par l'article 17, les obligations d'un propriétaire défaillant, il dispose des voix de ce propriétaire en sus des voix attachées à son lot personnel.

Art. 17.

Les membres du syndicat ne sont pas solidaires les uns des autres, même en cas de non-paiement par l'un d'eux de sa part dans les dépenses afférentes à la construction.

Dans ce cas, le syndicat peut décider que les autres copropriétaires feront l'avance des sommes dues par le défaillant. Cette avance peut également être consentie par un ou plusieurs copropriétaires ou par le promoteur.

Le remboursement de l'avance ainsi que, le cas échéant, des intérêts, frais et pénalités y afférents est garanti par une hypothèque légale sur les droits du copropriétaire défaillant dans l'immeuble.

Art. 18.

Jusqu'à la réception définitive des travaux, le syndicat des copropriétaires doit être réuni une fois par semestre à la diligence de son représentant. Celui-ci est en outre tenu de convoquer le syndicat chaque fois que cette convocation est demandée par le quart des copropriétaires ou, le cas échéant, par le Conseil de surveillance.

Le compte rendu de mandat et d'emploi des fonds prévu par l'article 10 ci-dessus est effectué par le promoteur à l'occasion des assemblées semestrielles du syndicat.

Le promoteur est tenu de rendre compte au syndicat — ou au Conseil de surveillance lorsque celui-ci est constitué — des résultats des appels à la concurrence, des projets de marché à passer avec les entreprises pour les travaux de construction, ainsi que de tout projet de convention s'appliquant à l'opération de construction.

Art. 19.

Le promoteur ne peut être désigné comme représentant du syndicat lorsque le syndicat compte plus de dix membres ; il est alors institué un Conseil de surveillance composé de deux propriétaires au moins, désignés annuellement par l'assemblée syndicale

statuant à la majorité des membres présents. Le promoteur ne peut pas faire partie, directement ou par personne interposée, du Conseil de surveillance.

Le Conseil de surveillance peut se faire assister d'un expert-comptable, d'un architecte ou de tout autre technicien de son choix.

Art. 20.

Les fonds du syndicat doivent être déposés à un compte spécial ouvert à son nom auprès d'un organisme visé par l'article 3 du décret du 30 octobre 1935 unifiant le droit en matière de chèque ou à un compte de chèques postaux.

Art. 21.

Dès le commencement de l'occupation des locaux, le syndicat désigne la personne qui sera chargée de l'administration et de la gestion de l'ensemble immobilier.

### TITRE III

#### De la construction en société.

##### Art. 22.

Les sociétés dont l'objet est la construction d'un immeuble comprenant des locaux à usage d'habitation, la division dudit immeuble en lots et l'attribution de ces lots, en jouissance ou en propriété, aux associés souscripteurs des parts sociales, sont régies par les dispositions du présent titre lorsque ces sociétés sont constituées sur l'initiative d'un promoteur ou que ce dernier apporte son concours à la réalisation de leur objet social.

##### Art. 23.

Les sociétés visées à l'article précédent sont des sociétés civiles, sauf lorsqu'elles adoptent la forme coopérative instituée par la loi du 10 septembre 1947.

L'objet de ces sociétés doit être limité à un seul programme immobilier.

L'article 1865 du Code civil, à l'exception de son premier alinéa, ne leur est pas applicable.

##### Art. 24.

Les statuts de la société doivent être enregistrés dans le mois de constitution de la société. Ils sont en outre déposés à la mairie du lieu de la construction et ils y seront tenus à la disposition du public ainsi que tous les documents annexes.

Les statuts mentionnent le nombre de parts sociales avec l'indication des lots affectés à chaque groupe de parts. La valeur relative de ces groupes de parts doit être proportionnelle à la valeur des lots correspondants. Les parts sociales sont obligatoirement nominatives.

Les statuts précisent l'état de division de l'immeuble dans les opérations de construction bénéficiant de primes ou de prêts garantis par l'Etat.

Art. 25.

La société n'est valablement constituée qu'après souscription et libération de toutes les parts sociales.

Le promoteur ne peut être porteur de plus du dixième des parts sociales soit directement, soit par personne interposée.

Art. 26.

Le promoteur est tenu d'établir un projet de contrat de construction conforme aux dispositions du titre premier et comportant toutes les énonciations, annexes et références prévues par les articles 3, 4, 5 et 6 ci-dessus.

Ce contrat devra, à peine de nullité de la société, être approuvé par l'assemblée sociale constitutive. Il sera joint au statut ainsi que tous les documents annexes qui le complètent aux fins d'enregistrement et de dépôt en mairie.

Le plan de financement prévu par l'article 5 devra être approuvé par l'assemblée générale constitutive. Il ne peut être modifié que par une assemblée générale extraordinaire délibérant à la majorité des deux tiers des membres présents ou représentés, la moitié au moins des associés devant être présents.

Les articles 8, 9, 10 et 12 sont applicables dans les relations entre le promoteur et la société.

Art. 27.

Avant tout engagement de leur part, les souscripteurs doivent avoir connaissance des statuts ainsi que des documents et renseignements visés par l'article 26 ci-dessus, et ce, à peine de nullité de cet engagement.

Les statuts et documents annexes leur sont remis définitivement lors de la souscription.

Art. 28.

Il en est de même pour les cessions de parts ultérieures qui doivent expressément énumérer les pièces, documents, et renseignements communiqués au cessionnaire par application des articles 3, 4, 5 et 7.

Ces cessions de parts doivent être enregistrées dans le mois du jour où elles ont été conclues.

Les promesses de cession de parts sont soumises aux mêmes conditions de forme et de fonds que les cessions de parts. Elles devront à peine de caducité être réalisées dans le délai de trois mois à compter de leur enregistrement sous réserve du jeu d'une clause de résiliation pendant ledit délai.

#### Art. 29.

Aucun versement sous quelque forme et à quelque titre que ce soit, ne peut être, par la société, exigé ou reçu des souscripteurs avant que ceux-ci n'aient effectivement acquis la qualité d'associés.

#### Art. 30.

Jusqu'à la réception définitive des travaux, l'assemblée des associés doit être réunie une fois par semestre, à la diligence du gérant. Celui-ci est, en outre, tenu de convoquer l'assemblée chaque fois que cette convocation est demandée par un groupe d'associés représentant au moins le quart du capital social ou par le conseil de surveillance.

Le compte rendu de mandat et d'emploi des fonds prévu par l'article 10 ci-dessus est effectué par le promoteur à l'occasion des assemblées semestrielles de la société.

Le promoteur est tenu de rendre compte à l'assemblée — et au conseil de surveillance lorsque celui-ci est constitué — des résultats des appels à la concurrence, des projets de marché à passer avec les entreprises pour les travaux de construction, ainsi que de tout projet de convention s'appliquant à l'opération de construction.

Le gérant est élu pour un an par l'assemblée des associés ; il est rééligible et il peut être révoqué à tout moment par une assemblée générale qui se prononce à une majorité représentant au moins la moitié du capital.

Le gérant présente à l'assemblée, au moins une fois par an, un rapport sur la gestion de la société. Le promoteur ne peut être gérant de la société.

Art. 31.

Lorsque la société compte plus de dix associés, il est institué un conseil de surveillance, composé de deux associés au moins, désignés annuellement par l'assemblée générale.

Le promoteur ne peut pas faire partie, directement ou par personne interposée, du conseil de surveillance.

Le conseil de surveillance peut se faire assister d'un expert comptable, d'un architecte ou de tout autre technicien de son choix.

Art. 32.

Les fonds de la société doivent être déposés à un compte spécial ouvert à son nom auprès d'un organisme visé par l'article 3 du décret du 30 octobre 1935 unifiant le droit en matière de chèques ou à un compte de chèques postaux.

Art. 33.

Est nulle et de nul effet toute obligation souscrite par la société pour un objet étranger à la réalisation de son objet social.

La société ne peut donner caution hypothécaire qu'au profit des associés ayant contracté des emprunts en vue de la réalisation de l'objet social.

Art. 34.

Chaque associé est tenu, dans la proportion de ses droits sociaux et dans la limite des dépenses prévues par le plan de financement, de satisfaire aux appels de fonds nécessités par la réalisation de l'objet social.

Toute stipulation de solidarité entre un associé en tant que tel et la société est réputée non écrite.

La répartition des primes, ainsi que des charges d'emprunt entre les associés doit respecter les proportions fixées par les décisions d'octroi de ces primes et de ces prêts.

Si un associé ne remplit pas ses obligations sociales, ses droits sociaux peuvent être mis en vente. Si les sommes recouvrées sur l'associé défaillant ne suffisent pas à payer le montant de ses obligations, le solde incombe aux autres associés et il est réparti entre eux proportionnellement à leurs droits sociaux.

Si une délibération sociale a pour effet de réduire les droits ou d'augmenter les charges d'un associé, celui-ci peut demander le remboursement intégral des sommes versées par lui à la société. Celle-ci sera également tenue de rembourser l'associé du prix d'acquisition de ses parts sociales, sauf à procéder à une réduction de capital social si ces parts ne trouvent pas de nouvel acquéreur.

Dans la mesure du préjudice qu'il subit, tout associé peut, en cas d'inaction de la société, exercer les droits et actions de celle-ci.

#### Art. 35.

Un associé ne peut exercer son retrait social avant que l'assemblée générale n'ait prononcé la réception définitive des travaux et procédé à la liquidation des comptes de l'opération. Il doit également justifier, avant d'exercer son retrait, de l'exécution de ses obligations sociales. L'associé reste tenu, envers les autres associés et envers les tiers, pendant les cinq années qui suivent son retrait, de ses obligations existant à la date dudit retrait.

#### Art. 36.

En cas de dissolution de la société, il est procédé au partage en nature et à l'attribution de fractions d'immeubles aux associés conformément à leur vocation.

Le partage s'impose à tous les associés même absents ou incapables.

Dans le cas où la succession d'un associé décédé n'est pas liquidée, les droits et charges du *de cuius* sont attribués indivisément au nom de ses ayants droit et cette attribution n'entraîne pas de leur part acceptation de la succession, du legs ou de la donation. Par dérogation à l'article 890 du Code civil, la lésion en cas de partage s'apprécie au jour de l'établissement définitif de l'état de division.

#### Art. 37.

Les dispositions de l'article 34 seront sans effet lorsque les modifications apportées aux charges ou droits sociaux auront pour objet de rétablir une répartition proportionnelle des parts et des lots conformément aux dispositions de l'article 24, paragraphe 2.

## TITRE IV

### Statut du promoteur.

#### Art. 38.

L'exercice de la profession de promoteur est d'autre part interdit :

— aux personnes ayant subi des condamnations visées par l'article premier de la loi du 19 juin 1930, modifiée par l'ordonnance du 23 décembre 1958 ;

— aux personnes empêchées d'exercer le commerce en vertu de la loi du 30 août 1947 ou condamnés en application du décret du 14 juin 1938, des lois des 13 et 14 juin 1941, du 24 mars 1952, ou de l'article 59 de la loi du 7 août 1957 ;

— aux personnes condamnées pour crime de droit commun, faux en écritures privées, de commerce ou de banque, banqueroute, vol, abus de confiance, soustraction commise par dépositaire public, escroquerie, extorsion de fonds, de signatures, de valeurs, émissions de chèque sans provision, atteinte au crédit de l'Etat, faux serments, faux témoignages, subordination de témoin ou pour tentative ou complicité d'un des crimes ou délits ci-dessus visés ;

— aux personnes condamnées pour les délits prévus par la présente loi, par l'ordonnance du 16 décembre 1958, ou par la loi du 21 juin 1960 ;

— aux faillis non réhabilités ;

— aux anciens officiers ministériels destitués ou révoqués ;

— aux avocats, architectes, experts, comptables, comptables agréés, géomètres experts, rayés de leur ordre par mesure disciplinaire.

Art. 39.

Les tribunaux judiciaires peuvent prononcer d'office l'interdiction d'exercice professionnel prévue par l'article 38 aux personnes dont les agissements se révéleraient répréhensibles à l'occasion d'un litige évoqué devant eux.

Art. 40.

Les promoteurs doivent tenir constamment à la disposition des services administratifs de contrôle, leurs livres et documents comptables, leurs registres ou répertoires et, d'une manière générale, tous documents relatifs auxdites opérations.

## TITRE V

### Dispositions pénales.

#### Art. 41.

Toutes infractions ou tentatives d'infraction aux dispositions de la présente loi seront punies d'un emprisonnement d'un mois à cinq ans, d'une amende de 100 NF à 100.000 NF ou de l'une de ces deux peines seulement.

#### Art. 42.

Les infractions aux articles 3, 4, 5, 7, 24, 26, paragraphes 1 et 2 seront réputées volontaires de la part de ceux qui les ont commises.

#### Art. 43.

Seront punis des peines prévues à l'article 41 ceux qui auront de quelque manière que ce soit, tenté de porter ou porté entrave aux fonctions des membres des Conseils de surveillance ou au libre fonctionnement des assemblées sociales.

#### Art. 44.

Seront également punis des peines ci-dessus énoncées les gérants de sociétés :

— qui auront sciemment présenté aux associés un bilan inexact ;

— qui, de mauvaise foi, auront fait des biens ou du crédit de la société un usage contraire à l'intérêt de celle-ci ou d'autres associés ou entreprises dans laquelle ils étaient intéressés directement ou indirectement ;

— qui, de mauvaise foi, auront fait des pouvoirs qu'ils possédaient ou des voix dont ils disposaient un usage contraire aux intérêts de la société ou d'autres associés, dans un but personnel pour favoriser un tiers ou une autre société ou entreprise dans laquelle ils seraient intéressés directement ou indirectement.

Les infractions prévues au dernier paragraphe obéissent, en matière de prescription, aux mêmes règles que le délit d'abus de confiance.

## TITRE VI

### **Dispositions transitoires.**

#### **Art. 45.**

Toutes les conventions qui n'auront pas acquis date certaine avant la promulgation de la présente loi devront être mises en conformité avec ces dispositions dans un délai de six mois à compter de ladite promulgation, ce, à peine de nullité.