

VENTE D'IMMEUBLE À CONSTRUIRE PROMOTION IMMOBILIÈRE

ORGANISATION

Loi n° 99-478 du 2 août 1999 portant organisation de la Vente d'immeuble à construire et de la Promotion immobilière.

TITRE PREMIER DE LA VENTE D'IMMEUBLE A CONSTRUIRE

Article premier. — Le présent titre fixe les dispositions destinées à réglementer la vente d'immeuble à construire et les contrats de réservation préliminaire dans les programmes immobiliers d'accession à la propriété ainsi que les droits et les obligations respectifs du vendeur et de l'acquéreur.

Art. 2. — Est appelé vendeur d'immeuble à construire toute personne physique ou morale qui, d'une manière habituelle ou occasionnelle, a acquis la libre disposition d'un terrain et accompli les formalités juridiques et financières en vue de la construction d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles destiné à être vendu.

Art. 3. — Le vendeur d'immeuble à construire est un commerçant. Il doit être immatriculé au registre du commerce et tenir les livres comptables imposés aux commerçants.

CHAPITRE PREMIER DU CONTRAT DE VENTE D'IMMEUBLE À CONSTRUIRE

Art. 4. — La vente d'immeuble à construire est l'acte par lequel le vendeur s'engage à céder en toute propriété à l'acquéreur tout ou partie d'un immeuble à édifier dans un délai fixé par un contrat. Cette vente peut être conclue en l'état futur d'achèvement ou à terme.

Art. 5. — La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions qui y sont réalisées au jour de la signature du contrat.

Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution et celui-ci est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve sa qualité de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Art. 6. — La vente à terme est le contrat par lequel le vendeur et l'acheteur s'engagent, le premier à livrer l'immeuble ou la partie d'immeuble à céder à son achèvement, le second à en prendre possession en payant le prix convenu, à la date de livraison. Le transfert des droits sur le sol et de la propriété des constructions s'opère de plein droit par la constatation par acte notarié de l'achèvement de l'immeuble et prend effet rétroactivement au jour de la signature du contrat de vente à terme.

Art. 7. — Tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et comportant l'obligation pour l'acheteur de faire des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction, doit à peine de nullité absolue :

- Avoir la nature de l'un ou l'autre des deux contrats prévus aux articles 5 et 6 ;
- Etre établi conformément aux dispositions du présent chapitre.

Art. 8. — Est obligatoirement soumis aux dispositions de la présente loi, tout contrat ayant pour objet de procurer directement ou indirectement, des droits sur un terrain, assorti d'un mandat pour y édifier ou y faire édifier un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation. Ce mandat peut être inclus au contrat ou en être distinct.

Art. 9. — Le contrat de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente à terme doit être passé par acte notarié et préciser :

- a) L'origine et la nature des droits sur le sol ;
- b) La description et les superficies de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu incluant les caractéristiques générales relatives à la nature des matériaux de construction et des éléments d'équipement indispensables à l'utilisation de l'immeuble à construire conformément à sa destination ;
- c) Les références du permis de construire ;
- d) Le prix global et forfaitaire révisable ou non révisable ;
- e) Les modalités de paiement ;
- f) Le cas échéant, les éventuelles modalités de révision du prix pouvant intervenir dans les conditions déterminées par le contrat ;
- g) Le délai de livraison ;
- h) L'engagement du vendeur à remettre à l'acheteur l'arrêté de concession définitive correspondant à l'immeuble ou à la partie d'immeuble achetée.

Toutefois, lorsque le contrat concerne seulement une partie d'immeuble, il peut ne comporter que les seules indications relatives à cette partie.

Les précisions relatives à l'ensemble de l'immeuble doivent alors être consignées dans un document d'ensemble déposé au rang des minutes du notaire devant qui est passée la vente et auquel l'acte doit faire référence.

Le règlement de copropriété établi par acte notarié peut être consulté à l'étude de ce notaire, et une copie doit être remise à chaque acquéreur lors de la signature du contrat.

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

Art. 10. — Lorsque la vente porte sur un immeuble à usage d'habitation, le vendeur est tenu de faire visiter, préalablement à la vente, un logement de référence réalisé sur le site et conforme au devis descriptif.

Art. 11. — Aucun versement dans le cas d'une vente en l'état futur d'achèvement, ni aucun dépôt dans le cas d'une vente à terme autre que le dépôt de garantie intervenant lors de la souscription éventuelle du contrat préliminaire de réservation prévu à l'article 18 ci-dessous, ne doit être effectué avant la signature du contrat de vente.

Toutefois, cette opération est admise sauf dans le cas des programmes immobiliers dont les dépôts des acquéreurs sont couverts par une garantie de remboursement des apports délivrée par une banque, un établissement financier ou une compagnie d'assurances agréés en Côte d'Ivoire.

Art. 12. — Lorsque la vente est conclue en l'état futur d'achèvement, le contrat de vente peut stipuler que le paiement interviendra par versements échelonnés à mesure de l'avancement des travaux.

Art. 13. — Lorsque la vente est conclue à terme, le contrat de vente peut seulement stipuler l'obligation pour l'acquéreur d'effectuer des dépôts successifs à mesure de l'avancement des travaux.

A défaut de garantie de remboursement des apports prévus à l'article 11 ci-dessus, les fonds déposés sont consignés dans un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur dans une banque ou un établissement financier agréé en Côte d'Ivoire.

Les fonds déposés sont incessibles, insaisissables et indisponibles jusqu'au transfert de propriété sans préjudice de la possibilité de consignation instituée à l'article 14.

Art. 14. — Quelle que soit la forme du contrat de vente d'immeuble à construire retenu, le montant cumulé des versements ou dépôts prévus aux articles 12 et 13 ci-dessus ne peut excéder les seuils suivants du prix de vente prévisionnel éventuellement révisé :

- 20 % à l'achèvement des fondations ;
- 60 % à la mise hors d'eau ;
- 90 % à l'achèvement des travaux.

Le solde du prix doit être versé lors de la mise à disposition de l'acquéreur de l'immeuble ou de la partie d'immeuble achevée. Son montant peut toutefois être consigné en cas de contestation de la conformité de l'immeuble construit avec le contrat.

En cas d'absence de garantie de remboursement des apports, aucun versement ni dépôt ne peut être effectué avant la réalisation de la condition.

Art. 15. — Le contrat peut prévoir une pénalité pour retard dans les versements ou dépôts prévus aux articles 12 et 13 ci-dessus, dans la limite de taux maximaux qui seront fixés par décret.

Art. 16. — Nonobstant toute stipulation contraire, les clauses de résolution de plein droit sanctionnant les obligations de versement ou de dépôt prévues aux articles 12 et 13 ci-dessus, ne peuvent produire effets que trois mois après la date de la sommation ou du commandement resté infructueux.

Art. 17. — La cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente d'immeuble à construire substitue de plein droit le cessionnaire dans les obligations de l'acquéreur envers le vendeur.

Tout projet de cession doit obligatoirement être signifié au vendeur par le notaire appelé à recevoir l'acte de cession.

Ces dispositions s'appliquent à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée, ou à cause de mort.

CHAPITRE II DU CONTRAT DE RÉSERVATION PRÉLIMINAIRE

Art. 18. — La vente peut être précédée d'un contrat de réservation préliminaire par lequel le vendeur, en qualité de réservant, s'engage à réserver à un acquéreur, qui a la qualité de réservataire, un immeuble ou une partie d'immeuble, en contrepartie du versement par le réservataire, d'un dépôt de garantie.

La vente d'immeuble à construire ne peut faire l'objet, à peine de nullité absolue, d'aucun autre acte, notamment d'une promesse d'achat ou de vente.

Art. 19. — Le contrat de réservation préliminaire mentionné à l'article 18 ci-dessus doit, à peine de nullité relative, être établi par écrit et comporter au moins les mentions suivantes :

- a) L'origine et la nature des droits sur le sol portant la construction ;
- b) La consistance de l'immeuble ;
- c) Les caractéristiques générales relatives à la nature et à la qualité des matériaux de construction et des éléments d'équipement indispensables à l'utilisation de l'immeuble à construire conformément à sa destination ;
- d) Le délai d'exécution des travaux et le délai de livraison ;
- e) La description sommaire, la superficie et la situation de l'immeuble ou de la partie d'immeuble réservée ;
- f) Le prix prévisionnel de l'immeuble ou de la partie d'immeuble réservée et les modalités de paiement ;
- g) Les éventuelles modalités de révision du prix pour variations des conditions économiques pouvant intervenir dans les conditions déterminées par décret ;
- h) Le cas échéant, la nature et le montant du ou des prêts sollicités par le bénéficiaire de la réservation en vue de l'acquisition ou des prêts que le réservant déclare s'engager à faire obtenir ou à transférer au réservataire ;
- i) Le montant et les modalités de versement du dépôt de garantie et des apports nécessaires pour compléter le financement de l'acquisition ;
- j) La date d'expiration du délai prévu pour la réalisation de la vente par acte notarié ;
- k) L'attestation de garantie de remboursement des apports ;
- l) Les références du permis de construire.

Art. 20. — Le montant du dépôt de garantie constitué au moment de la conclusion du contrat de réservation préliminaire ne peut excéder 10 % du prix prévisionnel de vente, si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an. Le pourcentage est limité à 5 % lorsque le délai est compris entre un et deux ans ; aucun dépôt ne peut être exigé si le délai excède deux ans.

Art. 21. — Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte notarié de vente, un mois au moins avant la date prévue pour la signature de cet acte.

Art. 22. — En l'absence de la garantie de remboursement des dépôts prévue à l'article 11 ci-dessus, les fonds déposés en garantie sont inscrits à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement financier agréé en Côte d'Ivoire. Il en est de même pour la partie des dépôts non couverte par la garantie éventuelle de remboursement.

Les dépôts de réservataires des différentes parties composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte spécial comportant un sous-compte par bénéficiaire.

Art. 23. — Les fonds déposés en garantie sont indisponibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente, dans la limite des sommes dues par l'acheteur.

Lorsque la vente est conclue en l'état futur d'achèvement, les fonds déposés sont remis au vendeur à titre d'acompte sur le paiement du prix au jour de la signature de l'acte, dans la limite des sommes dues au titre de l'article 14 ci-dessus.

Lorsque la vente est conclue à terme, les fonds déposés demeurent inscrits au compte ouvert à cet effet, auxquels viendront le cas échéant s'ajouter les dépôts successifs effectués à mesure de l'avancement des travaux, conformément à l'article 12 ci-dessus.

Art. 24. — Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue, ni pénalité, au réservataire qui en fait la demande expresse, dans l'un des cas suivants :

- a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du réservant ;
- b) Si le prix excède de plus de 5 % le prix prévisionnel stipulé au contrat révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat de réservation préliminaire ;
- c) Si le ou les prêts dont fait état le contrat de réservation préliminaire ne sont pas obtenus à hauteur du montant mentionné dans ce contrat ;
- d) Si l'un des éléments d'équipement ou l'un des matériaux, prévus au contrat de réservation préliminaire, ne doit pas être réalisé ou mis en œuvre ;
- e) Si le projet d'acte de vente stipule un délai de livraison supérieur d'au moins un tiers au délai prévu au contrat de réservation préliminaire.

Dans les cas prévus ci-dessus, le réservataire notifie sa demande de remboursement au réservant et au dépositaire des fonds, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le dépositaire doit, à la condition que le réservataire justifie de l'existence de l'un des cas prévus ci-dessus, lui rembourser le dépôt de garantie dans le délai maximum d'un mois à compter du jour de la réception de la demande de remboursement.

Art. 25. — En cas de non-réalisation de la vente du seul fait du réservataire, le dépôt de garantie reste acquis au réservant à titre de dédommagement.

Toutefois, le réservataire a, dans ce cas, la faculté de céder l'ensemble de ses droits et de ses obligations au titre du contrat préliminaire de réservation à un tiers, qu'il doit soumettre à l'agrément du réservant au plus tard un mois avant la date prévue pour la signature de l'acte de vente.

Le réservant ne peut, en aucun cas, convenir avec le tiers présenté à son agrément d'autres termes que ceux stipulés dans le contrat de réservation signé par le réservataire qui a renoncé à la réalisation de la vente.

CHAPITRE III DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À LA VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

Art. 26. — Aucun contrat de vente en l'état futur d'achèvement ne peut être signé avant l'achèvement des fondations, y compris le plancher bas incorporé aux dites fondations et avant que le vendeur ait préalablement justifié :

- a) Du paiement intégral des droits sur le sol portant la construction ;
- b) Du règlement intégral des décomptes relatifs à l'ensemble des études de l'opération et aux travaux réalisés pour l'achèvement des fondations ;
- c) De la régularité de sa situation fiscale pour le dernier exercice clos ;
- d) De la constitution de la garantie de bon achèvement de l'immeuble prévue par l'article 27 ci-dessus.

Art. 27. — La garantie de bon achèvement est :

- a) Soit délivrée par une banque, un établissement financier ou une compagnie d'assurances agréé en Côte d'Ivoire, dans les conditions prévues à l'article 28 ci-dessus ;
- b) Soit constituée par le vendeur, dans les conditions prévues par l'article 29 ci-dessus.

Art. 28. — La garantie de bon achèvement prévue à l'alinéa 27 a) ci-dessus, doit être délivrée sous la forme :

- a) Soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au vendeur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble, sur la simple demande de l'acquéreur ;
- b) Soit d'une Convention de cautionnement au terme de laquelle la caution s'oblige solidairement avec le vendeur, envers l'acquéreur, à payer lesdites sommes, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion.

Art. 29. — La garantie de bon achèvement prévue à l'article 27 b) ci-dessus résulte de la justification par le vendeur des moyens d'assurer le financement intégral de la construction.

La justification requise du vendeur par l'alinéa précédent devra résulter des éléments suivants qui seront pris en compte :

- a) Les sommes déjà effectivement dépensées pour la construction ;
- b) Les crédits confirmés des banques ou des établissements financiers faisant des opérations de crédit-immobilier ;
- c) Les montants des prix de vente stipulés aux contrats de vente conclus conformément à l'article 25 ci-dessus pour l'immeuble ou pour l'ensemble immobilier ;
- d) Les fonds propres du vendeur.

Art. 30. — Après la réalisation de chacune des conditions suspensives prévues à l'article 26 ci-dessus, le contrat de vente sera exécuté, notamment par application des articles 12 et 13 ci-dessus.

CHAPITRE IV DES DROITS ET DEVOIRS RESPECTIFS DU VENDEUR D'IMMEUBLE ET DE L'ACQUÉREUR

Art. 31. — Tout vendeur d'immeuble à construire doit préalablement à l'exercice de son activité bénéficier d'un agrément ministériel délivré au regard notamment des critères de compétence, d'honorabilité et de solvabilité.

Cet agrément est accordé par le ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme sur avis d'une Commission présidée par le dit ministre ou son représentant et composée de représentants des ministres chargés de l'Economie et des Finances, du Commerce, de la Justice, de la Sécurité et de l'Environnement.

Art. 32. — Le vendeur d'immeuble à construire est tenu de disposer d'un siège social facilement identifiable par l'acquéreur.

Ce siège social doit comporter un panneau d'identification mentionnant la raison sociale, l'adresse et le numéro du registre de commerce du vendeur d'immeuble.

Art. 33. — Les programmes immobiliers établis par le vendeur doivent faire l'objet d'un agrément technique préalable à toute publicité et à toute commercialisation.

Cet agrément technique est accordé par le ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme après étude du dossier technique et financier du projet présenté par le vendeur.

La recevabilité du dossier aux fins d'instruction suppose que le vendeur dispose :

- D'un terrain destiné à la réalisation du programme pour lequel un arrêté de concession provisoire lui a au moins été consenti ;
- Soit d'un financement propre, soit d'un accord écrit d'une banque agréée ou d'un bailleur de fonds ayant un représentant agréé en Côte d'Ivoire qui lui garantit l'octroi d'un crédit immobilier ;
- Eventuellement d'une garantie de remboursement lui permettant d'utiliser les apports garantis des acquéreurs pour compléter le financement du programme immobilier.

Art. 34. — Le vendeur d'immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus, en application des articles 1792 et 2270 du Code civil.

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Il n'y a pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis à l'article 1792 du Code civil.

Art. 35. — Le vendeur d'immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai de quatre-vingt-dix jours après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents.

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

Dans le cas contraire, l'action en résolution du contrat ou en diminution du prix devra être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices et défauts de conformité apparents.

Art. 36. — L'acquéreur doit honorer ses engagements vis-à-vis du vendeur en payant le prix convenu selon les modalités et l'échéancier fixé par le contrat de vente sous peine de résolution dudit contrat.

Toutefois, toute clause de résolution de plein droit sanctionnant l'inobservation des obligations prévues à l'alinéa précédent ne peut produire effet qu'un mois après mise en demeure restée sans effet.

Art. 37. — En cas de décès de l'acquéreur le bénéfice du contrat de vente est transmis de plein droit à son ou ses héritiers qui doivent respecter les engagements souscrits par leur auteur.

Art. 38. — En cas de rupture volontaire du contrat de vente par l'acquéreur, le dépôt de garantie et les apports déjà constitués restent acquis au vendeur à titre de dédommagement sans que la somme des apports et du dépôt de garantie à retenir puisse excéder 5 % du prix de vente éventuellement révisé.

L'acquéreur peut cependant se libérer de ses engagements, sans pénalité ni retenue, en désignant un tiers acquéreur qui aura été préalablement agréé par le vendeur au plus tard un mois avant la signature du contrat de vente.

TITRE II DE LA PROMOTION IMMOBILIERE

CHAPITRE PREMIER DU CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIÈRE

Art. 39. — Le contrat de promotion immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel une personne physique ou morale, appelée promoteur, s'oblige envers le maître de l'ouvrage à faire procéder à la construction, pour un prix convenu et au moyen de contrats de louage d'ouvrage, d'un ou de plusieurs immeubles et à effectuer elle-même ou à faire effectuer, moyennant une rémunération convenue, tout ou partie des opérations juridiques, administratives, financières et techniques concourant à ce même objet.

Art. 40. — Tout contrat par lequel une personne physique ou morale s'oblige envers le maître de l'ouvrage à faire procéder à la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation, en une qualité autre que celle de vendeur d'immeuble à construire ou de loueur d'ouvrage, est soumis aux dispositions du présent titre.

Art. 41. — Le contrat de promotion immobilière, tel que défini à l'article 39 ci-dessus, doit être constaté avant le commencement de son exécution, par un écrit contenant les énonciations suivantes :

- a) La situation et la superficie du terrain d'assiette de l'immeuble à construire ;
- b) L'origine et la nature des droits sur le sol ;
- c) La consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble à construire ;
- d) Le délai d'exécution des travaux ;
- e) Les devis descriptifs et les conditions techniques d'exécution des travaux ;
- f) Le prix global et forfaitaire révisable ou non révisable convenu pour la construction ;
- g) Les moyens et les conditions de financement de la construction et les modalités de règlement à mesure de l'avancement des travaux ;
- h) La rémunération du promoteur pour ses frais éhonoraires ;
- i) La garantie apportée par le promoteur pour la bonne exécution de son mandat, telle que définie à l'article 45 ci-dessous ;
- j) Les références du permis de construire.

L'inobservation de l'une quelconque des dispositions du présent article entraîne la nullité relative du contrat de promotion immobilière. Cette nullité ne peut être invoquée que par le maître de l'ouvrage et jusqu'à l'achèvement des travaux.

Elle entraîne l'inopposabilité des contrats passés par le promoteur au maître de l'ouvrage.

Art. 42. — Aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce ni aucun versement ne peut être exigé ou accepté du maître de l'ouvrage, avant la signature du contrat de promotion immobilière.

Aucun paiement ne peut, non plus, être exigé avant la date à laquelle la créance est exigible.

Art. 43. — Les modalités de règlement du prix éventuellement révisé, obligatoirement prévues par le contrat de promotion immobilière en application de l'article 41 ci-dessus, doivent stipuler que les paiements sont effectués en fonction de l'état d'avancement des travaux, justifiés conformément au contrat de promotion immobilière, dans la limite des seuils maximaux qui seront fixés par décret.

Art. 44. — Les modalités de règlement de la rémunération du promoteur, obligatoirement prévues par le contrat de promotion immobilière en application de l'article 41 ci-dessus, doivent stipuler que les paiements partiels à effectuer jusqu'à la livraison au maître de l'ouvrage de l'immeuble construit, ne peuvent excéder les seuils maximaux qui seront fixés par décret pour chacune des étapes de l'avancement des travaux.

Le solde, consigné par le maître de l'ouvrage lors de la livraison auprès d'un établissement financier agréé en Côte d'Ivoire désigné par le promoteur, est payable à la fin du mandat du promoteur, tel que défini à l'article 50 ci-dessous.

Art. 45. — La garantie de bonne exécution des obligations contractuelles du promoteur résultant de son mandat comporte l'obligation pour celui-ci de prendre à sa charge les sommes excédant le prix convenu au contrat de promotion immobilière qui seraient nécessaires à la réalisation de l'ouvrage contractuellement défini conformément à l'article 39 ci-dessus.

La garantie est donnée au maître de l'ouvrage sous la forme :

a) Soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au promoteur ou à payer pour son compte les sommes définies à l'alinéa précédent, sur la simple demande du maître de l'ouvrage ;

b) Soit d'une Convention de cautionnement au terme de laquelle la caution s'oblige solidairement avec le promoteur, envers le maître de l'ouvrage, à payer lesdites sommes, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion.

Cette garantie qui devra couvrir 20 % du montant initial, doit être donnée par une banque, un établissement financier ou une compagnie d'assurances agréé en Côte d'Ivoire.

CHAPITRE II DES DROITS ET OBLIGATIONS RESPECTIFS DU MAÎTRE DE L'OUVRAGE ET DU PROMOTEUR

Art. 46. — Le mandat du promoteur tel que défini à l'article 35 ci-dessus lui donne pouvoir de conclure les contrats nécessaires à son objet, de recevoir les travaux, de liquider les marchés et de façon générale celui d'accomplir, à concurrence du prix global convenu, au nom du maître de l'ouvrage, tous les actes qu'exige la réalisation de la construction.

Le promoteur immobilier est aussi habilité à procéder à la vente d'immeuble à construire pour le compte du maître de l'ouvrage et de ce fait est considéré comme vendeur d'immeubles.

Les dispositions du titre premier de la présente loi lui sont donc applicables.

Toutefois, le promoteur n'engage le maître de l'ouvrage, par les emprunts qu'il contracte ou par les actes de disposition qu'il passe, qu'en vertu d'un mandat écrit spécial contenu dans le contrat de promotion immobilière ou dans un acte postérieur.

Le maître de l'ouvrage est tenu d'exécuter les engagements contractés en son nom par le promoteur en vertu des pouvoirs que celui-ci tient de la loi, de la Convention ou de tout mandat spécial mentionné à l'alinéa précédent.

Art. 47. — Le maître de l'ouvrage est tenu d'effectuer les versements correspondant tant à l'exécution des travaux qu'à la rémunération du promoteur, selon l'échéancier et les modalités prévus au contrat de promotion immobilière, conformément aux dispositions des articles 41 et 42 ci-dessus.

Nonobstant toute stipulation contraire, toute clause de résolution de plein droit sanctionnant l'inobservation des obligations visées à l'alinéa précédent, ne peut produire effet qu'un mois après une mise en demeure restée infructueuse.

Art. 48. — Le promoteur est garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage.

Si le promoteur s'engage à exécuter lui-même une partie des opérations de construction, il est tenu, quant à ces opérations, des obligations d'un loueur d'ouvrage.

Le promoteur est notamment tenu des obligations résultant des articles 1792 et 2270 du Code civil.

Art. 49. — Le promoteur ne peut se substituer un tiers dans l'exécution des obligations qu'il a contractées envers le maître de l'ouvrage sans l'accord préalable écrit de celui-ci.

Art. 50. — Le mandat du promoteur s'achève après la livraison de l'ouvrage, par la clôture des comptes de construction entre le maître de l'ouvrage et le promoteur, sans préjudice des actions en responsabilité qui peuvent être exercées par le maître de l'ouvrage à l'encontre du promoteur.

Le solde consigné en application des dispositions de l'article 42 est payable dans le délai maximum d'un mois à compter de la remise au maître de l'ouvrage par le promoteur, des comptes de construction.

Art. 51. — Si avant l'achèvement de la construction, le maître de l'ouvrage cède les droits qu'il a sur l'ouvrage, le cessionnaire lui est substitué de plein droit, tant à l'actif qu'au passif, dans l'ensemble du contrat de promotion immobilière. Le cédant est garant de l'exécution des obligations mises à la charge du maître de l'ouvrage par le contrat cédé.

Les mandats spéciaux donnés au promoteur se poursuivent entre celui-ci et le cessionnaire.

Art. 52. — Le maître de l'ouvrage ne peut mettre fin unilatéralement au contrat de promotion immobilière avant l'achèvement de la construction.

En cas de rupture abusive, le promoteur pourra demander au maître de l'ouvrage, réparation du préjudice en résultant.

Art. 53. — L'administration provisoire, la liquidation judiciaire ou la faillite n'entraînent pas de plein droit la résiliation du contrat de promotion immobilière.

Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

TITRE III DISPOSITIONS PÉNALES

Art. 54. — Ne peuvent participer, à quelque titre que ce soit, directement ou indirectement, pour leur compte ou celui d'autrui, à la conclusion d'un contrat de vente d'immeuble à construire ou de promotion immobilière, les personnes ayant fait l'objet d'une condamnation pénale pour les infractions suivantes :

- a) Faux et usage de faux en écriture privée, de commerce ou de banque ;
- b) Vol, recel, escroquerie, abus de confiance, extorsion de fonds, valeur ou signature, délits punis des peines de l'escroquerie, de l'abus de confiance ou de la banqueroute ;
- c) Infraction à la législation et à la réglementation sur les stupéfiants ;
- d) Détournement de deniers publics.

Art. 55. — Sera punie des peines prévues à l'article 401 alinéas 1 à 6 du Code pénal, aggravées le cas échéant en application de l'article 110 du même Code, toute personne qui aura :

- Contrevenu à une des interdictions résultant de l'article 54 ci-dessus ;
- Exigé ou accepté un versement, un dépôt de fonds, une souscription ou une acceptation d'effets de commerce en violation des articles 9, 10, 11, 18, 40, 41 et 42 ci-dessus, ou qui ayant reçu ou accepté un ou plusieurs versements dépôts ou souscription d'effets de commerce, à l'occasion de la conclusion d'un contrat de vente d'immeuble à construire ou de promotion immobilière, soumis aux dispositions des titres premier et II de la présente loi, aura détourné tout ou partie des sommes.

TITRE IV DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Art. 56. — Les sociétés de promotion immobilière actuellement en activité disposent d'un délai de douze mois à compter de la publication de la présente loi pour se conformer aux dispositions de celle-ci.

TITRE V DISPOSITIONS FINALES

Art. 57. — Les modalités d'application de la présente loi sont fixées par décret.

Art. 58. — Sont abrogées toutes dispositions contraires à la présente loi.