

N° 230

SÉNAT

DEUXIÈME SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1994-1995

Rattaché pour ordre au procès-verbal de la séance du 19 janvier 1995.
Enregistré à la Présidence du Sénat le 6 mars 1995.

PROPOSITION DE LOI

*visant à instituer un statut professionnel
des promoteurs-constructeurs,*

PRÉSENTÉE

Par MM. Philippe MARINI, Jean BERNARD, Mme Paulette BRISEPIERRE, MM. Auguste CAZALET, Désiré DEBAVELAERE, Yann GAILLARD, Georges GRUILLOT, Jean-Paul HAMMANN, Bernard HUGO, Jean-Paul HUGOT, Roger HUSSON, Marc LAURIOL, Jacques LEGENDRE et Joseph OSTERMANN,

Sénateurs.

(Renvoyée à la commission des Lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du Règlement et d'administration générale, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

Professions immobilières. - Assurances - Construction - Diplômes - Lotissement - Protection du consommateur.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'activité des promoteurs-constructeurs est aujourd'hui régie par de nombreux textes, notamment la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie à raison des vices de construction, complétée par la loi n° 67-547 du 7 juillet 1967 et par la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction.

Il n'en est pas de même de cette profession, qui est ouverte à tous sans condition.

Or, la complexité de la pratique de cette profession s'est considérablement accrue au cours de dernières années, nécessitant des connaissances approfondies dans des secteurs aussi variés que l'urbanisme, la construction, la fiscalité, la gestion financière, les techniques de construction et la commercialisation.

La protection du « consommateur » nécessite de s'assurer que ceux qui décident d'exercer un tel métier respectent certaines conditions de compétences et de moralité. La présente proposition de loi vise à créer un statut professionnel des promoteurs-constructeurs, qui serait seul susceptible de faire échec à ceux qui continuent de travailler en marge de la profession et de développer un climat de confiance entre utilisateurs et promoteurs-constructeurs. Ce statut serait applicable à toutes les personnes physiques ou morales, qui, directement ou indirectement, acquièrent un terrain, conçoivent l'immeuble qu'elles veulent y édifier..., et cela quel que soit le statut juridique choisi (art. 2).

Par contre, sont exclus de l'application de la présente proposition de loi, très logiquement, les architectes, les entrepreneurs de bâtiment et autres techniciens ou hommes de l'art, dans l'exercice normal de leur profession, les aménageurs de terrains non bâtis, les maîtres d'ouvrage et les particuliers qui font construire un ou plusieurs immeubles à leur seul profit, les représentants légaux ou statutaires des sociétés d'économie mixte et des organismes H.L.M., les maîtres d'ouvrage qui ne procèdent à la vente qu'après expiration d'un délai de cinq ans à compter de la déclaration d'achèvement des travaux, enfin les personnes qui se contentent de pratiquer, sur des immeubles existants, des

travaux de faible ampleur ne nécessitant pas un permis de construire (art. 3).

Ce texte a pour objet essentiel d'instituer des listes départementales établies par les préfets, sur lesquelles le fait d'être inscrit donne habilitation à exercer les activités de promoteur-constructeur sur l'ensemble du territoire national (art. 5).

L'inscription sur une liste publiée au recueil des actes administratifs du département permettra à tout acquéreur de logement de vérifier que le promoteur-constructeur, agissant en son nom ou comme représentant légal ou statutaire d'une personne morale, est effectivement promoteur-constructeur au sens de la loi. A cet effet, toute insertion ou document destiné à l'information du public émanant des personnes qui exercent les activités prévues à l'article 2 devra obligatoirement comporter, après la dénomination de la personne morale, le nom du promoteur-constructeur figurant sur la liste départementale des promoteurs-constructeurs (art. 7).

L'inscription sur la liste du département du lieu de son domicile ou du siège social de son entreprise est acquise à la demande de l'intéressé, dès lors qu'il peut justifier d'un niveau minimal de compétence et de technicité résultant soit d'une expérience confirmée, soit d'une expérience conjuguée à un certain niveau universitaire (art. 6).

Ce dispositif ne conduit pas à l'établissement d'un *numerus clausus*, ce qui serait contraire à la fois aux exigences de l'Union européenne sur la déréglementation et la libre concurrence, et à la nécessité de ne pas freiner dans son développement un secteur économique important.

La présente proposition de loi prévoit les conditions de renonciation ou de radiation des listes départementales, à l'issue d'une procédure contradictoire, ainsi que les sanctions applicables en cas d'exercice illégal de la profession. En particulier, certaines condamnations pénales ou civiles entraînent l'interdiction de l'exercer (art. 9, 10, 11, 13, 15, 16, 17).

De plus, le fait d'exercer l'activité de promoteur-constructeur sans être inscrit sur une liste départementale ou sans avoir satisfait à l'obligation d'assurance, expose la personne physique ou morale concernée à des sanctions pénales (art. 19).

Ce texte interdit aux personnes physiques concernées par une radiation tout exercice de la profession de promoteur-constructeur, même au profit d'une personne morale dont elles seraient l'employé ou l'administrateur, ou sous le couvert d'un tiers (art. 17).

Enfin, les dispositions transitoires sont prévues par l'article 21 pour toute personne qui exerce déjà, au moment de la publication de la présente loi, l'activité de promoteur-constructeur, et à l'usage des personnes qui antérieurement condamnées, et ne pouvant par conséquent être inscrites sur une liste départementale, auraient commencé une opération de promotion-construction.

Tel est l'objet de la présente proposition de loi que nous vous proposons d'adopter.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

La présente loi a pour objet de réglementer l'accès à la profession de promoteur-constructeur et les conditions d'exercice de cette profession.

Les activités concernées consistent notamment à :

– prendre l'initiative des opérations de construction, ce qui implique la maîtrise des sols et la définition des ouvrages à réaliser compte tenu de la réglementation en vigueur ;

– réunir les différents financements nécessaires à la réalisation des opérations de construction ;

– sélectionner les architectes, les maîtres d'œuvre et autres techniciens ;

– solliciter des pouvoirs publics compétents les autorisations de construire ;

– négocier et conclure avec les entrepreneurs les marchés des travaux d'exécution des ouvrages ;

– gérer la réalisation des opérations ;

– assurer directement ou indirectement la vente de celles-ci.

Art. 2.

Les dispositions de la présente loi s'appliquent à toute personne physique ou morale, qui directement ou indirectement acquiert un ter-

rain, conçoit l'immeuble qu'elle veut y édifier, met en place les moyens financiers, juridiques et techniques aptes à réaliser ce produit et le vend globalement ou par lots :

a) soit en assumant la représentation légale ou statutaire des sociétés visées aux articles L. 210-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ou en assumant en droit, notamment en vertu d'un mandat, ou en fait, tout ou partie de la gestion ou de l'administration de telles sociétés ;

b) soit en concluant avec le maître d'ouvrage un contrat, autre qu'un contrat prévu à l'article 1779-3 du code civil, en vue de la construction d'un ou plusieurs bâtiments, notamment l'un des contrats visés aux articles L. 230-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ou le contrat de l'article 1831-1 du code civil ;

c) soit en construisant à titre de maître d'ouvrage tout ou partie de bâtiments en vue de la vente.

Art. 3.

Les dispositions de la présente loi ne s'appliquent pas :

a) aux personnes qui procèdent à l'aménagement de terrains non bâtis, notamment en vue de leur division parcellaire ;

b) aux personnes qui réhabilitent, restaurent ou transforment des immeubles existants soit pour le compte d'autrui, soit pour leur propre compte, en vue de la vente dès lors que les travaux correspondants ne nécessitent pas de permis de construire ;

c) aux maîtres d'ouvrage qui, à titre occasionnel, font construire une maison individuelle pour leur usage personnel ;

d) aux maîtres d'ouvrage qui font construire un ou plusieurs immeubles en vue de la location à leur profit ;

e) aux maîtres d'ouvrage qui ne procèdent à la vente qu'après expiration d'un délai de cinq ans à compter de la déclaration d'achèvement ;

f) aux architectes, aux entrepreneurs de bâtiment et autres techniciens ou hommes de l'art, à moins qu'ils ne participent aux activités visées à l'article 2 en une qualité autre que celle qui s'attache à l'exercice normal de leur profession ;

g) les représentants légaux ou statutaires des organismes d'H.L.M. et des sociétés d'économie mixte.

Art. 4.

Les conditions dans lesquelles il pourra être procédé, à titre exceptionnel, à une vente dans les cas prévus à l'article 3, paragraphes c) et d) seront déterminées par décret en Conseil d'Etat.

Art. 5.

Nul ne peut exercer les activités prévues à l'article 2 s'il n'est inscrit sur une liste établie par le préfet du lieu du siège social de son entreprise ou de son domicile.

L'inscription sur cette liste dressée par département habilite à exercer les activités prévues à l'article 2 sur l'ensemble du territoire national.

Cette liste est publiée au recueil des actes administratifs du département.

Art. 6.

L'inscription sur une liste départementale est acquise à la demande de l'intéressé, sur justification :

a) de son aptitude professionnelle, résultant, soit de l'expérience seule, obtenue par l'exercice, pendant un certain nombre d'années et à un certain niveau hiérarchique, de la profession de promoteur-constructeur, exercée de façon habituelle et dans le cadre d'une organisation permanente, soit d'une expérience professionnelle de cette nature, conjuguée à un certain niveau d'études sanctionné par un diplôme ;

b) de l'absence d'interdiction résultant de l'une des décisions mentionnées aux articles 9 et 10 ;

c) d'une attestation d'assurance contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle et d'une attestation d'assurance maître d'ouvrage.

Tout refus d'inscription doit être motivé. L'absence de réponse du préfet pendant un délai de trois mois à compter de la réception de la demande d'inscription équivaut à une décision implicite de refus. Le demandeur peut alors former un recours hiérarchique auprès du ministre du Logement qui devra se prononcer dans les mêmes conditions de délai. Une fois devenue définitive, la décision de refus pourra faire l'objet d'un recours devant les juridictions administratives.

Un décret en Conseil d'Etat précisera les conditions d'application du présent article.

Art. 7.

Toute annonce ou insertion ou document destiné à l'information du public concernant une opération de construction doit obligatoirement comporter le nom du promoteur-constructeur ou, lorsque celui-ci est une personne morale, la dénomination de cette personne morale.

Art. 8.

Une personne morale ne peut se livrer aux activités prévues à l'article 2 que si le ou les représentants légaux ou statutaires, s'ils sont plusieurs, sont inscrits sur l'une des listes départementales instituées par l'article 5.

Art. 9.

Ne peuvent être inscrites sur une liste départementale prévue à l'article 5 les personnes qui ont été condamnées par décision passée en force de chose jugée :

a) soit à une peine d'emprisonnement ferme pour l'une des infractions mentionnées aux articles L. 241-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

b) soit à une peine d'emprisonnement ferme pour une des infractions prévues au Titre VIII du Livre IV du code de l'urbanisme, à l'article L. 121-1 du code de la consommation, ainsi que pour l'une des infractions prévues par la présente loi.

Art. 10.

La même interdiction est encourue :

a) par les faillis non réhabilités et par les personnes frappées soit de faillite personnelle, soit de l'une des interdictions de diriger, gérer, administrer ou contrôler toute entreprise commerciale prévues aux articles 189-5°, 190 et 192 de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises ;

b) par les officiers publics et ministériels destitués ;

c) par les administrateurs judiciaires et les mandataires-liquidateurs révoqués ;

d) par les membres radiés disciplinairement et à titre définitif pour manquement à la probité des professions constituées en ordre.

Art. 11.

La radiation d'office de l'inscription sur une liste départementale instituée par l'article 5 est prononcée par une décision motivée du préfet pour l'un des motifs suivants :

a) la survenance de l'une des interdictions prévue aux articles 9 et 10 ;

b) le non-respect de l'obligation d'assurance, prévue à l'article 6 ;

c) la cessation depuis cinq ans au moins des activités prévues à l'article 2.

Le promoteur-constructeur doit déclarer au préfet toute cause de radiation le concernant dans le mois de sa survenance.

Art. 12.

A la demande de l'intéressé, le préfet prononce la suspension provisoire de l'inscription en cas de survenance d'une incompatibilité prévue par l'article LO. 146 du code électoral.

Art. 13.

Les faits de nature à entraîner la radiation sont notifiés à l'intéressé ; celui-ci dispose d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour adresser à l'autorité administrative ses observations par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La décision ne peut être prise avant ce délai ou avant la réception des observations de l'intéressé, si elles sont reçues dans ce délai.

Art. 14.

Toute personne inscrite sur une liste départementale peut renoncer au bénéfice de son inscription. Dans ce cas, le préfet lui en donne acte.

Art. 15.

Le promoteur-constructeur doit cesser son activité dans le mois qui suit la notification de la décision de radiation ou le donné acte de sa renonciation.

En cas de condamnation pénale intervenue dans les conditions visées à l'article 9 de la présente loi, le promoteur-constructeur doit cesser son activité au jour où cette condamnation devient définitive.

Il en va de même en cas de condamnation visée à l'article 10 de la présente loi.

Art. 16.

Lorsque la radiation ou la suspension frappe le représentant d'une personne morale exerçant les activités visées à l'article 2, la poursuite de l'activité de la personne morale est subordonnée à la désignation d'un nouveau représentant remplissant les conditions d'inscription sur une liste départementale prévue à l'article 6.

Si la désignation du nouveau représentant est rendue impossible en raison de divergences au sein de la société, le tribunal compétent pourra choisir le nouveau représentant parmi les experts promoteurs-constructeurs inscrits sur les listes arrêtées par les cours d'appel ou sur la liste nationale des experts promoteurs-constructeurs regroupant des listes arrêtées par les cours d'appel.

En cas de radiation ou de suspension frappant un représentant d'une personne morale en redressement judiciaire, le tribunal compétent pourra ordonner la nomination d'un expert promoteur-constructeur, choisi dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, chargé d'assister l'administrateur judiciaire ou le mandataire-liquidateur.

En cas de radiation ou de suspension d'une personne physique, le tribunal compétent pourra ordonner la nomination d'un expert promoteur-constructeur, choisi dans les conditions prévues à l'alinéa 2.

Art. 17.

La radiation survenue pour l'un des motifs prévus aux articles 9 et 10 de la présente loi entraîne pour la personne physique concernée l'impossibilité d'exercer la profession de promoteur-constructeur sous le couvert d'un tiers, ni être employé à un titre quelconque par la société qu'elle gérât, administrait ou dont elle avait la signature, ni gérer, administrer une personne morale quelconque exerçant cette

activité. Elle ne peut pas davantage être employée au service de l'acquéreur, du gérant ou du locataire de son ancienne entreprise.

Art. 18.

Nul ne peut faire usage du titre de promoteur-constructeur s'il ne figure sur une liste départementale des promoteurs-constructeurs.

Art. 19.

Toute personne tenue à inscription sur une liste départementale des promoteurs-constructeurs et qui exerce les activités visées à l'article 2 de la présente loi sera, en l'absence de cette inscription, punie d'une amende de 100 000 F et en cas de récidive d'une amende de 300 000 F et d'un emprisonnement de six mois ou de l'une de ces deux peines seulement.

Les mêmes peines sont applicables à toute personne qui n'aura pas satisfait à l'obligation d'assurance et qui aura omis d'en informer le préfet.

Elles sont également applicables à la personne qui continue son activité :

a) soit après l'expiration du délai d'un mois suivant la notification de radiation ;

b) soit à compter du jour où une condamnation pénale prononcée contre elle dans les conditions de l'article 10 est devenue définitive ;

c) soit à compter du jour où une condamnation visée à l'article 11 est devenue exécutoire.

Art. 20.

Toute personne, autre que celle inscrite sur la liste visée à l'article 6, qui se prévaut de la qualité de promoteur-constructeur, sera punie des peines prévues par l'article 433-17 du code pénal. Sera puni des mêmes peines celui qui aura fait usage d'une dénomination présentant une ressemblance avec le titre de promoteur-constructeur de nature à causer une méprise dans l'esprit du public.

Art. 21.

Les personnes qui, lors de la publication de la présente loi, entrent dans le champ d'application de l'article 2 et les personnes qui

exerçaient les activités définies par le même article, sont tenues d'obtenir leur inscription sur une liste départementale, conformément à l'article 5 de la présente loi, dans des conditions, notamment de délai, qui seront précisées par le décret en Conseil d'Etat mentionné à l'article 6.

A titre transitoire, les personnes qui auront été antérieurement condamnées dans les conditions prévues aux articles 9 et 10 pourront achever les opérations en cours, sous réserve de la non-application de l'article 55-1 du code pénal et de l'article 703 du code de procédure pénale.

Art. 22.

Les conditions d'application de la présente loi, et notamment la détermination de l'aptitude professionnelle, sont fixées par décret en Conseil d'Etat.