



15ème législature

Question N° : 37720	De M. Bernard Bouley (Les Républicains - Essonne)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Code de la construction et de l'habitation	Analyse > Code de la construction et de l'habitation.
Question publiée au JO le : 30/03/2021 Réponse publiée au JO le : 19/04/2022 page : 2587		

Texte de la question

M. Bernard Bouley attire l'attention de Mme la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, sur les dispositions du 2ème alinéa de l'article L. 211-2 du code de la construction et de l'habitation qui viennent en contradiction avec celles de l'article 1858 du code civil. En effet, le législateur de 1971 avait voulu marquer, avant tout, le caractère subséquent du recours contre les associés, contrairement à la jurisprudence alors appliquée selon laquelle les créanciers sociaux pouvaient poursuivre à leur choix librement et indifféremment les associés ou la société (Cas. 3e civ. 6 février 1969 : D. 1969, p. 432). Ainsi la différence dans la rédaction du texte de loi sur les sociétés civiles de construction-vente (art. L. 211-2 code de la construction et de l'habitation) et celui sur les sociétés civiles en général (loi du 4 janvier 1978 codifiée à l'article 1858 du code civil) s'explique avant tout par son antériorité dans le temps. En effet, le type de problème que ces deux textes résolvent était beaucoup plus criant à l'époque pour les sociétés civiles de construction-vente que pour les sociétés civiles en général, ce qui explique que le législateur ait voulu s'en saisir bien avant. Mais cette antériorité explique également que le législateur ait été plus loin dans sa réflexion en 1978 qu'en 1971, en tenant compte notamment du retour d'information sur les conséquences de la loi de 1971, qui est apparue imparfaite sur ce point précis. La survivance de petites différences de rédaction entre l'article L. 211-2 du code de la construction et de l'habitation et l'article 1858 du code civil relève donc plus d'un oubli ou d'un anachronisme que d'une réelle volonté du législateur de maintenir deux régimes différents entre les sociétés civiles de construction vente d'une part et les sociétés civiles en général d'autre part. Or, suite à la question parlementaire n° 72818 du 18/10/2016 JOAN p.8723, le ministre du logement et de l'habitat durable s'était engagé à en étudier les implications. C'est pourquoi il lui demande si l'article L. 211-2 du code de la construction et de l'habitation sera bientôt modifié dans sa rédaction afin de l'aligner sur les dispositions de l'article 1858 du code civil.

Texte de la réponse

Les articles 1858 du code civil et L. 211-2 du code de la construction et de l'habitation définissent un principe de responsabilité des associés qui est identique, avec toutefois des modalités de mise en œuvre différentes. L'article L. 211-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) dispose en effet, pour les sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles, que les associés sont tenus du passif sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux et que les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse, tandis que l'article 1858 du code civil exige, pour que des poursuites pour paiement des dettes sociales soient engagées contre un associé d'une société civile, que la personne morale ait été « préalablement et vainement poursuivie ». Cette différence dans les



modalités de mise en œuvre de la responsabilité des associés ne semble pas réellement justifiée et a d'ailleurs été atténuée par la jurisprudence. Il a ainsi été jugé, pour l'application de l'article L. 211-2 du code de la construction et de l'habitation, qu'une mise en demeure infructueuse n'était pas suffisante et qu'une action contre les associés requérait un titre préalable contre la société, tel qu'une décision de justice (Cass. Civ. 3e, 3 novembre 2011, n° 10-23.951). Dans ce contexte, une mise en cohérence de l'article L. 211-2 du code de la construction et de l'habitation avec le code civil peut être envisagée, sous réserve toutefois d'une consultation des représentants des professionnels concernés et d'un véhicule législatif adapté.