

JOURNAL OFFICIEL

DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉBATS PARLEMENTAIRES

SÉNAT

COMPTE RENDU INTÉGRAL DES SÉANCES

Abonnements à l'Édition des **DEBATS DU SENAT** : FRANCE ET OUTRE-MER : 16 NF ; ETRANGER : 24 NF
(Compte chèque postal : 9063 13. Paris.)

PRIÈRE DE JOINDRE LA DERNIÈRE BANDE
aux renouvellements et réclamations

DIRECTION, REDACTION ET ADMINISTRATION
26, RUE DESAIX, PARIS 15^e

POUR LES CHANGEMENTS D'ADRESSE
AJOUTER 0,20 NF

2^e SESSION ORDINAIRE DE 1961 - 1962

COMPTE RENDU INTEGRAL — 16^e SEANCE

Séance du Mardi 19 Juin 1962.

SOMMAIRE

1. — Procès-verbal (p. 516).
2. — Excuse (p. 516).
3. — Dépôt de rapports (p. 516).
4. — Dépôt d'une question orale avec débat (p. 516).
5. — Questions orales (p. 516).
Équipement scolaire de la ville de Montreuil :
Question de M. Jacques Duclos. — MM. Pierre Dumas, secrétaire d'Etat auprès du Premier ministre ; Jacques Duclos.
Récolte sucrière de 1962 à la Guadeloupe :
Question de M. Lucien Bernier. — MM. Louis Jacquinot, ministre d'Etat chargé des départements et territoires d'outre-mer ; Lucien Bernier.
Maintien en activité de la gare de Tintelleries à Boulogne-sur-Mer :
Question de M. Jean Bardol. — MM. Roger Dusseaux, ministre des travaux publics et des transports ; Jean Bardol
6. — Amendement à la convention relative à l'aviation civile internationale. — Adoption d'un projet de loi (p. 520).
Discussion générale : M. Henri Prêtre, rapporteur de la commission des affaires économiques.
Adoption de l'article unique et du projet de loi.
7. — Caisse des retraites des membres de l'ancienne Assemblée de l'Union française. — Adoption d'un projet de loi (p. 521).
Discussion générale : MM. André Fosset, rapporteur de la commission des lois ; Waldeck L'Huilier, René Jager, Marcel Champeix, Pierre Dumas, secrétaire d'Etat auprès du Premier ministre.
Adoption des articles 1^{er} à 3 et du projet de loi.

8. — Construction d'immeubles en copropriété à usage d'habitation. — Discussion d'un projet de loi (p. 523).
Discussion générale : MM. Jacques Delalande, rapporteur de la commission spéciale ; Jacques Voyant, Camille Vallin, Bernard Chochoy, Jacques Maziol, ministre de la construction.
Art. 1^{er} :
Amendements de M. Jacques Delalande et du Gouvernement. — MM. le rapporteur, le ministre, Léon Messaud, Guy Petit. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.
Art. 2 :
Amendement de M. Jacques Delalande. — MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.
Amendement de M. Emile Hugues. — MM. Marcel Molle, le rapporteur, le ministre. — Retrait.
Adoption de l'article modifié.
Art. 3 :
Amendement de M. Jacques Delalande. — Retrait.
Adoption de l'article.
M. le rapporteur.
Art. 4 :
Amendement de M. Jacques Delalande. — MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.
M. le rapporteur.
Art. 5 :
Amendement de M. Jacques Delalande. — MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.

Art. 6 :

Amendement de M. Jacques Delalande. — MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 7 :

Amendement de M. Jacques Delalande. — MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 8 :

Amendements de M. Jacques Delalande et de M. Camille Vallin. — MM. le rapporteur, Camille Vallin, le ministre. — Rejet de l'amendement de M. Camille Vallin. — Adoption de l'amendement de M. Jacques Delalande.

Adoption de l'article modifié.

Art. additionnel 8 bis (amendement de M. Camille Vallin) :

MM. Camille Vallin, le rapporteur, le ministre.

Rejet de l'article.

Art. 9 :

Amendement de M. Jacques Delalande. — MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 10 :

Amendements de M. Jacques Delalande et du Gouvernement. — MM. le rapporteur, le ministre, Maurice Coutrot. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 11 :

Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

M. le rapporteur.

Art. additionnel 11 bis (amendements de M. Jacques Delalande et de M. Camille Vallin) :

MM. le rapporteur, le ministre, Camille Vallin, Léon Messaud.

Adoption de l'article.

Art. additionnel 11 ter (amendement de M. Jacques Delalande) :

MM. le rapporteur, le ministre.

Adoption de l'article.

Art. additionnel 11 quater (amendement de M. Jacques Delalande) : adoption.

Art. 12 :

Amendement de M. Jacques Delalande. — MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement de M. Joseph Voyant. — MM. Joseph Voyant, le rapporteur, le ministre. — Retrait.

Adoption de l'article modifié.

Art. 13 :

Amendements de M. Jacques Delalande et de M. Joseph Voyant. — MM. le rapporteur, Joseph Voyant, le ministre, Auguste Pinton. — Rejet de l'amendement de M. Joseph Voyant. — Adoption de l'amendement de M. Jacques Delalande.

Adoption de l'article modifié.

Art. 14 : adoption.

Art. 15 :

Amendements de M. Jacques Delalande et de M. Camille Vallin. — MM. le rapporteur, Camille Vallin, le ministre. — Retrait de l'amendement de M. Camille Vallin. — Adoption de l'amendement de M. Jacques Delalande.

Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.

Amendement de M. Joseph Voyant. — Retrait.

Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption

Adoption de l'article modifié.

Art. 16 :

Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 17, 18, 19 et 20 :

Amendements de M. Jacques Delalande. — MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Suppression des articles.

M. le rapporteur.

Renvoi de la suite de la discussion : M. Léon Jozeau-Marigné, président de la commission spéciale.

9. — Règlement de l'ordre du jour (p. 542).

PRESIDENCE DE M. GEOFFROY DE MONTALEMBERT

vice-président.

La séance est ouverte à quinze heures quinze minutes.

M. le président. La séance est ouverte.

— 1 —

PROCES-VERBAL

M. le président. Le procès-verbal de la séance du jeudi 14 juin 1962 a été distribué.

Il n'y a pas d'observation ?...

Le procès-verbal est adopté.

— 2 —

EXCUSE

M. le président. M. Adolphe Chauvin s'excuse de ne pouvoir assister à la séance.

— 3 —

DEPOT DE RAPPORTS

M. le président. J'ai reçu de M. André Fosset un rapport fait au nom de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale, sur le projet de loi adopté par l'Assemblée Nationale, relatif à la Caisse des retraites des membres de l'ancienne Assemblée de l'Union française. (N° 211-1961-1962.)

Le rapport sera imprimé sous le n° 227 et distribué.

J'ai reçu de M. Paul-Jacques Kalb un rapport fait au nom de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale, sur le projet de loi relatif à l'organisation de la Guyane. (N° 241-1960-1961.)

Le rapport sera imprimé sous le n° 228 et distribué.

— 4 —

DEPOT D'UNE QUESTION ORALE AVEC DEBAT

M. le président. J'informe le Sénat que j'ai été saisi de la question orale avec débat suivante :

M. Marc Pauzet demande à M. le ministre de l'agriculture les mesures qu'il compte prendre pour assurer l'organisation du marché du vin, étant donné que le décret du 16 mai 1959 régissant la matière prend fin avec la récolte de 1961 ; s'il entend proroger ce décret ou bien, suivant certaines informations procéder à une refonte complète du statut viticole et d'une manière générale, de définir la politique viti-vinicole que se propose de suivre le Gouvernement en vue de : 1° remédier à une crise qui dure et va s'aggravant du fait, en particulier, des prix insuffisants, fixés sans tenir compte des dispositions de l'article 31 de la loi d'orientation agricole du 5 août 1960, d'une fiscalité exorbitante, de l'augmentation inquiétante des excédents en dépit de plusieurs récoltes déficitaires ; 2° préparer l'entrée de la viticulture française dans le Marché commun. (N° 18.)

Conformément aux articles 79 et 80 du règlement, cette question orale avec débat a été communiquée au Gouvernement et la fixation de la date de discussion aura lieu ultérieurement.

— 5 —

QUESTIONS ORALES

M. le président. L'ordre du jour appelle les réponses des ministres aux questions orales.

EQUIPEMENT SCOLAIRE DE LA VILLE DE MONTREUIL

M. le président. M. Jacques Duclos expose à M. le ministre de l'éducation nationale :

1° Que des classes de sixième ont été supprimées à l'annexe du lycée Voltaire de Montreuil, et que trois de ces classes sont transférées dans des établissements d'enseignement primaire

surchargés ou en passe de l'être (groupes Marcelin-Berthelot et Daniel-Renoult), que le prétexte invoqué pour procéder à ce transfert de classes a été un prétendu manque de locaux, ce qui est inexact, l'annexe du lycée Voltaire disposant de salles de classe libres ;

2° Que le lycée technique de garçons situé rue Condorcet, à Montreuil, ne dispose toujours pas d'un budget propre et fonctionne avec les crédits affectés au collège d'enseignement technique annexé, ce qui témoigne, d'une part, d'un évident désordre administratif, pour ne pas dire plus, et, d'autre part, de l'insuffisance de crédits consacrés à l'enseignement ;

3° Que l'Etat refuse de payer à la ville de Montreuil les subventions promises pour la construction d'un groupe provisoire d'enseignement primaire au quartier du Bel-Air, ce qui a comme conséquence d'interdire à la ville de Montreuil et, de ce fait, à l'ensemble des communes de préfinancer la construction de locaux scolaires ; que la construction du groupe du Bel-Air a été rendue indispensable du fait de la construction d'un groupe d'habitations par la Société immobilière de la caisse des dépôts et consignations ;

4° Que ces problèmes d'intérêt local semblent se rapporter à la politique d'ensemble suivie par le Gouvernement en matière scolaire, en ce qui concerne, d'une part, sa volonté de fermer l'accès des lycées à un grand nombre d'élèves et, d'autre part, sa volonté de faire retomber sur les communes des dépenses d'équipement scolaire.

Or, ces dépenses devraient être à la charge du Gouvernement dont la politique rétrograde en matière d'enseignement se manifeste dans tous les domaines, y compris dans les lenteurs calculées apportées par l'administration aux études techniques et au financement des locaux scolaires.

Il lui demande, en conséquence, quelles mesures il compte prendre pour régler les problèmes ci-dessus évoqués, pour assurer le maintien des classes de sixième à l'annexe du lycée Voltaire, le financement normal du lycée technique et le financement des subventions dues au titre du préfinancement du groupe du Bel-Air. (N° 403.)

La parole est à M. le secrétaire d'Etat chargé des relations avec le Parlement, au nom du ministre de l'éducation nationale.

M. Pierre Dumas, secrétaire d'Etat auprès de M. le Premier ministre, chargé des relations avec le Parlement, au nom du ministre de l'éducation nationale. Monsieur le président, mesdames, messieurs, je répondrai aux divers points de la question orale en cause en les reprenant dans leur ordre.

D'abord, la suppression des classes de sixième à l'annexe du lycée Voltaire de Montreuil.

Cet établissement compte actuellement huit classes de sixième. Il est prévu d'en supprimer une, et non pas trois comme il avait été primitivement envisagé. Les élèves qui auraient été accueillis dans cette classe seront répartis selon leur lieu d'habitation dans les collèges d'enseignement général existants. Ceux-ci n'auront, de ce fait, qu'à accueillir cinq ou six élèves supplémentaires. Tout cela permettra une meilleure utilisation des locaux et surtout des maîtres dont nul n'ignore combien, hélas ! il y a pénurie.

Ensuite, la situation du lycée technique de garçons de la rue Condorcet, à Montreuil.

Effectivement, ce lycée technique ne dispose pas encore d'un budget propre ; il fonctionne à l'aide de crédits affectés au collège d'enseignement technique annexe.

Le règlement de cette situation est actuellement en cours. La ville de Montreuil est saisie à ce sujet depuis le 20 septembre 1961 de propositions des services de l'éducation nationale. Il s'agit d'ailleurs, non seulement de régler le fonctionnement de l'établissement actuel, mais en même temps de prévoir les conditions de financement d'un nouveau lycée technique dont la création est nécessaire dans cette commune.

Troisièmement : subvention pour la construction d'un groupe scolaire dans le quartier de Bel-Air. La ville de Montreuil a entrepris la construction du groupe scolaire Bel-Air (16 classes) sans avoir obtenu du ministère ni la subvention correspondante, ni même la promesse de cette subvention. Le pré-financement effectué par cette commune dans ces conditions est absolument contraire à tous les règlements en vigueur. Toutefois, il sera procédé à un examen bienveillant de cette situation.

Quatrièmement : intention prêtée au Gouvernement de limiter l'accès des lycées et de faire retomber les charges d'équipement scolaire sur les municipalités. L'ouverture de section classique dans les collèges d'enseignement général permet de pratiquer une politique d'orientation conforme à l'intérêt des enfants. Car cette section classique est la seule qui jusqu'ici permet ultérieurement l'accès à tous les types d'enseignement. Il s'agit là d'une mesure conforme au principe démocratique qui inspire la mise en œuvre de la réforme de l'enseignement. La répartition des charges entre l'Etat et les villes n'est pas pour autant modifiée.

Telles sont les réponses que je tenais à faire à l'auteur de la question.

M. le président. La parole est à M. Duclos.

M. Jacques Duclos. C'est une réponse à l'eau de rose que vous venez de me faire, monsieur le ministre. A vous entendre, on croirait que tout est réglé, que tout va bien. Les choses ne se passent pas ainsi, malheureusement. Cependant, je constate que si la question orale que j'ai eu l'honneur de poser avait trait, en premier lieu, à la suppression des classes de sixième à l'annexe du lycée Voltaire à Montreuil et au transfert de ces classes dans des groupes d'enseignement primaire surchargés ou en passe de l'être, la protestation des parents d'élèves de Montreuil n'a pas été sans résultat.

En effet, sur 860 familles dont les enfants doivent entrer en sixième, 806 ont signé une pétition de protestation et, avec le concours de la municipalité, des délégations ont été constituées, des réunions se sont tenues. Finalement, les cinq classes de sixième sur huit dont la suppression avait été décidée sont maintenues à l'annexe du lycée Voltaire pour l'année 1962-1963.

C'est un premier succès dont je me félicite ; mais il n'en reste pas moins que, d'après la direction de l'enseignement, la suppression de ces classes de sixième n'était pas motivée par une question de locaux mais relevait d'un principe, les sixièmes, du moins les sixièmes modernes, devant être obligatoirement transférées en dehors des lycées. C'est ici que le problème posé à propos de la décision concernant l'annexe du lycée Voltaire se rattache à la politique d'ensemble suivie par le pouvoir en matière scolaire. D'une part, le pouvoir veut fermer l'accès des lycées à un grand nombre d'élèves, dressant ainsi devant les enfants des familles pauvres une barrière les maintenant dans le cycle de l'enseignement court ou simplement de l'enseignement primaire. D'autre part, le pouvoir veut, en procédant comme il l'avait décidé pour Montreuil, faire retomber sur les communes des dépenses qui devraient être à sa charge. Je sais par exemple que les documents soumis aux parents d'élèves protestant contre la suppression des classes de sixième faisaient savoir qu'il y avait des cantines dans les établissements primaires où ces classes devaient être transférées. Cela est vrai. Mais ce que ces documents oubliaient de préciser, c'est que ces cantines sont à la charge de la municipalité, ce qui illustre l'argument que j'ai cru devoir mettre en avant, à savoir que l'Etat veut faire supporter aux communes des charges qui doivent lui revenir.

Si vous prétendez, monsieur le ministre, que tel n'est pas l'objectif du Gouvernement, il faut des précisions car les locaux de l'enseignement primaire sont à la charge des communes. C'est là une situation anormale à la faveur de laquelle le pouvoir entend dissimuler la carence dont il fait preuve en matière d'équipement scolaire. Je vais revenir sur ce point avec le pré-financement du groupe provisoire du Bel-Air, et je reprends mes questions dans l'ordre.

La deuxième partie de ma question concernait la situation du lycée technique Condorcet à Montreuil. Ce lycée compte de nombreux élèves provenant de localités voisines de Montreuil. Sa localisation à Montreuil semble justifiée par la présence de nombreux moyens de transport, y compris la ligne de métropolitain se terminant devant la mairie.

Le développement du lycée technique de Montreuil doit donc se poursuivre. Son avenir ne peut être qu'un lycée nationalisé ou une école nationale d'enseignement technique. Soucieuse de permettre une solution transitoire, la municipalité de Montreuil a proposé d'attribuer annuellement pendant cinq ans une subvention de 100.000 nouveaux francs permettant la création d'un lycée technique municipal.

Ainsi, la ville qui fait déjà face à de grandes dépenses pour les écoles primaires pallie la carence de l'Etat en matière d'enseignement technique en subventionnant sur son budget local — vous entendez bien, monsieur le secrétaire d'Etat — trois collèges d'enseignement industriel plus deux d'enseignement commercial. Elle ne peut aller plus loin et imposer aux contribuables des charges devant incomber normalement à l'Etat.

Or le refus de l'administration de l'éducation nationale d'inscrire dans la convention le montant chiffré de la contribution municipale permet toutes les exigences futures. Cette intransigeance tranche avec la complaisance dont on fait preuve à l'égard du groupe patronal des E. S. A. — électriciens spécialistes en automobiles — qui versait une somme dérisoire et bénéficiait cependant d'un certain nombre d'avantages.

J'ajoute à ce sujet que, le 21 juin 1962, la convention passée entre l'administration de l'éducation nationale et le syndicat patronal des électriciens spécialistes en automobiles et régissant l'école des métiers de Montreuil, 15 rue Condorcet, viendra à expiration. A la suite de la convention liant l'enseignement technique aux E. S. A. trois sections d'écoles de métiers se sont développées au sein du collège d'enseignement technique : une section d'électricité automobile, 46 élèves, financée maigrement

par les E. S. A., 17.000 nouveaux francs ; puis deux autres sections, une d'électroplastique et une de mécanique générale, ces deux sections n'ayant aucune existence financière officielle ; elles ne vivent que grâce à une ponction prélevée sur les crédits au détriment du collège d'enseignement technique.

L'expiration de la convention crée une situation à laquelle il est nécessaire de mettre bon ordre d'ici la prochaine rentrée scolaire, car les sections du lycée technique actuellement dépourvues d'existence légale, de mode normal de financement, sont menacées de disparition.

Or les besoins de scolarisation justifient amplement un établissement d'enseignement technique « long » dans la banlieue Est de Paris qui en est quasiment dépourvue. Il n'en existe aucun au Nord de Montreuil, et celui de Vincennes est spécialisé dans le bâtiment.

En conclusion, la municipalité de Montreuil juge indispensable l'existence d'un lycée technique dans cette grande ville. Elle maintient son offre de crédit de 100.000 nouveaux francs et demande que la somme soit inscrite dans le texte de la convention. En cas de refus de l'administration de signer cette convention, elle demande la transformation des sections d'écoles de métiers du collège d'enseignement technique de la rue Condorcet en lycée nationalisé pour le 15 septembre 1962. Ce sont là des revendications parfaitement justifiées et sur lesquelles le Gouvernement devrait donner son accord.

Enfin, j'ai précisé dans ma question que l'Etat refusait de payer à la ville de Montreuil les subventions promises pour la construction d'un groupe provisoire d'enseignement primaire au quartier du Bel-Air. Le préfinancement de la construction de ce groupe a été rendu indispensable du fait de l'édification d'un groupe d'habitations par la société immobilière de la caisse des dépôts et consignations. Or, le Gouvernement sait bien ce que fait la caisse des dépôts et consignations. Quand une population nouvelle vient s'installer dans une ville, le Gouvernement ne prend aucune mesure pour assurer la construction des locaux scolaires nécessaires. Mais si la municipalité prend une décision et pallie la carence de l'Etat, alors le Gouvernement dit que les choses n'ont pas été faites en règle, que le préfinancement n'avait pas été autorisé et qu'il ne versera pas les subventions qui devraient être normalement attribuées.

J'ai cru comprendre que vous alliez étudier ce problème. Il n'est pas possible qu'il ne le soit pas. Ce serait un véritable scandale. Une fois de plus, le pouvoir montrerait qu'il ne se préoccupe pas beaucoup de l'enseignement public.

Le montant total de la dépense engagée a été de 834.886 nouveaux francs. Or le préfet de la Seine, par lettre en date du 30 novembre 1960, a fixé la dépense subventionnable à 473.180 nouveaux francs. Malgré toutes les promesses, aucun arrêté de subvention n'a encore été pris.

Le conseil général de la Seine, par délibération du 2 décembre 1959, a subventionné ces classes pour un montant de 228.000 nouveaux francs. Mais, du fait que la subvention de l'éducation nationale n'est pas encore officiellement attribuée, celle qui est accordée par le consul général ne peut pas être non plus encaissée. Près de trois ans après l'édification de cette école provisoire, la ville, qui a avancé la totalité des dépenses, soit 834.886 nouveaux francs, n'a rien encaissé, ni de l'Etat, ni du département.

Tels sont les faits. A ce sujet, je voudrais bien savoir ce que vous allez faire. J'ai cru comprendre que la question allait être examinée, mais il faut l'examiner en vue de trouver une solution concrète à un problème aussi important que celui-là.

Quand j'ai parlé des lenteurs calculées de l'administration, je n'avais pas tort, car je vous en cite un exemple frappant. Je voudrais même en ajouter un autre : aucune subvention n'a encore été accordée pour un autre groupe rendu indispensable, celui des Peupliers.

Le programme décidant de l'importance de ce groupe a été voté par le conseil municipal le 21 mai 1957, il y a plus de cinq ans. L'avant-projet a été examiné une première fois par la section spéciale des bâtiments de France, le 4 octobre 1960. L'examen de cet avant-projet a été ajourné en raison d'observations présentées par le rapporteur. Néanmoins, la dépense subventionnable avait été fixée à 2.802.000 nouveaux francs.

En réponse aux observations du rapporteur, le maire de Montreuil éleva une protestation contre le montant insuffisant de la dépense subventionnable puisque le coût du projet, établi selon les directives ministérielles, était chiffré à 4.062.000 nouveaux francs. Mais la section spéciale des bâtiments de France fixait en date du 14 mars 1961 le montant de la dépense subventionnable à 2.802.000 nouveaux francs. Donc, quatre ans et demi après le vote du programme, l'avant-projet est encore en discussion. De plus, selon une tradition maintenant bien établie, la municipalité a été informée que la subvention ne pourra être allouée que dans « la mesure où l'état des crédits le permettra ».

En l'absence de tout financement, le démarrage des travaux est impossible ! Si les municipalités ne faisaient pas vraiment des prodiges, on verrait lors de la rentrée des classes les carences de la politique du Gouvernement. S'il n'y avait pas les municipalités, qui bien souvent pallient les déficiences de votre politique scolaire, vous apparaîtriez sous votre véritable jour de saboteurs de l'enseignement public !

Ultérieurement, par lettre en date du 4 avril 1962, le préfet de la Seine a fait savoir que la dépense subventionnable de ce groupe avait été revalorisée et portée à 2.975.000 nouveaux francs au lieu de 2.802.000 nouveaux francs. A la vérité, il s'agit là d'une opération purement comptable qui ne tient nullement compte des circulaires ministérielles en vigueur et qui a motivé une nouvelle lettre en réclamation le 9 mai 1962 insistant pour que la dépense subventionnable tienne justement compte de tous les travaux nécessaires pour une construction rationnelle de ce groupe.

Tels sont les faits, monsieur le secrétaire d'Etat, qui mettent en évidence quelques aspects négatifs de la politique scolaire du Gouvernement, et l'on comprendra que je tiens à mettre chacun en face de ses responsabilités. C'est au Gouvernement qu'incombent des dépenses qu'il fait supporter aux communes. Il serait temps de changer quelque chose à une telle situation, si dommageable pour la nation.

J'espère maintenant que vous allez me donner quelques précisions complémentaires car le caractère vague de votre réponse est un peu inquiétant. Je sais bien que cette réponse n'est pas de vous et qu'elle vous a été fournie par les services du ministre de l'éducation nationale, mais, à la vérité, pour des problèmes comme ceux-là, c'est lui-même qui devrait venir défendre sa politique et expliquer pourquoi il agit ou n'agit pas dans tel ou tel sens.

Ici, au Sénat, où nous sommes les représentants des communes et les défenseurs de leurs droits, il faut que cette politique néfaste et qui retombe douloureusement sur les finances locales soit dénoncée et soit située sous son véritable jour.

Je vois que vous faites des gestes me laissant entendre que vous ne pouvez pas aller plus loin dans vos explications. Permettez-moi de vous faire observer que vos explications ne suffisent pas et qu'il faudra nous dire où vous voulez aller et ce que vous voulez faire. (*Applaudissements à l'extrême gauche.*)

M. le secrétaire d'Etat. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'Etat.

M. le secrétaire d'Etat. Monsieur le président, si M. Sudreau, ministre de l'éducation nationale, n'est pas, comme il le désire, au banc du Gouvernement en cet instant, c'est parce qu'il poursuit sans désemparer depuis ce matin une séance de travail extrêmement chargée et extrêmement importante pour la préparation du prochain budget de l'éducation nationale, séance qui, contrairement aux prévisions, n'a pas pu être achevée dans la matinée, étant donné justement l'ampleur de la matière et le désir du Gouvernement, quoi qu'en pensent certains, de faire tout ce qui est raisonnablement possible dans la situation présente — dont il n'est pas seul responsable — en ce qui concerne l'éducation nationale.

Cela dit, effectivement, je ne crois pas qu'il y ait lieu de prolonger la discussion, d'abord parce que ce n'est pas d'usage dans cette procédure de questions orales sans débat...

M. Jacques Duclos. Cela arrive ! (*Sourires.*)

M. le secrétaire d'Etat. ... ensuite parce que le propos de l'orateur — que j'ai écouté avec beaucoup d'attention jusqu'au moment où il a considéré que le Gouvernement était un saboteur en matière d'enseignement public — m'a donné à penser qu'il ne s'agissait plus d'un argument de débat parlementaire entre gens de bonne foi, mais d'un argument de réunion publique, dont le Gouvernement n'a pas l'intention de tenir compte. (*Applaudissements au centre droit.*)

M. Jacques Duclos. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Duclos pour répondre à M. le secrétaire d'Etat.

M. Jacques Duclos. Vous vous tirez de cette affaire par une pirouette ! Oui, j'ai employé le mot « sabotage » et je crois que ce n'est pas un terme exagéré.

« Entre gens de bonne foi », dites-vous, mais, monsieur le secrétaire d'Etat, quand on est de bonne foi, on fait face à ses obligations et l'Etat doit faire face aux obligations qui sont les siennes tant sur le plan d'ensemble de la politique scolaire que sur le plan des constructions scolaires. Vous ne dégagez pas vos responsabilités par un mot. Le problème que j'ai posé est sérieux, il doit être traité sérieusement. Si, à nouveau, les familles des élèves de Montreuil sentent la nécessité de se mobiliser, elles se mobiliseront. Je retiens en tout cas que vous essayez de ne pas répondre sur le fond du problème en invoquant le caractère non parlementaire d'un terme que j'ai employé et que je ne retire pas.

Il est des vérités qu'il faut savoir entendre, monsieur le ministre, et vous dites souvent, et vos amis également, des choses qui ne sont pas agréables à entendre pour les autres !

En vérité, ce n'est pas un argument de réunion publique que j'ai employé. C'est une vérité que j'ai énoncée quand j'ai indiqué que votre politique n'est pas conforme aux intérêts de l'enseignement public en France ! (*Applaudissements à l'extrême gauche.*)

REPORT D'UNE QUESTION ORALE

M. le président. L'ordre du jour appellerait la réponse de M. le ministre de l'intérieur à une question de M. Chauvin (n° 408).

Mais, par accord entre l'auteur de la question, qui s'est excusé de ne pouvoir assister à la séance, et le ministre, cette affaire est reportée à une séance ultérieure.

RÉCOLTE SUCRIÈRE DE 1962 A LA GUADELOUPE

M. le président. M. Lucien Bernier rappelle à M. le ministre d'Etat chargé des départements et territoires d'outre-mer que des engagements ont été pris à l'égard des planteurs et fabricants pour l'enlèvement actuellement en cours dans le département de la Guadeloupe de la récolte sucrière 1962, à la suite de décisions intervenues au cours d'un conseil interministériel qui s'est tenu le 4 avril 1962 à l'hôtel Matignon. Ces engagements consistent dans les dispositions suivantes :

1° Les petits planteurs de moins de 150 tonnes recevront une rémunération de 4.350 anciens francs la tonne pour toute leur récolte ;

2° Les petits planteurs de 150 à 250 tonnes recevront une rémunération de 4.200 anciens francs la tonne pour toute leur récolte ;

3° Les moyens planteurs de 250 à 500 tonnes recevront une rémunération de 4.160 anciens francs la tonne pour toute leur récolte ;

4° Les moyens planteurs de 500 à 1.000 tonnes recevront une rémunération de 4.160 anciens francs pour la canne du contingent, de 4.000 anciens francs pour leur canne excédentaire, qui sera entièrement broyée ;

5° Les gros planteurs de 1.000 à 5.000 tonnes recevront une rémunération de 4.160 anciens francs pour la canne contingente, de 4.000 anciens francs pour 40 p. 100 de leurs excédents, les autres 60 p. 100, soit 15 p. 100 de leur récolte totale, restant en principe sur pied ;

6° Les gros planteurs de plus de 5.000 tonnes recevront une rémunération de 4.160 anciens francs pour la canne contingente, de 4.000 anciens francs pour 30 p. 100 de leurs excédents, les autres 70 p. 100, soit 19 p. 100 de leur récolte, restant en principe sur pied ;

7° Les quantités excédentaires broyées des gros planteurs de plus de 1.000 tonnes pourront être augmentées en fonction de la quote-part supplémentaire éventuelle du déficit de la Martinique ;

8° Les fabricants devront broyer la totalité des productions ci-dessus définies et recevront pour la canne excédentaire une aide de l'Etat permettant de fixer leur marge de fabrication à 2.500 anciens francs la tonne ;

9° Les fabricants verseront pour toutes les livraisons susdites un acompte uniforme de 3.500 anciens francs la tonne.

Il voudrait savoir si lesdits engagements seront tenus (n° 400).

La parole est à M. le ministre d'Etat chargé des départements et territoires d'outre-mer.

M. Louis Jacquinot, ministre d'Etat chargé des départements et territoires d'outre-mer. L'aide exceptionnelle consentie sur le budget de l'Etat en faveur de la production sucrière de la Guadeloupe pour la campagne 1962 s'élève à 1.250 millions d'anciens francs. Le montant de cette aide, dont l'importance traduit bien l'intérêt que le Gouvernement a porté au secteur de l'activité sucrière de ce département, a été déterminé en fonction des chiffres prévisionnels de production évalués au début du mois d'avril dernier. L'aide de l'Etat doit permettre de réaliser un meilleur équilibre de l'économie sucrière de la Guadeloupe et d'assurer aux producteurs de cannes un revenu satisfaisant.

Le Gouvernement a le souci, en donnant un caractère dégressif à cette aide, de favoriser au maximum les petits planteurs.

Les indications données par M. le sénateur Bernier concernant la répartition de l'aide sont effectivement celles qui avaient été retenues par le préfet de la Guadeloupe et annoncées localement dans le courant du mois d'avril. M. le sénateur Bernier s'est inquiété de savoir si les engagements annoncés au mois d'avril seraient tenus. Il peut être répondu par l'affirmative. En effet, depuis le mois d'avril, les mesures d'application ont pu être mises au point sur le plan local et un arrêté du préfet de la Guadeloupe en date du 8 juin 1962 fixant le prix provisoire de

la tonne de cannes prévoit des modalités de répartition de l'aide dégressive.

Les modalités prévues par le texte s'appliquent dans la limite d'une production de 955.000 tonnes de cannes fournie par les planteurs et les colons et dans un plafond de 1.250 millions d'anciens francs. Cette répartition assurera en définitive une recette des colons et planteurs non seulement maintenue mais augmentée par rapport à celle qui était prévue précédemment sur les mêmes quantités, puisque les planteurs de moins de 150 tonnes recevront un prix de 4.350 francs la tonne de cannes, que pour les planteurs de 150 à 500 tonnes le prix de la tonne de cannes est porté à 4.300 francs, cependant que les planteurs produisant plus de 500 tonnes voient le prix de la tonne porté de 4.150 francs à 4.300 francs.

M. Lucien Bernier. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Bernier pour répondre à M. le ministre.

M. Lucien Bernier. Monsieur le ministre, je vous remercie de votre réponse et des précisions que vous avez bien voulu m'apporter. Il est tout à fait certain que le nouvel arrêté préfectoral du 8 juin 1962 dont vous venez de parler a modifié les données du problème, telles qu'elles se présentaient lors du dépôt de ma question orale. Il était indispensable que toute la récolte de nos planteurs puisse être broyée et que ceux-ci ne soient pas mis en face d'un arrêt de fabrication avant d'avoir pu procéder à l'enlèvement de l'intégralité de la récolte.

Je prends donc acte que toute la récolte des planteurs et des colons non fabricants sera broyée grâce à l'aide de l'Etat, tout en regrettant que celle-ci n'ait pas été suffisante pour permettre de couper toutes les cannes sur pied ; en effet, comme vous le savez, il va rester des cannes sur pied dans le département de la Guadeloupe, ce qui va priver nos ouvriers des usines, ainsi que les ouvriers agricoles qui vivent de la culture de la canne à sucre de dizaines de millions de francs de salaires.

Je souhaite donc que des mesures soient prises dès maintenant, si possible, pour permettre l'enlèvement de la prochaine campagne et assurer la rentabilité de notre économie sucrière de notre département qui entend vivre et prospérer avec le peuple de France. (*Applaudissements.*)

MAINTIEN EN ACTIVITÉ DE LA GARE DE TINTELLERIES A BOULOGNE-SUR-MER

M. le président. M. Jean Bardol demande à M. le ministre des travaux publics et des transports de maintenir en activité la gare de Tintelleries, à Boulogne-sur-Mer.

En effet, la fermeture de cette gare, envisagée pour la fin du mois de juin, présenterait de graves inconvénients pour une partie importante de la population de Boulogne et de sa région.

Chaque jour, la gare de Tintelleries est le lieu d'un important trafic voyageur, car elle est pratiquement au cœur de l'agglomération boulonnaise.

La nouvelle gare centrale occupe, par contre, une position excentrique qui obligera de très nombreux voyageurs à un long trajet supplémentaire. La gêne sera particulièrement importante pour les nombreux ouvriers, employés et élèves qui viennent chaque jour de l'extérieur pour travailler ou étudier à Boulogne-sur-Mer (pour ces personnes, la durée d'absence du domicile est déjà très longue, elle atteint plus de douze heures pour certains).

En outre, un nombre important de commerçants locaux vont être sévèrement lésés.

En conséquence, il lui demande :

1° De maintenir ouverte la gare de Tintelleries, tout au moins pour ce qui concerne les omnibus et les trains ouvriers ;

2° De surseoir à l'ouverture de la gare centrale jusqu'à l'achèvement des installations, car il apparaît que celle-ci, prévue pour le 28 juin, est prématurée. Les travaux sont loin d'être terminés et, de ce fait, de nombreux inconvénients vont en résulter pour les voyageurs et le personnel de la Société nationale des chemins de fer français.

D'autre part, cette hâte, qui semble ne s'expliquer que par la volonté d'accélérer la compression du personnel dans une ville déjà frappée par le chômage, est contraire également à la bonne finition des travaux.

La parole est à M. le ministre des travaux publics et des transports.

M. Roger Dusseaux, ministre des travaux publics et des transports. Monsieur le président, mesdames, messieurs, le plan de reconstruction et d'aménagement de Boulogne-sur-Mer, qui a été adopté par le conseil municipal de cette ville et approuvé par arrêté ministériel du 25 octobre 1950, comprend la rectification du cours de la Liane, ce qui suppose le déplacement préalable des installations ferroviaires de Boulogne-ville situées à proximité du port. Ces installations comportent les gares de

voyageurs et de marchandises et la gare de la marée, dont les terrains sont indispensables à la réalisation de cette mesure.

Pour réaliser un raccordement rationnel avec la ligne de Calais, les nouvelles gares de voyageurs et de marchandises ont été implantées sur le canal de la Liane, à l'emplacement qui permettra d'établir des constructions appropriées. La gare de Boulogne-Tintelleries, resserrée entre deux voies, ne pouvant évidemment répondre aux besoins nouveaux, l'ensemble du plan d'urbanisme a donc été modifié en conséquence et la nouvelle gare a été édifiée à proximité d'installations nouvelles comme le collège technique de filles et le collège de garçons. La redistribution générale des transports urbains de la ville de Boulogne interviendra à la suite de ces modifications.

Dans ces conditions, il a été envisagé d'opérer un remaniement ferroviaire pour l'ensemble de la desserte de Boulogne et la question s'est posée de supprimer la gare de Boulogne-Tintelleries. Il est certain — des dispositions avaient été prises en ce sens — que le nombre de voyageurs qui fréquentent la gare de Tintelleries est assez peu important. Pour assurer le fonctionnement de cette gare, la Société nationale des chemins de fer français doit donc supporter des frais considérables. Cependant, je ne méconnaissais pas que la population qui utilise cette desserte est essentiellement ouvrière, qu'elle emprunte des trains disons de banlieue et que lui imposer un déplacement supplémentaire, suivant le lieu de travail, est pour elle une charge. Lorsque la ville de Boulogne sera remodelée, il est probable que ces inconvénients seront moins importants puisque les installations auxquelles je faisais allusion tout à l'heure se trouveront rapprochées de la gare située dans la partie reconstruite de Boulogne.

C'est la raison pour laquelle, bien qu'une décision ait déjà été prise pour le 28 juin et que l'on ait déjà modifié et affiché les horaires établis en conséquence, j'ai demandé que l'on réétudie le problème, car je n'ai pas été seulement saisi par M. Jean Bardol mais également par M. le maire de Boulogne et par M. Colette, député, de cette question qui préoccupe à juste titre la population boulognaise.

C'est la raison pour laquelle bien volontiers j'indique aujourd'hui que je vais examiner de nouveau le problème du maintien en activité au moins provisoire de la gare de Tintelleries, en attendant d'être certain que soient palliés tous les inconvénients de sa suppression.

Bien entendu si nous y arrivons, compte tenu de la destination des voyageurs et de leur importance, compte tenu aussi du plan des transports nouveaux qui pourra être mis en œuvre, je pense que nous pourrions faire accepter la suppression de cette gare, mesure qui se trouve imposée à la S. N. C. F. par le développement futur de la ville ; mais je répète que nous prendrons toutes dispositions pour que cette suppression n'entraîne pas trop d'inconvénients pour les voyageurs.

Dans ces conditions je crois que la population boulognaise pourra avoir tous apaisements. Je vais examiner la question de très près avant de prendre une décision définitive qui de toute façon ménagera les transitions nécessaires.

M. le président. La parole est à M. Jean Bardol.

M. Jean Bardol. Par ma question, je vous demande de maintenir en activité la gare de Tintelleries et je vous remercie de vouloir bien pour l'instant envisager le maintien provisoire de cette gare étant donné son importance. Je voudrais cependant me permettre de vous donner quelques renseignements supplémentaires.

Comment se présente le problème ?

En dehors de la gare maritime, qui n'est pas en cause, deux gares fonctionnaient jusqu'alors, la gare centrale et la gare de Tintelleries.

Pour le 28 juin la direction de la S. N. C. F. avait prévu la fermeture de ces deux gares et la mise en service d'une nouvelle et unique gare centrale.

Bien que la construction de la gare principale à son emplacement d'avant guerre eût satisfait tout le monde, il n'y a plus à revenir sur l'exécution du plan d'urbanisme.

Ce qui est en cause ce n'est donc pas le transfert et l'ouverture de cette gare à un nouvel emplacement — cela était prévu — c'est la fermeture conjointe envisagée de la gare de Tintelleries.

Cette fermeture, monsieur le ministre, serait absolument un non-sens et elle soulève, vous le savez, la réprobation unanime de la population. L'émotion est très grande à Boulogne et dans toute la région, où diverses prises de position et actions se développent pour son maintien en activité.

C'est que la nouvelle et unique gare centrale occupe une position très excentrique par rapport à l'agglomération boulognaise, alors que la gare de Tintelleries en est pratiquement au cœur, ce qui explique d'ailleurs qu'elle soit chaque jour le lieu d'un important trafic de voyageurs. J'ose dire qu'avec la fermeture de l'ancienne gare centrale, cette gare de

Tintelleries va recevoir un nouvel afflux de voyageurs, en particulier des quartiers limitrophes. Or, la gare de Tintelleries est à proximité immédiate des lieux de travail des ouvriers et des collèges classiques de garçons et de filles, de l'hôpital, des cliniques de la ville, du marché, du centre commercial, des différentes administrations et des quartiers les plus peuplés de Boulogne. Cette énumération suffirait à expliciter les graves inconvénients qui résulteraient de sa fermeture. Je vais me permettre de vous en signaler quelques-uns.

Les ouvriers, employés, élèves, étudiants, qui viennent chaque jour travailler ou étudier à Boulogne seront obligés de faire un long trajet supplémentaire. Or, pour eux, la durée d'absence du domicile est déjà très longue. Elle atteint plus de douze heures et même treize heures pour certains. Dans beaucoup de cas, le laps de temps qui s'écoule entre l'heure d'arrivée du train et le début du travail ou des cours est juste suffisant pour leur permettre d'arriver à l'heure et le soir la situation est la même pour leur permettre de reprendre le train.

Dans tous les cas, ce sera pour les ouvriers, employés et élèves, qui effectueront le trajet à pied, une lourde fatigue supplémentaire, car les horaires des transports urbains combinés avec ceux du train, d'une part, et, d'autre part, les moyens financiers de ces ouvriers et de ces élèves, ne leur permettront sans doute pas de les emprunter.

Pour la plupart des usagers boulognais, ce sera le même long déplacement, les mêmes frais supplémentaires et, en plus, ils devront subir un grave inconvénient.

En effet, en extrême matinée et en extrême soirée, les transports urbains ne seront pas assurés. C'est ainsi, par exemple, que les voyageurs boulognais qui habitent le quartier Saint-Pierre, qui est un quartier peuplé, devront effectuer un trajet de plusieurs kilomètres ou prendre un taxi. Les voyageurs modestes ne pourront pas se permettre ce luxe.

D'autre part, monsieur le ministre, il y a une chose qui doit entrer également en considération, c'est l'importance du commerce local, en particulier dans le quartier de la gare. Ce sont de petits commerçants qui vivaient de la présence des voyageurs et qui du jour au lendemain se verraient ruinés.

D'autre part, le maintien d'une halte aux Tintelleries ne grèverait guère le budget de la S. N. C. F., car elle ne requiert que quelques cheminots.

Nous comprenons que pour les express et les rapides ce sera impossible, mais pour les omnibus et les trains ouvriers c'est une nécessité, dans l'intérêt à la fois de la population boulognaise et de celle des alentours.

— 6 —

AMENDEMENT A LA CONVENTION RELATIVE A L'AVIATION CIVILE INTERNATIONALE

Adoption d'un projet de loi.

M. le président. L'ordre du jour appelle la discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, autorisant la ratification du protocole du 21 juin 1961 portant amendement à la convention relative à l'aviation civile internationale. [N^{os} 212 et 224 (1961-1962).]

Monsieur le ministre, désirez-vous prendre la parole tout de suite ?

M. Roger Dusseaulx, ministre des travaux publics et des transports. Non, monsieur le président, je ne le pense pas.

M. le président. Dans la discussion générale, la parole est à M. le rapporteur de la commission des affaires économiques et du plan.

M. Henri Prêtre, rapporteur de la commission des affaires économiques et du plan. Mesdames, messieurs, la convention de Chicago du 7 décembre 1944, véritable charte constitutive de l'Organisation de l'aviation civile internationale — O. A. C. I. — avait prévu que la politique générale de l'organisation serait déterminée et conduite par un conseil permanent comprenant vingt et un membres, tandis qu'une assemblée générale groupant les représentants de l'ensemble des pays participants serait appelée à ratifier les décisions prises par le conseil soit en réunion ordinaire, en principe tous les trois ans, soit en réunion extraordinaire. On voit donc que le conseil joue dans l'activité de l'O. A. C. I. un rôle essentiel.

Or, depuis la création de l'O. A. C. I., le nombre des nations participantes s'est accru constamment, passant de quarante-six à cette époque à quatre-vingt-seize aujourd'hui. Deviennent en effet automatiquement membres de l'O. A. C. I. toutes les nations admises à l'Organisation des nations unies et ayant ratifié l'accord de Chicago. Il est apparu dans ces conditions difficile de continuer à limiter à vingt et un le nombre des membres du

conseil. C'est pourquoi la France ainsi qu'un certain nombre d'autres Etats ont proposé que l'effectif des membres de cet organisme soit porté à vingt-sept. L'assemblée générale extraordinaire de l'O. A. C. I., qui s'est tenue à Montréal du 19 au 21 juin 1961, a entériné cet amendement à la convention de Chicago et décidé de le soumettre à l'approbation des Etats membres.

Précisons enfin que notre pays est particulièrement intéressé par l'adoption rapide de ce protocole, un des nouveaux sièges du conseil devant normalement revenir à l'un des Etats africains d'expression française.

C'est pourquoi votre commission vous demande d'adopter, sans modification, le projet de loi tel qu'il a été voté par l'Assemblée nationale.

M. le président. Personne ne demande plus la parole dans la discussion générale ?...

La discussion générale est close.

Nous passons à la discussion de l'article unique.

Je donne lecture de l'article unique du projet de loi :

« Article unique. — Est autorisée la ratification du protocole adopté à Montréal le 21 juin 1961 et portant amendement à l'article 50, alinéa a, de la convention du 7 décembre 1944 relative à l'aviation civile internationale. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article unique du projet de loi.

(Le projet de loi est adopté.)

— 7 —

CAISSE DES RETRAITES DES MEMBRES DE L'ANCIENNE ASSEMBLEE DE L'UNION FRANÇAISE

Adoption d'un projet de loi.

M. le président. L'ordre du jour appelle la discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, relatif à la caisse des retraites des membres de l'ancienne Assemblée de l'Union française. [N^{os} 211 et 227 (1961-1962).]

Dans la discussion générale la parole est à M. le rapporteur de la commission d'administration générale.

M. André Fosset, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de la législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale. Mesdames, messieurs, mon intervention sera brève. Le projet de loi qui vous est soumis et qui a été adopté sans débat par l'Assemblée nationale n'a d'autre objet que de rendre légale une situation de fait déterminée par la logique. En effet, l'Assemblée de l'Union française avait constitué en 1948 une caisse des retraites. Cette caisse des retraites a été légalisée en même temps que celles de l'Assemblée nationale et du Conseil de la République par une loi organique du 5 janvier 1950. Par la suite, cette loi a été reprise par la loi organique du 29 octobre 1958, mais le dernier alinéa de l'article 28 de la loi du 5 janvier 1950 qui avait trait à la caisse des retraites de l'Assemblée de l'Union française n'a pas été repris par l'article 5 de la loi organique du 29 octobre 1958, la Constitution du 4 octobre ayant supprimé l'Assemblée de l'Union française. Il n'en est pas moins vrai que le service des retraites des anciens membres de l'Assemblée de l'Union française devait être assuré, et c'est la caisse des retraites de l'Assemblée nationale qui a continué à le faire.

Le projet de loi qui nous est soumis n'a donc pas d'autre objet que de légaliser les dispositions prises par un accord entre les deux questures et votre commission des lois vous demande de l'adopter sans y apporter aucune modification.

Toutefois, à cette occasion, plusieurs de nos collègues qui se sont préoccupés des conditions dans lesquelles a été réglée la situation du personnel de l'Assemblée de l'Union française ont prié le rapporteur de la commission des lois — et je dois indiquer que l'unanimité de la commission s'est faite sur ce point — d'appeler l'attention du Gouvernement, et cela d'une manière particulièrement instante, sur ce problème.

Vous le savez, les membres du personnel de l'Assemblée de l'Union française ont été mis à la retraite d'office ou licenciés, motif étant pris ou plutôt prétexte étant pris de ce qu'ils n'étaient pas soumis aux dispositions relatives au statut de la fonction publique et que, par conséquent, il n'était pas possible de procéder à leur reclassement.

Je crois que ces dispositions ont été appliquées avec beaucoup trop de rigueur car, si le Conseil d'Etat qui a été saisi par les intéressés a reconnu que le Gouvernement n'était pas tenu de procéder à leur reclassement, il n'a jamais indiqué que ce reclassement lui était interdit. Dans ces conditions, la commission des lois souhaiterait que le Gouvernement prit devant notre Assemblée des engagements en vue d'un règlement équitable de la situation de ce personnel, d'autant plus que le

Gouvernement a toujours convenu que ce personnel avait servi avec dévouement et honneur les pouvoirs publics et qu'entre temps, certains personnels qui ont été sanctionnés ont bénéficié de dispositions beaucoup plus généreuses. C'est la raison pour laquelle votre commission des lois demande, à l'unanimité, au Gouvernement de bien vouloir assurer qu'il prendra des mesures permettant un règlement honorable de la situation de ce personnel.

Après ces observations, qui n'ont qu'un lien indirect avec le projet de loi qui vous est soumis, votre commission vous demande d'adopter ce texte.

M. le président. La parole est à M. Waldeck L'Huillier.

M. Waldeck L'Huillier. Mesdames, messieurs, le groupe communiste est d'accord avec ce projet de loi qui a pour but de régulariser une situation de fait concernant la caisse des retraites des membres de l'ancienne Assemblée de l'Union française disparue, on le sait, par la grâce de la Constitution de 1958. Le règlement de cette affaire, dans les conditions proposées, nous semble judicieux et nous voterons ce projet de loi.

Cela dit, nous souhaiterions qu'une solution équitable soit aussi donnée au problème du personnel de l'ancienne Assemblée de l'Union française, problème qui reste posé depuis quatre ans et que M. Fosset vient de souligner au nom de la commission.

Ce personnel, dans son ensemble, a été purement et simplement licencié lorsqu'il ne totalisait pas dix années de service ou mis à la retraite d'office en application du décret du 12 mai 1959 qui est, je crois, un exemple d'arbitraire sans précédent à l'encontre de 250 fonctionnaires de l'Etat qui avaient le malheur d'être aussi des fonctionnaires d'une assemblée constitutionnelle.

Il n'est pas d'exemple en France — du moins, à ma connaissance — dans l'histoire des assemblées mouvantes suivant les régimes d'une telle désinvolture à l'égard de leur personnel. Celui-ci a toujours été reclassé et le licenciement n'est intervenu que si l'intéressé préférait individuellement cette solution.

Le décret du 12 mai 1959 a fait du personnel de l'ancienne Assemblée de l'Union française comme une catégorie d'abandonnés. Ce décret implique en fait un refus de reclassement, la mise à la retraite d'office partout considérée comme une mesure disciplinaire, l'absence totale de bonifications d'ancienneté, l'application d'un abattement proportionnel à l'âge des intéressés pour l'admission à la retraite d'office au-dessous de 55 ans, l'interdiction de cumul de la retraite avec un emploi public, enfin l'absence de toute mesure en faveur des anciens combattants et des résistants.

Il s'agit donc bien en fait de sanctions aussi injustes qu'imméritées à l'encontre de ce personnel, ce qui peut laisser beaucoup à penser au personnel du Conseil économique et à celui des assemblées parlementaires existant encore actuellement sur le peu de cas qui peut être fait ultérieurement de ses bons et loyaux services.

Quelles sont les raisons d'une telle attitude du Pouvoir ? C'est une question que l'on peut se poser.

A-t-on voulu pénaliser ce personnel des conséquences de l'évolution de nos rapports avec l'ancienne France d'outre-mer qui a entraîné la disparition de l'Assemblée de l'Union française ? Ce serait impensable. Il n'en est pas responsable.

Au surplus, j'ajouterai que cette évolution des rapports de la France avec d'autres pays qu'elle a administrés dans le passé, tel que l'Indochine, le Maroc, la Tunisie, pour ne parler que de ceux-là, n'a pas motivé de sanctions à l'égard des fonctionnaires travaillant dans ces pays. Lorsque leurs emplois ont été supprimés, ils ont été reclassés, y compris d'ailleurs les employés des services concédés.

Tout cela est très bien, nous y applaudissons ; mais alors pourquoi une telle discrimination pour le personnel de l'Assemblée de l'Union française ?

Peut-on mettre en cause sa qualité ? Cela non plus ne serait pas sérieux. En ce qui concerne son recrutement, par rapport à celui des assemblées parlementaires, seul en a différé le recrutement d'origine, avant 1949, qui eut lieu sur titres et non au concours en raison du caractère très particulier de cette assemblée sans précédent dans notre histoire constitutionnelle et de sa création à partir de rien. Mais ce mode de recrutement ne fut pas le seul exemple, car l'Assemblée nationale elle-même procéda de cette façon en 1947.

Pour l'Assemblée de l'Union française, il fallait lui donner les moyens de démarrer. Ensuite, la sélection d'un personnel qualifié s'opéra, haussant peu à peu son niveau.

Un personnel capable de remplir sa mission fut mis en place, un personnel connaissant à la fois les problèmes si complexes de l'outre-mer et le fonctionnement d'une assemblée parlementaire, tout en réalisant ce qui fut appelé depuis l'africanisation.

Durant dix ans, ce personnel, avec l'Assemblée de l'Union française, a accompli un important travail, drainant l'essentiel

des grands problèmes posés devant le Parlement concernant l'outre-mer, et sa compétence trouvait sa consécration dans la collaboration qu'il apportait aux assemblées européennes. Aurait-il été concevable qu'un personnel non qualifié ait pu accomplir de façon satisfaisante pendant dix ans de tels travaux sans qu'on se soit aperçu de ses insuffisances ?

Par ailleurs, que l'on ne vienne pas nous parler de la volonté de l'Etat de ne pas grever les charges du pays par la création de nouveaux emplois. Les recrutements massifs opérés dans les services publics, à la R. T. F. notamment, depuis 1959 s'inscrivent en faux contre une telle tendance.

Que l'on ne vienne pas non plus nous parler d'économies quand l'Etat se complait à payer des retraites imposées d'office à des fonctionnaires jeunes et particulièrement qualifiés pour servir convenablement le pays.

Pour notre part, nous cherchons vainement les raisons sérieuses de la situation infligée à ce personnel par le décret du 12 mai 1959. Nous ne les trouvons pas. Il s'agit, par conséquent, de mesures arbitraires contre lesquelles le groupe communiste s'élève à l'occasion de la discussion de ce projet de loi que, je le répète, nous approuvons.

Nous souhaitons, comme M. le rapporteur, des explications du Gouvernement sur cette affaire et des promesses fermes d'en finir avec cette singulière façon de procéder à l'égard de serviteurs de l'Etat dont on peut dire que, tout en créant un dangereux précédent, elle ne lui fait pas honneur.

M. le président. La parole est à M. Jager.

M. René Jager. Monsieur le ministre, je me permets de m'associer en quelques mots aux excellentes remarques de M. Fosset, en ce qui concerne la situation faite au personnel de l'ancienne Assemblée de l'Union française. Le sort qui lui a été réservé après des services reconnus éminents doit être considéré comme déplorable et profondément injuste. Le mot de désinvolture a été prononcé.

Certes, l'Assemblée de l'Union française ne faisait pas partie du Parlement et, dès lors, ni l'Assemblée nationale, ni le Sénat n'avait à tenir compte d'un personnel à l'endroit duquel ne les liait aucune obligation juridique.

Les deux assemblées ont ouvert leurs portes — dans la limite des places disponibles — à certains agents, mais en les recrutant par voie de concours et en les obligeant ainsi à recommencer leur carrière par des traitements de début. Je ne sais, monsieur le ministre, si vous éprouvez ce que cette situation peut avoir d'humiliant.

Mon intervention tend tout simplement à demander qu'au moins par voie d'arrangement entre les questures des deux assemblées, il soit accordé au personnel venant de l'Assemblée de l'Union française et déjà injustement traité les mêmes avantages et les mêmes prérogatives de salaires et de traitements, sans créer une différenciation de situation suivant qu'ils travaillent au Sénat ou à l'Assemblée nationale. (*Applaudissements.*)

M. le président. La parole est à M. Champeix.

M. Marcel Champeix. Monsieur le président, mesdames, messieurs, après le rapport de notre collègue Fosset, après les observations présentées par M. Waldeck L'Huillier, d'une part, et par notre collègue Jager, d'autre part, je m'abstiendrai de longs développements qui seraient absolument inutiles. Je voudrais donc simplement associer dans son unanimité le groupe socialiste à la demande qui vous a été présentée, monsieur le ministre. Je voudrais qu'un engagement très net fût pris quant à la modification du décret du 12 mai 1959.

On a dit quelles étaient les conditions dans lesquelles travaillaient les fonctionnaires de l'Assemblée de l'Union française et on a loué leurs qualités. Il nous paraît tout à fait logique, en effet, qu'ils fussent assimilés aux fonctionnaires de l'Assemblée nationale ou du Sénat. Nous sommes heurtés lorsque nous voyons qu'un sort plus favorable a été fait à d'autres fonctionnaires. Je veux parler des 156 policiers et C. R. S. qui ont été radiés des cadres par un décret résultant de la promulgation d'une décision du Président de la République en date du 8 juin 1961. On a accordé à ces fonctionnaires des avantages assez substantiels auxquels n'ont pas eu droit les anciens fonctionnaires de l'Assemblée de l'Union française. Il s'agit, par conséquent, d'une véritable sanction à l'égard de ces derniers.

En conséquence, le groupe socialiste s'associe à l'opinion qui exprimera, je pense, l'unanimité de cette assemblée — puisque notre commission a été unanime sur ce point — pour que le décret du 12 mai 1959 soit reconsidéré, pour que le ministre prenne ici un engagement formel pour une telle reconsidération qui attribuerait des conditions beaucoup plus favorables aux fonctionnaires qui ont très bien travaillé alors qu'ils appartenaient à l'Assemblée de l'Union française. (*Applaudissements.*)

M. le secrétaire d'Etat. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'Etat.

M. le secrétaire d'Etat. Monsieur le président, mesdames, messieurs, j'ai écouté avec beaucoup d'attention les différents orateurs et puisque, en fait, leurs observations ont porté essentiellement sur le problème du personnel de l'ancienne assemblée de l'Union française, je commencerai à répondre sur ce point, encore qu'il ne soit pas en liaison directe avec le rapport qui vous a été présenté par M. Fosset.

Je voudrais tout de même souligner ce qui a été fait dans ce domaine, non pas pour minimiser le problème, mais pour le situer parfaitement.

Les fonctionnaires ayant plus de dix ans de service et 55 ans d'âge ont bénéficié d'une retraite dans les conditions prévues par le règlement de l'Assemblée, retraites qui, je vous prie de le croire, sont loin d'être négligeables.

Les fonctionnaires ayant plus de dix ans de services et moins de 55 ans d'âge ont eu le choix entre une retraite à paiement différé et une pension à jouissance immédiate avec un indice de réfaction de 1,75 p. 100 par année en-dessous de 55 ans. Certaines catégories de collaborateurs de l'ancienne Assemblée de l'Union française ont donc fait tout de suite l'objet de mesures marquant le souci qu'on avait de récompenser de longs services.

Evidemment, en ce qui concerne les fonctionnaires ayant moins de dix ans d'ancienneté, un problème a été posé et demeure posé. Ce que j'ai dit n'a pas été pour diminuer son importance, car, pour eux, le fait que d'autres aient vu leurs cas réglés, ne change rien à l'affaire.

Je veux tout de même rappeler que les conditions de recrutement et de déroulement de carrière propres à ce personnel de l'ancienne Assemblée de l'Union française, qui n'étaient pas comparables à celles de l'ensemble de la fonction publique, justifient parfaitement le fait que ce personnel ne se soit pas vu appliquer les règles applicables à l'ensemble de la fonction publique. C'est ainsi que M. Fosset a bien voulu rappeler, objectivement, la raison pour laquelle le Conseil d'Etat a estimé, contrairement à ce que certains orateurs ont redouté, qu'il n'y avait eu ni arbitraire, ni sanction, mais que l'Etat avait accompli ce qu'il était en droit de faire, en ce sens qu'il n'avait aucune obligation à l'égard de ces personnels.

Cela étant dit, nous sommes bien tous d'accord pour reconnaître que le fait, par l'Etat, de n'avoir aucune obligation juridique ne saurait justifier qu'il n'ait pas le souci de témoigner sa bienveillance à l'égard de personnels qui, comme on l'a très bien dit, ont été les collaborateurs des membres de l'Assemblée de l'Union française.

Je puis donc assurer la Haute Assemblée que je me ferai son interprète auprès de M. le Premier ministre pour qu'il accélère une étude, qui d'ores et déjà a été demandée aux services compétents, afin d'envisager ce qui pourrait être fait.

Je dois rappeler aussi que l'objet même du texte qui est aujourd'hui en discussion est la caisse de retraites des membres de l'Assemblée de l'Union française, une préoccupation n'excluant pas l'autre, bien entendu. Le fait même que des observations aient porté sur le personnel indique, *a contrario*, avec quelle unanimité le Sénat s'apprête à entériner ces dispositions à la fois parce qu'elles lui paraissent très raisonnables et parce qu'il a l'intention — à laquelle le Gouvernement entend s'associer — de manifester par là la haute valeur des travaux faits à l'Assemblée de l'Union française au sein de laquelle se sont préparés des hommes et des conditions qui ont entraîné la réussite de l'accession à l'indépendance et à la coopération de l'ensemble des Etats africains et malgache qui entretiennent aujourd'hui les rapports amicaux que vous savez avec la France.

Au nom du Gouvernement, je tiens à me réjouir de cette nouvelle manifestation de sympathie donnée par le Parlement, à travers l'ancienne Assemblée de l'Union française, à tous ceux qui en sont issus et qui ont été les constructeurs diligents de ces Etats africains et malgache amis.

M. André Fosset, rapporteur. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. André Fosset, rapporteur. Mesdames, messieurs, je voudrais dire un mot seulement pour remercier M. le secrétaire d'Etat auprès du Premier ministre des déclarations qu'il a bien voulu faire.

J'enregistre avec satisfaction, au nom de la commission, que, d'ores et déjà, une étude a été entreprise pour permettre le reclassement dans des conditions équitables du personnel de l'ancienne Assemblée de l'Union française. J'espère que cette étude ne tardera pas à aboutir et je voudrais appeler l'attention de M. le secrétaire d'Etat sur le fait que ce n'est pas seulement au personnel qui n'avait pas dix ans de service, mais à tout le personnel de l'Assemblée de l'Union française qu'a pensé la commission.

Naturellement il n'y a pas d'obligation de la part du Gouvernement; mais je rappelle que celui-ci avait, à l'origine, excipé d'une impossibilité. Il est démontré que cette impossi-

bilité légale n'existe plus. Cette impossibilité subsisterait-elle qu'il appartiendrait au Gouvernement de saisir le Parlement puisque, malheureusement, celui-ci ne peut prendre une initiative en ce domaine.

Cela étant dit, je remercie encore M. le secrétaire d'Etat. J'espère que cette étude aboutira très prochainement et nous pouvons être certains à l'avance, étant donné l'état d'esprit qui a régné à la commission des lois en ce qui concerne le projet de loi lui-même relatif à la caisse des retraites des membres de l'Assemblée de l'Union française, que notre Assemblée ne manquera pas de s'y rallier à l'unanimité.

M. le président. Personne ne demande plus la parole dans la discussion générale ?...

La discussion générale est close.

Nous passons à la discussion des articles du projet de loi.

[Article 1^{er}.]

M. le président. Je donne lecture de l'article 1^{er} :

« Art. 1^{er}. — Les anciens conseillers de l'Union française reçoivent des pensions qui sont calculées dans les conditions auxquelles sont soumises, à la date de promulgation de la présente loi, les pensions des députés. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 1^{er}.

(L'article 1^{er} est adopté.)

[Articles 2 et 3.]

M. le président. « Art. 2. — Le service de ces pensions continue d'être assuré par la caisse des retraites des membres de l'Assemblée nationale, qui reçoit à cet effet l'actif de la caisse des retraites des membres de l'Assemblée de l'Union française ainsi que des subventions budgétaires, en tant que les revenus de cet actif sont insuffisants. » — (Adopté.)

« Art. 3. — La caisse des retraites des membres de l'Assemblée de l'Union française est supprimée. » — (Adopté.)

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'ensemble du projet de loi.

(Le projet de loi est adopté.)

— 8 —

CONSTRUCTION D'IMMEUBLES EN COPROPRIETE A USAGE D'HABITATION

Discussion d'un projet de loi.

M. le président. L'ordre du jour appelle la discussion du projet de loi relatif à la construction d'immeubles à usage d'habitation et aux sociétés immobilières d'acquisition ou de construction. [N^{os} 3 et 207 (1961-1962).]

En l'absence de M. le ministre de la construction qui vient, me dit-on, de quitter le ministère, mais qui n'est pas encore arrivé au Palais en ce jour assez exceptionnel, M. le rapporteur pourrait prendre la parole dès maintenant, puisque le Gouvernement est représenté. (Assentiment.)

Dans la discussion générale, la parole est donc à M. le rapporteur de la commission spéciale

M. Jacques Delalande, rapporteur de la commission spéciale. Monsieur le président, mes chers collègues, le projet de loi que le ministre de la construction a déposé sur le bureau du Sénat en octobre 1961 a l'ambition d'être un véritable statut de la construction privée qui sera complété demain par un code de la copropriété, législation dont l'absence se fait cruellement sentir surtout depuis les dix dernières années où la construction privée et la construction en général connaissent l'essor que vous savez.

Avant la guerre, quand on construisait quelques immeubles de-ci de-là, il ne se posait pas de problème de financement; la loi du 28 juin 1938 sur les sociétés immobilières, qui permettait d'adopter n'importe quel mode de société, était suffisante. Mais, au lendemain de la guerre, la crise du logement, aggravée par les destructions massives des bombardements, par la montée démographique, par la concentration urbaine, a engendré un grand mouvement de construction.

L'expansion économique a, par ailleurs, permis aux Français de consacrer davantage de leurs revenus à leur logement et de rechercher là un plus grand confort. Pour encourager ce mouvement, l'Etat a accordé par la loi du 31 juillet 1950 son aide financière sous la forme de primes et de prêts spéciaux.

On a enregistré alors un essor plus important encore de la construction privée et assisté à un phénomène social, au surplus plein d'intérêt, qu'est l'accession à la propriété du logement d'un nombre grandissant de familles françaises.

Le résultat chiffré de cet effort, publié par les statistiques, atteint 850.000 logements édifiés avec l'aide financière de l'Etat de 1950 à 1960. Cet immense développement de la construction privée — je laisse en dehors de mon propos les H. L. M. et tout le secteur public — s'est fait en dehors de toute réglementation réelle et dans une anarchie juridique quasi totale. Il faut donc légiférer et codifier, tout au moins pour ce qui a besoin d'être réglementé. Je laisse de côté le cas où un acheteur achète sa maison ou son appartement complètement terminé; le cas de la vente « clés en main » ne pose pas de problème particulier. C'est le système des *builders* américains qu'il serait souhaitable de pouvoir généraliser mais qui suppose le financement total, au départ, de l'ensemble de la construction. C'est là un problème de gouvernement, et, le jour où il serait résolu, la nécessité de notre projet de loi serait évidemment bien amoindrie.

Comme le problème n'est pas près d'être résolu, il faut bien envisager la réalité qui est la suivante: le constructeur construit, mais avec des fonds qu'il demande au futur propriétaire soit avant le commencement de la construction, soit au cours de celle-ci. Or, ces fonds constituent souvent toute l'épargne, toute la fortune de celui qui les verse et qu'il a dû même emprunter en grande partie. Ce sont ces fonds qui peuvent être dilapidés par la faute d'un promoteur malhonnête ou même simplement imprudent, comme par suite de la faillite d'un entrepreneur.

C'est à ces futurs acquéreurs, c'est à ces souscripteurs de parts dans des sociétés de construction qu'il y a lieu d'apporter la protection de la loi car il s'agit souvent de gens sans expérience, sans défense, ignorant le b a, ba de l'opération de construction et des systèmes juridiques dans lesquels ils se laissent enfermer.

M. Bernard Chochoy. Très bien !

M. Jacques Delalande, rapporteur. En fait, comment les choses se passent-elles ?

Plusieurs intéressés se groupent pour acheter un terrain et pour faire construire. S'il s'agit d'un immeuble en copropriété, on peut imaginer que dix ou vingt personnes se connaissant feront ensemble cette opération et que, plus ou moins représentées par l'une d'elles plus compétente, elles se grouperont ou constitueront une société. Elles s'entendront ainsi pour régler les différents problèmes qui vont se poser, pour fixer les versements à faire ainsi que leur cadence par rapport à l'avancement des travaux, pour surveiller les travaux et déterminer ensuite le règlement de copropriété ou procéder à l'attribution des lots de chacun en propriété divisée.

Mais, en fait, cette construction en copropriété à l'état pur par un groupe de futurs propriétaires rassemblés ou non dans une société est, comme toutes les choses à l'état pur, trop théorique pour se rencontrer bien souvent. Les gens ne se réunissent pas spontanément; ils ne seront pas tous ensemble à l'heure et au lieu dits. Ils viendront les uns après les autres, attirés en réalité par le maître d'œuvre, qui est l'initiateur, le fondateur de l'affaire. C'est ce personnage que l'on appelle, d'un mot qui convient d'ailleurs bien au rôle qu'il joue, le promoteur.

Cette intervention du promoteur peut revêtir elle-même les formes les plus diverses. Dans la construction en copropriété divisée, le promoteur achètera lui-même un terrain, fera ses plans, fera les prévisions financières et le règlement de copropriété de l'immeuble. Puis il vendra sur plans aux futurs propriétaires; il se constituera ensuite leur mandataire pour payer en leur nom les marchés de construction. Pour les appartements non souscrits, il les prendra lui-même à son propre compte et les vendra ensuite aux acquéreurs qui se présenteront au cours de l'édification.

Ou bien — et c'est un régime que l'on rencontre dans la région lyonnaise, où il y en a de nombreux exemples, et cette formule suit d'assez près la réalité des choses — le promoteur vendra conformément à un plan prévu et à un devis descriptif un appartement dans l'état futur de son achèvement et l'acquéreur en deviendra propriétaire au fur et à mesure de l'édification et de l'incorporation des matériaux dans l'immeuble.

Si l'on constitue une société, le rôle du promoteur sera encore plus complexe et encore plus flou. Ou bien il traitera avec la société dont il aura été l'initiateur et qui comprendra les associés futurs propriétaires, et son rôle sera alors relativement simple. Mais, la plupart du temps, le promoteur constituera lui-même une société dont il prendra la gerance. Au fur et à mesure que se présenteront les futurs copropriétaires, il leur cédera des parts correspondant aux locaux que ceux-ci désirent et ces nouveaux venus deviendront membres de la société, adhéreront aux statuts et à toutes les décisions qui auront été prises avant même leur admission.

Le promoteur sera d'abord l'unique membre de la société, puis il sera majoritaire, puis simplement minoritaire jusqu'au jour

où, toutes les parts étant souscrites, il restera le mandataire de cette société.

Ces opérations juridiques complexes s'apparentent d'ailleurs — je vous demande d'excuser l'aridité de mon propos — beaucoup plus à un contrat de vente, à un contrat de mandat, qu'à un véritable contrat de société, car on voit mal ce qu'on appelle l'*affectio societatis* de gens qui veulent essentiellement se loger beaucoup plus que s'associer.

Le promoteur aura tendance à vouloir rester le maître de l'opération dont il a été l'initiateur. Pour conserver ce rôle, il fera souscrire à ses clients de simples promesses de cession de parts et il attendra la fin de l'opération pour faire entrer définitivement les acquéreurs dans cette société; ou bien même il se fera donner une procuration par tous les associés pour prendre en leur nom les décisions en assemblée générale, si bien que, jusqu'à la fin de l'opération, le promoteur reste le maître de l'opération.

Si je vous donne toutes ces indications, c'est pour vous montrer la complexité de ces problèmes, l'absence de sécurité dans beaucoup de cas pour les souscripteurs, la possibilité d'un certain nombre de malhonnêtetés ou même simplement d'irrégularités ou de défaillances, tout cela, il faut le reconnaître, par suite de l'insuffisance ou de l'absence même de protection législative dans ce domaine.

La première réaction du Gouvernement fut de prendre un décret le 10 novembre 1954 mais limité aux constructions faites à l'aide de prêts spéciaux. Ce décret imposait un contrat écrit et l'insertion obligatoire de certaines clauses destinées à informer l'acquéreur. Ce texte s'est vite révélé insuffisant puisqu'il laissait en réalité en dehors de son champ d'application la plupart des constructions. Il n'était assorti d'aucune sanction pénale efficace.

Il y a donc un vide incontestable qui n'a été comblé que par des formules de contrats assez empiriques dont les initiateurs de construction sont restés les maîtres, contrats souvent léonins car aucune législation n'empêche qu'il en soit ainsi.

C'est ce vide que le projet de loi a l'ambition de vouloir combler. Certes, la loi ne suffira pas. Les mœurs aussi ont leur importance. Ici c'est un état d'esprit à créer ou à encourager; chez les promoteurs, l'acceptation d'une discipline; chez les constructeurs, un label de qualité et chez les acquéreurs et souscripteurs un peu plus d'esprit civique. Mais là où la loi n'est pas, les mœurs ne peuvent suffire.

C'est pourquoi le Gouvernement, après des études consciencieuses de plus d'un an auxquelles le ministère de la construction a associé à juste titre un certain nombre de personnalités éminentes sous la vigilance d'un conseiller d'Etat, a déposé le projet de loi de 84 articles, qui vous est soumis.

Le travail de la commission spéciale qui a été constituée au Sénat et du groupe de travail qui a grandement aidé le rapporteur a été important. Il a été difficile par l'ampleur et la complexité du sujet, par ses multiples incidences, par son aridité aussi et par les problèmes juridiques nombreux et délicats qui étaient posés, par le découragement initial, occasionné par un texte long et parfois rebutant, conséquence peut-être de sa longue gestation et des modifications successives qui lui ont enlevé sa clarté première. Mais le sujet valait la peine que l'on s'y attache, que l'on aboutisse. Le scandale du C. L. N. en accusait encore la nécessité urgente.

Puis, très sportivement, M. Sudreau, votre prédécesseur, monsieur le ministre, n'hésita pas à laisser à la commission spéciale la liberté de choisir entre diverses formules, de modifier même largement son texte si c'était nécessaire. Bref, nous avions le sentiment que le Gouvernement désirait sincèrement laisser au Parlement son rôle. Si je le souligne, c'est que cela commence à devenir assez rare.

Je tiens, mes chers collègues, à rendre hommage à tous mes collègues de la commission spéciale qui se sont livrés à un travail important et plus spécialement aux membres du groupe de travail MM. Chochoy, Hugues, Molle et Voyant qui ont aidé grandement votre rapporteur.

Ce groupe de travail a procédé dans le courant de décembre 1961 à de nombreuses auditions de personnalités sur les divers aspects du problème de la construction. En dehors des représentants des trois ministères intéressés au projet construction, finances et justice, nous avons entendu des délégués des promoteurs de construction, des accédants à la propriété et des souscripteurs, les représentants de divers organismes d'études et d'action en faveur du logement et d'organismes en faveur de la protection des candidats à la construction, des représentants du Centre national d'études et d'information en faveur du logement (C. N. E. I. L.) présidé par M. Claudius Petit, du Centre national d'information pour la protection des candidats à la construction (C. N. I. P.), des sociétés coopératives de construction aussi bien de la métropole que d'Algérie et des représentants de leur fédération présidée par M. Pisani.

Nous avons entendu des représentants des comités interprofessionnels du logement (C. I. L.) du centre paritaire du logement,

des représentants du Crédit foncier, des banques, des assurances, de la fédération nationale du bâtiment et des architectes. Bref, nous avons fait un tour d'horizon complet pour vous informer.

Nous nous sommes même — fait assez rare — réunis une fois dans la grande cité de Lyon où nous avons tenu une journée entière un colloque fort intéressant animé par notre collègue M. Voyant, au cours duquel nous avons pu entendre des personnalités qualifiées qui nous ont mis en face des problèmes et des réalisations de cette grande cité.

Nos interlocuteurs ont marqué — je dois l'indiquer ici — d'une façon presque unanime, une hostilité au projet tel qu'il était présenté tout en reconnaissant d'ailleurs la nécessité d'un texte législatif.

Cependant, au fur et à mesure de ces auditions, se manifestait pour nous l'impression que la présentation du texte, sa longueur, sa complexité, plus que le fond lui-même, détournait les techniciens de la construction. Des craintes s'élevaient sur l'accroissement des charges financières qui allaient passer sur la construction en contrepartie des garanties apportées aux souscripteurs et qui allaient par suite ralentir le rythme de la construction.

Enfin, je ne saurais passer sous silence les objections réitérées des sociétés coopératives et des C. I. L. demandant à rester en dehors du champ d'application de la loi, redoutant en effet la concurrence de ce personnage nouveau qui se trouve inséré obligatoirement par le Gouvernement dans le fonctionnement de la société de construction, le promoteur, pièce maîtresse du projet, avec tout ce que cette intervention nouvelle pouvait entraîner de charges et de frais nouveaux pour la construction.

Bref, les objections furent nombreuses. A les prendre à la lettre, nous aurions dû rejeter purement et simplement ce texte. En vérité, il ne s'agissait que de consultations. Si de nombreuses observations étaient fondées, beaucoup péchaient par excès. Tout le monde était d'accord — je le redis — sur la nécessité d'un texte législatif en cette matière.

Mes chers collègues, si je tiens à vous faire tout cet exposé de nos travaux et de nos difficultés, c'est pour que le Sénat, et à travers lui l'opinion publique, sache combien votre commission a tenu scrupuleusement à obtenir tous les renseignements et à examiner les données et toutes les incidences du problème.

Finalement, la commission spéciale a pris parti. Je vais maintenant brièvement vous donner ses conclusions. Elle l'a fait avec le sentiment que ses propositions n'étaient peut-être pas parfaites mais, dans un domaine où un certain nombre de choix s'imposent, il apparaît qu'une solution idéale ne doit pas être possible. La commission a donc voulu vous présenter les solutions qui lui sont apparues en définitive les moins mauvaises et les plus acceptables.

Quelles solutions ?

Dans ce rapport oral je ne veux que fixer les idées et indiquer les décisions de principe qui nous ont inspiré dans notre choix et ont entraîné un certain nombre d'amendements dont beaucoup sont d'ailleurs de pure forme.

La première décision, c'est l'opportunité et la nécessité d'un texte législatif. Dans une période qui doit voir un accroissement de l'effort de construction de logements et surtout une nouvelle concentration urbaine, il est indispensable de combler ce vide de notre législation que je vous ai signalé. Sinon ce serait la porte maintenue ouverte à certains abus et aux conséquences néfastes de certaines défaillances.

Nécessité d'un texte, donc, mais fallait-il, partir, comme beaucoup paraissent le souhaiter, du décret du 10 novembre 1954 relativement court et clair, ou du projet de loi déposé sur le bureau du Sénat dont la longueur et la complexité étaient tant critiquées ?

Un examen objectif des deux textes fait apparaître que le projet de loi n'est, en réalité, que le développement du décret du 10 novembre 1954.

En toute hypothèse, le texte du décret, s'il fallait le prendre comme point de départ, devrait subir de nombreuses et importantes adjonctions.

Votre commission a préféré encourir elle-même le reproche d'aboutir à un texte de loi relativement long et apparemment complexe plutôt que de proposer un simple projet de loi-cadre en quelques articles, ce qui eût été une solution de facilité, mais une démission du Parlement dans un domaine qui lui est propre, en abandonnant au Gouvernement le soin de compléter par décrets cet embryon de législation. (*Très bien ! à gauche.*)

Par quel procédé réglementer alors la construction dans les rapports du constructeur et du futur propriétaire ? Nous laissons de côté, je le rappelle, toute opération d'acquisition d'immeuble terminé dont le prix est totalement versé à la livraison.

Cette vente n'a pas à être réglementée. Vendeur et acheteur traitent sans risque anormal. Nous nous appliquons essentielle-

ment au cas où l'accédant à la propriété est appelé à faire sous une forme ou sous une autre, même par un simple dépôt, des versements en cours de construction avant l'achèvement de l'immeuble, parfois même avant le commencement des travaux. Pour parvenir à la protection de l'acquéreur ou du souscripteur, quatre idées essentielles ont été retenues.

La première, c'est qu'il faut informer aussi complètement que possible le souscripteur ou l'acquéreur des conditions financières, des conditions techniques de la construction et pour cela inscrire dans le contrat un certain nombre de clauses obligatoires.

En second lieu, il faut protéger les accédants à la propriété, non seulement contre les dilapidations du vendeur, mais aussi contre toutes les défaillances de ceux qui participent à la construction : entrepreneurs, promoteurs, contre la faillite ou la déconfiture de l'un d'eux, même en l'absence de toute faute volontaire. Pour cela, il faut instituer des garanties financières au profit de l'acquéreur afin de préserver le capital qu'il a versé et de permettre l'achèvement de l'immeuble dans les conditions normales.

La troisième idée essentielle, c'est qu'il faut empêcher les contrats léonins, c'est-à-dire ceux où la partie la plus forte économiquement impose à l'autre sa loi et n'importe quelle clause. Pour cela, il faut obliger les contractants à traiter suivant certains contrats à l'exclusion de tous autres et rendre obligatoire le contrat écrit et même le contrat notarié pour augmenter la garantie morale d'une information effective du souscripteur.

Enfin, une des idées essentielles du projet que nous avons conservée malgré certains inconvénients qu'elle entraîne est de désigner, en toute hypothèse et quelle que soit la formule juridique choisie, un véritable responsable de chaque opération qui sera presque toujours le promoteur de l'entreprise. L'inconvénient sera de rendre officiel et de généraliser le rôle de ce personnage qui est entré pratiquement dans l'opération de construction, mais l'avantage sera de trouver, dans chaque cas et pour chaque opération, un responsable unique de la bonne fin de l'opération.

Toutefois, en cas de société, nous vous proposerons une formule plus souple permettant de se passer du promoteur et de reporter alors la responsabilité de l'opération sur la tête du président du comité d'administration de la société.

Puisqu'il convenait de réglementer les contrats de construction et que cette opération qui entraîne des rapports juridiques entre diverses parties n'est pas prévue par le code civil, fallait-il alors créer un contrat nouveau et l'imposer comme seule formule juridique possible ? L'idée était certes intéressante. Nous l'avons examinée et elle a été reprise dans une proposition récente du groupe communiste, mais votre commission a estimé comme le Gouvernement lui-même l'avait fait, que les diverses relations de droit s'installant lors de la construction s'inscrivaient en réalité dans le cadre des contrats déjà définis par notre code civil : contrat de vente, contrat de mandat, et par notre droit des sociétés.

En fait, l'accession à la propriété se fait actuellement sous quatre formes principales.

La vente en l'état futur d'achèvement, qui est la forme correspondant le mieux à la réalité de l'opération, dans laquelle l'acquéreur devient propriétaire au fur et à mesure de l'édification de l'immeuble. C'est le système le plus utilisé dans la région lyonnaise.

La vente à terme, qui est une variante de la précédente formule, mais où le transfert de propriété et le paiement réel du prix ne s'effectuent qu'après achèvement total de la construction, seuls des dépôts étant effectués en cours de construction.

Le contrat de promoteur qui se traduit habituellement par une vente de terrain, avec conclusion d'un mandat pour la construction de l'immeuble. C'est un système qui est utilisé dans le Sud-Est.

Enfin, la forme utilisée actuellement dans la généralité des cas : la société de construction constituée sous l'égide de la seule loi du 28 juin 1938. Cette formule est répandue à Paris, dans la région parisienne et dans les grands centres.

Ces quatre formes d'accession à la propriété correspondent au contrat de vente, au contrat de promoteur et au contrat de société que votre commission vous propose d'adopter.

En revanche, il nous est apparu que la simple promesse de vente prévue au projet gouvernemental faisait double emploi avec certaines autres formules. Nous l'avons supprimée dans un dessein de simplification et de clarté.

Votre commission, malgré son désir d'allègement du texte, s'est trouvée dans l'obligation d'assurer la réglementation de ces divers contrats et du fonctionnement des sociétés, de façon suffisamment précise et complète ; mais elle a tenu à apporter, toutes les fois que cela a été possible, les modifications rédactionnelles susceptibles de clarifier le texte. Elle est toutefois obligée de constater qu'elle a dû maintenir un nombre d'article à peu près équivalent à celui du projet.

En fait, les opérations de construction supposent presque toujours un promoteur et, dans notre système, nous savons que c'est sur lui que repose la responsabilité de l'opération. Il n'en reste pas moins que, pour l'exécution d'un programme modeste, des personnes peuvent se grouper à l'initiative de l'une d'elles en une société à l'égard de laquelle l'intervention d'un promoteur responsable ne paraît plus absolument indispensable.

Des observations pertinentes avaient été faites à ce sujet par les sociétés coopératives de construction, par les représentants des C. I. L. qui s'étaient effrayés, à juste titre peut-être, de l'alourdissement des opérations de construction par l'intervention du promoteur alors que les uns et les autres soulignaient, d'une part, les contrôles dont ils étaient l'objet, d'autre part, le caractère désintéressé de leurs entreprises.

C'est pour tenir compte de leurs observations que nous avons accepté qu'en cas de construction en société l'intervention du promoteur ne soit que facultative, la responsabilité de l'opération pesant alors sur le président de la société. Toutefois, cette formule n'est possible que dans le cas où la société est constituée entre bénéficiaires futurs de logements déjà associés qui peuvent donc, en connaissance de cause, faire confiance à leur président, ce qui exclut la possibilité de céder des parts sociales avant l'achèvement total des travaux.

Nous avons vu que le projet gouvernemental tendait à garantir la totalité des risques par le moyen généralisé de l'assurance ; mais de ce côté, sont apparues des difficultés sérieuses. En dehors du coût élevé de ce système, il y a le fait que les organismes d'assurances ne peuvent couvrir que la responsabilité quasi délictuelle des vendeurs et des promoteurs.

En revanche, au cours des longs travaux de votre commission et des consultations que le groupe de travail a prises, il est apparu que des garanties financières pourraient être apportées, cette fois-ci, par un organisme bancaire, garanties pouvant aller jusqu'à associer la banque à l'ensemble des risques de l'opération de construction.

Enfin, des organismes de caution mutuelle, actuellement en voie de formation, peuvent intervenir à l'égard de leurs membres.

C'est pourquoi votre commission a cru pouvoir modifier différents articles du projet de loi relatifs aux garanties financières et poser le principe très net de l'obligation de fournir une telle garantie, mais en laissant sur ce point une marge importante d'appréciation pour les modalités qui seront précisées par un règlement d'administration publique.

Enfin, un dernier point, votre commission a tenu compte des observations des architectes relatives à la responsabilité des vices de construction. Elle a tenu à dissocier la responsabilité du vendeur de celle de l'architecte et de l'entrepreneur, évitant le jeu de la solidarité à l'égard de catégories de responsabilités qui ne doivent être confondues, et revenant sur ce point aux principes traditionnels du code civil.

Quant aux dispositions répressives, indispensables pour assurer le respect de la loi, leur présentation dans le texte gouvernemental en de nombreux articles avait été, elle aussi, unanimement critiquée. Il existe un autre système, à la vérité beaucoup plus simple, qui consiste à dire que toutes les infractions à un texte de loi seront punies de telles peines. C'était le système de la loi de 1957 sanctionnant le décret de 1954. Seulement, nous savons par expérience les difficultés pour les parquets d'appliquer des textes pénaux aussi généraux, la conséquence étant pratiquement l'absence réelle de sanction.

Nous avons donc spécialisé et individualisé les diverses infractions en essayant cependant de proportionner les peines à la gravité réelle de chaque infraction et nous avons tenté, en modifiant le texte gouvernemental, de ne pas décourager les souscripteurs réunis en sociétés en réduisant les pénalités encourues par les présidents de ces sociétés en cas d'omission par eux de formalités mineures.

Il reste une inconnue, mes chers collègues, c'est l'incidence financière des formalités nouvelles, des frais d'actes notariés, de la rémunération du promoteur, du coût de l'assurance, du coût de la garantie bancaire, incidence à la vérité difficile à évaluer. C'est un risque qu'il faut bien accepter en contrepartie des garanties nouvelles qui seront apportées aux acquéreurs. Seulement, il faudra sur ce point surveiller de près ce thermomètre car il ne servirait à rien de réglementer et de moraliser ce secteur de la construction si l'on parvenait en fait à scléroser la construction alors qu'au contraire on désire l'encourager.

De même, le projet n'aura sa pleine efficacité que le jour où la réforme fiscale en cours sera votée et promulguée afin qu'elle mette sur un plan d'égalité fiscale les divers contrats prévus par la loi.

Telles sont, mes chers collègues, les idées essentielles qui ont été retenues par votre commission et qui suivent d'ailleurs d'assez près les principes posés par le Gouvernement, mais que nous avons tout de même été amenés à modifier

parfois sur le fond, parfois par simple souci rédactionnel, un certain nombre d'articles.

En terminant, je voudrais élever un peu ce débat, car un statut de la construction peut engager l'avenir d'un pays.

Il y aurait eu, en face de l'anarchie régnante, la solution facile de la nationalisation. M. Sudreau a dit et répété — je pense que son successeur a sur ce point la même opinion — qu'il y était hostile ; nous aussi.

Néanmoins, aussi libéraux que nous puissions être, nous reconnaissons qu'il est des domaines où les pouvoirs publics doivent intervenir. Il ne faut pas que nos compatriotes soient les victimes d'un système qui cherche à gagner de l'argent, de plus en plus d'argent sur la misère des hommes et la difficulté qu'ils éprouvent à se loger, en monnayant leur confiance aveugle en ceux qui leur offrent un toit, premier bien de l'existence.

Que l'Etat se soucie donc de loger, c'est nécessaire, de mieux loger les familles, c'est indispensable ; mais, en sens contraire, l'Etat doit laisser aux gens le choix de se loger comme ils l'entendent, suivant les formules qui leur conviennent le mieux. Il ne doit pas caporaliser, il ne doit pas bureaucratiser ce secteur du logement. Il faut que l'homme puisse choisir un logement à sa mesure, qu'il recherche un logement en location ou qu'il veuille lui-même faire construire. La solution la moins mauvaise consiste donc encore à régir les rapports de droit entre ceux qui font métier de construire ou de faire construire et ceux qui veulent se loger.

La vente des biens, la location, l'assurance, les transports, tous ces contrats ainsi que les sociétés de construction sont régis par le code civil ou par des lois spéciales. Certaines de ces dispositions légales sont d'ordre public et s'imposent aux contractants. Il n'est donc pas anormal que l'acte de construire en vue de l'attribution du logement à un associé ou un acquéreur soit réglementé lui aussi par la loi.

Cette réglementation apparaît d'autant plus opportune et nécessaire qu'il s'agit de régler les rapports entre deux contractants qui ne se présentent pas en partenaires égaux et dont l'un doit être plus spécialement protégé parce qu'il est le plus faible, le plus ignorant et parce qu'il se trouve dans une situation où l'offre est inférieure à la demande.

Pour clarifier ce secteur de l'économie qu'est la construction privée, pour le moraliser s'il y a lieu, un texte de loi est donc nécessaire. S'il n'a pas la prétention d'être parfait, à l'usage, il pourra s'améliorer, il pourra se roder et même se transformer, au besoin, car je reconnais volontiers que seule l'application qui en sera faite permettra de dire s'il est bon, s'il est suffisant.

C'est dans cet esprit que votre commission spéciale a déjà travaillé. Si de nouvelles améliorations résultent de nos débats, je dirai tant mieux, car ce qui importe c'est d'aboutir à quelque chose de valable.

Avant de terminer, mes chers collègues, j'émettrai un regret. Dans ce domaine où le Parlement a un rôle à jouer en collaborant à l'étude et à l'amélioration d'un important texte législatif, il faudra sans doute deux années d'attente avant que ce texte, déposé sur le bureau du Sénat en octobre 1961, puisse être définitivement voté et promulgué.

M. Emile Hugues. Très bien !

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il vient devant nous après des études complètes, mais ce moment n'a pu venir plus tôt en raison de la coupure de nos travaux législatifs entre décembre 1961 et mai 1962. L'Assemblée nationale, qui l'examinera et qui prendra éventuellement le temps de le modifier, ne pourra au plus tôt le voter qu'à la fin de la session de 1962, et encore à la condition que l'examen du budget le lui permette. Si bien, mes chers collègues, que ce n'est que dans une année que nous reverrons, à l'occasion de la navette, ce texte important.

C'est là un délai excessif imposé par la coupure exagérée de nos travaux qui empêche les projets complexes, importants, graves, mais urgents comme celui-ci, d'aboutir rapidement.

M. Emile Hugues et un sénateur à gauche. Très bien !

M. Jacques Delalande, rapporteur. Je ne saurais exprimer tout de même que des réflexions de regret, car il faut être constructif et c'est pourquoi je vous invite, mes chers collègues, après une discussion large, à voter ce projet avec les amendements que votre commission vous proposera. Ce sera, je le souhaite, un bon travail et je pense que le pays y gagnera. *(Applaudissements.)*

M. le président. La parole est à M. Voyant.

M. Joseph Voyant. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, le projet de loi soumis à notre examen a pour origine certains scandales et surtout le plus retentissant d'entre eux, celui du comptoir national du logement. Telle est la conclusion à laquelle on aboutit après la lecture de l'exposé des motifs du projet du Gouvernement. C'est donc un texte de circonstance. Ces circonstances m'amènent en conséquence à

examiner en premier lieu l'importance de ces scandales en fonction du volume des constructions réalisées par le secteur privé puisque ce projet de loi vise seulement le secteur privé.

Sur 1.600.000 logements construits par le secteur privé au cours des dix dernières années, les divers scandales qui ont défrayé la chronique des journaux concernent environ 3.000 logements, soit 0,2 p. 100. Encore faudrait-il ajouter que dans la plupart des cas les logements ont été terminés ou sont en train de l'être. Pour Marseille, par exemple, sur les 400 logements faisant l'objet d'une récente affaire judiciaire, 300 sont terminés et habités. Finalement, le litige ne porte que sur 100 logements, c'est-à-dire dans une ville où 70.000 logements ont été construits par la construction privée depuis la guerre, sur 0,14 p. 100 du nombre total.

Ainsi les dispositions législatives, réglementaires et pénales nouvelles prévues dans ce texte intéressent réellement 0,2 p. 100 des acquéreurs de logements en copropriété qui versent des fonds aux constructeurs en cours de construction, situation qui a été jusqu'à présent celle de la presque totalité d'entre eux !

M. Bernard Chochoy. Vous êtes optimiste !

M. Joseph Voyant. Nous légiférons donc pour une infime minorité et on peut se demander si les dispositions antérieures à ce texte, en particulier celles prévues dans le décret du 10 novembre 1954 n'étaient pas suffisantes, quitte à les améliorer. Cette solution aurait été celle de la sagesse, mais à notre époque du conditionnement des foules par la publicité, il faut bien s'incliner devant les exigences de cette déesse moderne, même et surtout si le tapage qu'elle a organisé, ce qui est le cas, ne porte que sur un nombre insignifiant d'opérations relevant d'ailleurs d'une escroquerie qui, soit dit en passant, a bénéficié de l'appui de personnages influents ou qui utilisèrent des relations faites au cours de l'exercice de fonctions importantes dans le secteur public.

Au surplus, il est évident qu'aucun texte de loi n'empêchera des escroqueries de se produire dans le secteur privé ou le secteur public et il est non moins certain que le texte que nous examinons sera sans effet sur les délits de droit commun qui relèvent du code pénal et qui sont au centre du scandale du C. N. L.

Mais si ce projet de loi est inefficace contre les délits de droit commun, s'il n'intéresse que 0,2 p. 100 des accédants à la propriété, dans quelle situation va-t-il placer les constructeurs des 99,8 futurs copropriétaires et quelles seront les répercussions sur ces futurs co-proprétaires eux-mêmes.

Il est facile de démontrer que les dispositions de ce texte augmenteront le coût de la construction. La durée de constitution d'un dossier de construction sera allongée puisque ce projet de loi ajoute des formalités juridiques et administratives nouvelles à celles existantes, déjà trop nombreuses. D'où augmentation des frais d'agio sur les découverts consentis par les banques, pendant cette opération de constitution des dossiers et sur les nouveaux découverts que les organismes habilités devront consentir en contrepartie des dépôts de fonds incensibles et insaisissables faits à leurs guichets.

Si l'on ajoute les charges supplémentaires entraînées par les interventions notariales, on peut conclure à une augmentation certaine du coût de la construction, d'ailleurs impossible à prévoir, mais qui certainement ralentira le rythme des travaux et en réduisant la rentabilité de la construction, aboutira à une évacuation des capitaux vers des secteurs plus rentables, évacuation qui s'est déjà produite pendant les années 1918 à 1948 lorsque l'Etat, en réglementant les loyers, a abaissé considérablement la rentabilité des immeubles. N'oublions pas, mes chers collègues, que cette intervention malencontreuse de l'Etat est à l'origine de la crise du logement que nous avons tant de peine à dénouer.

A cette augmentation importante du coût de la construction, le projet de loi ajoute des dispositions pénales qui vont peser sur les constructeurs et promoteurs, et en particulier, sur le président du comité d'administration de la société de construction, la menace constante de la prison.

En réalité, mes chers collègues, le problème a été mal posé. Bien sûr, il faut mettre fin à tout scandale dans la construction comme dans d'autres secteurs de l'économie, même si ces scandales sont peu nombreux eu égard au volume des affaires réalisées. Bien sûr, il faut protéger les souscripteurs qui versent des sommes en cours de construction pour se procurer un appartement, comme doivent être protégés tous les souscripteurs quels qu'ils soient. Bien sûr, il faut moraliser la profession des constructeurs promoteurs. Nous sommes tous d'accord sur le but à atteindre. L'erreur est de prétendre résoudre ces problèmes par un texte de loi. La solution consiste à éviter que l'escroquerie se produise. Or, ce texte de loi n'empêche pas l'escroquerie de se produire. Il la rend plus difficile, mais à quel prix !

Jamais aucun texte de loi n'a empêché les malhonnêtes gens de se mal conduire. Il les punit et c'est justice. Ce qu'il

faut, c'est les empêcher de nuire. Comment ? Par une action préventive, d'abord en imposant à tous les constructeurs promoteurs des garanties financières qui, elles, sont efficaces, sous la forme de caisses de garantie et de caution mutuelle. Ces garanties coûteront cher, me direz-vous. Certainement, mais elles devraient être compensées par l'allègement des charges administratives et juridiques qui, je l'ai démontré, coûtent également cher. Or, si le projet de loi laisse au règlement d'administration publique le soin de préciser les modalités pratiques de ces garanties financières, il ne réduit pas les charges administratives et juridiques. Au contraire, il les augmente. De plus, une action préventive effective nécessite un contrôle. Pourquoi ce contrôle ne serait-il pas assuré par un corps de commissaires censeurs agréé par la cour d'appel et chargé spécialement de contrôler l'action des constructeurs. Enfin, et surtout, il faut organiser et rendre nécessaire le contrôle des constructeurs promoteurs par eux-mêmes. Cet autocontrôle est la véritable garantie morale. De plus, l'obligation faite aux constructeurs promoteurs d'adhérer aux caisses de caution mutuelle créera entre eux une solidarité nécessaire.

A ce propos, des initiatives déjà prises par certains groupements et syndicats professionnels devraient être encouragées ; je pense notamment à la fédération nationale des constructeurs promoteurs qui a mis en œuvre un certain nombre de moyens particulièrement efficaces permettant le contrôle et le renforcement de garanties morales, techniques et financières de la construction. Je ne vous exposerai pas en détail les disciplines que ces organismes pourraient s'imposer. Je me contenterai d'en citer quelques-unes qui sont mises en pratique : examen minutieux des candidatures, agrément des programmes, contrôle des entreprises, création de caisses de garantie et de caution mutuelle ; c'est dans une telle solidarité de fait morale et matérielle que les souscripteurs d'appartements trouveront une garantie effective.

En conclusion, ce texte est trop « pénaliste » et insuffisamment préventif. Il est néfaste en augmentant les tracasseries administratives et juridiques et les charges de la construction qu'il aurait dû chercher à diminuer. Cependant il a des avantages qui ont été signalés par le rapporteur et sur lesquels je ne m'étendrai pas, notamment celui d'avoir tenté de normaliser et d'actualiser les rapports juridiques entre les accédants à la propriété des logements et ceux qui leur procurent ce logement.

Enfin, il a le mérite de vous donner la possibilité, monsieur le ministre, par le règlement d'administration publique, d'étudier et de mettre en place, en liaison avec les organisations professionnelles, les sûretés morales et financières, seules valables et efficaces pour assurer la protection des souscripteurs de logements.

C'est dans cet esprit nouveau qu'il est nécessaire d'examiner ce texte et non en donnant l'impression d'assimiler les constructeurs de 99,8 p. 100 de logements aux escrocs qui en construisent 0,2 p. 100. (*Applaudissements.*)

M. le président. La parole est à M. Camille Vallin.

M. Camille Vallin. Mes chers collègues, le projet de loi qui vous est soumis a été déposé par le Gouvernement à la suite du scandale retentissant dont ont été victimes des centaines de souscripteurs désirant accéder à la propriété. Les plus célèbres de ces scandales sont ceux du Comptoir national du logement et de l'Immobilière Lambert.

A la suite de la profonde émotion qu'ils ont soulevée, le Gouvernement a été amené à déposer un projet de loi dans le dessein, nous dit l'exposé des motifs, de mettre fin à ces pratiques abusives. « Pratiques abusives » est d'ailleurs une expression bien faible pour qualifier les escroqueries monumentales auxquelles se sont livrés certains dirigeants de sociétés immobilières.

Ce projet annule les dispositions du décret du 10 novembre 1954 et établit une législation tout à fait nouvelle qualifiée de « charte de la construction privée ». M. Sudreau, alors qu'il était ministre de la construction, avait déclaré devant la commission spéciale qu'il fallait définir cette charte afin de faciliter les investissements de capitaux privés dans la construction appelés, disait-il, à prendre peu à peu la relève des fonds publics. M. Maziol, son successeur, vient de confirmer cette orientation dans un discours prononcé à Nice il y a quelques jours et qui a fait un certain bruit.

Un tel objectif affirmé par le Gouvernement est fondamentalement différent du premier but proclamé. Dans le premier cas, il s'agit exclusivement d'accorder aux souscripteurs la garantie qu'ils ne seront pas lésés ou spoliés. Dans le second cas, on désire encourager le capital privé à s'investir dans la construction et, pour ce faire, il faut lui assurer la meilleure rentabilité possible, sinon ils s'investiront dans un autre secteur plus productif de profit.

Il semble bien, monsieur le ministre, lorsqu'on examine votre texte, que ce soit la deuxième idée qui vous a guidé. Cela

apparaît d'ailleurs à l'évidence lorsqu'on se rappelle comment s'est comporté le pouvoir vis-à-vis de scandales tels que ceux de l'Immobilière Lambert et du Comptoir national du logement. Les escroqueries auraient pu être sanctionnées si le Gouvernement l'avait vraiment voulu. Le décret du 10 novembre 1954, la loi du 7 août 1957, qui précisait les sanctions pénales, le permettaient. Il suffisait de les appliquer.

Je voudrais rappeler que les souscripteurs victimes d'escroqueries avaient alerté le ministre à de nombreuses reprises, dénonçant les infractions commises au décret du 10 novembre 1954 et réclamant l'application des sanctions prévues par l'article 59 de la loi du 7 août 1957. Le ministre avait répondu qu'il n'appartenait pas à l'administration de s'immiscer dans les rapports entre souscripteurs et promoteurs. Et, au surplus, il n'hésitait pas à ajouter que « les enquêtes administratives n'avaient pas démontré, jusqu'ici, l'existence d'irrégularités graves justiciables des sanctions instituées par la loi du 7 août 1957 ».

Il s'agissait, je le rappelle, des scandales de l'Immobilière Lambert et du Comptoir national du logement. On se demande, dans ces conditions, quelle escroquerie supplémentaire il aurait fallu pour que les enquêteurs de l'administration puissent s'en apercevoir.

Les souscripteurs réclamaient que leur soit communiqué le plan de financement fourni à l'appui de la demande de prêts spéciaux. Le ministre de la construction, M. Sudreau, faisant état du refus du Crédit foncier de produire les documents, ajoutait : « Je ne puis, en l'état actuel de la législation et de la jurisprudence, adresser au Crédit foncier des injonctions dans le sens que vous souhaiteriez. » C'était une thèse fort contestable et contestée d'ailleurs par le propre directeur de la construction, M. Massé, qui, le 23 mars 1960, définissait en ces termes le rôle de l'administration :

« L'administration a le droit et le devoir de veiller à l'application stricte des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'aide financière de l'Etat à la construction privée et à la bonne exécution des travaux qui en bénéficient. Il est donc normal que, dans l'exercice de cette mission d'intérêt général, les services compétents fournissent aux souscripteurs et acquéreurs de logements, lorsqu'ils les sollicitent, tous renseignements utiles à la défense de leurs intérêts. »

C'était une position de bons sens et de justice. Malheureusement, dans la pratique, l'administration a pris une position contraire à cette position.

Pour l'essentiel, l'inefficacité du décret de 1954 réside dans le refus du Gouvernement de le faire appliquer, dans la cécité volontaire du pouvoir. Comment qualifier autrement cette affirmation du ministre prétendant que « les enquêtes administratives n'avaient pas démontré l'existence d'irrégularités graves justiciables des sanctions instituées par l'article 59 de la loi du 7 août 1957 » alors qu'elles étaient de notoriété publique ?

Mais une autre question mérite attention. « Le décret de 1954 — indique l'exposé des motifs du projet — était insuffisamment efficace à cause de certaines lacunes ». Il suffisait donc, semble-t-il, de combler ces lacunes. En procédant ainsi, vous auriez apporté, monsieur le ministre, de véritables garanties aux souscripteurs, et c'est précisément ce qu'ils réclamaient. Mais, au lieu de compléter, d'améliorer le décret de 1954, vous proposez de l'abroger et vous le remplacez par un texte qui est loin d'apporter les garanties que les souscripteurs sont en droit d'exiger.

Il est d'ailleurs significatif que les souscripteurs que vous prétendez protéger n'aient pas été consultés avant le dépôt de votre projet de loi. Par contre, les promoteurs, leurs associations l'ont été, puisque, trois mois avant le dépôt de votre projet sur le bureau du Sénat, l'organisation des promoteurs diffusait ce texte. Le Gouvernement n'a même pas réservé à notre Assemblée la primeur de son projet ! Ces faits suffisent à en faire comprendre l'orientation.

D'ailleurs, ce sont les vues des promoteurs, des associations immobilières et certaines pratiques illégales que le Gouvernement a voulu légaliser. Par exemple, le contrat de vente en l'état futur d'achèvement n'est pas prévu par la législation actuelle. Or, pour tourner les dispositions du décret du 10 novembre 1954 qui assuraient une certaine protection des souscripteurs, certains promoteurs et non des moindres — puisque c'était le cas notamment pour l'Immobilière Lambert et pour un certain nombre d'autres — ne se sont pas gênés pour créer ce type de contrat. Il leur permettait, dans une grande mesure, d'échapper au contrôle des souscripteurs.

Or, au lieu de condamner de telles pratiques, le Gouvernement veut les rendre légales ! Le projet retient, en effet, quatre types de contrat : la vente d'immeubles en l'état futur d'achèvement, la vente à terme, le contrat de promoteur, la société de construction. Or, le système de la vente retenu dans les deux premières formules ne repose sur aucune base juridique sérieuse. On se trouve, en effet, en présence d'un vendeur d'un genre bien

particulier. Il vend un ou des immeubles qui ne lui appartiennent pas, pour la construction desquels il n'a pas déboursé un centime. Les prêts octroyés par le Crédit foncier, de même que les primes à la construction, sont consentis dans tous les cas au souscripteur qui apporte en outre sa participation personnelle. Le promoteur quant à lui ne débourse rien. Il ne peut donc pas être propriétaire. Il ne peut donc pas vendre un bien qui ne lui appartient pas, pas plus sous la forme de vente à terme que sous celle de vente en l'état futur d'achèvement. Le contrat de vente est donc une fiction juridique.

En vérité, dès lors que les capitaux nécessaires à la construction proviennent des fonds publics et de l'apport du souscripteur, le seul contrat valable, correspondant à la réalité de l'opération, ne peut être qu'un contrat de construction par lequel le souscripteur donne mandat à un promoteur de lui construire un immeuble. Un tel contrat suppose que l'aspirant à la propriété ou à la copropriété d'un immeuble aura la possibilité d'exercer un contrôle permanent sur toutes les opérations de construction ; cela suppose que le mandataire sera tenu de rendre compte, au fur et à mesure, de l'accomplissement de la mission qui lui a été confiée.

C'est cette notion capitale du contrôle du souscripteur qui est la caractéristique essentielle de la proposition de loi que le groupe communiste a déposée en accord avec les organisations de souscripteurs. Dans le projet gouvernemental, c'est tout le contraire. Le système de la vente réduit les possibilités de contrôle du souscripteur. Le décret de 1954 avait institué dans le syndicat de copropriété un conseil de surveillance. C'était une des garanties les plus sérieuses pour les souscripteurs. Dans le projet gouvernemental, ce conseil de surveillance est supprimé.

Par ailleurs, s'il est fait état tout au long des articles du projet gouvernemental des garanties à apporter aux souscripteurs, l'octroi de ces garanties est souvent illusoire. L'article 63 laisse en effet au pouvoir réglementaire le soin d'en définir les modalités et cela n'est pas sans être inquiétant. Il n'est pas normal que les modalités des garanties à accorder aux souscripteurs soient renvoyées à un règlement d'administration publique dont le délai de rédaction n'est d'ailleurs même pas précisé. Les souscripteurs craignent, et leurs craintes ne sont pas sans fondement, que le Gouvernement, par ce biais, n'apporte quelques restrictions supplémentaires aux garanties déjà bien modestes incluses dans la loi.

Je présenterai une dernière observation : l'obligation de recourir à l'acte notarié va entraîner des charges nouvelles pour les souscripteurs, alors que l'enregistrement du contrat et le dépôt du document à la mairie proposés dans notre texte constitueraient, semble-t-il, des garanties suffisantes.

C'est pourquoi, mes chers collègues, le groupe communiste ne pourra voter un tel projet. Contrairement aux déclarations d'intention, la nouvelle législation ne constitue pas un progrès par rapport au décret de 1954.

Elle prive les souscripteurs des garanties réelles que lui accordait ce décret. Parce qu'elle réduit les pouvoirs de contrôle des souscripteurs, elle augmente les possibilités des grandes sociétés immobilières de tourner les dispositions de la loi comme certaines l'ont fait dans le passé.

Nous ne prendrons pas, quant à nous, cette grave responsabilité pour l'avenir et c'est la raison pour laquelle le groupe communiste votera contre le projet présenté par le Gouvernement. (*Applaudissements à l'extrême gauche.*)

M. le président. La parole est à M. Chochoy.

M. Bernard Chochoy. Mesdames, messieurs, le projet de loi que nous avons à discuter aujourd'hui fait incontestablement suite aux campagnes de presse que certains scandales immobiliers ont récemment suscitées.

Quelle est la branche d'activité qui ne connaît des difficultés ? Quelle catégorie professionnelle ne compte pas parmi ses membres quelques individus sans scrupule ? Mais la crise du logement a sensibilisé l'opinion au problème de la construction et les victimes des krachs immobiliers sont en général de braves gens qui, pour avoir un toit, ont souvent versé à ceux qui les escroquent la totalité de leurs économies et même au-delà en s'endettant à droite et à gauche. Leur situation est alors doublement pénible.

Heureusement, et on vient d'ailleurs de le souligner il y a un instant, ce genre de scandales est assez rare et nous devons, ramenant l'affaire à ses justes proportions, rendre à l'immense majorité de ceux qui participent à l'acte de construire, l'hommage qu'ils méritent.

Dans un système capitaliste, où l'appât du gain est l'incitation essentielle et où les activités se portent vers les secteurs les plus rentables, comment empêcher que la rareté du produit demandé, le logement, n'amène son offre à être d'un profit anormal pour celui qui le propose ? Cela n'est possible que si l'Etat intervient à un stade quelconque pour aider celui qui achète ou celui qui offre.

C'est la raison pour laquelle seules les constructions recevant une aide de l'Etat, sous forme de primes ou de prêts spéciaux, ont pu, jusqu'ici, être contrôlées. Le Gouvernement, dans l'exposé des motifs, chiffre à 850.000 le nombre des logements construits avec l'aide de primes ou prêts spéciaux de 1951 à 1961. Ce secteur est très vaste et la terminologie qui le désigne peut prêter à confusion. Il n'est pas, comme le disait tout à l'heure notre collègue M. Voyant, le secteur de la construction « privée » mais bien plutôt celui de la construction « aidée par l'Etat ».

De plus, il ne faudrait pas qu'une confusion naisse et que l'on pense que l'essentiel de cette œuvre revient aux promoteurs.

Il n'est, je crois, possible à personne — aucune statistique n'en ayant été donnée — de chiffrer l'apport des promoteurs au patrimoine immobilier français. Son pourcentage doit être assez faible, si l'on songe à la part de réalisation qui revient, sur ces logements construits avec primes ou primés, à des organismes d'intérêt public : H. L. M., O. C. I. L., centres paritaires, sociétés de castors, caisse des dépôts et consignations, etc. Par ailleurs, hors des gros centres urbains — parisien, marseillais, lillois, lyonnais ou bordelais — la quasi-totalité des primes et prêts a été accordée directement aux constructeurs utilisateurs.

Mais les scandales ou les défaillances ont amené les pouvoirs publics à essayer de mettre des barrières protectrices : décret du 10 novembre 1954 qui, s'il avait été toujours respecté, aurait évité à bon nombre de candidats à l'accession à la propriété les désagréments qu'ils connaissent ; articles 59 et 60 de la loi-cadre du 7 août 1957, qui apportaient au décret précité les sanctions pénales qui lui manquaient et cherchaient à éloigner de la construction un certain nombre de personnes dont les activités passées prouvaient qu'on pouvait difficilement leur faire confiance. Si on avait utilisé ces textes à plein, on aurait sûrement assaini la profession.

Il est à remarquer que nous avons connu, dans les années 1950 et suivantes, un certain nombre de krachs : Crédit mutuel du bâtiment, Crédit coopératif foncier, Crédit mutuel pour la France et l'Union française, où ont sombré les économies de plusieurs dizaines de milliers d'épargnants. Or, ces épargnants s'étaient adressés à des organismes agréés par le ministère des finances qui en avait le contrôle comme de tous les organismes de crédit. La liquidation de ces affaires, mes chers collègues, n'est pas terminée et les souscripteurs attendent encore le point final qui doit être apporté par les tribunaux saisis d'un enchevêtrement d'actions plus dilatoires les unes que les autres. Quant au ministère des finances, hélas ! il attend, semble-t-il, lui, très sereinement.

Le problème qui nous a été posé par le projet de loi déposé en octobre dernier par le Gouvernement pouvait s'analyser en plusieurs facteurs : 1° Un texte de loi était-il nécessaire ? 2° Fallait-il modifier la structure même de la vente des logements neufs ? 3° Fallait-il réglementer la « profession » de ceux qui construisent pour les autres ? 4° Pouvait-on, afin d'obtenir de meilleures garanties pour l'accédant à la propriété, risquer d'augmenter très sensiblement le coût de la construction et faire disparaître certains promoteurs honnêtes et efficaces mais ne brassant pas assez d'affaires annuellement pour intéresser les banquiers et les assureurs ?

Nous avons pensé, et c'est ce qu'a rappelé tout à l'heure notre rapporteur M. Delalande, qu'une loi serait la bienvenue qui mettrait un certain nombre de choses au point et éviterait au maximum les tentations et les embûches dont est semée la route des candidats à l'accession à la propriété.

Nous n'avons pas voulu céder à la tentation pourtant très forte de n'autoriser que la vente des appartements « clés en main », solution évidemment idéale, mais éloignant de la construction tous ceux qui ne disposent pas personnellement ou par personne interposée de très importants capitaux. Chaque opération de construction d'un grand immeuble représente en général une dépense de l'ordre d'un à deux milliards d'anciens francs. Par contre, nous avons donné notre accord à un minimum de réglementation de la profession de promoteur afin qu'une responsabilité certaine lui incombe dans la marche de l'opération. Mais nous n'avons pas considéré que la présence d'un promoteur soit toujours obligatoire, le rôle de celui-ci pouvant être tenu, dans certaines sociétés de personnes, par un président dont nous espérons qu'il sera toujours averti des responsabilités qui pèsent sur ses épaules.

Le problème à résoudre peut en effet s'énoncer en termes assez simples : il convient de trouver le juste milieu entre des intérêts apparemment contradictoires. D'une part, la construction d'un logement nécessite des connaissances techniques, administratives, juridiques et financières que l'on ne saurait exiger de celui qui désire un toit pour lui et sa famille. Les aurait-il d'ailleurs que ses occupations ne lui laisseraient vraisemblablement pas le temps pour mener à bien les tâches complexes incombant aux constructeurs. D'autre part, la production exige très souvent le lancement de programmes impor-

tants et il faut alors qu'un professionnel s'occupe de l'ensemble des formalités et fasse la synthèse des besoins individuels. Cela, c'est le travail du promoteur. Mais en revanche, il convient d'éviter que, sous couvert de cette complexité, le promoteur peu scrupuleux ne gruge les clients sans défense.

La solution doit donc être recherchée — et le texte proposé va dans ce sens — dans une simplification des contrats permettant à l'utilisateur d'exercer le contrôle des actes de son co-contractant.

Toutefois, si le principe est simple, son application pratique, nous semble-t-il, est plus délicate. Ce contrôle doit, en effet, éviter d'une part des gênes dans les actions légitimes des promoteurs, qui risqueraient de se traduire par une diminution de l'effort de construction. Il doit ensuite s'efforcer de ne pas grever financièrement d'une manière trop lourde les opérations de construction car, en définitive, le futur acquéreur supportera ces frais supplémentaires et cela se fera soit, à prix égal, par une diminution de la qualité, soit, à prix majoré, par une diminution du nombre des logements.

Deux solutions théoriques au problème posé pouvaient être mises en avant. La première était d'établir des conventions type, comme il existe des statuts type des sociétés, qui se seraient imposées. Mais, si une pareille réglementation pouvait apporter les apaisements quant aux risques « d'exploitation » des clients, il était à craindre qu'elle ne paralyse l'action nécessaire des professionnels. Les cas d'espèces sont trop multiples, trop variés pour qu'on espère pouvoir les insérer dans des cadres pré-établis.

La seconde, celle qu'a retenue votre commission, consiste à édicter un certain nombre de règles pour la profession et à ramener les contrats à des cas généraux pour lesquels des règles sont édictées. Il n'est pas dans mon propos de les analyser ; votre rapporteur a fait à cette occasion un travail précis et clair dont nous le remercions.

Je voudrais simplement examiner si les procédures envisagées ne sont pas trop lourdes et surtout si elles ne se révéleront pas trop onéreuses pour les clients et sources de profits anormaux pour d'autres.

A ce sujet, un point m'inquiète particulièrement. Avant même que le projet de loi ne soit mis en discussion et par une étrange coïncidence, des établissements financiers privés spécialisés dans la construction ont mis en place des sociétés *ad hoc* destinées à prendre en charge, contre rémunération bien entendu, la tâche de centraliser les fonds.

Je m'explique. Le projet du Gouvernement demandait que les promoteurs s'assurent obligatoirement. Ceci pouvait être excellent, encore que les sociétés d'assurances, si nous sommes bien informés, n'aient pas été consultées sur le principe de cette obligation ni sur les conditions qu'elles y mettraient.

Notre commission s'est ralliée à une triple possibilité offerte aux promoteurs, qui devraient obligatoirement soit s'assurer, soit avoir une garantie mutuelle d'un organisme agréé regroupant un certain nombre de leurs pareils, soit avoir une garantie bancaire.

C'est la perspective de la multiplication de ces garanties qui a vraisemblablement amené la constitution de sociétés anonymes dont l'objet serait d'assurer le financement de la construction de logements destinés à l'accession à la propriété. En réalité, ces organismes, regroupant des banques et des constructeurs, donneraient leur caution à ceux des promoteurs qui leur plairaient, écartant les autres du marché moyennant l'in vraisemblable mécanisme suivant :

Un promoteur veut construire ; il apporte caution à l'organisme garant. Ses clients versent leur apport personnel au même organisme ; les prêts spéciaux du sous-comptoir des entrepreneurs ou du Crédit foncier seront versés au même endroit et les entrepreneurs, dans certains cas, y déposeront leur caution. Ainsi, la société recevra de tous côtés des fonds qui lui permettront de payer les travaux, de surveiller et même de consentir des prêts complémentaires à taux d'intérêt variant entre 7 et 10 p. 100. Vous me permettez de m'étonner que les prêts spéciaux du Crédit foncier servent de trésorerie à des organismes dont le moins qu'on puisse dire est qu'ils ne seront pas sans but lucratif.

Ainsi, avec un capital ridiculement faible, mais grâce à la manipulation des fonds des souscripteurs et de l'Etat, ces sociétés anonymes *ad hoc*, dont le seul rôle sera de donner caution et de surveiller théoriquement les travaux, ces sociétés réaliseront des profits absolument injustifiés. Est-il raisonnable que les efforts des individus et de l'Etat aboutissent à apporter aux caisses des banques des sommes fort importantes ? J'entends bien que le futur propriétaire acquerra en contrepartie une certaine certitude quant à l'utilisation de ses fonds. Mais cet avantage est-il proportionné à ceux que tireront les financiers de l'utilisation, même à court terme, de ces sommes très importantes ?

Je préférerais, s'agissant de constructions bénéficiant de primes et de prêts, que ce rôle de caution et de surveillance fût alors exercé par l'organisme prêteur, c'est-à-dire par le Crédit foncier.

J'aimerais, monsieur le ministre, que vous nous donniez votre sentiment sur ce point précis. J'imagine que vous êtes mieux renseigné que moi et que vous avez à votre disposition certaine brochure présentement en circulation dont l'une, que j'ai en ma possession, est intitulée *Seffico*. Peut-être pourriez-vous prendre connaissance de son contenu si vous ne l'avez déjà fait. J'aimerais, puisque c'est à ce mécanisme que j'ai fait allusion, me référant à ce qui est exposé dans ce document, que vous me donniez votre avis sur cette manipulation qui me paraît pour le moins curieuse. En effet, je suis persuadé que, ministre d'un gouvernement qui a le souci, comme tous les gouvernements, de la défense des intérêts de l'Etat, vous considérerez comme nous que c'est d'abord à ceux qui sont à protéger, les candidats constructeurs, à ceux qui apportent leur argent, à ceux qui, comme le Crédit foncier, donnent l'essentiel des sommes nécessaires pour construire, qu'il faut penser, avant, bien entendu, d'être préoccupé des profits des banquiers.

Pour un certain nombre d'entre nous, que l'on appelle souvent les militants de la construction sociale, tout ce débat prouve essentiellement une chose : vouloir réglementer un secteur où l'odeur de l'argent rend ceux qui recherchent le profit particulièrement ingénieux et parfois malhonnêtes, est chose difficile. La lutte est inégale entre les honnêtes gens animés de bonnes intentions et ceux qui trop souvent ont comme seul objectif la réalisation de bénéfices substantiels.

Contrairement à certaines théories qui ont malheureusement audience dans certains milieux administratifs et financiers, la construction sociale et le secteur « habitations à loyer modéré » en particulier nous paraissent devoir être développés au maximum. Seule la construction sociale peut apporter aux meilleurs prix un toit aux acquéreurs dont l'impécuniosité et l'ignorance des pièces sont trop souvent le lot. Contrôlée étroitement, économique et saine, la construction d'habitations à loyer modéré est pour eux la meilleure formule qui leur procure un logement sans aléas. Encore faut-il que les crédits qui sont affectés à ce secteur soient à la mesure de ses besoins. C'est à nous d'y veiller en obligeant le Gouvernement à faire l'effort indispensable. Nous aurions alors beaucoup moins à craindre que la pénurie de logements amène aux aigrefins des victimes en puissance.

Les représentants du groupe socialiste, tant à la commission spéciale qu'au groupe de travail, ont apporté très loyalement leur collaboration à la préparation de ce texte législatif, qu'ils ont voulu à la fois simple et efficace.

Nous vous demandons instamment, monsieur le ministre, de veiller à ce que les textes d'application soient assez précis pour tout à la fois protéger utilement les souscripteurs et éviter que cette loi, pavée comme l'enfer d'excellentes intentions, ne serve, en définitive, à enrichir un peu plus ceux qui n'apportent rien d'autre à l'œuvre de construction de logements qu'un mécanisme subtil et parfois hélas ! parasitaire. (*Applaudissements.*)

M. le président. La parole est à M. le ministre de la construction.

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Monsieur le président, mesdames, messieurs, je connais depuis relativement peu de temps le texte qui vous est soumis et lorsque je me suis plongé dans son étude, je dois avouer qu'à première vue il m'est apparu long, touffu, difficile. J'ai examiné le nombre considérable d'amendements — ceux écartés par votre commission et ceux retenus par elle — pour en arriver au texte dans son état actuel. Cela m'a permis, croyez-le, de mesurer l'importance du travail effectué par ceux d'entre vous qui les premiers ont étudié le projet, qui en ont compris le sens et l'utilité et qui, sans nuire à son efficacité, ont incontestablement réussi à l'améliorer dans une proportion notable.

Je suis personnellement trop conscient du rôle que doit jouer le Parlement dans l'élaboration des textes législatifs pour ne pas éprouver un certain plaisir à constater l'amélioration ainsi apportée et je suis même, pourquoi ne pas le dire ? trop imbu de mon récent passé de parlementaire pour ne pas agréer ce plaisir d'une certaine fierté lorsqu'il m'appartient de souligner ici — ce qui est justice — l'effort remarquable de votre commission spéciale et le bonheur avec lequel elle est parvenue à perfectionner un texte, disons ingrat, à le perfectionner sur tant de points et je peux dire même dans presque tous ses articles. Je veux donc, en commençant, remercier les membres de cette commission spéciale, son président et son rapporteur.

Le texte ? Eh bien ! chacun dit qu'il est nécessaire, qu'il est urgent. Bien sûr, il ne s'agit pas simplement, dans mon esprit en tout cas, de répondre au bruit causé par certains scandales ; il s'agit de protéger l'épargne qui s'investit dans la construction, c'est-à-dire de parer aux dangers que court cette épargne et

qui grandissent au fur et à mesure que, depuis une dizaine d'années, se développe et doit encore se développer l'effort de la construction.

En effet, les circonstances de l'après-guerre n'ont permis le développement considérable et encore insuffisant de la construction de logements que parce que, parallèlement à l'aide financière fournie par l'Etat, les candidats au logement eux-mêmes ont, chacun pour leur lot, apporté leur part de financement et ont fait cet apport sans attendre l'achèvement de la construction. Dans le même temps, profitant de l'ampleur des besoins de logements, trop de constructeurs n'ont pas hésité à faire appel à l'épargne de ces candidats sans se soucier et même en négligeant parfois de leur assurer la sécurité nécessaire.

Enfin, cet appel revêt aussi la forme d'une publicité tapageuse, je dirai presque trompeuse, de telle sorte que, dans l'état actuel, quiconque se lance dans une opération de construction court un certain nombre de risques.

Quels sont ces risques ? Risques de voir survenir des dépenses imprévues par suite de devis insuffisamment étudiés, d'évaluations mal faites, de surprises dans les fondations, dans les matériaux employés, de difficultés de fournitures ou d'évaluations onéreuses des prix. Risques de mauvaise conduite des travaux, d'exécutions défectueuses dans les opérations, de malfaçons apparaissant pendant ou après les travaux. Risques aussi, il faut le dire, et vous me l'avez signalé encore une fois, de malversations et de détournements de fonds à d'autres fins qu'à la construction entreprise. Risques enfin de difficultés de financement, soit par suite d'une étude mal faite des moyens financiers, soit même par suite de la défaillance de certains des acquéreurs vis-à-vis de leurs engagements.

Ces risques, un constructeur avait autrefois la possibilité de les prendre avec réflexion et prudence ou même de refuser de les prendre lorsque n'existait pas encore la crise du logement. Aujourd'hui, c'est une foule de petits épargnants qui supportent ces mêmes risques, sans avoir ni l'expérience ni les moyens de les assumer, alors que toujours ils sont poussés par l'impérieux besoin de se loger.

Le Gouvernement précédent avait estimé, je crois, pour cette raison, que cette situation n'était pas acceptable et c'est pourquoi mon prédécesseur, M. Sudreau, avait dès l'été de 1960 et en accord avec le garde des sceaux et son collègue des finances fait mettre à l'étude des textes qui devaient remédier à cette situation. Je sais bien que cette étude a demandé beaucoup de temps. Elle a permis toutefois de consulter les intéressés et les professionnels. Cette étude a abouti au dépôt sur le bureau du Sénat, le 5 octobre 1961, du projet de loi que nous examinons aujourd'hui.

Comme on l'a dit, le Gouvernement pouvait proposer au législateur diverses solutions pour arriver au même résultat et pour parer au danger que court l'épargne privée qui se tourne vers le logement. Il aurait pu trouver des systèmes plus simples.

On pouvait envisager de remédier au danger ou au mal en supprimant sa cause, laquelle réside dans la participation financière des accédants à la propriété, au cours des travaux, avant leur achèvement. Pour supprimer cette cause, il fallait interdire toute technique juridique d'accession à la propriété autre que l'achat du logement terminé, l'achat « clés en main ». Cette formule est celle des pays où les capitaux, non seulement sont abondants, mais encore se portent facilement vers une construction et une exploitation immobilière plus rentables. Mes services estiment, comme beaucoup d'experts en la matière, que c'est là, peut-être, la meilleure formule parce qu'elle répartit d'une façon plus rationnelle les missions et par suite les risques et les dangers des divers participants à l'œuvre de construction : promoteurs, financiers, capitalistes, réalisateurs et techniciens. Mais, dans la conjoncture française actuelle, devant la nécessité d'amplifier encore aujourd'hui l'effort de construction de logements, il ne peut être envisagé de le ralentir en le privant de l'apport important des intéressés eux-mêmes.

Une autre solution, apparemment plus simple aussi, aurait consisté à enfermer les activités professionnelles de la construction dans le cadre d'une réglementation très stricte ; en particulier le rôle de promoteur-constructeur aurait été interdit à quiconque n'aurait pas été agréé à cette fin ou n'aurait pas été accepté dans le cadre d'une profession strictement organisée, réglementée et placée sous un contrôle permanent. Cette solution conduisait à un véritable dirigisme de cette profession. Il est certes très souhaitable de voir les promoteurs de construction établir en toute liberté entre eux les bases saines d'une organisation syndicale qui puisse apporter des formules d'entraide, des formules d'assurance, de qualification et de perfectionnement de leur métier ; mais cette organisation doit se faire dans le cadre de la liberté syndicale et toute organisation plus ou moins étatisée entraînerait l'Etat dans des responsabilités qui ne sont pas les siennes.

C'est pourquoi la solution retenue dans le projet de loi et par la commission spéciale, qui consiste dans l'aménagement des contrats et des formules juridiques déjà employées couramment par des constructeurs et promoteurs, peut et doit arriver à éviter certaines pratiques dangereuses tout en permettant le maximum de liberté.

C'est dans ce sens donc que le projet qui vous est posé tend à apporter dans le cadre de la législation générale des contrats le complément indispensable de règles, de garanties, voire d'interdictions de certaines clauses.

Depuis le dépôt de ce projet de loi — il y a, disiez-vous, assez longtemps — des critiques en des sens très divers ont été formulées, même aujourd'hui, auxquelles votre rapporteur a fait allusion. Certaines de ces critiques consistent à soutenir que le texte comporte des complications, des formalités excessives, ainsi que des charges supplémentaires pour les constructeurs et la construction. D'autres consistent à dire, au contraire, que ce texte est destiné à favoriser la construction privée et l'emploi des capitaux privés dans la construction.

Ces critiques, votre commission les a examinées. Elle les a écartées et, ce faisant, elle a agi avec sagesse. En effet, peut-on vraiment estimer excessive l'exigence d'informer exactement l'acheteur ou le souscripteur d'un logement sur la consistance et la qualité de ce logement, sur le prix à payer, sur les conditions de ce paiement, les charges qu'il aura à supporter et ce que seront ses droits et ses obligations dans la copropriété qui se formera ultérieurement ? C'est ce que déjà font tous les promoteurs consciencieux dont on disait tout à l'heure que c'était la grande majorité. L'intervention d'un notaire pour garantir la correction des contrats ainsi établis ? On peut dire que déjà la plupart des promoteurs ont l'habitude de recourir à ces officiers publics qualifiés pour donner une authenticité aux conventions, pour en garantir la validité, spécialement en matière immobilière, et qui, de surcroît, peuvent utilement conseiller leurs clients.

Quant aux charges qui pourraient résulter de l'intervention des officiers ministériels et des banquiers acceptant de fournir certaines garanties, il ne faut pas les exagérer. L'expérience montre, d'une part, comme je viens de le dire, que les actes notariés ont déjà été couramment pratiqués et qu'ils n'alourdissent pas financièrement les opérations ; d'autre part, que déjà, dans de nombreuses affaires, les banquiers interviennent pour donner, soit des garanties très larges, soit des garanties partielles aux opérations.

Puisqu'on me l'a demandé, mon sentiment est que, pour l'avenir immédiat, la voie la plus favorable, la plus fructueuse, est la mise en place — déjà commencée — de mécanismes de caution mutuelle associés à des concours bancaires et à des polices d'assurances professionnelles. Ainsi, je le crois, des garanties efficaces peuvent être assurées à des prix qui doivent être très modérés.

M. Bernard Chochoy. J'en accepte l'augure.

M. le ministre. Je pense, en tout cas, qu'il est normal que la sécurité se paie si le prix reste à la mesure du service rendu.

M. Bernard Chochoy. Nous vérifierons à l'usage.

M. le ministre. Il appartiendra au règlement d'administration publique, compte tenu des expériences déjà acquises et de celles qui journalièrement se développent dans ce domaine, de déterminer les mesures et les modalités diverses des garanties qui peuvent être raisonnablement exigées. Je remercie votre commission spéciale de laisser ce soin au règlement d'administration publique plutôt que d'alourdir encore la loi par des dispositions trop détaillées qui ne sont pas de son domaine.

Votre rapporteur et divers intervenants vous ont présenté une analyse qui a été, me semble-t-il, suffisamment claire des dispositions du projet. Je ne veux pas la reprendre devant vous, car je n'ajouterais rien à la compréhension que vous avez déjà de ce projet et de l'objectif que nous nous sommes fixé.

Je veux cependant dès maintenant vous prévenir que j'accepterai presque tous les amendements que la commission vous propose parce qu'ils vont tous dans le sens du texte déposé par le Gouvernement. En particulier doivent être approuvés sans réserve les diverses simplifications que la commission a apportées aux clauses à insérer obligatoirement dans les contrats. En prévoyant pour ceux-ci des références aux documents essentiels déposés chez le notaire, elle apporte un allègement assez considérable à leur établissement. Elle répond ainsi efficacement au reproche de formalisme souvent évoqué et au désir de ne pas charger financièrement l'opération. La simplification des actes répond à ce désir.

La commission a fait très heureusement de même en renvoyant au règlement d'administration publique le soin de préciser les obligations diverses d'assurance qui peuvent être efficaces et de déterminer, avec toute la gamme de choix qui conviendra, les formules de garanties financières.

Quant au remaniement que la commission a proposé en ce qui concerne les ventes, il apporte certainement de l'ordre, je dirai même de la clarté, dans les dispositions du projet.

Je dois marquer toute mon approbation à l'une des principales modifications suggérées par votre commission, celle qui tend à faire disparaître du projet l'obligation qu'il comportait, pour toute construction en société, de ne pouvoir être réalisée qu'au moyen d'un mandat donné à un promoteur.

Cette exigence du projet de loi tenait compte du fait que, presque toujours, la constitution d'une société est provoquée par un promoteur professionnel et les responsabilités qui devraient être les siennes à l'égard des associés sont mal définies et parfois inexistantes.

C'est pourquoi il était apparu nécessaire que le promoteur fût lié par les termes d'un contrat spécial, réglementé dans ses principes par la loi et dans ses détails par le règlement d'administration publique, et que sa mission et ses responsabilités y fussent exactement définies.

Votre commission a estimé que, dans certaines sociétés, cette exigence n'était pas nécessaire, qu'elle pouvait être alors une complication et une charge inutile. C'est le cas à mon avis de programmes de faible importance, dans lesquels les bénéficiaires de logements sont peu nombreux, sont présents dans la société dès le début des opérations et se connaissent suffisamment pour pouvoir se faire confiance mutuellement, et, tous ensemble, pour faire confiance à l'un d'eux, leur président.

A la condition qu'il s'agisse aussi de sociétés dans lesquelles les associés ne cherchent pas à spéculer sur les logements, à construire par la revente de leurs parts, il paraît possible d'admettre que les pouvoirs de direction et le mandat de conduire les opérations soient donnés au président choisi parmi les associés. On doit donc approuver les modifications proposées sur ce point par votre commission.

L'autre modification importante proposée par la commission paraît, par contre, soulever quelques hésitations. C'est celle qui tend, par la suppression des articles 17 à 20 du projet, à faire disparaître la promesse de vente de la liste des contrats limitativement acceptés par la loi.

La commission a probablement été frappée, comme les auteurs du projet, de dangers que, dans un passé récent et actuellement encore, comporte l'emploi de la formule de promesse de vente. Sous son couvert, des candidats à des logements sont invités, sur la foi de perspectives alléchantes, à procéder à des versements importants, sans recevoir, en contrepartie, la garantie de la bonne utilisation des fonds qu'ils ont versés, ni même du bon achèvement de l'opération de contrôle.

Et encore plus graves — il faut le souligner à cette occasion — sont certaines formules très courantes, non plus de promesse de vente mais de promesse d'achat, dans lesquelles seul le candidat acheteur souscrit des engagements.

Les auteurs avaient estimé indispensable de réglementer en général les promesses de vente et de prohiber les promesses d'achat. A cet effet, le projet admettait une modalité particulière de vente pratiquée par certains constructeurs. Cette formule comportait une promesse de vente clés en main, logement terminé.

Le bénéficiaire de la promesse est appelé, comme dans le contrat de vente à terme, à déposer les fonds à un compte bloqué chez un dépositaire habilité à les recevoir. Cette formule donne la même sécurité à l'acquéreur que la vente à terme elle-même, tout en lui procurant l'avantage de ne pas être lié par une vente ferme et de pouvoir, par conséquent, moyennant un dédit limité, se délier de son engagement.

Votre commission a pensé que le contrat ainsi prévu apportait une certaine complexité dans l'ensemble des formules admises par le projet, qu'il ne se différencie pas suffisamment du système de la vente à terme pour justifier la complication du projet. Je ne saurais faire d'opposition à cette proposition de simplification du texte. Je m'y range d'autant plus volontiers que l'application des autres dispositions de la loi permettra, sans doute, de retrouver les avantages de cette formule que je viens d'indiquer.

Je crois utile de souligner que dans une conception saine de l'accession à la propriété celle-ci doit pouvoir se réaliser de plus en plus largement par la formule de la vente clés en main. Tout versement de fonds antérieur à cette prise de possession devrait pouvoir se faire en toute sécurité par le dépôt chez un tiers donnant toute garantie et habilité à cet effet. Cette possibilité est ouverte dans le projet de loi lui-même par la disposition de l'article 62, dernier alinéa, autorisant le système de contrat dit de prévoyance immobilière.

Une épargne ainsi constituée peut heureusement venir appuyer l'inscription du candidat au logement par le jeu de l'un des contrats préliminaires prévus par les articles 12 et 47 du projet. C'est, à mon avis, dans un mécanisme d'épargne confié à des tiers extérieurs à la construction, mais susceptibles d'aider à son financement, que se trouvera l'une des meilleures formules

pour résoudre le problème posé de la sécurité à donner aux épargnants.

En terminant, je voudrais m'associer à des remarques qui ont été déjà faites pour dire que ce n'est évidemment pas la promulgation d'une loi nouvelle qui peut, comme par un coup de baguette magique, et à elle seule, rétablir, là où il aurait disparu, le sens de la moralité et de la responsabilité de chacun dans les rapports humains.

Heureusement, d'ailleurs — il faut le redire — les cas graves ont été extrêmement rares dans le domaine qui nous occupe ; mais on ne peut pas ne pas constater qu'une recherche excessive du profit a amené trop de gens habiles à abuser de la légèreté de clients trop confiants. Je crois que, plutôt que de guérir, l'objet véritable de la loi que nous vous proposons est de prévenir des accidents très rares, tels que ceux qui se sont produits. Partant, ce texte est destiné à bénéficier au grand nombre de gens qui consacrent leurs économies à la construction.

Il me reste encore une fois à dire combien a été fructueuse la collaboration qui s'est instaurée entre votre commission spéciale et mon ministère. Le Sénat, j'en suis convaincu, suivra sa commission en adoptant ce texte qui, effectivement, procurera à ceux de nos concitoyens qui ont la sagesse de faire des économies...

M. Camille Vallin. Et la possibilité de les faire !

M. le ministre. ... et de les employer pour devenir propriétaire d'un logement, la sécurité que mérite leur effort. Je souhaite que ce projet de loi nous évite les malversations de quelques-uns qui salissent une œuvre exaltante en elle-même — la construction — alors que l'immense majorité de ceux qui s'y consacrent, et qui ont bien le droit d'en vivre, ne ménagent ni leur dévouement ni leur technique, ni leur sens social. (*Applaudissements au centre droit et sur divers autres bancs.*)

M. le président. Personne ne demande plus la parole dans la discussion générale ?...

La discussion générale est close.

Nous passons à la discussion des articles du projet de loi.

TITRE PRELIMINAIRE

[Article 1^{er}.]

M. le président. Je donne lecture de l'article 1^{er} :

« Art. 1^{er}. — Tout contrat par lequel une personne physique ou morale s'engage envers une autre à lui procurer ou à faire construire pour elle un groupe d'immeubles ou un immeuble comprenant des locaux à usage d'habitation ou une fraction divise ou indivise d'un tel immeuble, dès lors que, avant le commencement ou pendant la durée des travaux, cette autre personne fait ou s'oblige à faire des versements à un titre quelconque, doit revêtir soit la forme d'une vente ou d'une promesse de vente conforme aux dispositions du titre I^{er} de la présente loi, soit celle d'un contrat de promoteur de construction conforme aux dispositions du titre II.

« L'alinéa qui précède n'est pas applicable aux contrats de louage d'ouvrage ou de services conclus par les architectes, entrepreneurs et aux techniciens ou hommes de l'art pour l'exercice normal de leur profession. »

Par amendement, n° 1, M. Jacques Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit cet article :

« Tout contrat par lequel une personne physique ou morale s'engage à construire ou à procurer un ou plusieurs immeubles à usage principal d'habitation ou une fraction divise ou indivise de tels immeubles doit revêtir la forme d'un des contrats de vente prévus au titre I^{er} de la présente loi ou de promoteur prévu au titre II, dès lors que l'autre contractant fait ou s'oblige à faire des versements à un titre quelconque avant l'achèvement de la construction.

« Sont exceptés de ces dispositions les contrats de louage d'ouvrage ou de services conclus par les architectes, entrepreneurs et autres techniciens ou hommes de l'art pour l'exercice normal de leur profession. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Mes chers collègues, sur l'article 1^{er}, vous me permettrez quelques observations.

En effet, cet article va déterminer le champ d'application de la loi et préciser son objet.

Un contrat par lequel va s'opérer le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble en cours de construction n'obéira aux dispositions de notre texte qu'à la double condition :

1° Qu'il s'agisse de locaux à usage principal d'habitation ;

2° Que les versements de l'acquéreur soient effectués avant l'achèvement de la construction.

Dès lors, vont échapper à la loi : les constructions à usage commercial ainsi que les locaux déjà construits dont la totalité du prix est payée après l'achèvement des travaux ; c'est ce qu'on appelle la vente « clés en main ».

Ainsi que je l'ai précisé à la tribune tout à l'heure, le nombre des contrats susceptibles d'être conclus est limité à trois dans le texte gouvernemental : vente en l'état futur d'achèvement ou vente à terme, promesse de vente, contrat de promoteur, et à deux seulement dans les dispositions de votre commission, celle-ci ayant estimé que la promesse de vente ne méritait pas d'être retenue.

Le second alinéa de l'article exclut du champ d'application de la loi les contrats de louage d'ouvrages ou de services passés avec les architectes, entrepreneurs et autres techniciens ou hommes de l'art.

Bien entendu, pour que cette exclusion joue il importe que les intéressés interviennent dans le cadre de l'exercice normal de leur profession.

En définitive, votre commission n'apporte à cet article qu'une modification de forme destinée à l'alléger. Je vous demande de l'adopter, me réservant, dans un instant, de répondre au sous-amendement présenté par M. le ministre de la construction sur ce même article.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre. Je suis d'accord sur le principe, monsieur le président, sous la réserve du vote du sous-amendement que je vais présenter.

M. le président. Le Gouvernement donnerait son accord, si je comprends bien, à la condition que son sous-amendement soit adopté. Pour gagner du temps, la commission pourrait peut-être nous faire savoir dès maintenant si elle accepte le sous-amendement du Gouvernement, qui semble s'appliquer à une simple question de rédaction.

Ce sous-amendement, n° 153, présenté, au nom du Gouvernement, par M. Maziol, ministre de la construction, tend, dans le premier alinéa du texte proposé par l'amendement n° 1 pour l'article 1^{er}, à remplacer les mots : « immeubles à usage principal d'habitation » par les mots : « immeubles comprenant des locaux à usage d'habitation ».

Si la commission veut modifier son amendement en acceptant le sous-amendement du Gouvernement, je mettrai aux voix l'amendement ainsi rectifié. Sinon, je ferai voter par division sur le texte de la commission, jusques et y compris les mots : « ... un ou plusieurs... ».

M. Jacques Delalande, rapporteur. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il m'est difficile de dire que la commission accepte le sous-amendement du Gouvernement, puisqu'elle n'en a pas délibéré.

Cependant, compte tenu des motifs qui inspirent ce texte, je ne puis que laisser le Sénat juge de l'opportunité de l'adopter.

M. le ministre. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le ministre.

M. le ministre. Je voudrais m'expliquer sur mon sous-amendement.

J'ai déclaré que j'étais d'accord sur le principe de l'application de la loi aux constructions de locaux à usage d'habitation et non aux constructions de locaux commerciaux.

La commission propose la formule : « immeubles à usage principal d'habitation » et nous vous soumettons celle-ci : « immeubles comprenant des locaux à usage d'habitation ». Vous voyez que nous n'alourdissons pas le texte.

Pourquoi le Gouvernement présente-t-il cette rédaction ? Je prends l'exemple d'une construction comportant 50 p. 100 de locaux à usage d'habitation et 50 p. 100 de locaux à usage commercial. Avec la rédaction de la commission, cette construction ne tomberait pas sous le coup de la loi alors que notre texte permettrait de la faire entrer dans son champ d'application.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix par division l'amendement n° 1, jusques et y compris les mots : « ...un ou plusieurs... ».

(Cette première partie de l'amendement est adoptée.)

M. le président. Ici se place le sous-amendement, n° 153, qui vient d'être défendu par M. le ministre.

M. Léon Messaud. Je demande la parole sur ce sous-amendement.

M. le président. La parole est à M. Léon Messaud.

M. Léon Messaud. Je pense qu'il n'y aurait aucun inconvénient à adopter le texte proposé par le Gouvernement car il répond à une préoccupation en ce qui concerne notamment des locaux qui pourraient être à usage professionnel. Je pense donc qu'il vaut mieux généraliser les termes et employer les mots « immeubles comprenant des locaux à usage d'habitation », plutôt que les mots « immeubles à usage principal d'habitation ».

M. Guy Petit. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Petit.

M. Guy Petit. Je voudrais avoir quelques éclaircissements. Il me semble que les mots « immeubles à usage principal d'habitation » correspondent beaucoup mieux au vœu du projet de loi de la commission.

Que se passera-t-il lorsqu'il s'agira, par exemple, d'immeubles construits dans des stations touristiques pour des résidences secondaires ? Va-t-on les astreindre au formalisme peut-être un peu trop étroit de la loi ? Ils n'ont, en général, pas le même caractère. Ils ne nécessitent pas la même épargne à la construction, le même appel aux fonds de l'Etat. On risque d'être paralysés dans de nombreux cas où il est indispensable de créer des locaux de vacances absolument nécessaires dans notre pays.

Je pose la question car je voudrais être éclairé. Je me demande si le fait de supprimer le terme « principal » ne va pas gêner la construction dans le cas particulièrement intéressant que je viens d'évoquer.

M. le ministre. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le ministre.

M. le ministre. Le terme « principal » a pour but de préciser que le nombre de locaux à usage d'habitation est plus important que le nombre de locaux à usage autre que l'habitation.

Je vous rappellerai sur ce point un précédent d'ordre fiscal. On considère qu'un immeuble est à usage principal d'habitation lorsque 75 p. 100 de cet immeuble est affecté à l'habitation et 25 p. 100 à usage commercial. Le fait qu'il s'agisse d'habitation principale ou secondaire n'est pas concerné par ce texte. Il s'agit simplement de différencier la construction à usage commercial de la construction à usage d'habitation.

Je maintiens qu'il me paraît préférable de dire qu'il suffit que les immeubles comprennent des locaux à usage d'habitation pour que la loi s'applique. Nous verrons que, par la suite, sont exclus les immeubles dans lesquels les locaux à usage d'habitation ne sont que l'accessoire d'une construction à usage commercial.

M. le président. La parole est à M. Guy Petit pour répondre à M. le ministre.

M. Guy Petit. Je considère pour ma part que ce texte ne devrait pas s'appliquer à la construction de résidences secondaires. Il y a déjà une gêne assez considérable à la réalisation de locaux de vacances. La réalisation de certaines formes nouvelles de la conception hôtelière est très en retard en France, on commence à s'en apercevoir et on s'en apercevra de plus en plus, par rapport à ce qui se fait à l'étranger. Ce texte va paralyser la construction de résidences secondaires dans une certaine mesure. Pour ma part je le regrette.

Il faudrait que le texte différenciat bien la protection qu'on veut donner aux locaux à usage principal d'habitation, c'est-à-dire aux locaux destinés à constituer l'habitation principale du propriétaire (*Dénégations sur divers bancs*), des résidences secondaires qui peuvent aussi être créées en copropriété, et qui pourraient être gênées par ce formalisme.

M. le président. La parole est à M. le ministre.

M. le ministre. Si je comprends bien, M. Guy Petit proposerait un amendement consistant à remplacer les termes de la commission : « immeubles à usage principal d'habitation », par les mots : « immeubles à usage d'habitation principale ». Mais ce n'est pas là l'objet de l'article premier.

Je considère que les mesures de protection que nous prenons en faveur de ceux qui consacrent leur épargne à construire s'appliquent aussi à ceux qui construisent des résidences secondaires, car nous souhaitons que les catégories sociales les plus intéressantes, qui nous préoccupent en premier lieu, puissent également construire des résidences secondaires avec les mêmes garanties.

M. Guy Petit. Dans ce cas on ne construira pas !

M. le président. Il n'y a pas d'autres observations ?...

Je mets aux voix le sous-amendement qui vient d'être défendu par le Gouvernement.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Le premier alinéa du texte proposé par la commission pour l'article 1^{er} est donc ainsi modifié.

Je mets maintenant aux voix le deuxième alinéa de l'amendement.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Le texte de cet amendement, modifié à la suite de l'adoption du sous-amendement présenté par le Gouvernement, devient l'article 1^{er}.

[Article 2.]

M. le président. « Art. 2. — Toute société ayant pour objet la construction d'un groupe d'immeubles ou d'un immeuble comprenant des locaux à usage d'habitation ou d'une fraction

d'un tel immeuble, en vue de sa division par lots destinés à être attribués aux associés en propriété ou en jouissance, doit être constituée, à peine de nullité, et doit fonctionner conformément aux dispositions du titre III.

« Il en est de même pour toute société ayant pour objet l'acquisition de tels immeubles à construire ou en construction en vue de leur division dans les mêmes conditions.

« Est de même assujettie aux dispositions du titre III toute société dans laquelle l'attribution d'un droit privatif, même de simple location, sur un logement, est subordonnée à la possession d'une ou plusieurs parts sociales ».

Par amendement n° 2, M. Jacques Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit cet article :

« Doit être constituée, à peine de nullité, et doit fonctionner conformément au titre III de la présente loi toute société ayant pour objet :

« — soit la construction d'immeubles ou de fraction d'immeubles à usage principal d'habitation en vue de leur division par lots destinés à être attribués en priorité, en jouissance ou en location aux associés ;

« — soit l'acquisition de tels immeubles, à construire ou en construction, en vue de leur division dans les conditions visées ci-dessus ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Aux termes de l'article 2, les sociétés qui ont pour objet la construction d'un immeuble en vue de sa division par lots destinés à être attribués soit en copropriété, soit en jouissance, devront obéir aux dispositions du titre III de la loi. Il s'agit tout simplement, dans cet article, d'annoncer le statut juridique spécial dont ces sociétés seront dotées par application des dispositions qui font l'objet de ce titre.

Cette modification rédactionnelle que la commission vous propose va d'ailleurs dans le sens de l'idée qui a inspiré l'article 2 du projet gouvernemental.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?...

M. le ministre. Le Gouvernement accepte l'amendement.

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement, accepté par le Gouvernement. (L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 112, MM. Emile Hugues et Marcel Molle proposent de compléter l'article 2 (nouveau, *in fine*) par un nouvel alinéa ainsi conçu :

« Ne sont pas assujetties aux dispositions du titre III les sociétés de construction à forme coopérative ayant pour but de construire des logements pour les louer aux associés lorsque les versements de chacun de ceux-ci n'excèdent pas une somme fixée par le règlement d'administration publique prévu à l'article 63 ».

La parole est à M. Molle.

M. Marcel Molle. Mes chers collègues, il s'agit d'une première difficulté que nous rencontrons dans l'application de la loi aux sociétés coopératives. Celle-ci est heureusement facile à résoudre. En effet, une société ordinaire qui fait construire des logements pour les louer ne sera pas soumise à la présente loi. Par contre, si cette société prévoit le versement, par les bénéficiaires des locations, d'une part de capital, elle sera soumise à la loi. On évitera donc que les sociétés coopératives qui pratiquent uniquement la location soient assujetties à cette loi alors que le versement des associés consiste simplement dans la souscription d'une part et n'entraîne aucun danger pour eux.

L'amendement proposé a pour objet de permettre aux sociétés constituées sous la forme coopérative, dont le but est uniquement la location, et pour lesquelles le versement des associés consiste simplement dans la souscription d'une part sociale, d'échapper à la loi.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. le rapporteur. La commission n'accepte pas cet amendement. Elle estime d'ailleurs que le cas visé par notre collègue paraît être notamment celui des sociétés coopératives de constructions qui louent des chambres à des étudiants et qui demandent, en plus de la location, un droit d'entrée dans la société.

Je pense que M. le ministre pourrait de lui-même nous préciser qu'en réalité ces sociétés restent en dehors du champ d'application de la loi, cela étant dit MM. Hugues et Molle pourraient alors retirer, dans un dessein de simplification et de clarté l'amendement qu'ils ont déposé.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre. Je confirme très volontiers que ces sociétés coopératives ayant pour but de construire des logements pour

les louer sont en dehors du champ d'application de l'article 2 de la loi qui ne concerne que les immeubles à diviser par lots affectés à des parts sociales.

M. le président. L'amendement est-il retiré ?

M. Emile Hugues. Il est retiré, monsieur le président.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

L'article 2 demeure adopté dans la rédaction de l'amendement n° 2.

[Article 3.]

M. le président. « Art. 3. — Par dérogation aux dispositions des articles 1^{er} et 2, la présente loi n'est applicable :

« — ni aux constructions relevant de la législation sur les habitations à loyer modéré et réalisées pour son compte ou à titre de mandataire par un office public d'habitations à loyer modéré, par une société anonyme d'habitations à loyer modéré ou par une société anonyme coopérative d'habitations à loyer modéré ;

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

Par amendement n° 3, M. Jacques Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de supprimer le dernier alinéa de l'article 3 et en conséquence de rédiger comme suit cet article :

« Par dérogation aux dispositions des articles 1^{er} et 2, la présente loi n'est pas applicable aux constructions relevant de la législation sur les habitations à loyer modéré et réalisées pour son compte ou à titre de mandataire par un office public d'habitations à loyer modéré, par une société anonyme d'habitations à loyer modéré ou par une société anonyme coopérative d'habitations à loyer modéré. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. L'amendement de la commission consistait à supprimer purement et simplement le dernier alinéa de l'article 3 dans le projet. Or, le rétablissement de ce dernier alinéa est la conséquence inéluctable du vote du Sénat en ce qui concerne l'article 1^{er}, si bien que le plus simple serait, monsieur le président, de considérer que l'amendement de la commission est retiré.

M. le président. L'amendement est retiré.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 3.

(L'article 3 est adopté.)

[Après l'article 3.]

M. le président. Nous abordons le titre I^{er}.

TITRE I^{er}

Dispositions relatives à la vente et à la promesse de vente.

CHAPITRE I^{er}

Vente en l'état futur d'achèvement et vente à terme.

Section I. — Dispositions communes.

M. le rapporteur, au nom de la commission spéciale, propose, par amendement n° 4, de rédiger comme suit l'intitulé du titre I^{er} : « Dispositions relatives à la vente » et, par amendement n° 5, de supprimer au chapitre I^{er} de ce même titre les mots : « Section I. — Dispositions communes ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. le rapporteur. Je crois qu'il y a lieu, pour l'instant tout au moins, de réserver ces deux amendements qui concernent des modifications de titres, car cela suppose que le contenu de ces titres va être adopté par le Sénat.

Cependant, j'indique immédiatement au Sénat qu'à partir de cet article 4, nous abordons l'examen du titre qui est consacré à la vente et à la promesse de vente. Le chapitre I^{er} traitait de la vente en l'état futur d'achèvement et de la vente à terme. Dans le projet, les dispositions concernant ces deux systèmes étaient confondues, ce qui rendait leur compréhension assez difficile. Si bien que nous avons, comme vous le constaterez dans un instant, scindé ce chapitre I^{er} en trois sections différentes, consacrées respectivement à la vente en l'état futur d'achèvement, à la vente à terme et aux dispositions communes à ces deux contrats.

Je demande au Sénat de bien vouloir réserver l'examen de ces deux amendements lorsque le contenu même de ces nouvelles sections aura été adopté.

M. le président. Cela me paraît tout à fait logique. Les amendements 4 et 5 sont donc réservés.

[Article 4.]

M. le président. Nous passons à l'article 4.

TITRE I^{er}

Dispositions relatives à la vente et à la promesse de vente.

CHAPITRE I^{er}

Vente en l'état futur d'achèvement et vente à terme.

Section 1. — Dispositions communes.

M. le président. « Art. 4. — La vente peut être soit une vente en l'état futur d'achèvement, soit une vente à terme.

« La vente en l'état futur d'achèvement transfère immédiatement à l'acquéreur les droits du vendeur sur le sol ainsi que la propriété ou la copropriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur à mesure de leur exécution. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

« La vente à terme est celle qui stipule le transfert de propriété pour une date postérieure à l'achèvement des travaux. »

Par amendement n° 6, M. Jacques Delalande propose de supprimer les 2^e et 3^e alinéas de cet article, dont la commission propose de transférer les dispositions dans les articles 5 et 9. La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Le nouvel article 4 qui constitue le début du titre I^{er}, reprend sans le modifier l'alinéa I^{er}, de l'article 4 ainsi conçu : « La vente peut être soit une vente en l'état futur d'achèvement, soit une vente à terme ».

Il pose ainsi le principe suivant lequel en matière de vente proprement dite, il n'y aura que deux seuls types qui sont la vente en l'état futur d'achèvement et la vente à terme. Il s'agit d'un simple amendement rédactionnel.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre. Le Gouvernement accepte l'amendement.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 6 accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 4, ainsi modifié.

(L'article 4, ainsi modifié, est adopté.)

[Après l'article 4.]

M. le président. Par amendement n° 7, M. Jacques Delalande, au nom de la commission spéciale, propose avant l'article 5, d'insérer l'intitulé suivant :

« Section I. — Vente en l'état futur d'achèvement ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il s'agit d'insérer l'intitulé de cette section « vente en l'état futur d'achèvement ».

Je crois que cet amendement peut être soumis dès maintenant au Sénat.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre. Le Gouvernement accepte l'amendement.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement présenté par la commission et accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Avant l'article 5 se placera donc l'intitulé proposé par la commission.

[Article 5.]

M. le président. « Art. 5. — Le contrat de vente doit être passé sous forme d'acte notarié. Il ne peut être conclu avant l'obtention du ou des prêts destinés à assurer le financement de la construction.

« Il doit comporter toutes indications relatives à la consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux, aux conditions financières de l'opération et, le cas échéant, à l'organisation de la copropriété.

« Il doit être assorti :

a) De garanties apportées par le vendeur pour le financement de la construction ;

b) D'une assurance couvrant les responsabilités contractuelle et quasi délictuelle du vendeur ainsi que celle pouvant résulter de l'article 8 ;

c) D'une assurance garantissant le risque de perte de l'immeuble. »

Par amendement n° 8, M. Jacques Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de remplacer cet article, dont la

commission propose de transférer les dispositions à l'article 11 bis nouveau, par le texte suivant, qui reproduit les dispositions figurant dans l'article 4, 2^e alinéa, du projet :

« La vente en l'état futur d'achèvement transfère immédiatement à l'acquéreur les droits du vendeur sur le sol ainsi que la propriété ou la copropriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur à mesure de leur exécution, le vendeur conservant à l'égard des architectes, entrepreneurs et autres techniciens de la construction, la qualité de maître de l'ouvrage.

« Toute stipulation contraire est réputée non écrite ».

La parole est M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Cet article, dans la rédaction nouvelle qui est présentée par la commission, reprend le deuxième alinéa de l'article 4 du projet de loi. Il définit la vente en l'état futur d'achèvement, qui est désignée actuellement sous le nom de « vente sur plan ».

Dans ce système de la vente en l'état futur d'achèvement, dès que le contrat de vente est signé, le souscripteur devient propriétaire ou copropriétaire du sol ainsi que des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent sa propriété au fur et à mesure de leur exécution.

Une garantie sérieuse lui est donc offerte, en ce sens que ses versements se transforment en sol et en matériaux dont il devient immédiatement propriétaire.

Le contenu de l'article 5 du projet gouvernemental se trouve transféré dans l'article 11 bis nouveau, à la section « Dispositions communes », comme nous le verrons tout à l'heure.

Afin qu'une seule personne conduise les opérations de construction, il semble utile à votre commission de préciser que le vendeur conserve à l'égard des architectes, entrepreneurs et autres techniciens de la construction, la qualité de maître de l'ouvrage. Il y va de l'intérêt des acquéreurs. Si ceux-ci, pour la raison qu'ils sont devenus propriétaires, se mettent tous à donner des instructions aux techniciens, la construction de l'immeuble risque d'être difficile.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre. Le Gouvernement accepte l'amendement.

M. le président. Quelqu'un demande-t-il la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'article 5 est donc ainsi rédigé.

[Article 6.]

M. le président. « Art. 6. — Sous réserve des dispositions du chapitre II ci-après, le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement avant la signature du contrat de vente.

« Il ne peut exiger ni accepter des versements par voie de souscription ou d'acceptation d'effets de commerce, sauf en représentation d'une créance exigible en exécution du contrat.

« Le vendeur d'un immeuble en l'état futur d'achèvement ne peut exiger ni accepter des versements anticipés ou supérieurs à ceux prévus au contrat. »

Par amendement n° 9, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit cet article :

« Le vendeur ne peut exiger ni accepter :

« — Aucun versement avant la signature du contrat de vente, sauf au cas d'un contrat préliminaire dans les conditions prévues au chapitre II du présent titre ;

« — Aucun versement anticipé ou supérieur aux stipulations du contrat ;

« — Aucun versement par voie de souscription ou d'acceptation d'effets de commerce, sauf en représentation d'une créance exigible en exécution du contrat. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il s'agit d'une simple modification rédactionnelle qui ne touche pas au fond même de l'article.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre. La rédaction se trouve améliorée. Le Gouvernement est donc satisfait.

M. le président. Quelqu'un demande-t-il la parole ?

Je mets aux voix l'amendement, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'article 6 est donc ainsi rédigé.

[Article 7.]

M. le président. « Art. 7. — Toute revente consentie par un acheteur à un tiers durant la période d'exécution du contrat substituée de plein droit le sous-acquéreur dans l'ensemble des droits et obligations résultant du contrat.

« Le vendeur peut exiger de l'acquéreur qu'il se porte garant des obligations incombant au sous-acquéreur. »

Par amendement n° 10, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de remplacer cet article, dont la commission propose de transférer les dispositions à l'article 11 *quater* nouveau, par le texte suivant :

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

« Au cas où, pour une cause quelconque, l'achèvement des travaux ne peut être réalisé du fait du vendeur dans les conditions ou les délais prévus, le syndicat est le mandataire légal des acquéreurs pour assurer, à leurs frais et risques, la poursuite et l'achèvement des travaux et, s'il y a lieu, exercer toute action en justice. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Le projet gouvernemental instituait un syndicat de copropriétaires uniquement en face du promoteur de logement. Les acquéreurs de logements en l'état futur d'achèvement n'avaient ainsi aucun organe de représentation en face du vendeur. La commission spéciale a cru utile de combler cette lacune, sans cependant donner à ce syndicat d'acquéreurs les mêmes pouvoirs qu'au syndicat de propriétaires.

C'est là l'objet de ce nouvel article 7 que vous propose la commission.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre. Le Gouvernement accepte l'amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement de la commission, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Cet amendement devient le texte de l'article 7.

[Article 8.]

M. le président. « Art. 8. — le vendeur ne peut être déchargé par l'acheteur de la garantie des vices apparents ni avant la prise de possession des lieux ni avant la réception des travaux. Il ne peut se décharger sur l'acheteur de cette réception.

« Nonobstant toute clause contraire, le vendeur est tenu des vices cachés qui se révéleraient pendant une durée de dix ans à compter de l'achèvement des travaux. En outre, il est tenu solidairement avec les architectes et entrepreneurs de la responsabilité prévue par les articles 1792 et 2270 du code civil.

« Les dispositions du présent article sont applicables aux ventes consenties après achèvement de la construction par le vendeur visé au présent titre. »

Par amendement n° 11, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de remplacer cet article, dont la commission propose de transférer les dispositions à l'article 11 *ter* nouveau, par le texte suivant :

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

« Si le vendeur est, directement ou par personne interposée, membre du syndicat, il ne peut, en aucun cas, disposer de plus du tiers des voix. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Cet amendement constitue la suite de l'article que vous venez d'adopter en fixant les droits des membres du syndicat en face du promoteur — il s'inspire d'ailleurs du projet gouvernemental — et nous vous demandons de bien vouloir l'adopter.

D'autre part, quand le vendeur est lui-même membre du syndicat, lorsque la vente n'intéresse pas la totalité de l'immeuble, il est normal qu'il ne dispose pas à sa guise de ce syndicat et c'est pourquoi, à l'alinéa 2, nous limitons le nombre de voix qui lui seront attribuées.

M. le président. Par sous-amendement, n° 132, à l'amendement n° 11 de M. Delalande, au nom de la commission spéciale, MM. Vallin, L'Huillier, Marrane, Namy et les membres du groupe communiste et apparenté proposent, à la fin du deuxième alinéa du texte présenté par l'amendement n° 11 de la commission, de remplacer les mots : « tiers des voix » par les mots : « cinquième des voix ».

La parole est à M. Vallin.

M. Camille Vallin. Notre sous-amendement tend simplement à limiter les pouvoirs du vendeur au sein du syndicat de copropriété.

Le règlement de copropriété sera établi par le règlement d'administration publique et nous pensons qu'il faut limiter au maximum la possibilité du vendeur de faire la loi dans ce syndicat de copropriétaires. Réduire sa représentation au cinquième des voix, c'est introduire une garantie supplémentaire pour les autres copropriétaires.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur ce sous-amendement ?

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission a examiné ce sous-amendement et elle l'a rejeté pour une question de majorité.

Si on ne laisse au vendeur que le tiers des voix, c'est la certitude qu'il ne pourra pas manœuvrer à sa guise, comme le demande M. Vallin. C'est pourquoi nous pensons qu'il suffit de limiter au tiers le nombre des voix dont peut disposer le vendeur.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre. La restriction proposée par M. Vallin me semble inutile. Je me range à l'avis de la commission.

M. le président. Quelqu'un demande-t-il la parole ?...

Je mets aux voix le sous-amendement n° 132, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets maintenant aux voix l'amendement n° 11, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Ce texte devient donc l'article 8.

[Après l'article 8.]

M. le président. Par amendement n° 133, MM. Vallin, L'Huillier, Marrane, Namy et les membres du groupe communiste et apparenté proposent d'insérer un article additionnel 8 *bis* ainsi conçu :

« Le syndicat de copropriété visé à l'article 7 sera dirigé par un conseil syndical de deux membres au moins pris parmi les propriétaires déjà titulaires de lots, non vendeurs.

« Le syndicat ne pourra nommer un syndic en dehors des propriétaires qu'à la majorité des trois quarts de la valeur des lots et sur avis conforme du conseil syndical. »

La parole est à M. Vallin.

M. Camille Vallin. Cet amendement va dans le même sens que le sous-amendement que j'ai eu l'honneur de défendre voilà un instant.

Il s'agit de donner aux copropriétaires la garantie supplémentaire qu'ils auront voix au chapitre, qu'ils pourront être représentés dans le syndicat de copropriété par un conseil syndical, qu'il n'y aura pas de syndic nommé en dehors des copropriétaires, sauf s'ils le décident à la majorité des trois quarts.

On a objecté tout à l'heure à mon sous-amendement qu'il était inutile parce que la limitation à un tiers des voix était suffisante. Je ne vois pas pourquoi on n'a pas retenu notre sous-amendement proposant une limitation au cinquième des voix, ce qui aurait constitué une garantie supplémentaire.

Si l'on veut véritablement apporter le maximum de garanties aux copropriétaires, je crois qu'il faut les faire figurer dans le texte. Aussi, je vous demande d'accepter cet article 8 *bis* qui ne met pas en cause les droits du vendeur, mais qui donne aux copropriétaires non vendeurs la garantie qu'ils dirigeront eux-mêmes leur copropriété.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur cet amendement ?

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission a examiné dans sa dernière séance cet amendement de M. Vallin.

Si les garanties supplémentaires demandées en faveur des acquéreurs par M. Vallin peuvent, en principe, apparaître justifiées, elle a cependant rejeté cet amendement pour un motif déterminant, à savoir qu'il vise le domaine du règlement et non pas le domaine législatif puisqu'il s'agit d'organiser les modalités de direction des syndicats de copropriété.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre. L'avis du Gouvernement est conforme à celui de la commission.

Je peux indiquer à M. Vallin que ses préoccupations seront les miennes lorsqu'il s'agira de la rédaction du règlement d'administration publique.

M. le président. Quelqu'un demande-t-il la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Section II. — Vente à terme.

[Article 9.]

M. le président. « Art. 9. — Le prix d'un immeuble vendu à terme n'est payable qu'après le transfert de propriété.

« Sous réserve des dispositions du chapitre II du présent titre, le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement avant ce transfert.

« Toutefois, le contrat de vente peut stipuler le dépôt par l'acheteur, en une ou plusieurs fois, de la totalité ou d'une partie du prix à un compte spécial ouvert à son nom par un organisme habilité à cet effet.

« Les fonds déposés sont incessibles et insaisissables, sauf pour le paiement du prix. Ils ne peuvent être retirés que pour être versés entre les mains d'un notaire en vue d'assurer le règlement du prix. »

Par amendement n° 12, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose :

I. — De remplacer le premier alinéa de cet article par le texte suivant :

« La vente à terme est celle qui stipule le transfert de propriété au plus tôt à l'achèvement des travaux.

« Le prix d'un immeuble vendu à terme est payable à la date du transfert de la propriété et en contrepartie de ce transfert.

« Le transfert de la propriété de l'immeuble vendu à terme est constaté par un acte authentique ».

II. — De supprimer les trois derniers alinéas dont la commission propose de transférer les dispositions à l'alinéa 10.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Avec l'article 9, nous abordons maintenant la section consacrée à la vente à terme.

Le nouveau texte que nous vous proposons pour cet article a l'avantage, à notre sens, de présenter les différentes dispositions dans un ordre plus logique.

Le premier alinéa reprend le troisième alinéa de l'article 4 du projet de loi : c'est la définition de la vente à terme. Nous modifions le texte gouvernemental de façon à permettre le transfert de propriété dès l'achèvement des travaux.

Le deuxième alinéa de l'article 9, dans notre rédaction, est la reprise pure et simple du premier alinéa du même article dans le projet gouvernemental. Il nous semble préférable de stipuler que le prix est « payable à la date du transfert de propriété et en contrepartie de ce transfert » de manière à bien préciser la date à laquelle le contrat opère ses effets et à indiquer que le paiement du prix ne saurait être exigé qu'en contrepartie du transfert de la propriété.

Le troisième alinéa, enfin, est la reproduction textuelle du premier alinéa de l'article 10 du projet.

Le fait que le rédacteur du texte ait employé l'expression « acte authentique » de préférence à « acte notarié » appelle une remarque.

En général, le transfert de propriété sera constaté par un acte notarié. Mais, lorsque des difficultés s'élèveront entre les parties, il appartiendra au tribunal saisi du litige, de constater l'arrivée du terme. Le jugement qu'il prononcera constituera de lui-même le transfert de propriété, l'acte authentique en l'absence d'acte notarié.

C'est la raison pour laquelle nous avons préféré la première expression à la seconde.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre. Le Gouvernement accepte l'amendement.

M. le président. Quelqu'un demande-t-il la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 12.

(L'amendement n° 12 est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 9 ainsi modifié.

(L'article 9, ainsi modifié, est adopté.)

[Article 10.]

M. le président. « Art. 10. — Le transfert de la propriété de l'immeuble vendu à terme est constaté par un acte authentique.

« Toute constitution de droits réels sur l'immeuble vendu à terme ne peut être faite qu'avec l'accord de l'acheteur ».

Par amendement n° 13 M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de remplacer cet article, dont la commission propose de transférer les dispositions aux articles 9 et 11, par le texte suivant, qui reproduit les dispositions figurant dans les articles 9 et 11 du projet :

« Sauf le cas de contrat préliminaire à la vente prévu au chapitre II du présent titre, le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement avant le transfert de propriété.

« Toutefois, le contrat de vente peut stipuler le dépôt par l'acheteur, en une ou plusieurs fois, à un compte spécial ouvert à son nom par un organisme habilité à cet effet, de sommes égales au plus au montant du prix.

« Les fonds déposés sont incessibles et insaisissables, sauf pour le paiement du prix et sous réserve de l'application des articles 2103 et 2110 du code civil. Ils ne peuvent être retirés à cette fin que par un notaire.

« L'acheteur qui renonce à poursuivre l'exécution du contrat, en raison du non-transfert de la propriété dans le délai prévu pour un motif qui ne lui est pas imputable, peut exiger la restitution des sommes versées ou déposées ».

J'indique que cet amendement est assorti d'un sous-amendement n° 114, présenté par le Gouvernement.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. L'article 10 reprend les alinéas 2, 3 et 4 de l'article 9 et l'article 11 du projet gouvernemental.

Il s'agit de l'affirmation du principe, essentiel pour la garantie des droits de l'acheteur, suivant lequel le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement avant l'achèvement des travaux, lorsqu'il s'agit d'une vente à terme.

Toutefois, le contrat peut stipuler que l'acheteur déposera des fonds à un compte bloqué duquel ni lui ni le vendeur ne pourront opérer de retrait.

Le texte du Gouvernement précise que ces fonds ne peuvent être « retirés que pour être versés entre les mains d'un notaire ».

Il nous a paru utile de modifier légèrement cette rédaction, afin d'éviter toute difficulté et de stipuler que les fonds ne pourraient être retirés que par un notaire. On ne voit pas très bien qui pourrait opérer le retrait hormis l'officier public puisque l'acheteur ne peut manipuler lui-même les fonds qu'il a déposés. Nous précisons également que la règle de l'incessibilité et de l'insaisissabilité des sommes déposées ne doit pas faire obstacle au jeu normal du privilège des architectes et entrepreneurs, mais j'aurai sur ce point des observations à présenter sur le sous-amendement qui va être défendu dans un instant par M. le ministre de la construction.

Je fais cependant ici une remarque complémentaire. Certains membres de la commission avaient manifesté la crainte, dans le cas où la construction ne serait pas réalisée du fait du vendeur, par suite d'une faillite de celui-ci, par exemple, que l'acheteur ne soit tenu de payer les architectes et entrepreneurs alors qu'il n'aurait pas reçu son logement. Nous pensons que cette crainte n'est pas fondée car, dans une vente à terme, si la livraison de la chose promise n'a pas lieu, il n'y a pas de contrat. Par conséquent, aucune obligation ne pèse plus sur l'acheteur qui peut recouvrer à ce moment-là l'intégralité de ses fonds.

M. le président. Je propose au Sénat de voter par division sur l'amendement n° 13 jusqu'aux mots : « ...et sous réserve de l'application des articles 113 et 210 du code civil ». Nous discuterions alors le sous-amendement n° 114.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il me paraît préférable d'appeler dès maintenant le sous-amendement du Gouvernement sur lequel j'ai des observations à formuler.

M. le président. Les deux procédures sont valables. J'adopte volontiers la vôtre.

Par sous-amendement n° 114 à l'amendement n° 13 de M. Delalande, au nom de la commission spéciale, M. Jacques Maziol, ministre de la construction, demande dans le texte proposé par l'amendement n° 13 de la commission, au 3° alinéa, de supprimer les mots :

« ... et sous réserve de l'application des articles 2103 et 2110 du code civil... ».

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre. L'amendement proposé par la commission confirme l'incessibilité et l'insaisissabilité des fonds déposés, sauf pour le paiement du prix, mais il ajoute une restriction concernant le privilège des architectes et entrepreneurs (art. 2103 et 2110 du code civil).

Ce privilège n'a d'effet qu'autant qu'il a été inscrit à la conservation des hypothèques. S'agissant du paiement d'un prix, le notaire ne pourra remettre les fonds à son client qu'après règlement des créanciers inscrits, parmi lesquels peuvent figurer les architectes et les entrepreneurs, mais aussi d'autres créanciers, privilégiés ou non.

Il est donc inutile de faire référence aux articles 2103 et 2110 du code civil, puisque la loi nouvelle ne confère à leurs bénéficiaires aucun droit qu'ils ne possèdent déjà. Au surplus, cette référence peut prêter à ambiguïté sur le sort réservé aux autres créanciers inscrits.

C'est pourquoi nous vous en proposons la suppression.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur ce sous-amendement ?

M. le rapporteur. La commission accepte ce sous-amendement, étant donné les inconvénients signalés à juste titre par M. le ministre de la construction.

M. Maurice Coutrot. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Coutrot.

M. Maurice Coutrot. Je voudrais faire une observation. Les fonds seront déposés et bloqués, mais bien entendu, en cours de construction, il faudra tout de même payer les entreprises et les honoraires des architectes et des ingénieurs. Ces fonds ne pourront être débloqués que par le notaire et nous voyons là des raisons de retarder les paiements et par là même, d'ajouter aux lenteurs des opérations.

Il serait souhaitable de limiter par un règlement d'administration publique, le délai dans lequel le notaire devrait débloquer les fonds. Il ne faudrait pas que ce soit un sujet de retard supplémentaire, sans quoi les entreprises n'iraient pas au-devant d'opérations comme celles-ci.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. S'il s'agissait de la vente en l'état futur d'achèvement, je comprendrais votre observation, car les fonds qui sont remis doivent servir immédiatement au paiement des travaux. Mais il s'agit de la vente à terme : l'acquéreur ne devient propriétaire qu'au moment de la livraison complètement terminée et le dépôt n'est effectué que pour la garantie du paiement.

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix le sous-amendement n° 114 présenté par le Gouvernement et accepté par la commission.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 13, modifié par le sous-amendement qui vient d'être adopté.

(L'amendement n° 13 est adopté.)

M. le président. Ce texte devient donc l'article 10.

[Article 11.]

M. le président. « Art. 11. — Si du fait du vendeur le transfert de propriété n'est pas réalisé dans le délai fixé au contrat, l'acheteur qui renonce à poursuivre l'exécution du contrat peut être autorisé à retirer les fonds déposés au compte visé à l'article 9. Il peut également demander le remboursement des fonds déposés au compte visé à l'article 13. »

Par amendement n° 14, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de remplacer cet article, dont la commission propose de transférer les dispositions à l'article 10, par le texte suivant, qui reproduit les dispositions figurant dans l'article 10, 2° alinéa, du projet :

« Toute constitution de droits réels sur l'immeuble vendu à terme ne peut être faite qu'avec l'accord de l'acheteur. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. L'article 11 est constitué par l'alinéa deuxième de l'article 10 du projet gouvernemental. Il s'agit d'une simple modification de présentation.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre. Le Gouvernement accepte l'amendement.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement présenté par la commission et accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est accepté.)

M. le président. En conséquence, l'article 11 est ainsi rédigé.

[Après l'article 11.]

M. le président. Après l'article 11 se trouve l'intitulé de section suivant :

« Du contrat préliminaire à la vente. »

Par amendement n° 15, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose, après l'article 11, d'insérer l'intitulé suivant :

« Section III. — Dispositions communes ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Puisque le Sénat vient de voter le contenu des sections I et II concernant la vente en état futur d'achèvement et la vente à terme, il est certain que nous devons consacrer une section aux dispositions restant à discuter.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre. Le Gouvernement accepte l'amendement.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement présenté par la commission et accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Monsieur le rapporteur, ne devrions-nous pas revenir maintenant sur les amendements n° 4 et 5 précédemment réservés, c'est-à-dire sur l'intitulé du titre I^{er} ?

M. Jacques Delalande, rapporteur. Nous ne pouvons pour l'instant reprendre que l'amendement n° 5 car, en ce qui concerne l'amendement n° 4 qui a trait aux dispositions relatives à la vente, il faut que le Sénat décide la suppression de toute la partie du projet concernant les promesses de vente.

M. le président. L'amendement n° 4 demeure donc réservé.

Nous revenons à l'amendement n° 5 présenté par M. Jacques Delalande, au nom de la commission spéciale, et qui propose, au titre I^{er}, de supprimer les mots suivants : « Section I. — Dispositions communes » après les mots « Chapitre I^{er} ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il s'agit d'une question de numérotation des titres et des sections.

M. le ministre. Le Gouvernement est d'accord.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 5.

(L'amendement est adopté.)

[Article 11 bis.]

M. le président. Par amendement n° 16, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose d'insérer un article additionnel 11 bis reprenant les dispositions figurant dans l'article 5 et ainsi conçu :

« Le contrat de vente doit être passé sous forme d'acte notarié. Il ne peut être conclu avant l'obtention du ou des prêts destinés au financement de la construction.

« Il doit comporter en lui-même ou dans ses annexes, ou ses références à des documents déposés chez le notaire, toutes indications relatives :

« A la consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux ;

« Au prix et aux conditions financières de l'opération ;

« Aux garanties financières exigées du vendeur pour la bonne exécution du contrat qui seront déterminées par le règlement d'administration publique prévu à l'article 63 ci-après ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Mes chers collègues, en abordant l'article 11 bis, nous arrivons à l'une des dispositions les plus importantes du projet.

Le contenu de cet article est repris de l'article 5 du projet gouvernemental, mais avec un certain nombre de modifications. Je reprends cet article alinéa par alinéa. Le premier alinéa impose dans tous les cas la règle de l'acte notarié qui est indispensable ; il a été légèrement modifié pour éviter que le notaire ait à s'assurer que le prêt ou les prêts consentis sont suffisants pour couvrir la totalité du financement de la construction. Il paraît impossible que le notaire puisse le vérifier. Dans ces conditions, nous demandons seulement que le contrat soit conclu lorsque les prêts destinés au financement de la construction ont été obtenus.

Nous vous proposons par ailleurs de compléter le deuxième alinéa de façon à préciser que certains éléments d'information ne devront pas se trouver dans le contrat notarié lui-même. Je pense ici aux observations qui ont été faites sur les frais des actes notariés qu'il n'y a pas lieu d'accroître. Il suffit dans la plupart des cas que certains documents, sans figurer dans l'acte lui-même, soient déposés chez le notaire et que l'acquéreur puisse y avoir accès et même en ait obligatoirement connaissance sans que pour autant ils soient reproduits intégralement dans l'acte notarié.

Enfin, en ce qui concerne les garanties qui forment la dernière et la plus importante partie de l'article 5, nous avons apporté des modifications sensibles. Nous avons adopté en effet une formule beaucoup moins rigide que celle qui a été proposée dans le projet gouvernemental en ce sens qu'une garantie déterminée, en l'occurrence l'assurance, n'est pas imposée. L'obligation de fournir une garantie à l'acquéreur est indispensable ; elle existe bien ; mais le choix est laissé entre différentes solutions. Dans un texte de loi, il apparaît d'ailleurs singulièrement difficile de définir ces garanties, de préciser comment elles devront jouer, et nous laissons sur ce point au Gouvernement le soin, dans le règlement d'administration publique qui sera pris en application de la loi, de fixer dans le détail les mesures à prendre. Je vous l'ai dit d'ailleurs tout à l'heure à la tribune dans mon exposé général : l'assurance généralisée telle qu'elle était prévue dans le texte gouvernemental n'est pas réalisable. Il y a un certain nombre de risques qui sont exclus par la loi même du 13 juillet 1930, tels que ceux qui résultent de la faute intentionnelle ou dolosive de l'assuré et qui ne sont pas assurables.

Votre commission a d'ailleurs tenu à s'informer minutieusement auprès des assureurs eux-mêmes, et c'est à la suite de contacts avec le ministère de la construction que votre commission spéciale a adopté les trois derniers alinéas de cet article.

Je n'entre pas dans le détail de ce que les assureurs peuvent prendre en charge. Certains risques sont assurables ; d'autres ne le sont pas. Par ailleurs — c'est surtout dans ce domaine que les acquéreurs ont besoin d'une sûreté — les assureurs ne peuvent pas assurer notamment la responsabilité contractuelle des vendeurs puisqu'il n'existe absolument aucun moyen pratique et sûr de déterminer si l'inexécution des travaux est due à une faute de l'intéressé ou seulement à sa négligence ou à son inattention ou à un cas fortuit ou de force majeure.

En bref, il apparaît donc que l'assurance, si elle peut être l'un des moyens, l'une des garanties susceptibles d'être appor-

tées aux acquéreurs, ne peut pas être un moyen généralisé et le seul moyen de garantie.

Quelles autres formules peuvent-elles être envisagées ? A notre avis, il faut utiliser tous les moyens efficaces, ceux qui existent, ceux qui sont susceptibles d'être mis en place et peut-être, par exemple, la caution bancaire. Certaines banques acceptent déjà de cautionner les opérations. Il en résulte évidemment des frais, des agios ; mais, quels que soient les systèmes envisagés, la garantie se paiera.

On peut également, si des organismes de caution mutuelle, si des caisses de garantie professionnelle acceptent de cautionner une opération, considérer que cette garantie pourrait être celle que la loi exige.

En définitive, et en conclusion sur ce point important de la garantie à apporter aux acquéreurs, il importe essentiellement de donner à ceux-ci le maximum de sécurité sans pour autant faire peser sur la construction des charges qui seraient trop lourdes et qui, par leur accumulation, rendraient véritablement trop onéreux l'acte de construction.

Dans le règlement d'administration publique, le Gouvernement définira les garanties en partant des indications contenues dans l'article 63, que nous verrons plus loin.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre. Le Gouvernement est d'accord et accepte l'amendement n° 16.

M. le président. Le premier alinéa de cet amendement ne me semble pas contesté, mais un sous-amendement n° 148 porte sur les alinéas suivants.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix le premier alinéa de l'amendement.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Par sous-amendement n° 148 à l'amendement n° 16 de M. Delalande au nom de la commission spéciale, MM. Vallin, L'Huillier, Marrane, Namy et les membres du groupe communiste et apparenté proposent, après le premier alinéa du texte proposé par l'amendement n° 16, de remplacer les quatre derniers alinéas par les dispositions suivantes :

« Il doit comporter :

« 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. »

La parole est à M. Vallin.

M. Camille Vallin. Il s'agit, monsieur le président, d'apporter des précisions quant aux garanties qui sont exigées du vendeur. Ce sous-amendement reprend un article de la proposition de loi que j'avais eu l'honneur de déposer avec mes collègues du groupe communiste, proposition dont j'ai parlé dans mon intervention et qui a été formulée par les associations de souscripteurs elles-mêmes.

Ce sous-amendement apporte des garanties très précises au lieu de laisser au règlement d'administration publique le soin de préciser les désignations, les descriptions des travaux, leur coût, en un mot toutes les questions intéressant les parties.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission a examiné le sous-amendement de M. Vallin. Elle l'a rejeté, non pas qu'il ne serait pas souhaitable de voir figurer dans les contrats certaines indications qui y sont contenues mais parce que l'article 63, que nous examinerons ultérieurement et qui prévoit le contenu du règlement d'administration publique, déterminera les modalités d'établissement des différents contrats et les indications précises qu'ils devront contenir.

La commission rejette donc le sous-amendement de M. Vallin en précisant simplement qu'il est du domaine réglementaire et non pas du domaine législatif.

M. Camille Vallin. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Vallin.

M. Camille Vallin. M. le ministre pourrait-il nous dire s'il accepterait de retenir, dans les mesures réglementaires qui seront prises en vertu de l'article 63, certaines des dispositions contenues dans mon sous-amendement ?

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre. J'allais dire que presque toutes les garanties contenues dans le sous-amendement de M. Vallin figureront dans le règlement d'administration publique. J'espère fournir aux vendeurs ou exiger d'eux des garanties aussi précises que celles qui sont fournies aux acquéreurs ou exigées d'eux.

M. le président. Monsieur Vallin, maintenez-vous votre sous-amendement ?

M. Camille Vallin. Après les assurances que vient de me donner M. le ministre, je le retire, monsieur le président.

M. le président. Le sous-amendement de M. Vallin est retiré. Je vais mettre aux voix la seconde partie de l'amendement n° 16 présenté par la commission spéciale et accepté par le Gouvernement.

M. Léon Messaud. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Léon Messaud.

M. Léon Messaud. Si nous sommes tous d'accord pour que des garanties soient accordées aux souscripteurs et aux acquéreurs et si je me range, évidemment, à l'avis de la commission afin qu'un règlement d'administration publique stipule les différentes solutions facilitées ou permises, il est certain qu'en ce qui concerne la garantie d'assurance la question ne se pose pas. Aux termes de l'article 12 de la loi du 13 juillet 1930, on ne peut pas en effet en garantir la totalité et nous ne pourrions donc avoir qu'une garantie partielle et, de toute façon, facultative.

Dans le règlement d'administration publique, et c'est une opinion personnelle, ou bien il faudra faire une sorte de synthèse entre les trois solutions possibles ou, au contraire, n'en retenir qu'une ; si on ne devait en retenir qu'une, je préférerais la garantie des organismes de caution mutuels ou des caisses de garantie professionnelle dont les incidences financières seraient moins importantes que le recours aux assurances ou aux banques.

Sous le bénéfice de ces observations, j'accepte, bien entendu, de la façon la plus complète, la proposition de la commission.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix la seconde partie de l'amendement.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'ensemble de l'amendement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Ce texte devient donc l'article additionnel 11 bis nouveau.

[Article additionnel 11 ter nouveau.]

M. le président. Par amendement n° 17 M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose d'insérer un article additionnel 11 ter reprenant les dispositions figurant dans l'article 8 et ainsi conçu :

« Le vendeur ne peut être déchargé par l'acheteur de la garantie des vices apparents ni avant la prise de possession des lieux, ni avant la réception des travaux. Il ne peut se décharger sur l'acheteur de cette réception.

« Nonobstant toute clause contraire, le vendeur est tenu, dans les conditions prévues aux articles 1644 à 1647 du code civil, des vices cachés qui se révéleraient pendant une durée de dix ans à compter de l'achèvement des travaux, sans préjudice de l'action directe que l'acheteur ou ses ayants cause tiendraient des articles 1792 et 2270 du code civil contre les architectes, entrepreneurs et techniciens ayant concouru à la construction.

« Les dispositions du présent article sont applicables aux ventes consenties après achèvement de la construction par le vendeur visé au présent titre. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Mes chers collègues, la commission a transposé ici le contenu de l'ancien article 8. Il s'agit de la garantie des vices des immeubles construits. Votre commission a repris dans une certaine mesure les dispositions du projet gouvernemental ; cependant, elle a modifié le deuxième alinéa de cet article de telle sorte que la solidarité prévue par le texte gouvernemental entre vendeurs, architectes et entrepreneurs ne soit pas maintenue et que l'on revienne sur ce point aux principes mêmes du code civil, qui ne la prévoit pas. La jurisprudence, déjà, n'admet pas la plupart du temps la solidarité entre architecte et entrepreneur, tout au moins lorsqu'il est possible de déterminer la responsabilité précise de l'un et de l'autre, mais il ne faut pas confondre en toute hypothèse cette responsabilité de l'architecte et celle de l'entrepreneur avec celle du vendeur, qui est de nature toute différente.

C'est pourquoi nous vous proposons un texte légèrement différent du texte gouvernemental.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre. Le Gouvernement accepte l'amendement.

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 17, présenté par la commission spéciale et accepté par le Gouvernement.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Ce texte devient donc l'article additionnel 11 *ter* (nouveau).

[Article additionnel 11 quater nouveau.]

M. le président. Par amendement n° 18 M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose d'insérer un article additionnel 11 *quater* reprenant les dispositions figurant dans l'article 7 et ainsi conçu :

« Toute cession consentie par un acheteur à un tiers durant la période d'exécution du contrat substitue de plein droit le cessionnaire dans l'ensemble des droits et obligations résultant du contrat.

« Le vendeur peut exiger du cédant qu'il se porte garant des obligations incombant au cessionnaire ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission a repris ici le contenu de l'ancien article 7 du texte gouvernemental. Nous vous en demandons l'adoption sous réserve d'une simple modification rédactionnelle tendant à remplacer le terme « revente » par le terme « cession ».

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre. Le Gouvernement accepte le terme « cession ».

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 18, présenté par la commission spéciale et accepté par le Gouvernement.
(Cet amendement est adopté.)

M. le président. Ce texte devient donc l'article additionnel 11 *quater* nouveau.

[Article 12.]

M. le président.

CHAPITRE II

Du contrat préliminaire à la vente.

« Art. 12. — La vente peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie, le vendeur s'engage à réserver à un candidat acheteur un groupe d'immeubles, un immeuble ou une fraction d'immeuble. Ce contrat doit comporter toutes indications relatives à la consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux et aux conditions financières de l'opération ».

Par amendement n° 19 M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose, à la fin de la première phrase de cet article, de remplacer les mots : « ... un groupe d'immeubles, un immeuble ou une fraction d'immeuble » par les mots : « ... un ou plusieurs immeubles visés au titre préliminaire ou une fraction de tels immeubles ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. En réalité, mes chers collègues, votre commission n'a apporté que de très modestes modifications à l'article 12 du projet gouvernemental, mais je me dois ici de vous donner quelques explications, étant donné l'objet de ce chapitre II, qui prévoit le contrat préliminaire à la vente.

Ce contrat, très couramment patiqué, revêt une réelle importance, car il permet, avant qu'un projet ne reçoive toutes les autorisations administratives et les concours financiers nécessaires, de prospecter le marché et de découvrir des candidats acheteurs sérieux. C'est une sorte de contrat de « réservation ».

Pour le vendeur, cet acte offre l'avantage d'éviter un saut dans l'inconnu, puisque des clients se font inscrire chez lui comme candidats acquéreurs.

Pour l'acheteur, le contrat préliminaire présente l'avantage de pouvoir réserver un appartement déterminé dès le stade de l'élaboration préventive du projet.

Bien entendu, dans ce cas, le versement d'un dépôt de garantie peut se révéler nécessaire afin d'écarter les souscriptions fantaisistes.

Il convient que le contrat préliminaire contienne déjà un certain nombre d'indications relatives à la consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux, ainsi qu'aux conditions financières de l'opération, pour n'être pas complètement vide.

Ces indications, dont le règlement d'administration publique prévu à l'article 63 fixera les conditions, seront évidemment moins détaillées et moins importantes que celles qui devront figurer dans le contrat définitif. Votre commission vous propose donc d'adopter cet article 12 sous la seule réserve de modifications rédactionnelles de peu d'importance.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre. Le Gouvernement accepte l'amendement.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement présenté par la commission et accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 119 M. Joseph Voyant propose de rédiger comme suit la dernière phrase de cet article : « Ce contrat doit comporter toutes indications relatives à la consistance des travaux et aux conditions financières de l'opération ».

La parole est à M. Voyant.

M. Joseph Voyant. Mes chers collègues, mon amendement a pour objet de stipuler que figureront dans le contrat préliminaire les indications relatives à la consistance des travaux mais non les conditions techniques d'exécution.

M. le rapporteur vient de nous indiquer que le contrat préliminaire à la vente était une sorte de contrat de réservation de caractère provisoire ; c'est pendant cette période que sera examinée la valeur d'un projet de construction, qui pourra être abandonné ou réalisé. Le versement de l'éventuel souscripteur, qui est un dépôt de garantie, a simplement pour objet de garantir son adhésion. Les garanties doivent donc être essentiellement financières et mon amendement les maintient.

S'il paraît utile de donner au candidat acheteur des indications techniques relatives à la consistance des travaux, il me paraît inutile, à ce stade préliminaire, de lui donner des indications concernant les conditions techniques d'exécution qui ne sont nécessaires que dans les contrats de vente en état futur d'achèvement et de vente à terme, contrats définitifs prévus par l'article 11 *bis* nouveau du projet que nous venons d'examiner. A ce stade, dis-je, il faut indiquer à l'éventuel acheteur ce que l'on veut faire, mais pas comment on va le faire.

Que signifient d'ailleurs « des conditions techniques d'exécution », sinon des renseignements techniques précis qu'il est d'ailleurs impossible de donner à un moment de l'étude du projet où le permis de construire n'est même pas délivré et où la consultation des groupes d'études n'est pas amorcée ?

Il est invraisemblable que l'on demande des précisions de cette importance, je le répète, prévues pour les contrats définitifs, au stade préliminaire. L'obligation d'insérer dans le contrat préliminaire des conditions techniques d'exécution n'aurait d'ailleurs aucun inconvénient si elle ne permettait pas au candidat acheteur de dénoncer son contrat en application des clauses de l'article 15 et vous voyez combien il est grave d'insérer de telles dispositions dans une clause préliminaire.

Alors de deux choses l'une, mes chers collègues : première hypothèse, les conditions techniques d'exécution doivent être complétées pour ne pas entraîner des risques de nullité du contrat, et cela ne me paraît pas être dans l'esprit de la commission puisque M. le rapporteur a précisé dans son rapport, page 31 : « Certaines indications minima peuvent et doivent être fournies. Il est, en effet, nécessaire que le candidat acheteur sache à quoi il s'engage au moment où il va effectuer un dépôt de garantie qui risque d'être perdu si, à la suite d'une méprise, il ne conclut pas le contrat définitif. Sans un minimum de renseignements, au départ, on va au-devant d'une série de procès en dénonciation du contrat préliminaire. »

Alors, puisque, en plus de cela, il est impossible de préciser les conditions techniques à ce stade, il me paraît dangereux de donner à des acheteurs de mauvaise foi des raisons de dénoncer leur contrat.

Deuxième hypothèse, si ces conditions techniques sont incomplètes, comme le demande la commission, il me paraît suffisant — c'est l'objet de mon amendement — de donner ces renseignements sommaires sur le plan technique par des indications

sur la consistance des travaux et de supprimer la référence aux conditions techniques d'exécution, qui me paraissent indispensables pour le contrat définitif, mais sont insuffisantes et dangereuses pour le contrat préliminaire.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission a rejeté l'amendement de M. Voyant, estimant qu'il ouvrirait la porte à un certain nombre d'abus. Sans doute, nous sommes d'accord pour qu'à la signature du contrat préliminaire on n'exige pas du vendeur toutes les précisions qui seront exigées au moment de la signature du contrat définitif. L'article 15, que nous examinerons tout à l'heure, a prévu pour l'acheteur la possibilité de se dégager du contrat, notamment lorsque les conditions financières sont mauvaises ou lorsque la consistance même des travaux subit des modifications relativement importantes.

Ceci suppose donc que, dans le contrat préliminaire, le candidat acheteur soit suffisamment informé non seulement des conditions financières élémentaires, mais également des conditions d'ordre technique concernant la construction, pour que ce contrat préliminaire ait un minimum de consistance et corresponde à quelque chose de valable.

C'est pourquoi le Gouvernement — d'ailleurs cela est prévu dans l'article 63 — précisera dans le règlement d'administration publique l'importance de ces différentes indications. Nous estimons que les termes de notre article 12 doivent être maintenus dans l'intérêt même du futur acquéreur.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre. Le Gouvernement précisera dans le règlement d'administration publique quelles seront ces conditions techniques en s'inspirant de la règle qu'à l'impossible nul n'est tenu. En effet, les conditions financières ne voudraient pas dire grand chose si elles n'étaient précédées d'un exposé des conditions techniques. C'est pourquoi je me range à l'avis de la commission.

M. Joseph Voyant. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Voyant.

M. Joseph Voyant. Je veux bien retirer mon amendement si M. le ministre prend l'engagement de bien préciser dans le règlement d'administration publique quelles seront ces conditions techniques minimum. Mais je me permets d'attirer une fois de plus votre attention sur le danger d'une imprécision de ces conditions techniques.

M. le ministre. Ce sera l'objet du règlement d'administration publique d'apporter ces précisions.

M. le président. L'amendement est retiré.

Quelqu'un demande-t-il la parole sur l'article 12 modifié ? Je le mets aux voix.

(L'article 12, modifié, est adopté.)

[Article 13.]

M. le président. « Art. 13. — Le dépôt de garantie doit être effectué à un compte spécial ouvert au nom du vendeur par un organisme habilité à cet effet. Les fonds déposés à ce compte sont incessibles et insaisissables.

« Dès le transfert de propriété le dépôt de garantie est acquis au vendeur en acompte sur le prix de vente. »

Par amendement n° 20, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

« Le dépôt de garantie doit être effectué à un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur par un organisme habilité à cet effet. Les fonds déposés à ce compte sont incessibles et insaisissables, dans la limite fixée par le règlement d'administration publique prévu à l'article 63. »

Cet amendement est affecté d'un sous-amendement n° 120, par lequel M. Voyant demande le remplacement des mots « de l'acquéreur » par les mots « du vendeur », le reste étant sans changement.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il s'agit du dépôt de garantie qui doit être effectué à un compte spécial, ces fonds étant, dans l'article 13 du projet gouvernemental, déclarés incessibles et insaisissables mais déposés à un compte ouvert au nom du vendeur.

Or, votre commission estime que le compte spécial ne doit pas être ouvert au nom du vendeur, mais à celui de l'acheteur, par analogie avec les dispositions de l'article 10.

Dès lors, en effet, qu'il ne s'agit que d'un dépôt de garantie, les intérêts du souscripteur ne peuvent être efficacement protégés que si les versements ont lieu à un compte ouvert à son nom.

Il ne faut pas, bien entendu, que l'acquéreur profite de cette faculté pour porter atteinte aux droits de ses créanciers en alimentant trop largement le compte spécial. Ne doivent être incessibles et insaisissables que les sommes ne dépassant pas la limite fixée par le règlement d'administration publique.

C'est pourquoi nous vous proposons une modification dans ce sens.

M. le président. Il me semble que le sous-amendement de M. Voyant a précisément pour objet de revenir, pour partie tout au moins, au texte primitif.

M. Joseph Voyant. C'est exact, monsieur le président.

M. le président. Je donne donc la parole à M. Voyant pour défendre ce sous-amendement.

M. Joseph Voyant. Mes chers collègues, mon amendement, qui a pour but de reprendre le texte du Gouvernement, a essentiellement une portée pratique. Le texte du Gouvernement — vous le savez — fait verser le dépôt de garantie au compte ouvert au nom du vendeur et non au compte ouvert au nom de l'acheteur, comme le demande la commission.

Mes chers collègues, j'attire votre attention sur le fait qu'il est vraiment impossible pendant le stade préliminaire — car nous en sommes toujours au contrat préliminaire de vente dont j'ai tout à l'heure démontré le caractère provisoire — d'ouvrir pour des constructions importantes un compte à chacun des acquéreurs, qui peuvent être 200, 300 ou plus et de donner aux banques une part importante des sommes déjà comptabilisées. C'est là une question pratique. D'ailleurs, si le projet de construction est réalisé, le transfert de propriété a lieu et le deuxième alinéa de l'article 13 prévoit qu'alors le dépôt de garantie est acquis au vendeur en acompte sur le prix de vente.

Si ce dépôt de garantie est acquis au vendeur pendant la période définitive de la construction, on ne voit pas pourquoi il ne lui serait pas versé pendant la période préliminaire, la période d'études et de projets. C'est pourquoi il me paraît logique et normal de revenir au projet du Gouvernement et de verser ce dépôt de garantie au vendeur, l'acquéreur ayant du reste toute garantie, puisqu'il est prévu que le vendeur devra éventuellement restituer ce dépôt de garantie sous peine de prison.

Je vous demande donc de voter cet amendement pour des considérations d'ordre pratique, toutes garanties étant données à l'acheteur.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement ?

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission avait estimé qu'il y avait lieu de maintenir la modification qu'elle avait apporté au texte. En réalité, les deux systèmes peuvent être défendus. De toute façon, il s'agit d'un dépôt qui garantit les opérations futures. Si la commission a estimé devoir ouvrir le compte au nom de l'acquéreur et non à celui du vendeur, c'est essentiellement dans l'intérêt de la garantie des droits de cet acquéreur.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre. M. Voyant a indiqué les raisons pour lesquelles son système est préférable. Selon lui, il est beaucoup moins lourd. Mais il serait très difficile de bloquer le dépôt de garantie entre les mains des multiples acquéreurs. De toute façon, puisque le dépôt est bloqué par l'organisme qui est habilité à le recevoir, il ne peut être retiré qu'avec l'accord des deux parties.

Dans ces conditions, il y a lieu d'adopter la solution la plus simple, à savoir le dépôt entre les mains du vendeur.

M. Joseph Voyant. En application du deuxième paragraphe, le dépôt de garantie est acquis au vendeur en acompte sur le prix de vente.

M. Auguste Pinton. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Pinton.

M. Auguste Pinton. J'ai peu d'opinion sur l'opportunité d'inscrire le dépôt de garantie au nom du vendeur ou de l'acquéreur. Une chose me frappe cependant. L'argent déposé à un moment quelconque de la construction, même au stade préliminaire, est incontestablement destiné à permettre au constructeur de payer, mois après mois, les sommes qui lui sont demandées par les entrepreneurs. Or, l'argent étant déposé en banque, il est normal que le constructeur ou le vendeur, qui n'a pas à sa disposition les sommes qui lui permettraient de régler les entrepreneurs, fasse appel au crédit.

M. le ministre. De toute façon, il y fait appel.

M. Auguste Pinton. Je comprends parfaitement, monsieur le ministre, qu'il y fasse appel dans les deux cas ; mais si les sommes sont inscrites en quelque sorte au nom du vendeur, n'a-t-il pas quelque chance d'obtenir des conditions de prêt plus favorables que si ces sommes sont déposées au nom de l'acquéreur ? Dans cette hypothèse — c'est une réponse que je

sollicite plus qu'un argument que je fournis — si le constructeur, qui est le vendeur en l'occurrence, est obligé de payer plus cher le crédit consenti, qui paiera en fin de compte? C'est nécessairement l'acheteur. Par conséquent le prix du logement se trouvera, dans une certaine mesure, surévalué.

C'est pourquoi, à moins que des renseignements précis me soient fournis démontrant que dans les deux cas l'opération est la même et que le prix du crédit ne sera pas majoré, j'avoue que je préférerais la rédaction proposée par M. Voyant, qui est d'ailleurs celle du texte initial du Gouvernement.

M. le président. Personne ne demande plus la parole?...

Je mets aux voix le sous-amendement de M. Voyant, repoussé par la commission et accepté par le Gouvernement.

(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Nous revenons à l'amendement présenté par la commission.

Sur cet amendement, le Gouvernement a-t-il des objections à formuler?

M. le ministre. Aucune, monsieur le président. Le Gouvernement accepte l'amendement.

M. le président. Personne ne demande plus la parole?...

Je mets aux voix l'amendement accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Le second alinéa ne fait l'objet d'aucun amendement.

Personne ne demande la parole?

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 13, modifié par l'amendement précédemment voté.

(L'ensemble de l'article 13, ainsi modifié, est adopté.)

[Article 14.]

M. le président. « Art. 14. — Le vendeur ne peut dénoncer son engagement que s'il renonce à poursuivre la réalisation du projet de construction prévu au contrat préliminaire. » — (Adopté.)

[Article 15.]

M. le président. « Art. 15. — Le candidat acheteur peut dénoncer son engagement et exiger le remboursement de son dépôt de garantie si, dans un délai déterminé à compter de la passation du contrat préliminaire, le vendeur ne l'a pas invité à conclure le contrat de vente.

« Il peut également dénoncer son engagement et exiger le remboursement du dépôt de garantie si le contrat de vente proposé fait apparaître soit une aggravation anormale des conditions financières, soit une différence préjudiciable dans la consistance des travaux prévus au contrat préliminaire ou dans les conditions techniques de leur exécution. »

Je suis saisi de plusieurs amendements, dont les deux premiers peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Par l'amendement n° 21, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le premier alinéa de l'article :

« Le candidat acheteur peut dénoncer son engagement et opérer le retrait des sommes déposées à titre de garantie si, dans le délai déterminé au contrat préliminaire, le vendeur ne l'a pas invité à conclure le contrat de vente ».

Par amendement n° 134 MM Vallin, L'Huillier, Marrane, Namy et les membres du groupe communiste et apparenté, proposent la rédaction suivante pour le même alinéa :

« Le candidat acheteur peut dénoncer son engagement et exiger le remboursement de son dépôt de garantie si, dans un délai déterminé au contrat préliminaire et ne dépassant pas soixante jours, le vendeur ne l'a pas invité à conclure le contrat de vente. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Je rappelle ici, mes chers collègues, notamment à M. Pinton, que nous sommes dans le cadre du contrat préliminaire à la vente. Le candidat acheteur pourra dénoncer son engagement et opérer le retrait des sommes déposées à titre de garantie si, dans le délai déterminé au contrat préliminaire de vente, le vendeur ne l'a pas invité à conclure un contrat de vente.

Le texte indique les conditions dans lesquelles le candidat acheteur pourra dénoncer son engagement. La commission vous demande de modifier les premier et second alinéas pour tenir compte du fait que, conformément aux suggestions que vous avez suivies, le dépôt de garantie est effectué à un compte ouvert non pas au nom du vendeur mais à celui de l'acquéreur.

M. le président. Je donne la parole à M. Vallin, pour défendre son amendement.

M. Camille Vallin. Cet amendement tend à apporter une précision à l'amendement qui vient de défendre M. le rapporteur. Il limite à une durée de soixante jours le délai dans lequel

l'acquéreur, le candidat acheteur pourra dénoncer son engagement et exiger le remboursement de son dépôt de garantie.

Je sais bien qu'on objectera qu'il s'agit là d'une mesure qui relève du règlement d'administration publique, mais je voudrais expliquer pourquoi cet amendement a été déposé. Nous voudrions éviter un délai trop long entre le moment où le candidat acheteur pourra signer le contrat préliminaire avec le constructeur ou le vendeur et le moment où se réalisera le projet. Je crois qu'il est nécessaire que ce délai ne soit pas trop long et j'aimerais sur ce point connaître l'opinion de M. le ministre pour savoir quel délai il entend retenir dans le règlement d'administration publique.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. L'amendement présenté par M. Vallin concerne des modalités d'application qui sont d'ailleurs prévues à l'alinéa 3 de l'article 63. Quant aux engagements à prendre sur ce plan, ce n'est pas au rapporteur, mais à M. le ministre qu'il appartient de répondre.

M. le ministre. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le ministre.

M. le ministre. Il est bien certain qu'il s'agit de prévoir un délai assez bref et l'ordre de grandeur indiqué par M. Vallin me paraît valable et de nature à figurer dans le règlement d'administration publique.

M. le président. L'amendement n° 134 est-il maintenu?

M. Camille Vallin. Je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 134 est retiré.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 21?...

M. le ministre. Le Gouvernement accepte l'amendement.

M. le président. Personne ne demande plus la parole?

Je mets aux voix l'amendement n° 21, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 22, M. Jacques Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le début du second alinéa de cet article: « Il peut également dénoncer son engagement et opérer le retrait des sommes déposées à titre de garantie si... » (le reste sans changement).

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il s'agit du remboursement du dépôt de garantie. Comme nous avons décidé qu'il s'agissait d'un dépôt effectué au nom de l'acquéreur et non pas au nom du vendeur, ce n'est pas un remboursement, mais un retrait et c'est la raison d'être de cet amendement.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement?

M. le ministre. Le Gouvernement accepte l'amendement.

M. le président. Personne ne demande plus la parole?...

Je mets aux voix l'amendement n° 22, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 121, M. Joseph Voyant propose au deuxième alinéa de l'article 15, *in fine*, de supprimer les mots: « ou dans les conditions techniques de leur exécution ».

La parole est à M. Voyant.

M. Joseph Voyant. Mes chers collègues, mon amendement est sans objet puisqu'il est la conséquence logique de celui que j'avais déposé à l'article 12 et qui n'a pas été retenu. En conséquence, je retire cet amendement.

M. le président. L'amendement n° 121 est retiré.

Par amendement n° 23, M. Jacques Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de compléter cet article *in fine* par un nouvel alinéa reprenant les dispositions figurant dans l'article 16 du projet et ainsi conçu :

« S'il dénonce son engagement pour une cause autre que celles prévues au présent article ou s'il refuse de conclure le contrat de vente, le dépôt de garantie est acquis au vendeur à titre d'indemnisation forfaitaire. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission spéciale vous demande de reporter le contenu de l'article 16 du projet gouvernemental à l'article 15, dont il constituera le dernier alinéa. C'est donc une simple question d'ordre rédactionnel.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement?

M. le ministre. Le Gouvernement accepte l'amendement.

M. le président. Personne ne demande plus la parole?

Je mets aux voix l'amendement n° 23, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement n° 23 est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...
Je mets aux voix l'ensemble de l'article 15, ainsi modifié et complété.

(L'article 15 est adopté.)

[Après l'article 15.]

M. le président. « Art. 16. — Si le candidat acheteur dénonce son engagement pour une cause autre que celles prévues à l'article 15 ou s'il refuse de conclure le contrat de vente, le dépôt de garantie est acquis au vendeur à titre d'indemnisation forfaitaire. »

Par amendement n° 24, M. Jacques Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de supprimer cet article, dont la commission propose de transférer les dispositions à l'article 15.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Cet amendement est la conséquence du précédent. Son adoption va de soi.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre. Le Gouvernement accepte l'amendement.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement, présenté par la commission et accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 16 est supprimé.

Par amendement n° 25, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de supprimer la rubrique : CHAPITRE III. — De la promesse de vente.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Mes chers collègues, il s'agit-là d'une question de principe. Le projet gouvernemental contenait, parmi les contrats qui étaient susceptibles d'être utilisés dans ce domaine, en plus de la vente en état futur d'achèvement et de la vente à terme, la promesse de vente. Dans un but de simplification et de clarté, votre commission spéciale a estimé qu'il n'était pas opportun de maintenir la simple promesse de vente.

J'indique tout de suite ici que le contrat préliminaire à la vente que nous avons voté est une espèce de contrat de réservation qui ne correspond peut être pas complètement, mais qui correspond tout de même dans une certaine mesure à la situation juridique des parties lors d'une promesse de vente.

Dans ces conditions, il sera possible à des candidats vendeurs et à des candidats acheteurs, de se mettre d'accord sur un projet d'achat et sur un projet de construction avant même de pouvoir préciser les modalités très exactes du contrat ferme, du contrat de vente lui-même. Nous vous proposons donc de supprimer tout le chapitre III concernant la promesse de vente et nous pensons que, sur ce point, le Gouvernement sera d'accord avec nous.

M. le ministre. Le Gouvernement est d'accord. Il l'a déjà indiqué.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 25.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, la rubrique : « Chapitre III. — De la promesse de vente » est supprimée.

J'indique tout de suite au Sénat que les articles 17 à 20 inclus, figurant au projet de loi sous la rubrique qui vient d'être supprimée, font l'objet d'amendements qui, présentés par la commission spéciale, sous les numéros respectifs 26, 27, 28 et 29, tendent à leur suppression.

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission pense en effet, je viens de le dire, que la promesse de vente, que visent ces articles, ne mérite pas de figurer au nombre des contrats autorisés.

M. le président. Je donne néanmoins lecture de ces articles pour le cas où ils appelleraient des observations de la part de certains de nos collègues.

« Art. 17. — Est nulle et de nul effet toute promesse de vente non conforme aux dispositions du présent chapitre. Toute promesse d'achat est interdite.

« La promesse de vente doit faire l'objet d'un acte notarié.

« Elle doit comporter toutes indications relatives à la consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux, aux conditions financières de l'opération, et, le cas échéant, à l'organisation de la copropriété.

« Le promettant doit justifier d'une assurance garantissant sa responsabilité civile ainsi que les charges pouvant lui incomber en vertu de l'article 8. »

« Art. 18. — Le promettant ne peut exiger ni accepter aucun versement du bénéficiaire de la promesse sous quelque forme que ce soit. Le bénéficiaire de cette promesse peut toutefois s'engager à déposer pendant la durée de la construction, en une ou plusieurs fois, la totalité ou une partie du prix à un compte spécial ouvert à son nom par un organisme habilité à cet effet.

« Les fonds déposés sont incessibles et insaisissables, sauf pour le paiement du prix. Ils ne peuvent être retirés, sous réserve des dispositions des articles 19 et 20, que pour être versés entre les mains d'un notaire en vue d'assurer le règlement du prix. »

« Art. 19. — Le bénéficiaire de la promesse peut à tout moment renoncer à celle-ci et opérer le retrait des fonds déposés sous condition du paiement d'une indemnité forfaitaire. »

« Art. 20. — Hors le cas visé à l'article précédent, si la vente n'est pas réalisée dans le délai fixé, le bénéficiaire de la promesse qui renonce à en poursuivre l'exécution peut être autorisé à retirer les fonds déposés sans indemnité. »

Il n'y a pas d'opposition aux amendements de la commission ?...

Les articles 17 à 20 sont donc supprimés.

Nous en revenons à l'intitulé du titre I^{er} et à l'amendement n° 4, présenté par M. Jacques Delalande au nom de la commission spéciale, tendant à rédiger comme suit cet intitulé : « Dispositions relatives à la vente ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. C'est la conséquence de la suppression des articles concernant la promesse de vente.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre. Le Gouvernement accepte l'amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 4, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'intitulé du titre I^{er} est donc ainsi rédigé.

M. Léon Jozeau-Marigné, président de la commission spéciale. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le président de la commission.

M. Léon Jozeau-Marigné, président de la commission spéciale. Le Sénat vient ainsi de voter le titre I^{er}. Il pourrait suspendre maintenant ses travaux pour aborder le titre II à la prochaine séance qui avait été précédemment fixée à jeudi matin, dix heures. Le Gouvernement nous a indiqué qu'il lui était impossible d'assister à cette séance en raison d'un conseil des ministres. Après les travaux d'aujourd'hui, nous pouvons raisonnablement envisager de terminer l'examen du projet de loi dans la séance de jeudi après-midi. Je propose donc au Sénat de renvoyer la suite de la discussion à jeudi, quinze heures. (Marques d'approbation.)

M. le président. Il n'y a pas d'opposition à la proposition de M. le président de la commission spéciale ?...

Il en est ainsi décidé.

Je précise d'ailleurs que la séance de jeudi après-midi aurait lieu non pas à quinze heures, mais à quinze heures trente, puisque la conférence des présidents se réunit à quatorze heures trente.

— 9 —

REGLEMENT DE L'ORDRE DU JOUR

M. le président. Voici donc quel pourrait être l'ordre du jour de la prochaine séance publique, fixée au jeudi 21 juin, à quinze heures trente :

Suite de la discussion du projet de loi relatif à la construction d'immeubles à usage d'habitation et aux sociétés immobilières d'acquisition ou de construction. [N°s 3 et 207 (1961-1962). — M. Jacques Delalande, rapporteur de la commission spéciale.]

Il n'y a pas d'opposition ?...

L'ordre du jour est ainsi réglé.

Personne ne demande la parole ?...

La séance est levée.

(La séance est levée à dix-neuf heures quarante minutes.)

Le Directeur du service de la sténographie du Sénat,
HENRY FLEURY

QUESTIONS ORALES

REMISES A LA PRESIDENCE DU SENAT LE 19 JUIN 1962
(Application des articles 76 et 78 du règlement.)

410 — 19 juin 1962. — **M. Jean Bardol** demande à **M. le minist. de l'industrie** de supprimer la taxe à la valeur ajoutée (T. V. A) appliquée à l'allocation de chauffage accordée au personnel de houillères et aux retraités et veuves. L'article 22 du statut de mineurs précise au paragraphe « a » que les membres du personnel des mines ont droit à une attribution de combustible fournie par l'exploitant. Si cette attribution n'est pas possible, ils ont droit à une indemnité compensatrice versée par l'exploitant. Cet avantage est également accordé aux agents retraités et aux veuves. Le charbon attribué aux ayants droit est considéré comme un charbon non commercial. Sa qualité laisse d'ailleurs très sérieusement à désirer et les mineurs revendiquent à juste titre son amélioration. C'est pourtant sur cette attribution de combustible non commercial et de basse qualité qu'est appliquée la T. V. A. qui s'élevait actuellement à environ 600 anciens francs pour une tonne. L'application de cette taxe à un avantage social découlant d'un droit reconnu par le statut des mineurs, et alors qu'il ne s'agit ni d'une vente, ni d'une opération commerciale, est donc abusive. Cela motive donc sa suppression.

411. — 19 juin 1962. — **M. Jean Bardol** attire l'attention de **M. le ministre de l'industrie** sur la situation des mineurs silicosés. L'article 89 de la loi de finances (*Journal officiel* du 24 décembre 1960) précise que : « Tout mineur, justifiant d'au moins quinze ans de services miniers, reconnu atteint, dans les conditions prévues par la législation sur les réparations des maladies professionnelles, d'une incapacité permanente au moins égale à 30 p. 100 résultant de la silicose professionnelle, peut, s'il le désire, obtenir la jouissance immédiate d'une pension proportionnelle de retraite correspondant à la durée et à la nature de ses services miniers ». Les dispositions de cet article ne concernent que les travailleurs présents à la mine à la date de la demande de pension. Elles ne jouent malheureusement pas pour les silicosés ayant quitté la mine avant le 1^{er} janvier 1961. Ces mineurs silicosés pourraient être classés en deux catégories : 1^o les mineurs silicosés à plus de 30 p. 100, justifiant d'au moins quinze ans de services miniers et ayant quitté volontairement la mine pour éviter l'aggravation de leur état. Il serait juste que ces mineurs puissent bénéficier également des avantages de l'article 89 de la loi de finances puisque le but de la retraite anticipée est justement d'éviter l'aggravation de la maladie professionnelle. 2^o Les mineurs silicosés à plus de 30 p. 100, justifiant d'au moins quinze ans de services miniers et qui ont été admis obligatoirement à l'invalidité générale avant le 1^{er} janvier 1961 à cause même de leur pourcentage de silicose. Il est absolument injuste que ces mineurs les plus gravement atteints ne puissent bénéficier comme les autres, s'ils le désirent, des avantages de la retraite anticipée. Dans l'état actuel des textes, ils ne pourront faire valoir leurs droits à la pension vieillesse qu'à l'âge de cinquante ans et même de cinquante-cinq ans pour ceux ayant effectué moins de vingt ans de travail au fond. C'est seulement à cet âge qu'ils pourront cumuler leur rente de silicose avec la pension de retraite correspondant à la durée et à la nature de leurs services miniers (le cumulé de la rente de silicose et de la pension d'invalidité n'étant pas autorisé). Ces mineurs gravement silicosés et admis à l'invalidité générale sont donc l'objet d'une véritable injustice. Leurs souffrances physiques et morales sont encore accentuées par leurs difficultés matérielles de vie. Pour le seul bassin du Nord et du Pas-de-Calais, 712 décès imputables à la silicose ont été relevés pour l'année 1961. Il faut faire beaucoup plus en faveur des mineurs atteints de la plus terrible des maladies professionnelles. C'est pourquoi il lui demande quelles dispositions il compte prendre afin de permettre à tous les silicosés à 30 p. 100 justifiant de quinze ans de services miniers de bénéficier s'ils le désirent des dispositions de l'article 89 de la loi de finances précitée.

412. — 19 juin 1962. — **M. André Armengaud** expose à **M. le ministre des finances et des affaires économiques** : 1^o que des nouvelles parues récemment dans la presse laissent entendre qu'une aide serait accordée à l'Egypte par des « puissances occidentales » en vue de permettre des travaux d'investissements utiles au développement économique de ce pays ; 2^o que, dans le même temps, les personnes physiques et morales d'Egypte, à l'exception de la Compagnie internationale de Suez qui a été en fait indemnisée, ont vu leurs espoirs de sauver une faible partie de leurs biens s'évanouir au fur et à mesure des difficultés qu'éprouvait la commission des biens français en Egypte à obtenir des règlements et des transferts, si minimes soient-ils ; 3^o qu'un crédit, d'ailleurs entamé, de 40 millions de nouveaux francs a été ouvert à l'Egypte à la suite des accords de Zurich dans l'espoir qu'il aurait pour contrepartie le fonctionnement satisfaisant de la commission des biens français et le transfert rapide de la contre-valeur des biens français déséquestres et liquidés ; 4^o qu'il apparaît maintenant que les accords de Zurich sont devenus caducs du fait des difficultés graves, rencontrées par les dirigeants et conseils de ladite commission, qui se sont terminées par le retour en France de ces derniers. Il lui demande, en conséquence, s'il n'estime pas opportun de lier sans équivoque l'aide française au règlement des sommes dues aux Français d'Egypte à la suite de la séquestration, de la liquidation ou de l'égyptianisation de leurs biens, et en se fondant sur

leur valeur à la date de la dépossession de leurs biens. Ou bien, au cas où il estimerait mal venu de lier tout concours éventuel de la France à l'Egypte au règlement précité, s'il n'entend pas dédommager les Français en cause sans plus attendre, tout en accélérant la procédure de reconversion et de relogement prévue par la loi du 26 décembre 1961, dont l'application est rendue inefficace du fait des lenteurs des organismes prêteurs et des conditions de prêts qui n'ont aucun rapport avec les besoins justifiés des intéressés.

QUESTIONS ECRITES

REMISES A LA PRESIDENCE DU SENAT LE 19 JUIN 1962

Application des articles 74 et 75 du règlement, ainsi conçus :

« Art. 74. — Tout sénateur qui désire poser une question écrite au Gouvernement en remet le texte au président du Sénat, qui le communique au Gouvernement.

« Les questions écrites doivent être sommairement rédigées et ne contenir aucune imputation d'ordre personnel à l'égard de tiers nommément désignés ; elles ne peuvent être posées que par un seul sénateur et à un seul ministre.

« Art. 75. — Les questions écrites sont publiées durant les sessions et hors sessions au Journal officiel ; dans le mois qui suit cette publication, les réponses des ministres doivent également y être publiées.

« Les ministres ont toutefois la faculté de déclarer par écrit que l'intérêt public leur interdit de répondre ou, à titre exceptionnel, qu'ils réclament un délai supplémentaire pour rassembler les éléments de leur réponse ; ce délai supplémentaire ne peut excéder un mois.

« Toute question écrite à laquelle il n'a pas été répondu dans les délais prévus ci-dessus est convertie en question orale si son auteur le demande. Elle prend rang au rôle des questions orales à la date de cette demande de conversion ».

2747. — 19 juin 1962. — **M. Georges Cogniot** expose à **M. le ministre de l'éducation nationale** qu'à la date du 6 juin 1962, le *Journal officiel* (débat parlementaire, Sénat) a enregistré le fait que le ministre en question n'avait pas répondu dans le mois qui suit leur publication à seize questions écrites. Ces seize questions laissées de côté ont été posées par douze sénateurs seulement, car cinq d'entre elles ont le même parlementaire pour auteur. Il s'étonne de la discrimination curieuse dont sont l'objet les questions qu'il pose au ministre de l'éducation nationale et demande dans combien de temps il peut raisonnablement espérer obtenir une réponse aux questions n^{os} 2081, 2171, 2279 et 2588.

2748. — 19 juin 1962. — **M. Georges Cogniot** demande à **M. le ministre des finances et des affaires économiques** si les enseignants et les autres fonctionnaires d'Algérie, qui ont fait grève pour protester contre la condamnation de l'ex-général Jouhaud, ont subi ou non la retenue d'une journée de grève sur leur traitement.

2749. — 19 juin 1962. — **M. Georges Cogniot** expose à **M. le ministre de l'éducation nationale** qu'un télégramme officiel du recteur d'Alger en date du 9 avril 1962, n^o 62-19685, a prescrit de « suspendre automatiquement le traitement du personnel qui, pour quelque raison que ce soit, n'aurait pas repris son poste à la rentrée du 2 avril ». Il ajoute que cette mesure a été appliquée à des fonctionnaires retenus en congé par la maladie et munis de certificats médicaux. Il signale combien cet autoritarisme et ces brimades sont choquants de la part de ceux qui se montrent « incapables » de découvrir et de châtier les plastisseurs du rectorat d'Alger et des écoles d'Algérie, et il demande en vertu de quelle exception légale la réglementation en vigueur sur les congés de maladie a pu être abolie de son propre mouvement par le recteur d'Alger. Si l'arbitraire est reconnu, il demande quelles sanctions ont été prises.

2750. — 19 juin 1962. — **M. Georges Cogniot** rappelle à **M. le ministre de l'éducation nationale** les vicissitudes du projet de création du lycée technique Roger-Verlomme, à Paris. Le terrain a été exproprié en 1956, l'indemnité d'expropriation versée en 1958, mais l'adoption du projet est toujours en instance au ministère, si bien que depuis quatre ans un terrain payé fort cher reste inutile. En outre, l'ancien propriétaire a manifesté l'intention d'introduire l'instance en rétrocession que la loi accorde aux expropriés quand le bien concerné ne reçoit pas la destination prévue. La pénurie d'établissements d'enseignement technique est trop connue pour qu'on ne soit pas indigné de tant de négligence. Il lui demande quelles mesures sont en cours ou sont prévues pour y remédier.

2751. — 19 juin 1962. — **M. Georges Cogniot** demande à **M. le ministre de l'éducation nationale** quel va être à partir du 1^{er} juillet le statut des enseignants qui ont été nommés d'office en Algérie et si, même nommés pour deux ans, ils auront la possibilité de rentrer en France au bout d'un an au cas où ils le désirent.

2752. — 19 juin 1962. — **M. Georges Cogniot** demande à **M. le ministre d'Etat chargé des affaires algériennes** quelles mesures ont été prises ou seront prises pour mettre à la disposition des enseignants d'Algérie les bateaux ou les avions nécessaires pour leur permettre de passer en France la période des grandes vacances.

2753. — 19 juin 1962. — **M. Georges Marie-Anne** demande à **M. le ministre de l'intérieur** si la possibilité est ouverte aux commerçants établis aux Antilles de participer aux marchés de fournitures et d'équipement destinés aux unités de C. R. S. stationnées à la Guadeloupe.

2754. — 19 juin 1962. — **M. Georges Marie-Anne** demande à **M. le ministre des armées** si la possibilité est ouverte aux commerçants établis aux Antilles et en Guyane de participer aux marchés de fournitures et d'équipements destinés aux unités de l'armée et de la gendarmerie stationnées dans ces départements.

2755. — 19 juin 1962. — **M. Antoine Courrière** expose à **M. le ministre des finances et des affaires économiques** qu'à la suite du dépôt d'une demande de permis de construire dans une commune ayant obligatoirement un plan d'urbanisme, les services départementaux du ministère de la reconstruction et du logement ont fait prendre au préfet du département intéressé une décision de sursis en conformité de l'article 18 du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958 ; que le délai de deux ans prévu par l'article 24 du même décret ayant expiré sans que réponse ait été faite, il a été demandé tant au préfet qu'au directeur départemental de l'urbanisme la délivrance du permis de construire par lettre recommandée avec accusé de réception conformément à l'article 20 du décret n° 61-1036 du 13 septembre 1961 avec avis qu'à défaut de délivrance du permis de construire dans le délai d'un mois, le demandeur se considérerait en possession du permis de construire et commencerait les travaux selon les plans déposés ; que si les textes susénoncés autorisent expressément à passer outre à la délivrance du permis de construire, ils ne résolvent pas pour autant les difficultés qui se présenteront par la suite du fait que les travaux n'ont pas été autorisés selon les voies habituelles ; que rien n'est prévu pour l'attribution des primes à la construction de celui qui construit ainsi dans ces conditions d'accord tacite ; que rien n'est prévu non plus pour obtenir la délivrance du certificat de conformité. En conséquence, il lui demande si le constructeur susvisé se verra privé des primes à la construction parce que la carence des services intéressés l'a contraint à user de l'article 20 du décret n° 61-1036 du 13 décembre 1961 ; si le défaut du certificat de conformité fera perdre à l'intéressé le bénéfice de l'enregistrement à tarif réduit pour l'acquisition du terrain ; si le constructeur pourra bénéficier de l'exonération d'impôt de vingt-cinq ans (impôt foncier) puisqu'il ne pourra présenter au contrôleur ni le permis de construire ni le certificat de conformité ; enfin si le constructeur pourra bénéficier sans justification des dispositions fiscales telles que la gratuité des droits de mutation par donation ou succession.

2756. — 19 juin 1962. — **M. Michel Kauffmann** expose à **M. le ministre de la construction** que la taxe sur les logements insuffisamment occupés, instaurée à la fin de la guerre pour des nécessités alors compréhensibles, n'a plus de raison d'être aujourd'hui. L'injustice de cette taxe a toujours été notoire, soit qu'elle s'appliquait à de jeunes ménages dont la famille s'est agrandie par la suite, soit qu'elle frappait des familles décimées par la maladie ou des accidents. Particulièrement pénible a toujours été le cas des ménages âgés, dont le décès du conjoint avait comme résultat soit le paiement de la taxe, soit le changement total du cadre de la vie, à une époque où les souvenirs du passé sont souvent le seul réconfort. Il lui demande les mesures qu'il compte prendre pour hâter la suppression de cette taxe inique, et à quelle époque elle interviendra effectivement.

2757. — 19 juin 1962. — **M. Victor Golvan** demande à **M. le ministre de l'éducation nationale** de bien vouloir lui indiquer : quel est dans chaque département le nombre de places existant pour 100.000 habitants : a) dans les collèges d'enseignement technique ; b) dans les lycées techniques et écoles nationales professionnelles ; quel a été en 1961-1962 le montant des crédits accordés dans chaque département pour la construction ou l'extension d'établissements d'enseignement technique.

2758. — 19 juin 1962. — **M. Roger Carcassonne** a l'honneur de demander à **M. le secrétaire d'Etat auprès du Premier ministre chargé de la fonction publique** de bien vouloir lui préciser si : 1° une administration d'Etat peut ou non autoriser un fonctionnaire en congé de maladie à quitter sa résidence d'emploi étant donné que du fait du régime particulier de sécurité sociale dont il dépend le service des prestations en espèces lui est fait par son administration qui en l'occurrence se substitue à la sécurité sociale et devrait légitimement en observer les mêmes règles en vue du contrôle ; 2° les dispositions réglementaires concernant l'octroi du congé de maladie spécifiant qu'un congé de cure thermale ne peut être accordé que dans le cadre du congé de maladie ordinaire et que le congé de maladie ordinaire ne peut être accordé que si la maladie met le fonctionnaire dans l'impossibilité d'exercer ses fonctions, il ne peut en conséquence être attribué un congé de maladie à un fonctionnaire pour effectuer une cure thermale si son état de santé ne justifie pas la cessation des fonctions.

LISTE DE RAPPEL DES QUESTIONS ECRITES auxquelles il n'a pas été répondu dans le mois qui suit leur publication.

(Application du règlement du Sénat.)

PREMIER MINISTRE

N°s 1917 Guy de La Vasselais ; 1918 Guy de La Vasselais ; 2519 Roger Lagrange.

Secrétaire d'Etat auprès du Premier ministre
chargé de la fonction publique.

N° 2575 Antoine Courrière.

MINISTRE D'ETAT CHARGE DES DEPARTEMENTS ET TERRITOIRES D'OUTRE-MER

N°s 2360 Alfred Isautier ; 2611 Fernand Verdeille.

MINISTRE D'ETAT CHARGE DE LA COOPERATION

N°s 2245 Camille Vallin ; 2635 Jacques Delalande.

AFFAIRES ETRANGERES

N° 767 Edmond Barrachin.

AGRICULTURE

N°s 1767 Philippe d'Argenlieu ; 1946 Michel Yver ; 2085 Lucien Bernier ; 2232 Octave Bajoux ; 2283 René Tinant ; 2394 Jean Péridier ; 2553 Camille Vallin.

ANCIENS COMBATTANTS ET VICTIMES DE GUERRE

N°s 2123 Camille Vallin ; 2310 Etienne Dailly ; 2446 Charles Naveau ; 2550 Jacques Duclos.

ARMEES

N°s 2440 Emile Dubois ; 2442 Emile Dubois ; 2670 Philippe d'Argenlieu ; 2674 André Méric.

CONSTRUCTION

N°s 2476 André Fosset ; 2562 Edouard Le Bellegou ; 2645 Camille Vallin.

EDUCATION NATIONALE

N°s 2081 Georges Cogniot ; 2171 Georges Cogniot ; 2172 Etienne Dailly ; 2279 Georges Cogniot ; 2393 Adolphe Dutoit ; 2439 Emile Dubois ; 2520 André Monteil ; 2523 Marie-Hélène Cardot ; 2524 Jean Lecanuet ; 2525 Edmond Barrachin ; 2531 Jean Bertaud ; 2540 Jacques de Maupeou ; 2566 Lucien Perdereau ; 2588 Georges Cogniot ; 2636 Roger Lagrange ; 2659 Georges Marie-Anne ; 2660 Georges Marie-Anne.

FINANCES ET AFFAIRES ECONOMIQUES

N°s 1091 Etienne Dailly ; 1111 Camille Vallin ; 1318 Paul Ribeyre ; 2146 Jules Pinsard ; 2168 Guy de La Vasselais ; 2238 Marcel Boulangé ; 2275 René Dubois ; 2297 Pierre Métayer ; 2330 Emile Vanrullen ; 2365 Paul Wach ; 2374 Etienne Rabouin ; 2400 André Armengaud ; 2423 Edgard Tailhades ; 2457 Fernand Verdeille ; 2466 Antoine Courrière ; 2469 Jules Pinsard ; 2472 Victor Golvan ; 2481 Auguste Billiemaz ; 2484 Bernard Lafay ; 2500 Michel Yver ; 2549 Louis Namy ; 2557 Louis Courroy ; 2561 Jean Errecart ; 2563 André Maroselli ; 2568 Georges Cogniot ; 2572 Francis Le Basser ; 2577 Georges Dardel ; 2578 Edouard Soldani ; 2579 Louis André ; 2608 Robert Liot ; 2613 Charles Suran ; 2618 Maurice Charpentier ; 2620 Paul Mistral ; 2622 Eugène Jamain ; 2627 Yvon Coudé du Foresto ; 2637 Yves Estève ; 2638 Pierre Mathey ; 2640 André Armengaud ; 2649 Edgard Tailhades ; 2652 Charles Naveau ; 2662 André Méric ; 2663 Etienne Dailly ; 2664 Marie-Hélène Cardot ; 2667 Léon Jozeau-Marigné ; 2671 Charles Durand ; 2672 Charles Durand ; 2676 Michel de Pontbriand ; 2678 Bernard Chochoy ; 2679 Alain Poher.

SECRETARE D'ETAT AU COMMERCE INTERIEUR

N° 2642 André Armengaud.

INDUSTRIE

N° 2597 Jean Bardol.

INTERIEUR

N°s 581 Waldeck L'Huillier ; 2199 Bernard Lafay.

JUSTICE

N° 2554 Jean Bertaud.

SANTE

N^{os} 2594 Marie-Hélène Cardot ; 2606 Yvon Coudé du Foresto ; 2661 Georges Marie-Anne ; 2668 Jean-Louis Fournier.

TRAVAIL

N^{os} 2564 André Méric ; 2573 Etienne Dailly ; 2647 Paul Mistral ; 2651 Roger Menu.

TRAVAUX PUBLICS ET TRANSPORTS

N^{os} 2530 Louis Courroy ; 2629 Maurice Vérillon ; 2630 Louis Namy ; 2677 Marcel Brégégère.

REponses DES MINISTRES

AUX QUESTIONS ECRITES

2655. — M. Jacques Ménard demande à M. le secrétaire d'Etat auprès du Premier ministre chargé de l'information comment doit être perçue la taxe de télévision dans une clinique de maternité dont chaque chambre est équipée d'un récepteur de télévision. Est-il dû une taxe unique pour l'établissement ou une taxe par récepteur. (Question du 10 mai 1962.)

Réponse. — Il est dû autant de redevances qu'il existe de postes de télévision détenus dans l'établissement considéré. Toutefois, et en application de l'article 13 du décret n^o 60-1469 du 29 décembre 1960, au cas où le nombre de ces récepteurs excéderait le chiffre de dix, le taux de la redevance annuelle serait diminué de 25 p. 100 à partir du onzième appareil et jusqu'au trentième inclus, de 50 p. 100 à partir du trente et unième.

MINISTRE D'ETAT CHARGE DES AFFAIRES ALGERIENNES

2590. — M. Etienne Dailly expose à M. le ministre d'Etat chargé des affaires algériennes que tous les maires de son département ont reçu en provenance de la préfecture un opuscule de douze pages intitulé « L'Algérie de demain » et « Voici tout ce que vous devez savoir après le cessez-le-feu », portant au bas de la dernière page la mention « Imprimerie spéciale de la S. N. E. P. — Mars 1962 ». Il lui précise que le texte de cette publication commence par les deux alinéas suivants : « Le général de Gaulle, le 16 septembre 1959, a défini la politique algérienne de la France. Cette politique a été approuvée à une très large majorité par le Parlement ; elle a été ratifiée massivement par le peuple français lors du référendum du 8 janvier 1961 ». Il lui demande de bien vouloir lui indiquer à quelle date et à l'occasion de quel débat le Sénat aurait été, comme il est indiqué dans la brochure précédente, invité par le Gouvernement à approuver la politique d'autodétermination qui a fait l'objet de la décision du 16 septembre 1959 du chef de l'Etat. Il lui demande, en outre, de lui préciser le numéro et le résultat du scrutin auquel se réfère la brochure dont il s'agit. Subsidièrement, il lui demande quelle est l'importance du tirage de ce document, quelles en ont été les principales catégories de destinataires, le montant de la dépense correspondante et son mode de financement. (Question du 13 avril 1962.)

Réponse. — 1^o La politique que le Gouvernement entend mettre en œuvre en Algérie, à la suite de la déclaration du 16 septembre 1959, a fait l'objet d'un exposé du Premier ministre devant le Sénat et d'un large débat, le 3 février 1960, à l'occasion de la discussion du projet de loi autorisant le Gouvernement à prendre, par application de l'article 38 de la Constitution, certaines mesures, relatives au maintien de l'ordre, à la sauvegarde de l'Etat, à la pacification et à l'administration de l'Algérie. Les résultats du scrutin intervenu sur ce projet de loi figurent au Journal officiel des Débats parlementaires — Sénat — du 4 février 1960, page 41. Le résultat en a été le suivant : pour l'adoption : 226 voix ; contre : 39 voix ; 2^o l'honorable parlementaire fait allusion à une brochure éditée par le secrétariat d'Etat auprès du Premier ministre chargé de l'information. Le ministre d'Etat est en mesure d'indiquer que ce document a été tiré à 1.317.000 exemplaires dont la diffusion a été assurée par les soins des ministères de l'intérieur, de l'éducation nationale, des armées, le secrétariat d'Etat à l'information, le secrétariat général à la Communauté et le ministère d'Etat chargé des affaires algériennes. La dépense entraînée par la publication de cette brochure et sa diffusion s'est élevée à 134.057,90 NF et sera imputée sur les fonds publics.

AFFAIRES ETRANGERES

2623. — M. Gérald Coppentrath se faisant l'interprète des membres unanimes de l'Assemblée territoriale de la Polynésie française, expose à M. le ministre des affaires étrangères l'inquiétude ressentie par les habitants de Tahiti et des archipels avoisinants à l'annonce quasi officielle de la reprise par le Gouvernement des Etats-Unis d'essais nucléaires à partir de l'île Christmas. La Polynésie est en effet le territoire le plus proche de cette île dont elle est distante d'environ deux mille kilomètres. Il lui demande : premièrement si le Gouvernement français a obtenu du Gouvernement américain l'assurance formelle que les expériences projetées ne faisaient pas

courir le moindre danger, à bref ou à long terme, aux habitants de la Polynésie ; deuxièmement si, compte tenu de la proximité d'un territoire de la République française, il lui est possible d'obtenir du Gouvernement des Etats-Unis que des observateurs scientifiques français soient admis à assister à ces expériences. (Question du 26 avril 1962.)

Réponse. — 1^o Le Gouvernement des Etats-Unis a fait part à l'avance au Gouvernement français de son intention de procéder dans le Pacifique à une série d'expériences nucléaires. Il a, à cette occasion, pris également contact avec les autorités françaises compétentes pour mettre en œuvre toutes mesures utiles afin de préserver les populations des territoires avoisinants de tout danger ; 2^o il existe en Polynésie française des installations françaises dépendant du commissariat à l'énergie atomique qui permettent de mesurer constamment la radioactivité ambiante et de vérifier ainsi que les seuils de contamination, admis par les organisations internationales compétentes, ne sont pas atteints.

ARMEES

2691. — M. Roger Menu attire l'attention de M. le ministre des armées sur la douloureuse situation des « implaçables » pour blessures de guerre ; il lui demande s'il ne serait pas possible d'envisager l'assimilation de ce titre à ceux qui permettent aux bénéficiaires des articles 16 et 18 du code des pensions militaires d'invalidité d'être nommés ou promus dans l'ordre national de la Légion d'honneur, par application des articles L. 344 et L. 345 du même code. (Question du 24 mai 1962.)

Réponse. — Les articles L. 344 et L. 345 du code des pensions concernant l'attribution des décorations précisent que seuls les mutilés dont la blessure de guerre entraîne une invalidité égale ou supérieure à 100 p. 100 peuvent être nommés ou promus dans l'ordre de la Légion d'honneur. Si digne d'intérêt que soit la catégorie des mutilés qui bénéficient des allocations spéciales allouées aux implaçables, il n'y a pas lieu, sous peine d'injustices graves, d'apporter une dérogation aux dispositions des articles L. 344 et L. 345. En effet, l'attribution de récompenses au titre des articles précités ne peut être fonction que du taux d'invalidité résultant de la ou des blessures reçues par les intéressés et non pas des allocations perçues.

CONSTRUCTION

2619. — M. Robert Liot expose à M. le ministre de la construction, suite à la réponse à sa question écrite n^o 2303 publiée au Journal officiel du 13 mars 1962, page 51, qu'aucun des arrêtés cités ne semble avoir satisfait aux exigences exprimées au second paragraphe de l'article 9 du décret n^o 50-633 du 20 mai 1950. En effet, ce dernier texte, en son premier paragraphe, entendait expressément voir intervenir d'une part, en règle générale, l'indemnisation de la possession elle-même. Ceci étant posé, le second paragraphe dudit article 9 entendait par ailleurs expressément voir « régler spécialement le cas où la spoliation a été la cause certaine, directe et exclusive d'une perte totale et définitive de la clientèle ». Il lui demande pour quelles raisons les arrêtés ministériels considérés n'ont pas, en la circonstance, réglé l'hypothèse d'une perte totale et définitive de clientèle engendrée par la dépossession et suivant quel processus il sera remédié à la faille qu'accusent les textes considérés sous l'angle de l'application du second paragraphe de l'article 9 du susdit décret. (Question du 26 avril 1962.)

Réponse. — Il est exact qu'aucun des arrêtés cités dans la réponse à la question écrite n^o 2303 n'a réglé le problème évoqué. Cette situation est due au fait qu'aucune demande de cette nature n'ayant été présentée dans les délais voulus, il n'a pas paru nécessaire de prévoir de dispositions particulières à cet égard. Si toutefois la question posée concernait un cas particulier, il y aurait intérêt à ce que l'honorable parlementaire veuille bien le faire connaître, afin que l'affaire signalée fasse l'objet d'un examen spécial par le service compétent.

M. le ministre de la construction fait connaître à M. le président du Sénat qu'un délai lui est nécessaire pour rassembler les éléments de sa réponse à la question écrite n^o 2673 posée le 17 mai 1962 par M. Etienne Restat.

EDUCATION NATIONALE

2570. — M. Georges Cogniot rappelle à M. le ministre de l'éducation nationale la situation des directeurs et directrices de collèges d'enseignement technique dépourvus à la fois d'un logement de fonction et de toute indemnité compensatrice, alors que les fonctionnaires de cette catégorie ont les mêmes obligations que les chefs d'établissement logés (responsabilité permanente, service de vacances) et voient, en raison de la situation spéciale qui leur est faite, leur vie familiale amputée d'au moins deux heures par jour. Il s'étonne qu'une situation depuis si longtemps signalée n'ait pas encore été normalisée par un régime qui prétend constamment régler les difficultés et les problèmes laissés dans le passé sans solution. Il demande si des mesures sont prévues pour donner aux chefs d'établissement non logés des conditions de travail et de rémunération équitables. (Question du 7 avril 1962.)

Réponse. — Les conditions dans lesquelles s'est faite l'implantation des collèges d'enseignement technique n'ont pas permis d'assurer un logement au personnel administratif en fonction dans tous ces établissements. Cette situation transitoire est cependant destinée

à disparaître, puisque dans les nouvelles constructions il est toujours prévu un logement pour cette catégorie de fonctionnaires. Toutefois, aucun paiement d'indemnité compensatrice n'a pu être autorisé, la réglementation en vigueur ne prévoyant pas ce régime d'indemnités. Les services étudient actuellement la possibilité d'en faire attribuer.

TRAVAIL

2341 — M. Yvon Coudé du Foresto demande à **M. le ministre du travail** s'il a l'intention de déposer un texte permettant aux retraités de toucher la prime de 6.000 anciens francs qui a été attribuée à tous les agents en activité. La situation actuelle est d'autant plus choquante que la Société nationale des chemins de fer français et Electricité de France consentent des primes importantes à leurs retraités. (*Question du 19 janvier 1962.*)

Réponse. — La situation des personnes âgées fait l'objet des préoccupations constantes du Gouvernement. Les conclusions auxquelles ont abouti les travaux de la commission d'étude des problèmes de la vieillesse sont actuellement examinées tant par les différents départements ministériels intéressés que par la section permanente du conseil supérieur de la sécurité sociale. Dans l'immédiat, un décret du 14 avril 1962 a majoré à compter du 1^{er} avril 1962 le montant des allocations non contributives ainsi que le taux minimum des pensions de vieillesse. Les pensions du régime général de la sécurité sociale ont d'autre part été majorées de 15 p. 100 avec effet de la même date. En ce qui concerne le secteur public qui semble plus particulièrement visé par l'honorable parlementaire, la politique du Gouvernement ne consiste pas à imposer aux différentes entreprises intéressées des mesures salariales identiques, ce qui serait contraire à leurs besoins et à leurs statuts, elle tend simplement à assigner de façon globale aux différents secteurs intéressés des taux d'évolution comparables. C'est ainsi qu'en fin 1961, un effort nouveau ayant été jugé possible par le Gouvernement en faveur des personnels de la fonction publique, de la Société nationale des chemins de fer français, d'Electricité de France et de Gaz de France, cet effort a pris, dans chacun de ces secteurs, des formes différentes. La Société nationale des chemins de fer français a utilisé l'ensemble des crédits qui lui ont été accordés à cette occasion dès la fin 1961 en accordant une prime de 60 nouveaux francs aux actifs et une prime de 30 nouveaux francs aux retraités. Electricité de France et Gaz de France ont fait remonter au 1^{er} novembre 1961 des augmentations de rémunération et de retraites qui avaient été prévues antérieurement pour le 1^{er} janvier 1962 ; et la double prime de 60 nouveaux francs et de 30 nouveaux francs n'a pas été un avantage supplémentaire, mais un versement provisoire s'imputant sur cette augmentation. La prime unique n'a été accordée dans la fonction publique qu'aux actifs, mais il a été réservé, par ailleurs, un crédit destiné à apporter, en 1962, différentes améliorations aux petites catégories de la fonction publique. Il est à remarquer, d'autre part, que les petits retraités de la fonction publique ont bénéficié, le 1^{er} novembre 1961, des conséquences de l'intégration dans le traitement de base des éléments dégressifs. Il y a eu ainsi dans ces trois secteurs des augmentations comparables, réalisées selon des modalités diverses.

2625. — M. Henri Parisot expose à **M. le ministre du travail** que, suivant les instructions contenues dans la circulaire de M. le ministre de la santé publique et de la population, direction générale de la santé publique, 14^e bureau, en date du 18 décembre 1959, les hôpitaux et hospices publics des Vosges ont procédé à l'affiliation à la sécurité sociale de leur personnel médical, à compter du 1^{er} janvier 1960. Or, la caisse primaire de sécurité sociale des Vosges, par lettre en date du 20 juillet 1961, invoque la prescription quinquennale édictée à l'article L. 153 du code de la sécurité sociale pour exiger le versement des charges sociales rétroactives, au titre de ce personnel, depuis le 1^{er} juillet 1956. Il lui demande : 1^o quelle est la position de son département en ce qui concerne le versement de ces charges rétroactives, compte tenu notamment de l'existence d'une déchéance quadriennale applicable aux dépenses des établissements publics (art. 148 de la loi du 31 décembre 1945 ; 2^o si, dans l'éventualité d'un versement rétroactif : a) un médecin chef atteint par la limite d'âge le 31 juillet 1958, après trente-cinq années de fonction hospitalière est susceptible de bénéficier d'une pension vieillesse, quitte à verser, le cas échéant, des cotisations complémentaires à titre de rachat des années antérieures ; b) si l'épouse de ce même médecin chef ayant subi, alors qu'il était encore en activité, deux interventions chirurgicales est un traitement psychothérapeutique très onéreux, un remboursement de ces frais par la caisse de sécurité sociale peut être envisagé, en dépit de la forclusion habituelle de deux années, étant donné que ni cet assuré, ni son employeur ne peuvent être taxés de mauvaise foi. (*Question du 26 avril 1962.*)

Réponse. — Le Conseil d'Etat, dans un avis du 22 mai 1951, avait estimé, sous réserve de l'interprétation souveraine des cours et

tribunaux, que devaient notamment relever du régime général de sécurité sociale, les médecins des hôpitaux et hospices publics. Toutefois, certaines difficultés pratiques touchant la détermination de l'assiette de cotisations avaient amené l'administration à conseiller aux organismes de sécurité sociale de surseoir provisoirement à l'immatriculation des intéressés. Mais, dans l'intervalle, la jurisprudence devait confirmer, à plusieurs reprises, l'existence entre les médecins et les commissions administratives des hôpitaux d'un lien de subordination de nature à entraîner leur affiliation au régime de sécurité sociale applicable aux salariés ou assimilés. Les instructions données, en date du 18 décembre 1959, par le ministère de la santé publique, traduisent, en fait, cette évolution. Ces instructions prennent effet à compter du 1^{er} janvier 1960. Le ministre du travail, par circulaire n° 9 bis, en date du 9 février 1960, a donné son accord sur la prise en considération de cette dernière date pour le point de départ de l'affiliation des médecins hospitaliers. Il a toutefois précisé que, pour la période antérieure, les immatriculations prononcées, soit à la demande des commissions administratives, soit à la suite de décisions prises à la requête des organismes de sécurité sociale par les juridictions compétentes devaient recevoir exécution. Il lui paraissait, en effet, que les instructions données par les services du ministère de la santé ne pouvaient aboutir à l'abandon, par les organismes de sécurité sociale, des créances de cotisations qu'ils pouvaient posséder sur les administrations hospitalières, au titre de l'emploi de leur personnel médical. Ces cotisations peuvent, aux termes de l'article L. 153 du code de la sécurité sociale, concerner les périodes d'emploi comprises dans les cinq années qui précèdent la date d'envoi de la mise en demeure de la caisse créancière. Le département du travail estime, sous réserve de la jurisprudence à intervenir, que la déchéance quadriennale inscrite à l'article 148 de la loi n° 45-0155 du 31 décembre 1945 n'est applicable que dans les rapports de l'Etat, des départements et des communes, personnes morales de droit public, avec les particuliers et que, au regard de la sécurité sociale, dont la législation est d'ordre public, les collectivités intéressées doivent être assimilées à des employeurs de droit privé. En outre, il ressort de l'article 136 du décret du 31 mai 1962, modifié par le décret-loi du 30 octobre 1935, que la déchéance quadriennale ne vise que les créances qui n'auraient pu, à défaut de justifications suffisantes, être liquidées, ordonnancées et payées dans un délai de quatre années. Elle ne saurait donc s'appliquer à l'obligation légale de versement des cotisations de sécurité sociale dont le débiteur est tenu de s'acquitter spontanément aux échéances prescrites, et sans que la caisse créancière ait à produire de justifications, à raison des rémunérations versées aux salariés et assimilés. Au surplus, l'article 137 du même décret précise que les dispositions sus-rappelées concernant la déchéance quadriennale ne seront pas applicables aux créances dont l'ordonnement et le paiement n'auraient pas été effectués, dans les délais déterminés, par le fait de l'administration ou par suite de recours devant une juridiction. En conclusion et jusqu'à ce que le Conseil d'Etat, actuellement saisi, au contentieux, de la question, ait rendu sa décision, le ministre du travail persiste à penser que les organismes de sécurité sociale sont fondés à opposer aux collectivités publiques, la prescription spéciale de cinq ans, telle que visée à l'article L. 153 susrappelé du code de la sécurité sociale ; 2^o a) l'intéressé ayant cessé son activité en 1958 n'a pu être immatriculé au 1^{er} janvier 1960. Toutefois, un projet de décret, adopté par les départements ministériels intéressés tend à permettre aux médecins d'opérer, pour les périodes comprises entre le 1^{er} juillet 1946 et le 31 décembre 1959 durant lesquelles ils ont été salariés, des versements rétroactifs revalorisés afin d'être rétablis dans leurs droits au regard de l'assurance vieillesse. Si les périodes d'assurances représentent au moins quinze années, le droit à une pension de vieillesse peut être reconnu. Le droit à rente est acquis avec, au moins, cinq années d'assurance valables ; b) conformément aux dispositions de l'article L. 395 du code de la sécurité sociale, l'action de l'assuré pour le paiement des prestations de l'assurance maladie se prescrit par deux ans, à compter du premier jour du trimestre suivant celui auquel se rapportent lesdites prestations. Il y a lieu de faire application, en la circonstance, de l'article 2220 du code civil, aux termes duquel on peut renoncer à la prescription acquise. La caisse de sécurité sociale débitrice des prestations a donc toujours la faculté de renoncer à se prévaloir de la prescription résultant de l'article L. 395 du code de la sécurité sociale. Néanmoins, le versement des prestations ne peut avoir lieu qu'à la condition que l'assuré produise les pièces justificatives indispensables à l'examen de ses droits, notamment au point de vue médical. Il convient de signaler, au surplus, que la prise en charge, au titre de l'assurance maladie, de certaines interventions chirurgicales et de certains traitements est subordonnée à l'entente préalable de la caisse de sécurité sociale. Dans le cas particulier qui fait l'objet de la présente question écrite, la caisse pourrait, néanmoins, accorder la prise en charge, en l'absence d'entente préalable, étant donné que l'assuré n'a pas eu la possibilité de demander l'accord de la caisse avant l'intervention ou le traitement. Une telle décision ne pourrait, cependant, être prise que sur avis des services du contrôle médical, dans la mesure où ce contrôle peut s'exercer utilement *a posteriori*.