

JOURNAL OFFICIEL

DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉBATS PARLEMENTAIRES

SÉNAT

COMPTE RENDU INTÉGRAL DES SÉANCES

Abonnements à l'Édition des DÉBATS DU SENAT : FRANCE ET OUTRE-MER : 16 NF ; ETRANGER : 24 NF
(Compte cheque 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 — 17^e SEANCE

Séance du Jeudi 21 Juin 1962.

SOMMAIRE

1. — Procès-verbal (p. 549).
2. — Dépôt d'un projet de loi (p. 549).
3. — Dépôt d'une proposition de loi (p. 549).
4. — Dépôt de rapports (p. 549).
5. — Renvois pour avis (p. 550).
6. — Construction d'immeubles en copropriété à usage d'habitation. — Suite de la discussion et adoption d'un projet de loi (p. 550).
 - Art. 21 :
Amendements de M. Jacques Delalande. — MM. Jacques Delalande, rapporteur de la commission spéciale ; Jacques Maziol, ministre de la construction. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.
 - Art. 22 :
Amendements de M. Jacques Delalande et de M. Camille Vallin. — M. le rapporteur, Mme Renée Dervaux, M. le ministre. — Retrait de l'amendement de M. Camille Vallin. — Adoption de l'amendement de M. Jacques Delalande.
Adoption de l'article modifié.
 - Art. 23 : adoption.
 - Art. 24 :
Amendement de M. Jacques Delalande. — MM. le rapporteur, le ministre, Auguste Pinton. — Adoption.
Amendement de M. Joseph Voyant. — MM. Joseph Voyant, le rapporteur, le ministre. — Adoption (p.
Adoption de l'article modifié.

- Art. 25 :
Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.
- Art. 26 :
Amendement de M. Joseph Voyant. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.
- Art. 27 :
Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.
- Art. 28, 29, 30 et 31 : adoption.
- Art. 32 :
Amendement de M. Jacques Delalande. — MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.
M. le rapporteur.
- Art. 33 : adoption.
- Art. 34 :
Amendement de M. Jacques Delalande. — MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.
- Art. 35 :
Amendements de M. Jacques Delalande et du Gouvernement. — MM. le rapporteur, le ministre, André Fosset. — Adoption de l'amendement du Gouvernement. — Adoption de l'amendement modifié de M. Jacques Delalande.
Adoption de l'article modifié.
- Art. 36 : adoption.

Art. 37 :
Amendements de M. Jacques Delalande et du Gouvernement. — MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.

Art. additionnel 37 bis (amendements de M. Jacques Delalande et M. Camille Vallin) :
MM. le rapporteur, le ministre, Mme Renée Dervaux.
Adoption de l'article.

Art. 38 : adoption.
Art. additionnel 38 bis (amendement de M. Jacques Delalande) :
MM. le rapporteur, le ministre.
Adoption de l'article.

Art. 39 : adoption.

Art. 40 :
Amendement de M. Camille Vallin. — Mme Renée Dervaux, MM. le rapporteur, le ministre. — Rejet.
Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.

Art. 41 :
Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.

Art. 42 :
Amendements de M. Jacques Delalande et du Gouvernement. — MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.
Amendements de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.

Art. 43 :
Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.

Art. 44 :
Amendement de M. Camille Vallin. — Mme Renée Dervaux, MM. le rapporteur, le ministre. — Retrait.
Amendement de M. Jacques Delalande et de M. Camille Vallin. — MM. le rapporteur, le ministre, Mme Renée Dervaux. — Adoption de l'amendement de M. Jacques Delalande. — Rejet de l'amendement de M. Camille Vallin.
Adoption de l'article modifié.

Art. 45 :
Amendement du Gouvernement. — MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.

Art. 46 : adoption.

Art. 47 :
Amendement de M. Camille Vallin. — Mme Renée Dervaux, M. le rapporteur. — Retrait.
Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.

Art. 48 :
Amendement de M. Camille Vallin. — Mme Renée Dervaux, MM. le rapporteur, le ministre. — Retrait.
Amendement de M. Jacques Delalande. — MM. le rapporteur, Joseph Voyant, le ministre. — Adoption.
Amendements de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.

Art. 49 :
Amendements de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.

Art. 50 :
Amendements de M. Jacques Delalande et de M. Camille Vallin. — M. le rapporteur, Mme Renée Dervaux. — Retrait de l'amendement de M. Camille Vallin. — Adoption de l'amendement de M. Jacques Delalande.
Adoption de l'article modifié.

Art. 51 :
Amendements de M. Jacques Delalande. — MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.

Art. 52 :
Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.

Art. 53 :
Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.

Art. 54 : adoption.

Art. 55 :
Amendements de M. Jacques Delalande et du Gouvernement. — MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.
Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.

Art. 56 :
Amendements de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Amendements de M. Jacques Delalande et de M. Joseph Voyant. — MM. le rapporteur, le ministre, Joseph Voyant. — Rejet de l'amendement de M. Joseph Voyant. — Adoption de l'amendement de M. Jacques Delalande.
Adoption de l'article modifié.

Art. 57 :
Amendements de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.

Art. 58 :
Amendements de M. Emile Hugues et de M. Adolphe Chauvin. — MM. Marcel Molle, Adolphe Chauvin, le rapporteur, le ministre. — Rejet.
Amendements de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Adoption de M. Adolphe Chauvin. — MM. Adolphe Chauvin, le rapporteur, le ministre. — Rejet.
Adoption de l'article modifié.

Art. 59 :
Amendements de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.

Art. 60 :
Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.

Art. 61 :
Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.

Art. 62 :
Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.

Art. additionnel 62 bis (amendement de M. Jacques Delalande) :
adoption.

Art. 63 :
Amendement de M. Camille Vallin. — Mme Renée Dervaux, MM. le rapporteur, le ministre. — Rejet.
Amendements de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.
Titre V : MM. le rapporteur, Bernard Chochoy.

Art. 64 :
Amendements de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Amendements de M. Jacques Delalande et du Gouvernement. — MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.
M. le président.
Adoption de l'article modifié.

Art. 65 :
Amendements de M. Jacques Delalande et du Gouvernement. — MM. le rapporteur, le ministre, Pierre Marcihacy. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.

Art. 66 :
Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.

Art. 67 : réservé.

Art. 68 :
Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.

Art. 69 et 70 : adoption.

Art. 71 :
Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Amendement du Gouvernement. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.
Art. additionnel 71 bis (amendement de M. Jacques Delalande et du Gouvernement) : adoption.
Art. 72 : adoption.
Art. 73 :
Amendements de M. Jacques Delalande et du Gouvernement. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.
Art. 74 :
Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.
Art. 75 : adoption.
Art. 76 :
Amendements de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.
Art. 77 : adoption.
Art. 78 :
Amendements de M. Jacques Delalande et de M. Joseph Voyant. — MM. le rapporteur, Joseph Voyant le ministre. — Adoption de l'amendement de M. Jacques Delalande.
Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.
Art. 79 : réservé.
Art. 80 :
Amendement de M. Joseph Voyant. — MM. Joseph Voyant, le rapporteur. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.
Art. 81 :
Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.
Art. 67 (réservé) :
Amendements de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.
Art. 79 (réservé) :
Amendements du Gouvernement et de M. Joseph Voyant. — MM. le ministre, Joseph Voyant, le rapporteur. — Retrait de l'amendement de M. Joseph Voyant. — Adoption de l'amendement du Gouvernement.
Amendement de M. Camille Vallin. — Mme Renée Dervaux. — Retrait.
Amendements de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.
Art. 82 :
Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Amendement de M. Joseph Voyant. — MM. Joseph Voyant, le rapporteur. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.
Art. 83 :
Amendement de M. Camille Vallin. — Mme Renée Dervaux. — Retrait.
Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.
Art. 84 :
Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.
Sur l'ensemble : MM. Léon Messaud, Léon Jozeau-Marigné, président de la commission spéciale.
Adoption du projet de loi.
M. le président.

7. — Conférence des présidents (p. 580).

8. — Règlement de l'ordre du jour (p. 581).

PRESIDENCE DE M. GASTON MONNERVILLE

La séance est ouverte à quinze heures quarante-cinq minutes.

M. le président. La séance est ouverte.

— 1 —

PROCES-VERBAL

M. le président. Le procès-verbal de la séance du mardi 19 juin a été distribué.

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

Le procès-verbal est adopté.

— 2 —

DEPOT D'UN PROJET DE LOI

M. le président. J'ai reçu de M. le ministre d'Etat chargé des départements d'outre-mer et des territoires d'outre-mer un projet de loi modifiant l'article 2 du décret n° 53-161 du 24 février 1953 déterminant les modalités d'application du code de la nationalité française dans les territoires d'outre-mer.

Le projet de loi sera imprimé sous le n° 229, distribué, et, s'il n'y a pas d'opposition, renvoyé à la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale. (*Assentiment.*)

— 3 —

DEPOT D'UNE PROPOSITION DE LOI

M. le président. J'ai reçu de MM. Jacques de Maupéou, Etienne Le Sassier-Boisauné, Alfred Isautier, Jacques Delalande, Michel Yver, Gustave Alric, Robert Bruyneel, Georges Bonnet, Joseph Beaujannot, Julien Brunhes, André Plait, René Dubois, Guy de La Vasselais, Gilbert Paulian, Jacques Ménard, François de Nicolay, Henri Laffeur, Pierre de Chevigny, Henri Parisot, Marcel Lambert, Louis André, Jacques Descours Desacres, Robert Laurens, Paul Guillaumot, Charles Fruh, Robert Burret, René Enjalbert, Jean de Bagneux, Roger Duchet, Hubert Durand, Jean Fichoux, Robert Bouvard, Jacques Henriet, Edmond Barrachin, Pierre de Villoutreys, Roger Lachèvre, Joseph de Pommery, Louis Gros, Pierre Marcilhacy, Léon Jozeau-Marigné, Henri Cornat, Jean-Marie Bouloux, François Levacher, Louis Courroy, Hector Dubois, Marcel Lemaire, Jean de Lachomette, Lucien Perdereau, René Blondelle, Louis Martin et Robert Gravier, une proposition de loi tendant à mettre fin à l'application de la décision du 24 avril 1961 étendant l'application de l'ordonnance n° 58-916 du 7 octobre 1958.

La proposition de loi sera imprimée sous le n° 234, distribuée, et, s'il n'y a pas d'opposition, renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale, sous réserve du droit reconnu au Gouvernement par l'article 43 de la Constitution de demander la nomination d'une commission spéciale. (*Assentiment.*)

— 4 —

DEPOT DE RAPPORTS

M. le président. J'ai reçu de M. Pierre Marcilhacy un rapport fait au nom de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale, sur la proposition de loi de M. André Armengaud, sur les marques de fabrique et de commerce. (N° 136, 1961-1962.)

Le rapport sera imprimé sous le n° 230 et distribué.

J'ai reçu de M. Jean Errecart un rapport fait au nom de la commission des affaires économiques et du plan, sur le projet de loi autorisant l'approbation de la convention entre les Gouvernements de la République française et de l'Etat espagnol concernant la construction du tunnel transpyrénéen d'Aragnouet à Bielsa et du protocole annexe à ladite convention. (N° 216, 1961-1962.)

Le rapport sera imprimé sous le n° 231 et distribué.

J'ai reçu de M. Jean Errecart un rapport fait au nom de la commission des affaires économiques et du plan, sur le projet de loi autorisant l'approbation de la convention entre les Gouvernements de la République française et de l'Etat espagnol concernant la construction du nouveau pont international Hendaye-Irun. (N° 217, 1961-1962.)

Le rapport sera imprimé sous le n° 232 et distribué.

J'ai reçu de M. Jean-Eric Bousch un rapport fait au nom de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation, sur le projet de loi de programme, adopté par l'Assemblée nationale, concernant les habitations à loyers modérés pour les années 1962 à 1965. (N° 226, 1961-1962.)

Le rapport sera imprimé sous le n° 233 et distribué.

J'ai reçu de M. Marcel Lambert un rapport supplémentaire fait au nom de la commission des affaires sociales, sur la proposition de loi de M. Jean Noury tendant à la modification de l'article 47 a du livre I^{er} du code du travail en vue d'assurer le paiement par privilège des salaires en cas de faillite ou de règlement judiciaire. (N° 99 et 215, 1961-1962.)

Le rapport sera imprimé sous le numéro 235 et distribué.

— 5 —

RENOIS POUR AVIS

M. le président. La commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale demande que lui soit renvoyé, pour avis, la proposition de loi de M. Jean Noury, tendant à la modification de l'article 47 a du livre I^{er} du code du travail, en vue d'assurer le paiement par privilège des salaires en cas de faillite ou de règlement judiciaire (n° 99 et 215-1961-1962) dont la commission des affaires sociales est saisie au fond.

La commission des affaires économiques et du plan demande que lui soit renvoyé, pour avis, le projet de loi de programme adopté par l'Assemblée nationale, concernant les habitations à loyers modérés pour les années 1962 à 1965 (n° 226-1961-1962) dont la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation est saisie au fond.

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

Les renvois, pour avis, sont ordonnés.

— 6 —

CONSTRUCTION D'IMMEUBLES EN COPROPRIETE A USAGE D'HABITATION

Suite de la discussion et adoption d'un projet de loi

M. le président. L'ordre du jour appelle la 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° 3 et 207-1961-1962.)

Nous poursuivons l'examen des articles du projet de loi.

TITRE II

Dispositions relatives au contrat de promoteur de construction.

[Article 21.]

M. le président. « Art. 21. — Est considéré comme promoteur de construction, pour l'application du présent titre, toute personne physique ou morale qui, dans les conditions prévues à l'article premier, s'engage à l'égard d'une autre personne à intervenir, dans les cas autres que ceux visés au titre I^{er} de la présente loi, en vue de lui procurer ou de faire construire pour elle un groupe d'immeubles, un immeuble ou une fraction d'immeuble, tels qu'ils sont définis au titre préliminaire.

« N'est pas considéré comme promoteur celui qui reçoit mandat de ses parents ou alliés, jusqu'au sixième degré inclus, de réaliser pour leur compte les opérations visées à l'alinéa précédent. »

Par amendement n° 30, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le 1^{er} alinéa de cet article :

« Est un contrat de promoteur de construction, réglé par le présent titre et par les règles non contraires du mandat, tout contrat par lequel une personne physique ou morale s'engage envers une autre à intervenir, en une qualité autre que celle de vendeur, en vue de lui procurer ou de faire construire pour elle, dans les conditions prévues à l'article premier, 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 de la commission spéciale. Monsieur le président, mes chers collègues, le Sénat a adopté avant-hier le titre I^{er} du projet de loi. Nous abordons aujourd'hui le titre II, c'est-à-dire les dispositions relatives au contrat de promoteur.

L'article 21 donne, de ce contrat, une définition qui tend à englober tous ceux qui interviennent entre le bénéficiaire de la construction et le réalisateur en prenant la responsabilité de la conduite de l'opération. Ce n'est pas la qualité de professionnel qui détermine la position juridique du promoteur, mais la nature de son intervention et les engagements qu'il prend à l'égard du maître de l'ouvrage.

De ce fait, votre commission a estimé qu'il était préférable de donner, non pas une définition du promoteur ainsi que le proposait le Gouvernement, mais une définition du contrat de promoteur, ce qui correspond, d'ailleurs, à l'intitulé même du titre II. Il convient de stipuler que ce contrat, s'il présente des originalités, doit cependant se rattacher étroitement au contrat classique de mandat dont les règles demeurent applicables en la matière. Nous vous proposons de le rappeler par une mention spéciale.

Je vous demande donc de vouloir bien adopter le 1^{er} alinéa de cet article 21 dans la rédaction que vous propose la commission.

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

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Le Gouvernement accepte l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 30, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement, n° 31, M. Delalande au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le début du second alinéa de ce même article 21 :

« N'est pas considéré comme contrat de promoteur le mandat donné par des parents ou alliés... » (le reste sans changement).

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Cet amendement est la conséquence de celui que le Sénat vient d'adopter. Il s'agit d'une modification purement rédactionnelle qui s'applique au contrat de promoteur.

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° 31.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole sur l'ensemble de l'article 21, modifié par les amendements qui viennent d'être adoptés ?..

Je le mets aux voix.

(L'article 21, ainsi modifié, est adopté.)

[Article 22.]

CHAPITRE I^{er}

Du contrat de promoteur de construction en général.

M. le président. « Art. 22. — Les conditions d'intervention du promoteur doivent, à peine de nullité, être constatées par acte notarié. Cette nullité ne peut être invoquée que par le cocontractant du promoteur et seulement jusqu'à l'expiration du délai de six mois qui suit la réception des travaux visés à l'article 28. Le demandeur doit justifier d'un préjudice actuel ou éventuel.

« Le contrat doit comporter toutes indications relatives à la consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux prévus aux conditions financières de l'opération et, s'il y a lieu, à l'organisation de la copropriété.

« Il doit être assorti :

« a) De garanties apportées par le promoteur pour le financement de la construction et pour l'exécution des obligations résultant de l'article 23 et, le cas échéant, de l'article 58 ;

« b) D'une assurance couvrant ses responsabilités, contractuelle et quasi délictuelle ;

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

Je suis saisi d'un amendement et d'un sous-amendement pouvant être soumis à discussion commune. J'en donne lecture.

Par amendement, n° 32, M. Delalande au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit cet article :

« Le contrat de promoteur doit, à peine de nullité, être constaté par acte notarié. Cette nullité ne peut être invoquée que jusqu'à l'expiration d'un délai de six mois suivant la réception des travaux prévue à l'article 28 et seulement par le cocontractant du promoteur qui devra justifier d'un préjudice actuel ou éventuel.

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

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

« — au prix et aux conditions financières de l'opération ;

« — aux garanties financières exigées du promoteur pour la bonne exécution du contrat et la complète réalisation de la construction qui seront déterminées par le règlement d'administration publique prévu à l'article 63 ci-après ;

« — à l'organisation de la copropriété, s'il y a lieu. »

Par sous-amendement n° 149, MM. Vallin, L'Huillier, Marrane, Namy et les membres du groupe communiste et apparenté, proposent dans le texte proposé par l'amendement n° 32 pour l'article 22 du projet de loi, de remplacer les 2°, 3° et 4° alinéas par les dispositions suivantes :

« Le contrat doit comporter en lui-même ou dans ses annexes ou ses références les documents relatifs :

« 1° A 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, à 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° A la description précise des travaux à exécuter ;

« 4° Au 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° Au montant des charges imposées par les collectivités publiques ;

« 6° Au montant des honoraires de l'architecte ;

« 7° Au 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° A l'échelonnement, en fonction de l'avancement des travaux, des versements à la charge du souscripteur ;

« 9° A la date de commencement des travaux et à leur durée probable ;

« 10° Au montant et à la durée de la retenue de garantie sur le prix des travaux ;

« 11° Le cas échéant, au montant et à 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. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Comme les contrats de vente dont nous avons discuté avant-hier, le contrat de promoteur doit être constaté par un acte notarié et cet acte devra comporter soit en lui-même, soit en annexe, des indications voisines de celles que nous avons votées à l'article 11 *bis* concernant la vente.

Cependant, ici, les garanties financières exigées sont plus rigoureuses que celles prévues pour le contrat de vente. Votre commission a préféré employer une formule qui marque très nettement l'objectif que devront rechercher les rédacteurs du règlement d'administration publique et exige du promoteur des garanties financières propres à assurer la bonne exécution du contrat et la complète réalisation de la construction.

M. le président. La parole est à Mme Dervaux pour défendre le sous-amendement.

Mme Renée Dervaux. Notre amendement, monsieur le président, a pour but de préciser dans le texte de loi les documents qui doivent figurer dans le contrat. Nous estimons en effet que le texte de loi proposé est trop restrictif et qu'il serait utile de désigner précisément tous les documents qui doivent figurer dans le contrat.

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

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. Je reprendrai les observations que j'ai déjà faites sur les différents amendements proposés avant-hier par M. Vallin. Il s'agit en réalité de modalités et de précisions qui devront figurer dans le règlement d'administration publique et c'est plutôt à l'occasion de l'ar-

ticle 63 que les propositions de M. Vallin pourraient être examinées. En tout cas, la commission demande le rejet de ce sous-amendement, estimant que ces précisions doivent figurer, non pas dans la loi, mais dans le règlement d'administration publique.

M. le président. Le sous-amendement est-il maintenu ?

Mme Renée Dervaux. Si nous avons l'assurance que ces précisions figureront dans le règlement d'administration publique, nous retirerions notre sous-amendement.

M. le ministre. Je demande la parole.

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

M. le ministre. Comme je l'ai dit avant-hier à M. Vallin, les précisions qui sont contenues dans ses différents amendements figureront dans le règlement d'administration publique.

Mme Renée Dervaux. Dans ces conditions, je retire le sous-amendement présenté par le groupe communiste.

M. le président. Le sous-amendement n° 149 est retiré.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 32 de la commission ?

M. le ministre. Le Gouvernement se rallie à l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Ce texte devient l'article 22.

[Articles 23 et 24.]

M. le président. « Art. 23. — Lorsqu'un même promoteur passe des contrats avec plusieurs cocontractants, chaque contrat oblige le promoteur à garantir au cocontractant l'achèvement du bâtiment ou du programme dont dépend l'achèvement de la fraction d'immeuble ou de l'immeuble prévu au contrat. » — (Adopté.)

« Art. 24. — Si le contrat est conclu avant l'acquisition par le cocontractant des droits du promoteur sur le terrain, il ne prend effet qu'à la date du transfert de ces droits. »

Par amendement, n° 33, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de remplacer cet article (dont la commission propose de transférer les dispositions à l'article 25) par le texte suivant (dispositions figurant dans l'article 25 du projet) :

« Si, dans le cas visé à l'article précédent, le promoteur procure le terrain nécessaire à l'édification du bâtiment ou à la réalisation du programme, le transfert des droits sur ledit terrain ne prend effet qu'à la date de signature du contrat de promoteur. Les fonds que l'acquéreur devrait verser avant ce transfert doivent être consignés entre les mains d'un notaire. »

M. Jacques Delalande, rapporteur. Mes chers collègues, le contrat de promoteur, qui est un mandat, suppose que le mandant possède un terrain ou des millièmes de copropriété sur un terrain. Ce terrain est, en général, procuré par le promoteur, notamment par le transfert d'une option qu'il a prise.

Il ne faut pas cependant que le mandant soit obligé à l'égard du promoteur tant que celui-ci ne lui a pas transmis ses propres droits sur le terrain, et c'est l'objet des articles 24 et 25 qui tendent à le préciser.

Nous approuvons le texte du Gouvernement, mais nous avons préféré intervertir le contenu de deux articles pour les placer dans un ordre plus logique, tout en leur donnant une forme légèrement différente.

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

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

M. Auguste Pinton. Je demande la parole.

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

M. Auguste Pinton. Je ne demande pas la parole contre l'amendement. J'aimerais simplement qu'il me fût expliqué pour quelles raisons, entre les différents dépositaires qui pourraient être envisagés, la commission, comme le Gouvernement d'ailleurs, ont retenu exclusivement le notaire.

M. Jacques Delalande, rapporteur. La plupart des actes sont des actes notariés. Par conséquent, il est normal que ce soit le notaire qui soit dépositaire des fonds.

M. le ministre. De plus, c'est la reproduction de la disposition qui était déjà contenue dans le décret de 1954.

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. Par sous-amendement, n° 122, à l'amendement n° 33 de M. Delalande au nom de la commission spéciale, M. Joseph Voyant propose de compléter *in fine* le texte proposé par l'amendement n° 33 de la commission par les mots : « ils sont incessibles et insaisissables ».

La parole est à M. Voyant.

M. Joseph Voyant. Mes chers collègues, mon amendement demande que les fonds déposés soient incessibles et insaisissables. Pourquoi ? Parce que si les fonds peuvent être saisis par un créancier cocontractant, cela rend dès lors, l'opération très difficile. Je voudrais obtenir l'assurance que ces fonds ne pourront pas être saisis par un créancier. S'il en était ainsi, je serais disposé à retirer mon amendement.

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. L'article 24 prévoit déjà que les fonds ne peuvent servir qu'au paiement des dépenses nécessaires à l'exécution du contrat.

En outre, je précise qu'il s'agit de fonds versés avant la signature du contrat de promoteur, avant le transfert des droits du cocontractant sur le terrain, donc avant la réalisation du contrat. Ces fonds restent donc pendant un temps très court entre les mains du notaire et la destination des fonds telle qu'elle est précisée dans le projet de loi permet de dire qu'ils ne serviront qu'au paiement qui est prévu.

M. le président. Le sous-amendement est-il maintenu ?

M. Joseph Voyant. Monsieur le président, je n'ai pas eu de réponse à ma question. J'ai demandé si ces fonds pouvaient être saisis. Or, je viens d'apprendre par un collègue très compétent en la matière qu'ils peuvent l'être. Donc mon amendement est maintenu.

M. le ministre. Je demande la parole.

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

M. le ministre. Il s'agit là d'une protection supplémentaire accordée à l'acquéreur. Je précise qu'elle figurait déjà dans le décret du 10 novembre 1954. Par conséquent, le Gouvernement ne voit absolument pas d'inconvénient à ce que cette protection supplémentaire soit apportée par l'adjonction des termes « incessibles et insaisissables » et il s'en remet à la sagesse du Sénat.

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission, saisie du sous-amendement de M. Voyant, avait estimé cette précaution superflue.

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

Je mets aux voix le sous-amendement, accepté par le Gouvernement, repoussé par la commission.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 33, précédemment adopté et complété par le sous-amendement n° 122, devient le texte de l'article 24.

[Article 25.]

M. le président. « Art. 25. — Si le promoteur procure à son cocontractant, soit directement, soit par personne interposée, le terrain nécessaire à l'édification des bâtiments, le transfert des droits sur ledit terrain ne prend effet qu'à la date de signature du contrat de promoteur. Les fonds que l'acquéreur devrait verser avant ce transfert doivent être consignés entre les mains d'un notaire. »

Par amendement n° 34, M. Delalande au nom de la commission spéciale, propose de remplacer cet article (dont la commission propose de transférer les dispositions à l'article 24) par le texte suivant (dispositions figurant dans l'article 24 du projet) :

« Si le contrat de promoteur est conclu avant l'acquisition par le cocontractant des droits du promoteur sur le terrain, il ne prend effet qu'à la date du transfert de ces droits. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. C'est, en conséquence du précédent amendement, la reprise des termes de l'ancien article 24 du projet gouvernemental dans une rédaction légèrement différente.

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. Ce texte constitue l'article 25.

[Article 26.]

M. le président. « Art. 26. — Sous réserve des dispositions de l'article 25, le promoteur ne peut exiger ni accepter des versements du ou des cocontractants qu'après la date de la prise d'effet du contrat. Ces versements doivent être faits à un compte ouvert pour chaque contrat au nom du promoteur ou du cocontractant.

« Les fonds versés à ce compte ne peuvent servir qu'au paiement des dépenses nécessaires à l'exécution du contrat.

« Le promoteur ne peut exiger ni accepter des versements anticipés ou supérieurs à ceux prévus au contrat.

« 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 promoteur est réputé détenir en qualité de mandataire toutes les sommes qu'il reçoit en exécution du contrat. »

M. le président. Le premier alinéa n'est pas contesté.

Je le mets aux voix.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Par amendement, n° 123, M. Joseph Voyant propose de rédiger comme suit le début du deuxième alinéa de cet article :

« Les fonds versés à ce compte sont incessibles et insaisissables ; ils ne peuvent servir... » (Le reste sans changement.)

La parole est à M. Voyant.

M. Joseph Voyant. C'est le même problème que pour l'article précédent avec cette différence qu'il s'agit des sommes destinées à la construction proprement dite. Si elles étaient saisies par un créancier du cocontractant, les conséquences seraient encore plus grave que pour ce qui concerne l'article 24. Puisque vous avez adopté mon amendement à cet article, mes chers collègues, je pense que vous adopterez celui-ci qui a le même objet.

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission ne s'oppose pas à cet amendement.

M. le ministre. Le Gouvernement l'accepte.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Le deuxième alinéa de l'article 26 est donc ainsi modifié.

Les trois derniers alinéas ne sont pas contestés.

Je les mets aux voix.

(Ce texte est adopté.)

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

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 26, modifié par les votes que le Sénat vient d'émettre.

(L'article 26, ainsi modifié, est adopté.)

[Article 27.]

M. le président. « Art. 27. — La vente par le cocontractant d'un promoteur de construction à un tiers durant la période d'exécution du contrat de ses droits sur l'immeuble substitue de plein droit l'acquéreur dans l'ensemble des droits et obligations résultant du contrat.

« Le promoteur peut exiger du vendeur qu'il se porte garant des obligations incombant à l'acquéreur. »

Par amendement n° 35, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit cet article :

« La cession à un tiers des droits du cocontractant sur l'immeuble durant la période d'exécution du contrat de promoteur substitue de plein droit le cessionnaire dans l'ensemble des droits et obligations résultant du contrat.

« Le promoteur 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. Nous reprenons les mêmes dispositions que celles qui figurent dans l'article 11 *quater* concernant la vente. Nous approuvons les dispositions de l'article présenté par le Gouvernement et nous demandons simplement que le mot « cession » soit substitué au mot « vente ».

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. Ce texte constitue l'article 27.

[Articles 28 à 31.]

M. le président. « Art. 28. — Nonobstant toute clause contraire, le promoteur est tenu de participer à la réception des travaux faits en exécution des marchés qu'il a passés pour le compte du maître de l'ouvrage et de procéder à la liquidation de ces marchés. Il ne peut obtenir la résiliation du contrat avant cette liquidation que s'il établit se trouver, du fait du propriétaire, dans l'impossibilité d'accomplir sa mission. » — (Adopté.)

CHAPITRE II

Du syndicat des copropriétaires de construction.

« Art. 29. — Les propriétaires sont de plein droit groupés en syndicat de copropriété lorsque l'immeuble à construire comprend au moins deux logements ». — (Adopté.)

« Art. 30. — Le syndicat représente l'universalité des propriétaires. Sous réserve des dispositions de l'alinéa ci-après, le syndicat ou chacun des propriétaires ne peut modifier les clauses des contrats individuels qu'avec l'accord des propriétaires auxquels la modification pourrait porter préjudice ou dont les charges seraient augmentées.

« En cas de cessation de la mission du promoteur, le syndicat, s'il n'en désigne pas un nouveau, est mandataire légal des propriétaires pour assurer l'achèvement des travaux à leurs frais et risques ». — (Adopté.)

« Art. 31. — 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 promoteur est, directement ou par personne interposée, membre du syndicat, il ne peut en aucun cas disposer de plus du tiers des voix. Cependant, lorsqu'il est amené à assumer, dans les conditions prévues à l'article 32, les obligations d'un propriétaire défaillant, il dispose des voix de ce propriétaire, éventuellement en dépassement du maximum du tiers des voix ». — (Adopté.)

[Article 32.]

M. le président. « Art. 32. — Les membres du syndicat ne sont pas solidaires les uns des autres même au cas de non-paiement pas l'un d'eux de sa part dans les dépenses afférentes à la construction.

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

« Le remboursement de l'avance ainsi que, s'il y a lieu, des intérêts, frais et pénalités y afférents, est garanti par une hypothèque légale sur les droits du copropriétaire défaillant dans l'immeuble ».

Le texte même de cet article n'est pas contesté.

Je le mets aux voix.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 36, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de compléter cet article *in fine* par un nouvel alinéa ainsi conçu :

« Dans le cas où l'avance des sommes dues par le défaillant n'est pas prise en charge conformément aux dispositions qui précèdent, le promoteur peut, après mise en demeure adressée au défaillant, demander au tribunal de grande instance que lui soit transférée la propriété de la part du terrain et des ouvrages y incorporés appartenant au défaillant, moyennant versement à ce dernier ou à ses créanciers des sommes déjà payées par lui, déduction faite de 10 p. 100 de celles-ci et du montant des droits de mutation. Le jugement emporte transfert de propriété ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il s'agit, mes chers collègues, du syndicat de copropriétaires placé en face du promoteur de la construction. Cet article pose le principe de l'absence de solidarité entre les membres du syndicat de copropriétaires, mais la rédaction proposée par le Gouvernement peut aboutir à une impasse grave de conséquences.

En effet, le premier alinéa pose le principe de l'absence de solidarité des membres du syndicat, en cas de défaillance de l'un d'eux ; mais le deuxième alinéa n'énonce qu'une série de possibilités sans imposer aucune obligation.

Les autres copropriétaires ou le promoteur peuvent simplement avancer les sommes dues par le ou les autres copropriétaires défaillants.

Dès lors, personne n'est tenu de payer au lieu et place du défaillant, si ce n'est le promoteur qui, en vertu de l'article 23, est garant auprès des autres membres de l'achèvement de la construction.

Dans le cas du promoteur, la résiliation du contrat de promotion n'aurait aucun effet utile, le défaillant n'en restant pas moins propriétaire de son lot.

En conséquence, le promoteur n'aurait, à l'extrême, d'autre ressource que de procéder, comme tout autre créancier, à la saisie immobilière du lot du défaillant.

Cette procédure est longue, coûteuse, et, de plus, aléatoire, car le promoteur risque de se trouver en concurrence avec d'autres créanciers.

C'est pourquoi votre commission vous propose de prévoir, dans un quatrième alinéa nouveau, une procédure simple et rapide permettant au promoteur de demander au tribunal le transfert de propriété à son profit du lot défaillant, moyennant paiement au titulaire de ce dernier des sommes qu'il a versées, déduction faite des frais de mutation et de 10 p. 100 à titre de pénalité.

Devenu propriétaire, le promoteur pourra ainsi revendre le lot à un nouvel acquéreur plus solvable que le précédent propriétaire et la construction ne risquera pas d'être interrompue.

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. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 32 ainsi complété. (L'article 32, ainsi complété, est adopté.)

M. le président. Sur le titre III du projet de loi relatif aux sociétés immobilières d'acquisition et aux sociétés immobilières de construction, la parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Mes chers collègues, nous abordons le titre III qui est l'un des plus importants du projet et qui concerne les sociétés de construction.

Il faut observer que la société est le moyen le plus répandu de mettre à la portée des usagers des logements collectifs.

Comme la maison individuelle est hors de portée de beaucoup de Français, on peut considérer que les dispositions que nous allons maintenant examiner dans ce titre III sont d'une très grande importance.

En théorie, le groupement des amateurs de logements collectifs, constructeurs ou acquéreurs, dans le cadre d'une société semble vraiment la formule adaptée au but recherché.

En effet, la société crée entre les acquéreurs ou souscripteurs une solidarité réelle ; la personnalité de la société se substitue à celle des individus et permet la solution de nombreuses difficultés en faisant uniquement appel au droit commun.

La direction de la société est normalement l'émanation des associés ; elle les représente en bloc en face des constructeurs, promoteurs, entrepreneurs et hommes de l'art, au lieu de les laisser se défendre isolément.

La société permet plus facilement la transmission des appartements, la cession de parts étant plus aisée que la vente de droits immobiliers.

Jusqu'à présent, la formule présentait des avantages fiscaux certains.

Mais, dans la pratique, en raison, il faut bien le dire, de la naïveté d'un grand nombre d'associés, les avantages de la société, grâce à l'habileté de certains dirigeants, pouvaient engendrer les inconvénients qui en sont les corollaires : responsabilité accrue des associés en cas de défaillance des constructeurs ou de leurs coassociés ; abus de la majorité dans les assemblées des associés ; disparition des responsables grâce aux facilités de la cession des parts ; tromperies possibles envers l'acquéreur des parts.

C'est pourquoi une réglementation renforcée s'impose.

A quelles sociétés s'appliquera la loi ? Seulement à celles qui font construire pour leurs associés avec promesse de division entre ces derniers de la jouissance ou de la propriété des locaux auxquels la souscription de parts leur donne droit.

Sont donc exclues de son champ d'application : les sociétés qui acquièrent des immeubles déjà construits ; les sociétés qui acquièrent et font construire pour louer les appartements construits.

Ne sont visées que pour une partie de leur activité : les sociétés qui construisent pour vendre ensuite les appartements ; ces dernières échappent aux dispositions du titre III, mais sont soumises à celles du titre I^{er} ; les sociétés qui jouent le rôle de promoteur et, dans ce cas, sont soumises aux dispositions du titre II.

L'intitulé du titre III ne doit pas faire illusion ; toutes les sociétés envisagées sont des sociétés de construction ; mais les unes construisent par elles-mêmes avec ou sans promoteurs, les autres acquièrent des locaux à construire au moyen d'un contrat de vente réglementé par le titre I^{er}.

Sur quels principes est basée la réglementation proposée ? Tout d'abord, les sociétés de construction doivent être civiles et leurs parts seulement cessibles dans les formes civiles.

Cela paraît logique, car les opérations de construction ou d'achat d'appartement sont, en ce qui concerne le bénéficiaire, des opérations de caractère civil, exclusivement.

Les facilités données par la formule de la société par actions ne doivent pas être regrettées car cette formule favoriserait fatalement des opérations spéculatives.

En second lieu, l'objet social peut se réaliser de plusieurs manières, nous l'avons déjà vu : soit en souscrivant comme le ferait un particulier un contrat d'acquisition en l'état futur d'achèvement ou à terme ; soit en recourant aux services d'un promoteur et en souscrivant avec lui un contrat conforme aux dispositions du titre II ; soit en faisant procéder elle-même directement à la construction.

Cette dernière forme d'action n'est pas prévue dans le projet gouvernemental.

Votre commission a cru bon de se séparer sur ce point du projet du Gouvernement.

Elle pense, en effet, qu'il est abusif d'imposer le concours d'un promoteur à des sociétés qui n'en ont pas besoin et de leur imposer ainsi des dépenses supplémentaires forcément élevées.

C'est le cas lorsque les constructeurs sont peu nombreux, parfois moins de dix, et qu'ils se connaissent bien.

C'est le cas également pour des organismes à but désintéressé qui donnent toutes garanties aux sociétés qu'ils dirigent ou qu'ils patronnent. Je citerai, à titre d'exemple, les comités interprofessionnels du logement dont l'activité est si précieuse pour la cause du logement.

C'est le cas également pour certaines sociétés coopératives de diverses formes.

Toutefois, pour suppléer aux garanties qui sont demandées au promoteur, dans le cas où la société agira sans promoteur, le président du comité d'administration sera soumis à certaines obligations.

Voilà, mes chers collègues, les observations d'ordre général que je voulais vous donner au moment d'aborder l'examen du titre III.

M. le président. Nous abordons les articles du titre III.

TITRE III

Des sociétés immobilières d'acquisition et des sociétés immobilières de construction.

CHAPITRE I^{er}

Dispositions générales.

Section I. — Règles de constitution et de fonctionnement.

[Article 33.]

M. le président. « Art. 33. — La constitution des sociétés visées à l'article 2 de la présente loi doit être constatée par acte notarié.

« Ces sociétés ont, pour tout ce qui n'est pas réglé par la présente loi et sous réserve des dispositions de l'article 58, le caractère de sociétés civiles. L'article 1865 du code civil, à l'exception de son premier alinéa, ne leur est pas applicable. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 33.

(L'article 33 est adopté.)

[Article 34.]

M. le président. « Art. 34. — L'objet de chaque société doit se borner à l'acquisition ou à la construction d'un ou plusieurs immeubles compris dans un même programme d'importance limitée.

« La société assure la gestion et l'entretien de l'immeuble social pendant le temps où il est attribué en jouissance. »

Par amendement n° 37, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose, au second alinéa de cet article, de remplacer le mot : « entretien » par le mot : « administration ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Votre commission approuve le texte de l'article 34 présenté par le Gouvernement. Si elle demande de remplacer le mot « entretien » par le mot « administration », c'est que l'entretien ne représente qu'une partie des charges d'administration et de gestion et que le terme « administration » paraît donc plus compatible avec le sens général de l'article.

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, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 34, ainsi modifié.

(L'article 34, ainsi modifié, est adopté.)

[Article 35.]

M. le président. « Art. 35. — Sauf dans le cas des sociétés civiles immobilières relevant du décret n° 59-700 du 6 juin 1959, la société ne peut réaliser son objet social qu'en concluant soit un des contrats conformes aux dispositions des chapitres I^{er} et II du titre I^{er} de la présente loi, soit un contrat de promoteur conforme aux dispositions du titre II. »

Un amendement n° 38 présenté par la commission et un sous-amendement n° 115 présenté par le Gouvernement peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Par amendement n° 38, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit cet article :

« Sauf dans le cas des sociétés civiles immobilières relevant du décret n° 59-700 du 6 juin 1959, la société ne peut effectuer l'acquisition ou réaliser la construction des immeubles sociaux qu'en concluant, dans le premier cas, un des contrats conformes aux dispositions du titre I^{er} de la présente loi et, dans le deuxième cas, s'il y a un promoteur de construction, un contrat de promoteur conforme aux dispositions du titre II.

« Lorsque la société ne conclut aucun des contrats prévus aux titres I^{er} et II de la présente loi, le président du comité d'administration visé à l'article 38 bis ci-après est tenu de fournir les garanties financières prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article 22 ci-dessus. »

Cet amendement est affecté d'un sous-amendement n° 115 par lequel M. Jacques Mazziol, ministre de la construction, propose :

I. — De modifier ainsi qu'il suit le début du deuxième alinéa : « Dans ce dernier cas, s'il n'y a pas de promoteur, le président du comité d'administration... » (le reste sans changement).

II. — D'ajouter *in fine* l'alinéa suivant : « Le contrat sera annexé aux statuts. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Monsieur le président, si le sous-amendement de M. le ministre de la construction est adopté, comme je le prévois, l'amendement de la commission n'aura plus d'objet. Je crois que nous pourrions donc discuter d'abord ce sous-amendement.

M. le président. Vous préférez que j'inverse la discussion. Nous allons donc examiner d'abord le sous-amendement n° 115. La parole est à M. le ministre.

M. le ministre. Ce sous-amendement a deux objets. Le deuxième alinéa de l'article 35 du texte proposé par la commission prévoit qu'en l'absence de contrat de promoteur, c'est le président du comité d'administration qui fournit les garanties. Pour cet alinéa, le Gouvernement propose une simple modification de forme.

La seconde partie du sous-amendement proposé par le Gouvernement tend à transporter dans l'article 35 l'exigence formulée par l'article 37 concernant l'obligation d'annexer le contrat de promoteur aux statuts puisque, aussi bien, ce contrat ne peut être signé qu'après la constitution de la société.

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission accepte le sous-amendement dans ses deux parties. Elle maintient donc le premier alinéa de son texte et accepte de modifier le second alinéa ainsi que le propose le Gouvernement.

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

Je mets aux voix le premier alinéa de l'amendement n° 38 présenté par la commission.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Le second alinéa fait l'objet du sous-amendement n° 115 que vient de développer M. le ministre de la construction et auquel la commission se rallie.

M. André Fosset. Je demande la parole.

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

M. André Fosset. Je suppose que le sous-amendement du Gouvernement ne se substitue pas au deuxième alinéa de l'amendement de la commission, mais qu'il a pour but d'en modifier le début et que, par conséquent, la fin du second alinéa du texte de la commission se trouve maintenue.

M. le président. Le sous-amendement n° 115, présenté par le Gouvernement, comporte deux parties : la première partie tend à modifier le début du deuxième alinéa de la commission selon

la rédaction qui vous est soumise et qu'a exposée tout à l'heure M. le ministre; la seconde partie tend à ajouter *in fine* cet alinéa :

« Le contrat sera annexé aux statuts. »

La commission déclare qu'elle est d'accord sur ces deux points.

Quelle est exactement votre observation, monsieur Fosset ?

M. André Fosset. Je remarque, monsieur le président, que nous avons voté le premier alinéa de l'amendement de la commission; que la première partie du sous-amendement du Gouvernement tend, non pas à se substituer, mais à modifier le début du second alinéa du texte de la commission.

M. le président. C'est cela. La commission et le Gouvernement sont d'accord avec vous.

En outre, la deuxième partie de l'amendement du Gouvernement, vous l'avez entendu, tend à compléter l'article et à constituer le troisième alinéa. Je devais cette explication au Sénat avant de le consulter.

Je mets donc aux voix le sous-amendement du Gouvernement, accepté par la commission.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Si personne ne demande plus la parole, je vais mettre aux voix l'ensemble de l'article 35, dont la teneur serait, à la suite des votes précédemment émis, la suivante :

« Sauf dans le cas des sociétés civiles immobilières relevant du décret n° 59-700 du 6 juin 1959, la société ne peut effectuer l'acquisition ou réaliser la construction des immeubles sociaux qu'en concluant, dans le premier cas, un des contrats conformes aux dispositions du titre I^{er} de la présente loi et, dans le deuxième cas, s'il y a un promoteur de construction, un contrat de promoteur conforme aux dispositions du titre II.

« Dans ce dernier cas, s'il n'y a pas de promoteur, le président du comité d'administration visé à l'article 38 bis ci-après est tenu de fournir les garanties financières prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article 22 ci-dessus. »

« Le contrat sera annexé aux statuts. »

(L'article 35, ainsi modifié et complété, est adopté.)

[Article 36.]

M. le président. « Art. 36. — Les parts sociales ne peuvent pas être représentées par des titres négociables. » — (Adopté.)

[Article 37.]

M. le président. « Art. 37. — Les statuts de la société doivent contenir ou comporter en annexe :

« — le montant des dépenses prévues pour la réalisation de l'objet social, le plan de financement et le montant des engagements prévisionnels des associés ;

« — le nombre de parts sociales avec l'indication des lots affectés à chaque groupe de parts, la valeur relative de ces groupes de parts devant être proportionnelle à la valeur des lots correspondants ;

« — l'état de division de l'immeuble ;

« — le règlement de copropriété ;

« — le contrat prévu à l'article 35. »

Sur cet article, je suis saisi de deux amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier (n° 39), présenté au nom de M. Delalande au nom de la commission spéciale, tend à rédiger comme suit cet article :

« Les statuts de la société doivent contenir ou comporter en annexe :

« — le devis descriptif de l'immeuble à construire ou à acquérir ;

« — le montant des dépenses prévues pour l'acquisition ou la construction, le plan de financement, le montant des engagements prévisionnels des associés et l'échelonnement des versements qui leur seront imposés ;

« — le nombre de parts sociales avec l'indication des lots affectés à chaque groupe de parts ;

« — l'état de division de l'immeuble ;

« — le règlement de copropriété ;

« — le contrat prévu à l'article 35. »

Le second (n° 116), présenté au nom du Gouvernement par M. Jacques Maziol, ministre de la construction, tend, à la fin de cet article, à supprimer la phrase : « le contrat prévu à l'article 35 ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Les prescriptions de cet article ont pour but de permettre à un associé de s'informer complètement, par une simple lecture des statuts, du programme de construction, du plan de financement, du nombre de parts sociales et, d'une manière générale, de tous ses droits et obligations.

Votre commission vous propose d'y apporter plusieurs modifications. Elle estime notamment qu'il y a lieu de rendre obligatoire la mention de l'échelonnement des versements imposés, de renvoyer à un article 37 bis (nouveau) la question de la proportionnalité des groupes de parts et des lots et de préciser enfin qu'au nombre des documents devant figurer en annexe doit être le devis descriptif de l'immeuble à construire.

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

M. le ministre. Le Gouvernement accepte l'amendement que vient de défendre M. le rapporteur, sous la réserve de l'adoption du sous-amendement qu'il a apporté à ce texte. Ce sous-amendement est la conséquence pure et simple du sous-amendement n° 115 que le Sénat vient d'adopter. Puisque, en vertu de ce sous-amendement n° 115, nous faisons figurer la dernière phrase de l'article 37 à l'article 35, il est inutile de la répéter au présent article.

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission accepte le sous-amendement.

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

Je mets aux voix le sous-amendement n° 116.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole sur l'amendement de la commission, ainsi modifié ?...

Je le mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement de la commission, ainsi modifié, devient le texte de l'article 37.

[Article additionnel 37 bis (nouveau).]

M. le président. Par amendement n° 40, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose d'insérer un article additionnel 37 bis ainsi conçu :

« La valeur relative des groupes de parts doit être proportionnelle à la valeur des lots correspondants. A défaut, tout associé peut demander en justice la revision des statuts en vue de rétablir la proportionnalité.

« L'action doit être intentée dans un délai de deux ans à compter du jour de la réception des travaux. »

Par sous-amendement n° 135, MM. Vallin, L'Huillier, Marrane, Namy et les membres du groupe communiste et apparenté proposent de rédiger ainsi le début de la deuxième phrase du premier alinéa du texte proposé par la commission :

« A défaut d'une revision décidée par l'assemblée générale tout associé peut... » (le reste sans changement).

Cet amendement et ce sous-amendement peuvent être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Le premier alinéa de cet article nouveau proposé par la commission reprend mot pour mot la seconde partie du troisième alinéa de l'article précédent affirmant le principe essentiel suivant lequel la valeur relative des groupes de parts doit être proportionnelle à la valeur des lots correspondants.

Ce principe doit être observé rigoureusement car bien des abus, frisant parfois l'escroquerie, sont nés dans ce domaine, et dans une affaire retentissante, notamment, dont il a été beaucoup parlé ces temps derniers, l'inégalité entre les lots correspondant à des groupes de parts identiques était absolument scandaleuse.

Cependant, et c'est l'objet du second alinéa de notre texte, tout associé peut, dans un délai de deux ans à compter du jour de la réception des travaux, demander en justice la revision des statuts en vue de rétablir la proportionnalité s'il arrive que la règle n'ait pas été scrupuleusement observée.

Je précise que chaque fois que nous parlerons de la réception des travaux il s'agira bien entendu, de la réception définitive.

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

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

M. le président. La parole est à Mme Dervaux, pour défendre le sous-amendement n° 135.

Mme Renée Dervaux. Cet amendement a pour but de tenter de faire régler, si possible, les litiges qui peuvent surgir par l'assemblée générale avant le recours en justice. C'est pourquoi nous vous demandons de modifier la seconde phrase du texte additionnel proposé.

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission accepte le sous-amendement. En fait, il est certain que l'on ne saisira pas la justice sans que l'on ait d'abord saisi l'assemblée générale, mais il est préférable de le dire.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur les textes proposés ?

M. le ministre. Le Gouvernement les accepte.

M. le président. Personne ne demande la parole ?
Je mets aux voix le sous-amendement.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement de la commission, ainsi modifié.

(L'amendement de la commission, ainsi modifié, est adopté.)

M. le président. Ce texte constitue l'article additionnel 37 bis.

[Article 38.]

M. le président. « Art. 38. — La société n'est constituée qu'après :

« — souscription de toutes les parts ;

« — libération des engagements correspondant à chacune de celles-ci à concurrence d'une proportion déterminée du coût prévisionnel de l'opération ». — *(Adopté.)*

[Article additionnel 38 bis nouveau.]

M. le président. Par amendement n° 41, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose d'insérer un article additionnel 38 bis ainsi conçu :

« La société est administrée par un comité d'administration désigné par l'assemblée générale. Ce comité désigne un président ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Cet article nouveau a pour objet de poser le principe de l'existence dans la société d'une assemblée générale, d'un comité d'administration et d'un président de ce comité.

L'article 63, paragraphe 10°, prévoit bien que le règlement d'administration publique déterminera les règles relatives à la constitution, à l'organisation et au fonctionnement des sociétés, ainsi qu'aux pouvoirs de l'assemblée générale, du comité d'administration et du président. Encore faut-il que le législateur ait décidé la création de ces organes de délibération et d'administration. Au reste, il serait assez étrange que la loi mette à la charge du titulaire d'une fonction de lourdes responsabilités assorties de sanctions pénales, sans qu'aucune disposition du texte n'ait jamais prévu l'existence de ce personnage.

C'est pour le prévoir et le définir que cet article additionnel vous est proposé.

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, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, cet amendement devient l'article additionnel 38 bis.

[Article 39.]

M. le président. « Art. 39. — Une société de construction ne peut entreprendre la réalisation de la construction qu'après avoir acquis les droits sur le terrain et après constatation par l'assemblée générale de l'existence des moyens financiers nécessaires à cette réalisation et notamment de garanties couvrant une partie déterminée du coût prévisionnel de l'opération ». — *(Adopté.)*

[Article 40.]

M. le président. « Art. 40. — Une société dont l'objet est limité à l'étude d'un projet de construction et de ses moyens de réalisation et éventuellement à l'acquisition des droits sur le terrain peut être constituée sans que les prescriptions des articles 34 à 39 soient observées.

« L'extension ultérieure de l'objet d'une telle société aux opérations prévues à l'article 2 ne comporte pas création d'une société nouvelle.

« L'extension ne peut intervenir avant que la société ait acquis les droits sur le terrain et que le permis de construire ait été obtenu. Les dispositions du présent titre lui sont alors applicables. »

Par amendement n° 136, MM. Vallin, L'Huillier, Marrane, Namy et les membres du groupe communiste et apparenté proposent de supprimer cet article.

La parole est à Mme Dervaux.

Mme René Dervaux. Nous demandons en effet la suppression de l'article 40, car nous estimons que cet article permet

toutes les combinaisons entre les sociétés d'études et les sociétés de réalisation.

Il ne semble pas souhaitable qu'une société d'étude puisse bénéficier même de la présente réglementation. C'est la raison pour laquelle nous nous opposons au vote de cet article.

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission estime au contraire qu'il peut être intéressant que des sociétés d'études, pour lesquelles les prescriptions des articles 34 et 39 ne sont pas imposées et dont l'existence est préalable à celle de la société de construction, puissent avoir un champ d'action moins limité que celui défini par le texte du Gouvernement.

Les sociétés doivent, par exemple, pouvoir procéder à la démolition des locaux existants, à l'éviction et, éventuellement, au relogement de leurs occupants, au rachat de servitudes, c'est-à-dire à l'acquisition ou à l'extension de tout droit mobilier ou immobilier.

Ceci justifie le principe même et c'est pourquoi la commission n'a pas été d'accord sur l'amendement présenté par M. Vallin et ses collègues.

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

M. le ministre. Le Gouvernement est d'accord avec la commission pour repousser l'amendement.

Mme Renée Dervaux. Nous le maintenons.

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

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

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement, n° 42, présenté par M. Delalande, au nom de la commission spéciale, tendant à rédiger comme suit le premier alinéa de l'article :

« Si l'objet de la société est limité à l'étude d'un projet de construction ou d'acquisition et de ses moyens de réalisation, à l'acquisition des droits sur le terrain et, éventuellement, à tous actes ou dépenses nécessaires à sa libération en vue de la construction, elle peut être constituée sans que les prescriptions des articles 34 et 39 soient observées. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. J'ai justifié, dans les observations que je viens de présenter à l'instant, la modification que nous apportons au premier alinéa de cet article 40, que je vous demande de bien vouloir adopter.

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

M. le ministre. Le Gouvernement est d'accord avec la commission.

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, le premier alinéa est ainsi modifié.

Personne ne demande la parole sur les deux autres alinéas ?...
Je les mets aux voix.

(Ces textes sont adoptés.)

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

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 40, ainsi modifié.

(L'article 40, ainsi modifié, est adopté.)

[Article 41.]

M. le président. « Art. 41. — Dans les sociétés d'acquisition, toute modification de l'une des clauses du contrat de vente annexé aux statuts pouvant porter atteinte aux droits et obligations d'un associé ne lui est opposable qu'avec son accord explicite et séparé. »

Par amendement, n° 43, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit cet article :

« Dans les sociétés d'acquisition, toute modification de l'une des clauses du contrat de vente n'est opposable à l'associé qu'avec son accord explicite et séparé. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Nous demandons que, en ce qui concerne les sociétés d'acquisition, toute modification d'une clause du contrat ne soit opposable à l'acquéreur qu'avec son accord exprès.

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

Je mets aux voix l'amendement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 41 est ainsi rédigé.

[Article 42.]

M. le président. « Art. 42. — Dans les sociétés de construction, le montant des dépenses prévues pour la réalisation de l'objet social ne peut être augmenté que par revision des statuts.

« Dans les mêmes sociétés, si une modification aux statuts ou aux documents annexés porte sur le nombre des parts affectées à chacun des lots, sur la consistance de ceux-ci ou leur répartition entre les associés, l'associé auquel cette modification porte préjudice peut exiger de la société l'indemnisation du préjudice subi. Il peut également demander à la société le remboursement des sommes à elle versées au titre des parts dont il est détenteur ».

Par amendement n° 44, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

« Dans les sociétés de construction, le montant des dépenses prévues pour la réalisation de la construction ne peut être augmenté que dans les conditions prévues pour la modification des statuts ».

Mais, par un sous-amendement n° 154, M. Maziol, ministre de la construction, propose, au nom du Gouvernement, de reprendre partiellement le texte proposé pour le premier alinéa de cet article par le projet initial en remplaçant le membre de phrase : « que dans les conditions prévues pour la modification des statuts », par les mots : « que par revision des statuts ».

La parole est à M. le rapporteur pour défendre l'amendement de la commission.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il s'agit de fixer le montant des dépenses à effectuer pour la réalisation de la construction, car c'est la base essentielle des obligations contractées par les souscripteurs ou acquéreurs de parts.

Aussi, l'estimation doit-elle être faite dans les statuts eux-mêmes. C'est pourquoi, si des modifications interviennent, ce ne peut être que par modification des statuts, l'indemnisation du préjudice subi étant assurée.

Il paraît à votre commission nécessaire de rédiger le premier alinéa de cet article de manière qu'il n'y ait aucune confusion entre dépenses de construction et dépenses de gestion.

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

M. le ministre. Nous acceptons la première partie de l'amendement de la commission et notre sous-amendement a pour objet de remplacer les mots « dans les conditions prévues pour la modification des statuts » par les mots « par revision des statuts », pour que cette revision soit elle-même incorporée aux statuts, de telle sorte que chaque cessionnaire de parts en ait connaissance.

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission accepte le sous-amendement du Gouvernement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 44 de la commission, modifié par le sous-amendement n° 154 du Gouvernement.

(L'amendement, ainsi modifié, est adopté.)

M. le président. Ce texte devient le premier alinéa de l'article 42.

Par amendement n° 45, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose d'insérer entre le premier et le second alinéa de cet article un nouvel alinéa ainsi conçu :

« Toutefois, en cas d'urgence ou de péril, des engagements supplémentaires aux dépenses initialement prévues pour la réalisation de la construction peuvent, dans les limites fixées par le règlement d'administration publique prévu à l'article 63, être autorisés par le comité d'administration ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il faut bien admettre que le conseil d'administration puisse être obligé de faire face à des dépenses imprévues et urgentes sans avoir l'obligation de réunir l'assemblée générale car, à certains moments, on n'aura pas le temps de procéder à cette réunion, pour modifier les statuts.

M. le ministre. Le Gouvernement accepte cet amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 45.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Ce texte devient le deuxième alinéa de l'article 42.

Par amendement n° 46, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de remplacer le troisième alinéa de cet article par le texte suivant :

« Dans les mêmes sociétés, si une modification aux statuts ou aux documents annexés est décidée dans les formes prévues, et si elle porte sur le nombre de parts affectées à chacun des lots, sur la consistance de ceux-ci ou sur la quote-part des droits et charges résultant du règlement de copropriété, tout associé non acceptant a le droit :

— ou de se retirer de la société en demandant le remboursement des sommes à elle versées au titre des parts dont il est détenteur et éventuellement tous dommages-intérêts ;

— ou d'obtenir que les engagements soient modifiés pour tenir compte du préjudice subi.

« En cas de retrait la société procède à la rétrocession des parts ou consulte les associés sur leur suppression. La demande de l'associé doit être présentée, à peine de forclusion, dans un délai de six mois à compter de la notification reçue par lui de la modification. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Au cours de la réalisation d'un programme de construction, certains aménagements des immeubles peuvent paraître indispensables. C'est pour permettre de tels aménagements que le deuxième alinéa de l'article 42, dans le texte du Gouvernement, autorise des modifications aux statuts ou à leurs documents annexés.

Nous vous proposons une rédaction plus précise pour cet alinéa qui devient maintenant le troisième.

M. le ministre. Le Gouvernement accepte cette rédaction.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 46.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Ce texte devient le troisième alinéa de l'article.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 42, ainsi modifié et complété.

(L'article 42, est adopté.)

[Article 43.]

M. le président. « Art. 43. — Si le contrat de promoteur conclu par une société de construction est résilié, la société décide, soit de désigner un nouveau promoteur, soit, par dérogation à l'article 35, de réaliser directement son objet social.

Par amendement n° 47, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit cet article :

« Si le contrat de promoteur conclu par une société de construction est résilié, la société décide, soit de désigner un nouveau promoteur, soit de réaliser directement son objet social. Dans ce dernier cas, le président du comité d'administration est soumis aux dispositions du dernier alinéa de l'article 35 ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Les dispositions de cet article 43 sont à rapprocher de celles de l'article 30. Elles doivent permettre aux sociétés de continuer la construction, même en cas de carence du promoteur. La modification que nous vous proposons est la conséquence de la suppression du recours obligatoire à un promoteur.

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° 47, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Ce texte devient donc l'article 43.

[Article 44.]

M. le président. « Art. 44. — Toute société dont l'objet social comporte un programme excédant vingt logements, est contrôlée, jusqu'à la liquidation des comptes de l'opération de construction ou d'acquisition, par un commissaire-censeur choisi sur la liste des commissaires aux comptes des sociétés par actions établie dans chaque cour d'appel.

« La responsabilité des commissaires-censeurs est engagée dans les conditions et sous les sanctions prévues aux articles 34 et 43 de la loi du 24 juillet 1867. »

Par amendement n° 137, MM. Vallin, L'Huillier, Marrane, Namy et les membres du groupe communiste et apparenté proposent de rédiger comme suit cet article :

« Toute société qui comporte un programme excédant vingt logements est contrôlée jusqu'à la liquidation des comptes de

construction et d'acquisition par un conseil de surveillance pris parmi les cocontractants bénéficiaires des prêts ; ce conseil de surveillance comprendra deux personnes au moins. »

La parole est à Mme Dervaux pour défendre cet amendement.

Mme Renée Dervaux. Nous pensons que le texte que nous proposons serait préférable à celui présenté à notre Assemblée. Il reprend d'ailleurs les dispositions du décret de 1954.

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. En réalité, le rôle de ce conseil de surveillance dont parle Mme Dervaux sera rempli par le comité d'administration. Dans ces conditions, Mme Dervaux a déjà satisfaction. Par contre, la présence d'un commissaire-censeur qui soit un technicien qualifié des questions comptables sera indispensable, nous le verrons dans un instant.

M. le président. Madame Dervaux, maintenez-vous cet amendement ?

Mme Renée Dervaux. Oui, monsieur le président.

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

M. le ministre. Le Gouvernement s'oppose à cet amendement puisque le comité de direction est déjà chargé de cette surveillance. C'est ce qu'il y a de nouveau par rapport au décret de 1954. Si nous étions restés dans les formes de ce décret, il aurait fallu une surveillance spéciale ; mais, comme dans notre texte nous avons ajouté ce comité, il est inutile d'en instituer un autre.

M. le président. Ces explications complémentaires vous donnent-elles satisfaction ? Maintenez-vous encore votre amendement, madame Dervaux ?

Mme Renée Dervaux. Je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 137 est retiré.

Par amendement n° 48, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le premier alinéa de ce même article 44 :

« Toute société dont l'objet social comporte un programme excédant vingt logements, est contrôlée par un commissaire-censeur jusqu'à la liquidation des comptes de l'opération de construction ou d'acquisition. »

Cet amendement est affecté d'un sous-amendement n° 138, présenté par MM. Vallin, L'Huillier, Marrane, Namy et les membres du groupe communiste et apparenté, et tendant, dans le texte proposé par la commission, après les mots : « par un commissaire-censeur... », à insérer les mots : « pris parmi les futurs copropriétaires et pouvant se faire assister de tout expert comptable technique et juridique de leur choix ». (Le reste de l'alinéa sans changement.)

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il paraît nécessaire d'exiger, dans ces sociétés, la présence d'un commissaire censeur ayant mission de contrôler la gestion. Son rôle et ses pouvoirs, qui doivent être plus étendus que ceux des commissaires aux comptes dans les sociétés anonymes, seront précisés par le règlement d'administration publique.

Il paraît inutile, dans ces conditions, d'obliger, comme le prévoit le texte gouvernemental, la société à choisir le commissaire censeur sur les listes établies pour les commissaires aux comptes des sociétés par actions.

Au demeurant, cette question est du domaine réglementaire.

Monsieur le président, si vous le permettez, je vais faire connaître dès maintenant l'avis de la commission sur le sous-amendement de Mme Dervaux qui demande que ce commissaire censeur, sur la présence duquel elle est d'accord, soit choisi parmi les futurs copropriétaires, mais puisse se faire assister d'un expert technique ou juridique de son choix.

Il est vraiment inutile d'alourdir le texte par cette disposition. On reconnaît, en effet, ainsi que le copropriétaire n'a pas la qualité nécessaire pour remplir cette fonction puisqu'il devra se faire assister d'un expert. Mieux vaut désigner un commissaire censeur qui soit lui-même un technicien de la comptabilité et du droit.

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

M. le ministre. Le Gouvernement accepte l'amendement n° 48 de la commission, mais repousse le sous-amendement n° 138 puisqu'il traite d'une question qui fera l'objet du règlement d'administration publique.

M. le président. Madame Dervaux, votre amendement est-il maintenu ?

Mme Renée Dervaux. Il nous semble qu'il serait utile de garantir dans la loi le contrôle des copropriétaires. C'est pourquoi nous maintenons notre amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement de la commission.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets maintenant aux voix le sous-amendement défendu par Mme Dervaux.

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

M. le président. L'amendement n° 48 devient donc le texte du premier alinéa de l'article 44.

Le deuxième alinéa n'est pas contesté.

Je le mets aux voix.

(Le texte est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'ensemble de l'article 44, ainsi modifié.

(L'article 44, ainsi modifié, est adopté.)

[Article 45.]

M. le président. « Art. 45. — Dans la mesure du préjudice qu'il subit, tout associé peut, en cas d'inaction de la société, exercer les droits et actions de celle-ci. »

Par amendement n° 49, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de supprimer cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission se rallie à l'amendement que le Gouvernement a présenté sur le même article et retire le sien.

M. le président. L'amendement n° 49 est retiré.

Par amendement n° 117 rectifié, M. Jacques Maziol, ministre de la construction, propose, au nom du Gouvernement, de rédiger comme suit cet article :

« Dans la limite du préjudice qu'il subit, tout associé peut, en cas d'inaction de la société et après l'avoir mise en demeure, exercer à titre personnel les droits et actions qu'aurait dû exercer celle-ci. »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre. Il peut se produire qu'après l'achèvement des travaux il y ait des malfaçons, qu'un associé, par son lot, soit particulièrement lésé et que la société, en tant que telle, de par ses relations avec l'entrepreneur, ou considérant qu'un seul de ses associés peut subir un préjudice, n'ait pas la préoccupation d'exercer l'action. Ce n'est donc pas pendant la période de construction, mais après l'achèvement de celle-ci qu'il paraît normal, en cas de préjudice, de permettre à l'un quelconque des associés, et dans la limite de son préjudice, d'exercer ce droit au nom de la société.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 117 rectifié, présenté par le Gouvernement et accepté par la commission.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Ce texte devient donc l'article 45.

[Article 46.]

M. le président. « Art. 46. — Est nulle et de nul effet toute obligation souscrite par la société pour un objet étranger à la réalisation de son objet social.

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

Section II. — Du contrat préliminaire à la souscription ou à la cession des parts sociales.

[Article 47.]

M. le président. « Art. 47. — La souscription de parts d'une société peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie, un promoteur ou un vendeur s'engage à réserver au déposant un certain nombre de parts d'une société à constituer à son initiative ou à transformer dans les conditions prévues à l'article 40.

« La cession de parts peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie, un associé s'engage à céder ses parts à un candidat cessionnaire moyennant un prix de cession fixé dans ledit contrat.

« Toute autre promesse de souscription d'achat ou de cession de parts est interdite ».

Par amendement n° 139, MM. Vallin, L'Huillier, Marrane, Namy et les membres du groupe communiste et apparenté proposent, au premier alinéa de cet article, après les mots : « dépôt de garantie », d'ajouter les mots : « ne pouvant excéder 2 p. 100 de la valeur des parts » (le reste sans changement).

La parole est à Mme Dervaux, pour défendre cet amendement.

Mme Renée Dervaux. Nous proposons simplement par cet amendement de limiter le montant du dépôt de garantie.

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. Cette disposition est du domaine réglementaire. Elle est d'ailleurs expressément prévue par l'alinéa 4 de l'article 63 que nous discuterons ultérieurement.

Mme Renée Dervaux. Dans ces conditions, je retire l'amendement.

M. le président. L'amendement n° 139 est retiré.

Par amendement n° 50, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose, au premier alinéa de cet article, de remplacer les mots : « un promoteur ou un vendeur », par les mots : « une personne ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il s'agit d'une simple modification rédactionnelle destinée à tenir compte de la décision que nous avons prise et qui rend facultatif le recours à un promoteur.

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

M. le ministre. La rédaction est meilleure. Le Gouvernement s'en félicite et l'approuve.

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

Je mets aux voix l'amendement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Les deuxième et troisième alinéas ne sont pas contestés.

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 47, ainsi modifié.

(L'article 47, ainsi modifié, est adopté.)

[Article 48.]

M. le président. « Art. 48. — Le contrat préliminaire doit comporter toutes indications relatives à la constitution de la société, à la consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux et aux conditions financières de l'opération.

« Le dépôt de garantie doit être effectué à un compte spécial ouvert au nom du promoteur, du vendeur ou du cédant par un organisme habilité à cet effet.

« Les fonds déposés sont incessibles et insaisissables.

« Le dépôt de garantie s'impute sur le montant de la souscription ou du prix de cession lors de sa réalisation.

« Le promoteur, le vendeur ou le cédant ne peut exiger ni accepter aucun versement autre que ce dépôt avant la souscription ou la cession des parts. »

Sur cet article, je suis saisi de quatre amendements.

Le premier, n° 150, présenté par MM. Vallin, L'Huillier, Marrane, Namy et les membres du groupe communiste et apparenté tend à rédiger ainsi cet article :

« Le contrat préliminaire 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 la 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 Mme Dervaux pour développer l'amendement.

Mme Renée Dervaux. Cet amendement a pour objet d'apporter des précisions à cet article. Je ne veux pas en reprendre le détail. Il s'agit notamment de la désignation des terrains, de la description et du coût des travaux, du montant des honoraires, etc.

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. Cela aussi est du domaine réglementaire et figurera dans le règlement d'administration publique prévu à l'article 63 que nous examinerons ultérieurement.

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

M. le ministre. Cela figurera en effet dans le règlement d'administration publique.

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

Mme Renée Dervaux. Après les assurances qui viennent de nous être données, nous retirons l'amendement.

L'amendement est retiré.

M. le président. L'amendement est retiré.

Nous en revenons au texte de la commission.

Le premier alinéa n'en est pas contesté.

Je le mets aux voix.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Le deuxième amendement, n° 51, présenté par M. Delalande, au nom de la commission spéciale, tend, au second alinéa de cet article, à remplacer les mots : « du promoteur, du vendeur ou du cédant » par les mots : « du souscripteur ou de l'acquéreur ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Par analogie avec ce que nous avons voté avant-hier pour l'article 16, nous vous proposons de spécifier que le dépôt de garantie sera effectué à un compte spécial ouvert au nom du souscripteur ou de l'acquéreur, et non pas au nom du promoteur, ce qui entraîne la modification des alinéas 2 et 3.

M. Joseph Voyant. Je demande la parole contre l'amendement.

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

M. Joseph Voyant. De quoi s'agit-il ? Il s'agit du contrat préliminaire à la souscription. Que désire la commission par son amendement ? Elle désire garantir les fonds du dépôt de garantie du souscripteur et de l'acquéreur.

Or, le troisième alinéa de cet article précise que « les fonds du dépôt de garantie sont incessibles et insaisissables ». Le souscripteur ou l'acquéreur a donc toutes les garanties que son versement ne sera pas utilisé à d'autres fins que celles prévues par le contrat.

Le quatrième alinéa de ce même article indique que « le dépôt de garantie s'impute sur le montant de la souscription ou du prix de cession lors de sa réalisation ». Cela signifie qu'il sera versé au promoteur, ou au vendeur, ou au cédant, lorsque la société aura pris une forme définitive par la cession des parts.

A fortiori, on ne voit pas pourquoi, pendant la période d'étude du contrat préliminaire qui précède cette cession, le dépôt de garantie doit être versé sans inconvénient au nom du promoteur, du vendeur ou du cédant, comme le prévoit le texte du Gouvernement, et non au nom du souscripteur ou de l'acquéreur, comme le demande la commission.

Je demande donc la reprise du texte du Gouvernement, qui me paraît beaucoup plus logique. Je ne vois par la raison pour laquelle, pendant la période de contrat préliminaire, on verserait la somme au souscripteur cette somme étant ensuite versée au promoteur lorsque le contrat préliminaire se transforme en contrat définitif.

Je vous invite, en conséquence, mes chers collègues, à voter contre le texte de la commission.

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

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. Je demande au Sénat d'être logique avec lui-même. Il s'agit de reprendre ici, en cas de société, les dispositions que nous avons adoptées avant-hier en ce qui concerne le contrat de vente.

M. Joseph Voyant. Je demande la parole.

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

M. Joseph Voyant. Ce n'est pas parce qu'une erreur a été commise précédemment qu'il faut la renouveler aujourd'hui. Vous pouvez parfaitement demander une seconde lecture de l'article 16.

M. le président. Vous combattez l'amendement de la commission ?

M. Joseph Voyant. Oui, monsieur le président, et je demande le retour au texte du Gouvernement.

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

M. le ministre. Le Gouvernement est fidèle à son texte. Il est certain que le dépôt de garantie, qui est incessible et insaisissable, ne pourra être retiré que moyennant l'accord des deux parties. Par conséquent, que ce dépôt s'effectue entre les mains du vendeur ou entre les mains de l'acquéreur, c'est absolument la même chose, au point de vue de la sécurité des fonds, pour l'un et pour l'autre.

Il reste, pour la logique et pour la commodité, que c'est bien entre les mains du vendeur que ce dépôt devrait être effectué. En conséquence, le Gouvernement, d'accord avec M. Voyant, désire revenir à son propre texte.

M. le président. La commission maintient-elle son amendement ?

M. Jacques Delalande, rapporteur. Pour être logique avec elle-même et en raison du vote émis par le Sénat avant-hier, la commission maintient son propre texte.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...
Je mets aux voix l'amendement n° 51.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix le deuxième alinéa de l'article 48, ainsi modifié.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Le troisième amendement, n° 52, présenté par M. Delalande, au nom de la commission spéciale, tend à rédiger comme suit le troisième alinéa de cet article :

« Les fonds déposés sont incessibles et insaisissables dans la limite fixée par le règlement d'administration publique prévu à l'article 63 ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Cet amendement est la conséquence de celui qui a été adopté à l'article 13.

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. Ce texte devient donc le troisième alinéa de l'article 48.

Le quatrième alinéa de l'article n'est pas contesté.

Je le mets aux voix.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Le quatrième amendement, n° 53, présenté par M. Delalande, au nom de la commission spéciale, tend, au début du dernier alinéa de cet article, à remplacer les mots « Le promoteur, le vendeur ou le cédant » par les mots :

« Le promettant ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il s'agit de substituer aux mots « promoteur », « vendeur » ou « cédant » le mot « promettant » pour tenir compte de l'intervention facultative du promoteur.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'ensemble de l'article 48, modifié par les différents amendements que le Sénat vient de voter.

(L'article 48, ainsi modifié, est adopté.)

[Article 49.]

M. le président. « Art. 49. — Le promoteur, le vendeur ou le cédant ne peut dénoncer son engagement que si la réalisation du projet de construction prévu au contrat préliminaire est abandonnée.

« Il est alors tenu de rembourser le dépôt de garantie ».

Par amendement, n° 54, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose, au premier alinéa de cet article, de remplacer les mots :

« Le promoteur, le vendeur ou le cédant » par les mots :

« Le promettant ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. C'est la même modification qu'à l'article précédent.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix le premier alinéa de l'article, ainsi modifié.

(Le texte est adopté.)

M. le président. Par amendement, n° 55, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de supprimer le second alinéa de cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. C'est la conséquence du vote que vous venez d'émettre à l'instant sur le précédent article.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'article 49 se trouve donc réduit au premier alinéa, modifié, qui a précédemment été adopté.

[Article 50.]

M. le président. « Art. 50. — Le candidat souscripteur ou cessionnaire peut dénoncer son engagement et exiger la restitution de son dépôt de garantie si, dans un délai déterminé à compter de la passation du contrat préliminaire, le promoteur, le vendeur ou le cédant ne l'a pas invité à souscrire les parts ou à conclure le contrat de cession de parts.

« Il peut également dénoncer son engagement et exiger la restitution du dépôt de garantie si, lors de la souscription ou de la cession, apparaît soit une aggravation des conditions financières, soit une différence préjudiciable dans la consistance des travaux prévus au contrat préliminaire ou dans les conditions techniques de leur exécution.

« Si le candidat souscripteur ou cessionnaire dénonce son engagement pour toute autre cause ou s'il refuse de souscrire ou d'acquiescer les parts, le dépôt de garantie reste acquis à l'autre partie à titre d'indemnité forfaitaire ».

Sur le premier alinéa de cet article, je suis saisi de deux amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 56, présenté par M. Delalande, au nom de la commission spéciale, tend à rédiger comme suit cet alinéa :

« Le candidat souscripteur ou cessionnaire peut dénoncer son engagement et opérer le retrait des sommes déposées à titre de garantie si, dans le délai déterminé au contrat préliminaire, le promettant ne l'a pas invité à souscrire les parts ou à conclure le contrat de cession de parts ».

Le second, n° 140, présenté par MM. Vallin, L'Huillier, Marrane, Namy et les membres du groupe communiste et apparenté, tend à rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

« Le candidat souscripteur ou cessionnaire peut dénoncer son engagement et exiger la restitution de son dépôt de garantie si, dans le délai déterminé au contrat et au plus tard dans les soixante jours à compter, ... » (le reste sans changement).

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Par analogie avec la décision prise à propos de l'article 15, votre commission vous suggère de stipuler que le délai imparti pour la souscription de parts ou la conclusion du contrat de cession de parts devra être déterminé par le contrat préliminaire.

Ainsi qu'il a été décidé pour les deux articles précédents, le mot « promettant » est substitué aux mots « promoteur, vendeur ou cédant ».

Enfin, il convient de modifier également le deuxième alinéa — ce sera l'objet d'un amendement ultérieur — pour tenir compte du fait que le dépôt de garantie est effectué à un compte ouvert au nom du souscripteur ou de l'acquéreur.

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

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

M. le président. La parole est à Mme Dervaux, pour défendre son amendement.

Mme Renée Dervaux. Notre amendement a pour objet de préciser la durée maximum du délai de restitution du dépôt.

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. Cette question sera prévue expressément au paragraphe 3° de l'article 63 relatif au règlement d'administration publique.

M. Louis Namy. Le délai sera-t-il visé dans ce règlement ?

M. Jacques Delalande, rapporteur. Au paragraphe 3° de l'article 63 figurent expressément les mots : « Les délais prévus par les articles 15 et 50... ». Or nous en sommes précisément à l'examen de l'article 50.

M. le président. Cet amendement paraissant sans objet, je suppose qu'il est retiré.

Mme Renée Dervaux. Oui, monsieur le président.

M. le président. L'amendement est donc retiré.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 56 présenté par la commission et accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Ce texte devient le premier alinéa de l'article 50.

Par amendement n° 57, M. 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. Cette modification rédactionnelle tient compte du fait que le dépôt est effectué à un compte ouvert au nom du souscripteur. Il s'agit donc non plus d'un remboursement mais d'un retrait.

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° 57, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Le second alinéa de l'article est donc ainsi modifié.

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 50, ainsi modifié.

(L'article 50, ainsi modifié, est adopté.)

Section III. — Cession des parts sociales.

[Article 51.]

M. le président. « Art. 51. — La cession volontaire des parts à des personnes autres que les souscripteurs d'origine est interdite, à peine de nullité de la cession, avant que la société ait passé soit un contrat de vente conforme aux dispositions du titre I^{er}, soit un contrat de promoteur conforme aux dispositions du titre II, et dans ce second cas, avant que le promoteur ait passé pour le compte de la société un ou plusieurs marchés pour un montant représentant au moins les deux tiers du coût des travaux prévu au contrat.

« La nullité ne peut être invoquée que par le cessionnaire qui doit justifier d'un préjudice actuel ou éventuel et seulement jusqu'à l'expiration du délai de six mois qui suit la réception des travaux. »

Par amendement n° 58, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

« Sauf cas de force majeure apprécié par le tribunal, la cession volontaire des parts à des personnes autres que celles qui ont souscrit aux parts de la société lors de leur création est interdite à peine de nullité avant la conclusion par la société d'un contrat d'acquisition prévu au titre I^{er}, du contrat de promoteur prévu au titre II et, dans le cas où aucun contrat n'a été souscrit, avant la réception des travaux. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Aux termes de cet article, la cession volontaire des parts à des personnes autres que les souscripteurs d'origine est interdite avant que la société ait passé soit un contrat de vente, soit un contrat de promoteur.

A défaut de stipulations de cet ordre dans le décret du 10 novembre 1954, le promoteur et les fondateurs d'une société de construction peuvent procéder librement à la vente des actions très vite après la constitution de la société sans que le programme en ait été exactement défini et mis au point.

Ce procédé a permis à certains, après avoir lancé rapidement une affaire, de prendre leur bénéfice sur les ventes et d'échapper aux risques de l'opération, ces risques étant assumés par des acquéreurs de parts mal informés des conditions de l'opération et souvent incompétents.

Les irrégularités que l'on veut interdire doivent cependant être couvertes rapidement par le temps, si l'intéressé lui-même ne les invoque pas dans un certain délai fixé à six mois.

Votre commission propose plusieurs modifications à cet article. Tout d'abord, il lui paraît bon de tempérer la règle édictée par la possibilité donnée au tribunal d'apprécier les cas de force majeure.

En second lieu, elle juge nécessaire de préciser, par un changement de terminologie, que l'interdiction de cession vise même les souscripteurs d'une société d'étude lors de la création de celle-ci.

L'emploi de l'expression « souscripteurs d'origine » laisserait, en effet, aux créateurs d'une société d'étude la possibilité de procéder à une augmentation de capital pour pouvoir céder, ensuite, leurs parts aux nouveaux « souscripteurs d'origine », en échange de promesses contraaires à l'esprit de la loi.

Par ailleurs, il nous a semblé exagéré de prévoir que la cession de parts reste interdite tant que des marchés n'ont pas été conclus pour un montant au moins égal aux deux tiers du coût des travaux.

Lorsqu'il n'existe pas de promoteur, nous prévoyons que la cession de parts ne pourra pas avoir lieu avant la réception des travaux, réception définitive s'entend.

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. Ce texte devient le premier alinéa de l'article 51.

Par amendement n° 59, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose au second alinéa *in fine* de cet article, de remplacer les mots : « du délai de six mois qui suit la réception des travaux » par les mots : « d'un délai de six mois après la réception des travaux ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il s'agit d'une simple modification d'ordre rédactionnel qui ne touche pas le fond de cette disposition.

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

Je mets aux voix l'amendement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Le deuxième alinéa de l'article est donc ainsi modifié.

Par amendement n° 60, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de compléter cet article *in fine* par un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« L'interdiction de cession des parts ne s'applique pas à celles souscrites par l'un des organismes désignés par décret et habilités à recueillir les versements effectués par les employeurs au titre de la participation obligatoire à l'effort de la construction. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il nous semble que l'interdiction de cession ne doit pas s'appliquer aux organismes officiels chargés de recueillir les versements effectués par les employeurs au titre de la participation obligatoire à l'effort de construction. C'est l'objet de cet alinéa nouveau que nous vous proposons.

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° 60, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'ensemble de l'article 51, ainsi modifié et complété.

(L'article 51, ainsi modifié et complété, est adopté.)

[Article 52.]

M. le président. « Art. 52. — La cession est, à peine de nullité, constatée par acte notarié.

« Cet acte doit comporter toutes indications relatives à la société, aux conditions techniques et financières de la réalisation de son objet social, à sa situation financière au moment de la cession, aux droits et obligations du cessionnaire. »

Le premier alinéa n'est pas contesté

Je le mets aux voix.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 61, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose, au second alinéa de cet

article, 2^e ligne, de remplacer les mots : « de la réalisation de son objet social », par les mots : « de l'acquisition ou de la construction... ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il est normal de prévoir, comme le fait l'article 52, que la cession de parts sera constatée par acte notarié. Bien que la transaction porte en théorie sur un objet mobilier, le groupe de parts, en réalité, elle s'applique à un logement qui est un immeuble.

Les garanties minima exigées pour une vente immobilière doivent donc être requises ici.

La commission vous propose de modifier légèrement le deuxième alinéa. Ainsi qu'il a été observé à l'article 37, l'objet social pouvant, en effet, comporter la gestion de l'immeuble, les conditions techniques et financières à fournir, ne concernent que la construction ou l'acquisition.

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° 61, présenté par la commission spéciale et accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix le deuxième alinéa de l'article 52 ainsi modifié.

(Le deuxième alinéa, ainsi modifié, est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'ensemble de l'article 52 ainsi modifié.

(L'article 52, ainsi modifié, est adopté.)

Section IV. — Des droits et obligations des associés.

[Article 53.]

M. le président. « Art. 53. — Chaque associé est tenu, dans la proportion de ses droits sociaux et dans la limite du montant des dépenses prévues par les statuts, de satisfaire aux appels de fonds nécessités par la réalisation de l'objet social. Il ne peut être tenu de la part d'un autre associé défaillant que dans le cas prévu à l'article 54 (2^e alinéa).

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

« Lorsque la société bénéficie d'un prêt spécial du Crédit foncier de France ou du Sous-comptoir des entrepreneurs, elle doit, pour déterminer les apports des associés et répartir entre ceux-ci les droits et obligations résultant de cet emprunt, respecter les proportions fixées par le ou les établissements prêteurs comme condition d'octroi du prêt.

« Lorsque la société a obtenu des primes à la construction non convertibles en bonifications d'intérêts, leur montant est réparti entre les associés dans les proportions fixées par la décision d'attribution. »

Par amendement, n° 62, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

« Chaque associé est tenu, dans la proportion de ses droits sociaux et dans la limite du montant des dépenses prévues par les statuts, de satisfaire aux appels de fonds nécessités par la réalisation de l'acquisition ou de la construction. Il est tenu, en ce qui concerne la gestion des immeubles sociaux, suivant la répartition des charges prévues par le règlement de copropriété. Sous réserve des dispositions des articles 41, 42 et 54, il ne peut être tenu de la part d'un autre associé. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Si l'on veut permettre aux sociétés de réaliser leur objet social et d'achever la construction entreprise, il est nécessaire de maintenir les dispositions de la loi du 28 juin 1938 qui imposent aux sociétés de répondre à tous les appels de fonds qu'exige cette réalisation.

Tel est l'objet de l'alinéa premier de l'article 53.

Cependant, votre commission vous propose de modifier cet alinéa qui, dans sa rédaction actuelle, pourrait être considéré comme ne s'appliquant qu'aux dépenses de construction, alors qu'il doit s'appliquer conformément aux dispositions du règlement de copropriété.

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, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient le premier alinéa de l'article 53.

Sur les autres alinéas du même article, je ne suis saisi d'aucun amendement.

Je les mets aux voix.

(Ces textes sont adoptés.)

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

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 53, ainsi modifié.

(L'article 53, ainsi modifié, est adopté.)

[Article 54.]

M. le président. « Art. 54. — Si un associé ne remplit pas ses obligations à l'égard de la société, ses droits de toute nature dans l'actif social, y compris ceux afférents à la jouissance de son lot, peuvent être mis en vente publique.

« Si les sommes recouvrées sur l'associé défaillant, notamment par la réalisation de ses droits sociaux, ne suffisent pas à payer le montant de ses obligations, le solde incombe aux autres associés et il est réparti entre eux proportionnellement à leurs droits sociaux. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 54.

(L'article 54 est adopté.)

[Article 55.]

M. le président. « Art. 55. — Un associé ne peut jamais prétendre à l'attribution exclusive en propriété, par voie de partage en nature, du lot auquel il a vocation, non plus qu'à accéder ou se maintenir dans la jouissance exclusive de ce lot, s'il n'a rempli ses obligations à l'égard de la société. »

Par amendement (n° 63), M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

« S'il n'a rempli ses obligations à l'égard de la société, un associé ne peut prétendre à l'attribution exclusive en propriété du lot auquel il a vocation, ni à accéder ou se maintenir dans la jouissance exclusive de ce lot, ni à donner ses parts en nantissement, si ce n'est à la société ou à une personne qui se substitue à lui pour remplir ses obligations envers cette dernière. »

La parole est à M. Delalande.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Cet article règle la situation de l'associé qui se retire de la société. Il y a lieu de supprimer l'allusion à un partage, puisqu'il ne s'agit que d'une attribution. Il semble, en revanche, nécessaire d'interdire à l'associé qui n'a pas rempli ses obligations à l'égard de la société de donner ses parts en nantissement, si ce n'est à l'établissement de crédit qui prend en charge ses obligations ou à la société elle-même.

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

M. le ministre. Le Gouvernement est d'accord sur cette interdiction. Il propose même de la compléter.

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 un sous-amendement n° 155 à l'amendement n° 63 de M. Delalande, au nom de la commission spéciale, M. Maziol, ministre de la construction, au nom du Gouvernement, propose, dans la rédaction de l'alinéa 1^{er} de l'article 55 proposée par l'amendement n° 63, de remplacer les mots :

« Si ce n'est à la société ou à une personne qui se substitue à lui pour remplir ses obligations envers cette dernière », par les mots :

« A peine d'inopposabilité à la société, si ce n'est avec l'accord de celle-ci ».

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre. Il s'agit de compléter la disposition, prévue par l'amendement n° 63 de la commission, par une sanction. Cette dernière consiste à rendre inopposable à la société tout nantissement des parts sociales qui n'aurait pas reçu l'accord de la société.

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission n'a pas eu le loisir d'examiner ce sous-amendement mais il s'agit d'une bonne technique juridique. Dans ces conditions, je ne puis faire d'opposition.

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

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

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Le premier alinéa de l'article 55 est donc constitué par l'amendement n° 63 de la commission, modifié par le sous-amendement du Gouvernement.

Par amendement (n° 64), M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de compléter cet article *in fine* par un nouvel alinéa ainsi conçu :

« Chaque associé attributaire d'un lot en propriété reste tenu envers la société et envers les tiers, au même titre que les autres associés, de la part qui lui incombe dans les dettes sociales antérieures à la date de l'attribution de son lot. A cet effet, l'associé peut être astreint à verser, avant l'attribution du lot, une provision au plus égale à ladite part pour les dettes dont la division ne pourrait être effectuée entre les associés. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il a semblé utile à votre commission d'ajouter un second alinéa qui précise que les obligations de l'associé restent entières pour les dettes qui ont été contractées antérieurement à son départ de la société.

Nous reprenons le deuxième alinéa de l'article 56 sans limiter à 5 ans, ce qui nous semble impossible, les obligations de l'associé qui se retire.

Nous prévoyons, de plus, que l'associé qui se retire peut être amené à verser une provision destinée à couvrir sa part dans ces dettes, à moins que la division de celles-ci ne résulte de l'acte d'attribution ; c'est le cas pour les prêts du Crédit foncier qui se trouvent automatiquement divisés.

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 sur cet amendement ?

Je le mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'ensemble de l'article 55 ainsi modifié et complété.

(L'article 55, ainsi modifié et complété, est adopté.)

[Article 56.]

M. le président. « Art. 56. — Nonobstant toute clause contraire des statuts, le retrait de certains associés peut avoir lieu dès qu'une assemblée générale a constaté l'achèvement de l'immeuble social et sa conformité avec les prévisions statutaires et a statué sur les comptes définitifs de l'opération de construction.

« L'associé reste tenu envers les associés et envers les tiers, pendant cinq ans après son retrait, de ses obligations existant à la date du retrait. »

Sur cet article, je suis saisi de plusieurs amendements. Le premier, n° 65, présenté par M. Delalande, au nom de la commission spéciale, tend à rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

« Dans les sociétés ayant pour objet la division des immeubles sociaux par lots destinés à être attribués en propriété aux associés, le retrait de certains associés peut, nonobstant toute clause contraire des statuts, avoir lieu dès qu'une assemblée générale a constaté la réalisation de l'objet social et sa conformité avec les prévisions statutaires et a approuvé les comptes définitifs afférents à cette réalisation. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. L'article 56 précise les conditions des retraits individuels, et notamment la procédure de ces retraits. Ceci rappelle d'ailleurs des dispositions de la loi de 1938. La nouvelle rédaction que la commission vous propose pour le premier alinéa se borne d'ailleurs à préciser celle du Gouvernement.

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 sur cet amendement ?

Je le mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement, n° 66, présenté par M. Delalande, au nom de la commission spéciale, tendant à supprimer le second alinéa de cet article.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Ce deuxième alinéa nous a paru devoir être supprimé, puisque la question est réglée par l'article 55.

M. le président. Personne ne présente d'observation sur cet amendement ou ne s'oppose à la suppression proposée ?...

Je mets l'amendement aux voix.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement et d'un sous-amendement qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 67 présenté par M. Delalande, au nom de la commission spéciale, tend à compléter l'article 56 *in fine* par deux alinéas nouveaux ainsi conçus :

« Il est procédé à l'attribution des lots aux associés qui se retirent, conformément aux affectations prévues par les statuts ou leurs annexes. Chaque attribution est constatée par acte authentique signé d'un représentant de la société et de l'associé qui se retire. Elle entraîne de plein droit l'annulation des parts correspondant aux lots attribués.

« La dissolution de la société est de droit si le retrait d'un ou plusieurs associés doit avoir pour effet d'entraîner l'annulation de plus du tiers des parts sociales existant à la date de l'assemblée générale visée au premier alinéa. »

Le sous-amendement n° 127 à l'amendement n° 67 de M. Delalande au nom de la commission spéciale, est présenté par M. Voyant. Il tend, dans le texte proposé par l'amendement n° 67 de la commission, pour compléter l'article 56, à supprimer le deuxième alinéa.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Dans le dessein de protéger les créanciers contre une dispersion de l'actif immobilier, qui constitue leur gage, et d'éviter qu'ils ne soient obligés, le cas échéant, de pratiquer des saisies entre les mains de tous les associés ayant obtenu leur retrait, le dernier alinéa de cet article, dans la rédaction nouvelle proposée par la commission, rend obligatoire la dissolution de la société lorsqu'un tiers de l'actif immobilier a été attribué.

Nous estimons que c'est là l'intérêt de la protection des créanciers qui commande cette solution.

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

M. le ministre. Le Gouvernement accepte le premier alinéa de cet amendement.

M. le président. L'amendement (n° 67) de M. Delalande, tend, en effet, à compléter par deux alinéas nouveaux l'article 56.

Monsieur le ministre, vous n'acceptez que le premier de ces deux alinéas ?...

M. le ministre. Oui, monsieur le président.

Sur le second alinéa, le Gouvernement n'accepte pas une dissolution de la société de plein droit, car cette dissolution provoquerait la dispersion de l'actif social que la commission semble redouter. Au surplus cette proposition semble peu conforme au principe de la liberté des contrats.

M. le président. La parole est à M. Voyant pour défendre son sous-amendement n° 127.

M. Joseph Voyant. Il me restera à développer l'exposé de M. le ministre. Il me paraît en effet assez curieux, en ce qui concerne le respect du principe de la liberté des contrats, que ce soit un tiers des membres d'une société qui entraîne la dissolution de la société.

De surcroît, le but de l'amendement de la commission est de lutter contre la dispersion de l'actif immobilier. Or, la dispersion totale de cet actif, c'est la dissolution de la société. Il faudrait donc tout tenter pour l'éviter.

Il serait, par exemple, plus logique de prévoir que la dissolution de cette société sera obligatoire lorsque les deux tiers de l'actif immobilier auront été attribués.

La commission décide que le tiers suffit pour entraîner le retrait obligatoire des deux autres tiers qui n'avaient pas du tout l'intention de se retirer de la société. La commission aboutit finalement à ce qu'elle voulait éviter, c'est-à-dire à l'absence de protection de créanciers, ce qui les obligera à pratiquer des saisies, les deux tiers ayant été contraints de se retirer par la volonté d'un seul tiers. Il est préférable d'en revenir au droit commun et de supprimer purement et simplement le dernier paragraphe.

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission maintient ses conclusions.

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

M. le ministre. Le Gouvernement est d'accord avec les explications apportées par M. Voyant.

M. le président. Je vais consulter par division parce que l'amendement de M. Voyant porte sur la deuxième partie de l'amendement de M. Delalande.

Je mets donc aux voix le premier alinéa de l'amendement n° 67.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 127 de M. Voyant qui tend à supprimer le second alinéa de l'amendement de M. Delalande.

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

M. le président. Je mets aux voix le deuxième alinéa de l'amendement n° 67 de la commission.

(Ce texte est adopté.)

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

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 56, tel qu'il résulte des votes émis par le Sénat.

(L'article 56 est adopté.)

[Article 57.]

M. le président. « Art. 57. — En cas de dissolution de la société, il est procédé au partage en nature et à l'attribution de fractions d'immeuble aux associés conformément à leur vocation.

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

« Dans le cas où la succession d'un associé décédé n'est pas liquidée, les droits et charges propres au *de cuius* sont attribués indivisément au nom de ses ayants droit et cette attribution n'entraîne pas de leur part acceptation de la succession du legs ou de la donation.

« Par dérogation à l'article 890 du code civil, la lésion invoquée en cas de partage s'apprécie au jour de l'établissement définitif de l'état de division ».

Par amendement n° 68, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

« Il ne peut être procédé à la dissolution des sociétés visées à l'article 2 avant qu'une assemblée générale ait constaté la réalisation de l'objet social et sa conformité avec les prévisions statutaires et approuvé les comptes définitifs afférents à cette réalisation. Il est alors procédé à l'attribution des lots des associés conformément aux affectations prévues par les statuts ou leurs annexes ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. La loi du 28 juin 1938, complétée par celle du 4 février 1938 et par le décret du 20 mai 1955, a prévu deux procédures différentes d'approbation de l'attribution de l'actif, une procédure normale et une procédure simplifiée.

La procédure normale est employée lorsque l'affectation des lots aux actions ou parts n'est pas précisée par les statuts, la procédure simplifiée dans le cas contraire.

Dans les sociétés visées par le présent projet de loi, l'affectation des parts à des lots figurera obligatoirement dans les statuts. Seule la procédure simplifiée doit, en conséquence, être envisagée.

C'est ce que nous précisons dans la nouvelle rédaction que nous vous présentons.

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 68, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Ce texte devient donc le premier alinéa de l'article 57.

Par amendement (n° 69), M. Delalande au nom de la commission spéciale, propose de remplacer le second alinéa de cet article par le texte suivant :

« L'attribution est opérée par acte authentique et approuvée par les intéressés. A défaut d'accord amiable, chaque associé est sommé de se présenter devant notaire à jour et heure fixes, à l'effet d'en prendre connaissance et de l'approuver ou de le contester. Les associés qui contestent alors l'attribution disposent d'un délai de quinze jours pour saisir le tribunal de grande instance du lieu du siège social ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission formule les mêmes observations que pour le premier alinéa.

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

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

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

Je mets aux voix l'amendement n° 69, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Ce texte devient donc le second alinéa de l'article 57.

Par amendement n° 70 rectifié, M. Delalande, au nom de la commission spéciale propose de supprimer le dernier alinéa de cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Etant donné qu'il s'agit, non d'un partage, mais d'une attribution, il n'y a pas lieu de maintenir le dernier alinéa de l'article 57 qui ne peut s'appliquer qu'en cas de partage.

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

M. le ministre. Le Gouvernement estime que c'est parfaitement exact et, en conséquence, il accepte l'amendement

M. le président. Le Gouvernement est d'accord avec la commission et je vois que les juristes qui ne manquent pas dans cette Assemblée le sont également.

Quelqu'un demande-t-il la parole ?...

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Le dernier alinéa de l'article 57 est donc supprimé.

Quelqu'un demande-t-il la parole ?...

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 57, tel qu'il résulte des votes émis par le Sénat.

(L'article 57 est adopté.)

CHAPITRE II

Dispositions particulières aux sociétés de construction de forme coopérative.

[Article 58.]

M. le président. « Art. 58. — Une société immobilière de construction peut adopter la forme coopérative instituée par la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947. Les dispositions de cette loi, nonobstant son article 2, ne sont applicables qu'en tant qu'elles ne sont pas contraires à celles du présent titre, et sous la double condition :

« 1° Que les statuts soient conformes à des statuts types ;

« 2° Que le promoteur prenne en charge les obligations correspondant aux lots non souscrits dont la construction est nécessaire pour assurer l'achèvement des lots souscrits, ainsi que l'augmentation des charges des associés qui résulterait de la non-exécution de la totalité des lots prévus aux statuts, et apporte la garantie financière correspondant à ces obligations.

« Ces sociétés ne peuvent avoir l'objet prévu à l'alinéa 2 de l'article 2.

« Les dispositions de l'article 38 ne leur sont pas applicables. »

Sur cet article, je suis saisi de nombreux amendements, dont deux peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier (n° 113), présenté par MM. Emile Hugues et Marcel Molle, tend à remplacer les trois premiers alinéas de cet article par les dispositions suivantes :

« Les sociétés immobilières de construction ayant pour objet l'attribution divisée à leurs membres, en propriété ou en jouissance des immeubles construits par elles peuvent adopter la forme coopérative instituée par la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947.

« Ces sociétés ne sont régies par la présente loi qu'en tant que ses dispositions ne sont pas contraires à celles de la loi précitée du 10 septembre 1947 ; leurs statuts doivent être conformes à des statuts types.

« Les coopérateurs groupés au sein d'une même société prennent en charge les obligations correspondant aux lots non souscrits dont la construction est nécessaire pour assurer l'achèvement des lots souscrits. La bonne exécution de ces obligations doit faire l'objet d'une garantie financière, dans les conditions qui seront fixées par le règlement d'administration publique prévu à l'article 63 ».

(Le reste sans changement.)

Le second (n° 152), présenté par M. Chauvin, tend à remplacer les trois premiers alinéas de cet article par les dispositions suivantes :

« Les sociétés immobilières de construction ayant pour objet l'attribution divisée à leurs membres, en propriété ou en jouissance, sous une forme autre que le partage des immeubles construits par elles, peuvent adopter la forme coopérative instituée par la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947.

« Ces sociétés ne sont régies par la présente loi qu'en tant que ses dispositions ne sont pas contraires à celles de la loi précitée du 10 septembre 1947 ; leurs statuts doivent être conformes à des statuts types.

« Les coopérateurs groupés au sein d'une même société prennent en charge les obligations correspondant aux lots non souscrits dont la construction est nécessaire pour assurer l'achève-

ment des lots souscrits. La bonne exécution de ces obligations doit faire l'objet d'une garantie financière, dans les conditions qui seront fixées par le règlement d'administration publique prévu à l'article 63 ».

(Le reste sans changement.)

La parole est à M. Molle pour développer l'amendement n° 113.

M. Marcel Molle. Mes chers collègues, la question de l'application de la loi aux sociétés coopératives se pose une fois de plus ; nous en avons déjà parlé avant-hier. Il est très souhaitable que les constructeurs qui se groupent en une société coopérative puissent continuer leur action et que celle-ci ne soit pas entravée par des dispositions trop étroites qui viendraient la gêner.

Cette assemblée est unanime à considérer que cette forme d'activité est particulièrement louable et doit être encouragée. Il faut donc essayer d'adapter les dispositions du projet de loi aux sociétés coopératives, d'autant plus qu'un grand nombre de logements sont construits de cette manière en dehors même des coopératives soumises au régime des H. L. M.

L'amendement que nous avons déposé a pour but de faciliter l'action des sociétés, tout d'abord en prévoyant que les dispositions de la loi ne leur sont applicables que si elles ne sont pas contraires aux principes mêmes du régime coopératif et, d'autre part, en réglant la question de la responsabilité.

Vous savez que, dans le premier projet gouvernemental, toute société devait obligatoirement passer un des contrats prévus au titre 1^{er} ou bien avoir recours à un promoteur. Dans ce cas, les sociétés coopératives se trouvaient soumises à cette obligation et devaient passer par l'intermédiaire d'un promoteur, ce qui a paru évidemment excessif. Dans le projet que nous discutons, le promoteur n'est pas obligatoire pour la société, mais la responsabilité qui était mise à sa charge est remplacée par celle qui est mise à la charge du président.

Or, en matière de société coopérative, il faut bien voir que le président est souvent l'un des coopérateurs, qu'il n'a pas une capacité plus particulière que celle des autres membres de la société et qu'il serait peut-être excessif de lui imposer une responsabilité qu'il aura probablement quelque peine à supporter.

C'est pourquoi nous proposons, dans le troisième alinéa de cet article, de remplacer la responsabilité du président par celle des coopérateurs eux-mêmes qui, évidemment, seront garants de la bonne fin de l'opération, ce qui est, du reste, normal et correspond au principe de la société coopérative.

Je me permets d'insister pour que l'assemblée adopte cet amendement.

M. le président. La parole est à M. Chauvin, pour défendre son amendement n° 152.

M. Adolphe Chauvin. Mes observations rejoignent celles que vient de développer M. Molle.

J'indique dès maintenant que si cet amendement n'était pas voté, j'en ai déposé un autre, portant le numéro 163, me réservant d'intervenir lorsqu'il viendra en discussion.

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission a examiné avec beaucoup d'attention les demandes des sociétés coopératives.

C'est, nous n'en doutons pas, une des questions les plus importantes dans nos débats d'aujourd'hui, car il faut bien reconnaître que grâce à la formule de la coopérative, un grand nombre de sociétés ont participé de façon très utile à l'œuvre de construction et, ici, je dois leur rendre un hommage indiscutablement mérité.

La question qui nous est soumise aujourd'hui est celle de savoir si les constructions qui seront effectuées selon la formule des sociétés coopératives devront en réalité échapper aux obligations imposées par la loi que nous sommes en train de discuter.

Quels sont les inconvénients invoqués par les sociétés coopératives tendant à échapper au processus même indiqué par la loi ? Il s'agirait d'un accroissement de frais venant des garanties financières, de l'assurance, de la formule notariée et d'une certaine difficulté, d'une lourdeur relative à la complexité du problème tenant à la présence du promoteur.

En ce qui concerne les frais d'acte notarié, les frais de garantie d'assurance ou de garantie bancaire, les sociétés coopératives ne doivent pas, ne peuvent pas échapper à ces frais parce qu'il faut apporter aux coopérateurs les mêmes garanties de bonne fin d'exécution des constructions édifiées pour eux que celles dont bénéficient les membres des sociétés ordinaires. Je crois savoir que, dans la plupart des cas, les sociétés coopératives qui construisent ont elles-mêmes recherché ces garanties, soit auprès des compagnies d'assurances, soit auprès d'organismes bancaires et elles ont bien fait, car l'intérêt même des coopérateurs l'exige.

On nous objecte la présence du promoteur, mais c'est justement pour tenir compte des observations très pertinentes des représentants des sociétés coopératives que nous avons mentionné, à l'article 35 et à différents autres articles concernant les sociétés, le caractère simplement facultatif du promoteur, celui-ci pouvant être remplacé par le président du comité d'administration.

J'ouvre ici une parenthèse sur la façon dont, en réalité, se rencontrent en France les sociétés coopératives. Il existe de petites coopératives qui correspondent très exactement à ce que devrait sans doute être toujours la coopération. Cinq, dix, quinze ou vingt personnes se rencontrent, se connaissent, forment entre elles une société et, s'entraînant, parviennent à leurs fins en coopération.

Mais ce n'est pas, je crois, sous cette forme que la plupart des sociétés coopératives ont pu permettre un grand essor de la construction.

M. Bernard Chochoy. Elles n'en ont souvent que le nom !

M. Jacques Delalande, rapporteur. Je rejoins vos observations, monsieur Chochoy. Nous arrivons, en effet, à une autre forme de la coopération, j'allais dire presque industrialisée, dans l'intérêt même de la construction.

Des organismes importants ont promu, ont agréé un nombre important de filiales ayant beaucoup construit, mais nous constatons en fait que l'organisme fédérateur initiateur de ces sociétés coopératives pourrait parfaitement leur servir de promoteur sans accroître autrement les frais.

D'autre part, je répondrai aux observations de notre collègue M. Molle qui veut voir dans la formule coopérative l'interdiction, l'impossibilité de mettre sur la tête d'un seul homme, du président, les différentes responsabilités soit pénales, soit financières d'une opération de coopération. En effet, il nous a dit tout à l'heure que jamais, parmi ses coopérateurs, l'un d'eux n'accepterait de devenir président de la société. Cela m'étonne, car dans chacune de ces opérations, il y a en réalité un promoteur, un initiateur : celui qui prend la décision de réunir un certain nombre d'amis ou de coopérateurs ; celui-ci acceptera d'endosser la responsabilité.

Vous voudriez que cette responsabilité fût diluée entre la totalité des coopérateurs. J'avoue que je ne comprends pas très bien la défense des coopérateurs que vous prenez ici, mais j'ai tenu, puisque c'était l'objection faite par les représentants des coopératives, à rechercher si dans la loi de septembre 1947 relative à la coopération, figurait un texte stipulant que la responsabilité de tous les coopérateurs se trouvait diluée entre eux ou si l'un d'eux ne pouvait, au contraire, être leur représentant et endosser cette responsabilité. J'avoue que je n'ai rien trouvé de tel.

Sans doute, la loi sur la coopération prévoit-elle que tous les membres de la coopérative ont les mêmes droits dans l'administration de la société, les mêmes droits à l'assemblée générale, mais l'article 6 ou l'article 7 — je cite de mémoire — précise que l'administration de la société est assurée par des mandataires, des administrateurs et il dispose également que la responsabilité des administrateurs ou gérants est prévue par les statuts de la société. Dès lors, rien ne s'oppose, même dans une société coopérative, à ce que les statuts prévoient que la responsabilité pénale, notamment sur le plan financier de l'opération, sera mise sur la tête de celui qui acceptera la présidence de la société et cette responsabilité. Je ne vois là rien qui soit en opposition fondamentale avec les principes de la coopération.

Mes chers collègues, si nous suivions MM. Chauvin et Molle, qui pensent, je crois, beaucoup plus aux petites coopératives qu'aux coopératives importantes, on pourrait parvenir à ce résultat singulièrement néfaste que n'importe quelle société pourrait adopter la formule coopérative et échapper ainsi à toutes les obligations de la loi, laquelle perdrait son sens et son efficacité.

M. Bernard Chochoy. Très bien !

M. Jacques Delalande, rapporteur. Je crois que nous pouvons accepter le rôle simplement facultatif du promoteur et le fait que la responsabilité de l'opération repose sur la tête du président du comité d'administration, car cette responsabilité, dans le cadre d'une société coopérative, est parfaitement conciliable avec les règles de base de la coopération.

C'est pourquoi la commission, après avoir longuement examiné ce projet, après avoir pesé de façon consciencieuse les objections qui étaient faites, a cru devoir écarter ces suggestions et par conséquent, je vous demande de ne pas accepter les amendements déposés par nos collègues MM. Molle et Chauvin.

M. Bernard Chochoy. Très bien !

M. Adolphe Chauvin. Je demande la parole.

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

M. Adolphe Chauvin. Je suis extrêmement sensible aux arguments développés par notre rapporteur.

Chacun soit ici que ni M. Molle ni moi-même n'avons le souci de défendre des sociétés coopératives qui n'ont de coopératif que le nom. Comme M. le rapporteur vient de le dire, notre souci est de sauver les petites coopératives qui ont fait et font toujours de l'excellent travail.

Comme maire, j'en ai l'expérience et je vous assure, mes chers collègues, que ne pas préserver l'esprit coopératif, soumettre, assujettir toutes les coopératives et notamment les plus petites d'entre elles aux dispositions de cette loi, c'est mettre en danger la coopération elle-même.

Aussi, je me tourne vers M. le ministre. Je pense, monsieur le ministre, que nous ne serions pas aujourd'hui dans cette situation si un véritable statut de la coopération avait été établi. Aussi aimerais-je savoir s'il est dans vos intentions de définir un tel statut qui s'impose.

Nous tous ici, qui avons connaissance de ce problème, avons parfaitement conscience de cette nécessité, car il est certain que la situation actuelle ne doit pas durer. De grâce, ne tuons pas nos petites coopératives.

C'est d'ailleurs l'objet de mon amendement n° 163 et pour éviter d'avoir à reprendre la parole, je vous demande la permission, monsieur le président, d'en parler maintenant.

Il vise les coopératives groupant au maximum cinquante membres et qui répondent vraiment aux caractères d'une véritable coopérative groupant quelques personnes qui se connaissent bien en vue d'obtenir, par l'effort commun des associés et au meilleur prix, un produit ou un service, cela en assurant les fonctions des entrepreneurs ou intermédiaires dont la rémunération grèverait le prix de revient.

Je constate après expérience que cet esprit coopératif est source de renouveau d'esprit civique. Oh ! bien sûr, les sociétés d'H. L. M. ont leur rôle, bien sûr elles apportent des garanties parce qu'elles subissent un contrôle beaucoup plus sévère que ces petites coopératives, mais je dois constater aussi que l'esprit des coopérateurs qui ont participé à la construction de leur maison est tout à fait différent de l'esprit de propriétaires ou de locataires d'H. L. M. à qui on apporte la maison toute construite.

Tous ceux d'entre nous qui ont l'expérience de la construction savent combien le responsable est l'objet de suspicion même lorsque l'homme est parfaitement honnête, alors que, lorsque les assemblées générales de coopérateurs se tiennent, les explications peuvent être données et, en général, elles permettent d'établir des relations confiantes entre le ou les responsables, les membres de la commission de surveillance et les coopérateurs.

C'est la raison pour laquelle, monsieur le ministre, je me permets d'insister auprès de vous pour que vous me donniez au moins l'assurance qu'un statut de la coopération nous sera proposé soit par un projet de loi, soit par voie réglementaire, afin que ces petites coopératives ne soient pas assujetties à ce projet de loi, faute de quoi, à coup sûr, elles périront. (*Applaudissements sur divers bancs.*)

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur les deux amendements qui viennent d'être développés ?

M. le ministre. Le Gouvernement n'est pas favorable à ces amendements, car, comme l'a si bien montré M. le rapporteur, ce serait pour les coopératives qui n'ont de cette fonction que le nom un moyen excellent de tourner la loi. Par contre, il n'est pas question pour cela de détruire dans ce qu'à de bon et d'excellent l'esprit coopératif. Par conséquent, je peux donner à M. Chauvin l'assurance que mes services étudient actuellement un statut de la coopération et j'espère que ce texte verra le jour bientôt.

M. Adolphe Chauvin. Je demande la parole.

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

M. Adolphe Chauvin. Monsieur le ministre, votre réponse pourrait me satisfaire si j'avais l'assurance que le délai ne sera pas trop long, car — notre collègue M. Chochoy pourra confirmer ce que je dis maintenant — depuis bien longtemps on parle d'un nouveau statut de la coopération et les mois et les années passent sans qu'il paraisse. Alors j'aimerais si possible que vous puissiez nous indiquer le délai dans lequel ce texte verra le jour.

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

M. le ministre. Il est bien difficile de donner un délai ferme à M. Chauvin, mais je peux lui promettre de m'y consacrer dans les meilleurs délais ; nous pouvons espérer ne pas dépasser une année.

M. le président. Les amendements sont-ils maintenus ?

M. Marcel Molle. Je maintiens mon amendement.

M. Adolphe Chauvin. Je maintiens le mien également.

M. le président. Je mets donc aux voix ces deux amendements identiques.

(*Les deux amendements ne sont pas adoptés.*)

M. le président. Je suis saisi d'un autre amendement n° 71, présenté par M. Delalande, au nom de la commission spéciale, tendant à rédiger comme suit le premier alinéa du même article 58 :

« Une société immobilière de construction ayant pour objet l'attribution divisée à ses membres, en propriété ou en jouissance, sous une forme autre que le partage, des immeubles construits par elle, peut adopter la forme coopérative instituée par la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947. Les dispositions de cette loi, nonobstant son article 2, ne sont applicables qu'en tant qu'elles ne sont pas contraires à celles du présent titre et sous la double condition : ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Mes chers collègues, nous vous demandons de rédiger d'une façon légèrement différente le premier alinéa de cet article.

La société de construction, définie au chapitre I^{er} du titre III, exclurait la société coopérative telle qu'elle fonctionne actuellement, puisque l'article 38 stipule que toutes les parts doivent être souscrites dès la constitution de la société.

Mais il ne paraît pas possible d'interdire l'activité des sociétés qui ont choisi la forme coopérative, d'où l'article 58.

Dans la rédaction que nous propose le Gouvernement, cet article méconnaît un des principes essentiels des sociétés coopératives, à savoir qu'elles ne peuvent avoir pour objet de partager entre leurs membres leur actif social.

La nouvelle rédaction que nous vous proposons pour l'alinéa premier est plus conforme à ce principe.

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 sur cet amendement ?

Je le mets aux voix.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Un autre amendement, n° 72 présenté par M. Delalande au nom de la commission spéciale, tend à rédiger comme suit le début de l'alinéa 2° de cet article :

« 2° Que le promoteur, ou s'il n'y en a pas, le président de la société, prenne en charge... » (le reste sans changement).

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Pour éviter que la formule coopérative relativement plus souple ne soit préférée par des personnes peu scrupuleuses, des obligations précises sont imposées aux promoteurs ou au président de la société s'il n'y a pas de promoteur. Nous vous proposons pour cela la modification rédactionnelle qui vous est indiquée.

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 sur cet amendement ?

Je le mets aux voix.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Par amendement n° 73, M. Delalande au nom de la commission spéciale, propose après l'alinéa 2°, d'insérer un nouvel alinéa ainsi conçu :

« Dans ces sociétés, si la valeur de chaque lot est indépendante du nombre de parts donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance, les engagements de chaque associé doivent être proportionnels à la valeur relative du lot par rapport à l'ensemble des lots. Chaque associé est tenu, dans la proportion de ses engagements et, en ce qui concerne la gestion des immeubles sociaux, suivant la répartition des charges prévue dans le règlement de copropriété, de satisfaire aux appels de fonds nécessités par la réalisation de l'objet social ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Nous avons dit qu'une société coopérative ne peut avoir pour objet de partager son actif social entre ses membres, si bien que, dans une telle société, le nombre de parts détenues par chaque associé peut être indépendant de la valeur du lot correspondant. Néanmoins, il faut maintenir pour une telle société les règles fixées par l'article 53 suivant laquelle les appels de fonds exigés des associés doivent être proportionnels à leurs engagements, lesquels sont fonction de la valeur du lot souscrit.

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.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Sur l'article 58 lui-même, je ne suis plus saisi d'amendements.

Je mets donc aux voix cet article, tel qu'il résulte des amendements précédemment adoptés.

(L'article 58 est adopté.)

M. le président. Par amendement (n° 163), M. Chauvin propose de compléter *in fine* cet article par la disposition suivante :

« Les coopératives groupant au maximum 50 coopérateurs restent soumises à la loi du 10 septembre 1947 en attendant que soit défini le statut de la coopération ».

La parole est à M. Chauvin.

M. Adolphe Chauvin. Mes chers collègues, j'espère que cet amendement aura un sort plus heureux que le précédent. Son adoption aurait certainement pour effet d'inciter M. le ministre de la construction à faire sortir très rapidement le statut de la coopération dont il nous a promis la venue dans quelques mois.

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. Monsieur le président, si cet amendement avait été soumis à la commission, elle l'aurait évidemment rejeté pour les mêmes motifs qui ont été invoqués tout à l'heure car on arriverait, en scindant de façon un peu factice les coopératives entre les sociétés qui ne dépasseraient pas 50 coopérateurs et les autres à tourner la loi.

Il vaut mieux attendre le statut de la coopération qui a été annoncé par M. le ministre et qui pourra probablement sortir avant que cette loi ne soit promulguée.

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

M. Adolphe Chauvin. Je serais tout prêt à retirer cet amendement si j'avais l'assurance que le statut de la coopération serait publié avant même que ne soit promulguée cette loi.

M. le président. Il appartient au Gouvernement de vous répondre.

M. le ministre. Le Gouvernement n'accepte par cet amendement. La situation est exactement la même que tout à l'heure. De plus, même si l'amendement de M. Chauvin était voté, cela ne changerait rien à l'ardeur que je mettrai à publier le statut. (Sourires.)

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

M. Adolphe Chauvin. Normand d'origine, j'ai l'impression que M. le ministre vient de me faire une réponse de Normand. Cela m'incite à maintenir l'amendement. (Sourires.)

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

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

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 58 demeure adopté dans le texte voté précédemment.

TITRE IV

Dispositions communes.

[Article 59.]

M. le président. « Art. 59. — Ne peuvent procéder à titre quelconque, directement ou par personne interposée, pour leur compte ou pour celui d'autrui, aux opérations définies aux articles 1^{er} et 2 de la présente loi, ni participer en droit ou en fait, directement ou par personne interposée, à la fondation ou à la gestion de sociétés ayant pour objet lesdites opérations :

« 1° Les personnes ayant subi l'une des condamnations visées à l'article 1^{er} de la loi du 19 juin 1930, modifiée par l'ordonnance n° 58-1296 du 23 décembre 1958 ;

« 2° Les personnes empêchées d'exercer un commerce en vertu de la loi n° 47-1635 du 30 août 1947 relative à l'assainissement des professions industrielles ou commerciales, ainsi que les personnes condamnées en application soit du décret du 14 juin 1938 sur les entreprises d'assurances, soit des lois des 13 et 14 juin 1941 relatives à la réglementation et à l'organisation de la profession bancaire et des professions qui s'y rattachent, soit de la loi n° 52-332 du 24 mars 1952 relative aux entreprises de crédit différé, soit de l'article 59 de la loi n° 57-908 du 7 août 1957 ;

« 3° Les personnes condamnées pour crime de droit commun, faux en écritures privées, de commerce ou de banque prévus par les articles 150 et 151 du code pénal, banqueroute, vol, abus de

confiance, escroquerie, soustraction commise par dépositaire public, extorsion de fonds, de signatures, de valeurs, émission de chèque sans provision, atteinte au crédit de l'Etat, faux serment, faux témoignage, subornation de témoin ou pour tentative ou complicité d'un des crimes ou délits ci-dessus visés ;

« 4° Les personnes condamnées pour l'un des délits prévus soit par la présente loi, lorsque la condamnation comporte l'interdiction de se livrer à l'une des activités visées au présent article, soit par l'ordonnance n° 58-229 du 16 décembre 1958 portant réglementation des agences de transactions immobilières, ou par la loi n° 60-580 du 21 juin 1960 interdisant certaines pratiques en matière de transaction portant sur des immeubles et des fonds de commerce, lorsque la condamnation comporte fermeture provisoire ou définitive de l'établissement ;

« 5° Les faillis non réhabilités ;

« 6° Les anciens officiers ministériels destitués ou révoqués ;

« 7° Les avocats, architectes, experts comptables, comptables agréés, géomètres experts rayés de leur ordre par mesure disciplinaire. »

Par amendement n° 74 M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de supprimer l'alinéa 1° de cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Cet article remplace, en les complétant, les dispositions de l'article 60 de la loi du 7 août 1957 relative aux interdictions faites à certaines personnes d'exercer des activités visées par le projet de loi.

Le paragraphe 1° doit être supprimé comme faisant double emploi avec le paragraphe 3°. Les infractions visées à ce dernier paragraphe sont, en effet, les mêmes que celles figurant à l'article premier de la loi du 19 juin 1930 dont il est question au paragraphe 1°.

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

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

Je mets aux voix l'amendement n° 74.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 75 L, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de transférer le texte de l'alinéa 2° après l'alinéa 4° et de rétablir ainsi la numérotation des différents alinéas :

Le 3° devient le 1° ; le 4° devient le 2° ; le 2° devient le 3° ; le 5° devient le 4° ; le 6° devient le 5° ; le 7° devient le 6°.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il s'agit d'une simple interversion dans l'ordre des paragraphes.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 75.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 76 M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose à l'alinéa 4° du texte initial, *in fine*, de supprimer les mots : « provisoire ou ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Le projet gouvernemental prévoyait que les personnes, les agents immobiliers notamment, qui avaient encouru une condamnation comportant fermeture provisoire ou définitive de leur établissement ne pourraient pas procéder à un titre quelconque aux opérations prévues par la loi. Votre commission a estimé qu'il était peut-être excessif de prévoir que la simple fermeture provisoire d'une agence de transactions immobilières pouvait constituer une sanction telle que son auteur ne puisse plus du tout entrer dans les opérations visées par la loi. Nous vous demandons donc de supprimer le mot « provisoire ».

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° 76.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 59, ainsi modifié.

(L'article 59, ainsi modifié, est adopté.)

[Article 60.]

M. le président. « Art. 60. — Les personnes se livrant ou prêtant leur concours aux opérations visées par la présente loi doivent tenir constamment à la disposition des fonctionnaires énumérés par règlement d'administration publique leurs livres et documents comptables, leurs registres ou répertoires et, d'une manière générale, tous documents relatifs auxdites opérations ».

Le texte même de l'article 60 n'est pas contesté.

Je le mets aux voix.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 77, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de compléter cet article *in fine* par un nouvel alinéa ainsi conçu :

« Ces fonctionnaires ont qualité pour vérifier si les interdictions édictées par l'article 59 sont respectées ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Nous vous demandons de compléter cet article 60 par un second alinéa, car l'expérience a montré que l'administration, saisie de réclamations, était privée des pouvoirs nécessaires pour procéder aux enquêtes imposées. L'article 60 donne bien à certains agents qualifiés un droit d'investigation, mais nous pensons que ces agents doivent également avoir qualité pour vérifier si les interdictions visées à l'article précédent et que nous venons de voter sont respectées. Sinon, cet article resterait lettre morte.

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° 77.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 60, ainsi complété.

(L'article 60 est adopté.)

[Article 61.]

M. le président. « Art. 61. — Les clauses de résiliation de plein droit et les clauses limitatives de responsabilité sont interdites et de nul effet dans les contrats prévus par la présente loi ».

Par amendement n° 78, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit cet article :

« Les clauses limitatives de responsabilité sont interdites et de nul effet dans les contrats prévus par la présente loi.

« Les clauses de résiliation de plein droit ou de résolution de plein droit ne sont autorisées que dans le contrat de vente et le contrat de promoteur en ce qui concerne les obligations de versement ou de dépôt prévues aux articles 6 et 26 de la présente loi.

« Nonobstant toute stipulation contraire, ces clauses ne produisent effet qu'un mois après la date de la sommation ou du commandement de payer demeurés infructueux.

« La mise en demeure ou le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.

« Le juge des référés, saisi par l'acquéreur ou le cocontractant du promoteur, dans le délai d'un mois susvisé, peut lui accorder des délais dans les termes de l'article 1244 du code civil.

« Les effets des clauses de résolution ou de résiliation sont suspendus pendant le cours des délais ainsi octroyés. Ces clauses sont réputées n'avoir jamais joué si le débiteur se libère dans les conditions déterminées par l'ordonnance du juge ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il s'agit, mes chers collègues, des clauses limitatives de responsabilité et des clauses de résiliation ou de résolution de plein droit.

Cet article reprend les dispositions de l'article 5 du décret du 10 novembre 1954 interdisant les clauses de résiliation de plein droit et les clauses limitatives de responsabilité.

Votre commission estime que l'interdiction absolue de toute clause de résolution ou de résiliation de plein droit peut être dangereuse pour les acquéreurs de locaux à usage d'habitation ou pour les cocontractants d'un promoteur si, dans un programme de construction, la défaillance de certains d'entre eux compromet l'achèvement de ce programme.

Il paraît donc nécessaire de donner aux vendeurs et aux promoteurs la possibilité d'inclure dans les contrats une clause de résolution ou de résiliation, en cas d'inexécution par l'acheteur ou le contractant de ses obligations concernant les versements mis à sa charge.

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° 78 accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Ce texte constitue l'article 61.

[Article 62.]

M. le président. « Art. 62. — Toute clause ou convention contraire aux dispositions de la présente loi et des textes pris pour son application n'est pas opposable à celui à qui elle porte préjudice.

« Est nulle toute convention, quelle qu'en soit la dénomination ou la forme, par laquelle une personne physique ou morale sollicite ou obtient, avant le commencement ou pendant la durée des travaux de construction, dans des conditions autres que celles prévues par la présente loi, le versement d'une somme quelconque en espèces ou par effets en contrepartie soit de l'attribution ou de la promesse d'attribution d'un logement, en propriété ou en jouissance, soit de la souscription ou de l'acquisition d'actions ou de parts de sociétés donnant vocation à un logement, soit de l'attribution d'un droit privatif de quelque nature que ce soit sur un logement déterminé ou non appartenant à une société.

« L'alinéa précédent ne s'applique pas aux versements effectués par les employeurs au titre de la participation obligatoire à l'effort de construction auprès des organismes qui seront désignés dans les conditions fixées par décret.

« Ne sont pas considérés comme des versements au sens de la présente loi les versements faits au titre d'un contrat de prévoyance immobilière souscrits auprès d'une société régie par la loi n° 52-332 du 24 mars 1952 ni les dépôts faits dans un établissement spécialement habilité dès lors que ces versements ou dépôts ne représentent pas la contrepartie d'une promesse de vente et que le déposant peut à tout moment retirer ses fonds sans retenue d'aucune sorte ».

Par amendement n° 79, M. Delalande, au nom de la commission spéciale propose au dernier alinéa, après les mots : « dès lors que... » de supprimer les mots suivants : « ... ces versements ou dépôts ne représentent pas la contrepartie d'une promesse de vente et que... ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. C'est une simple modification de rédaction pour tenir compte de la suppression de la promesse de vente.

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° 79 accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 62 ainsi modifié.

(L'article 62, ainsi modifié, est adopté.)

[Article 62 bis nouveau.]

M. le président. Par amendement n° 80, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose d'insérer un article additionnel 62 bis ainsi conçu :

« Les baux, locations ou tous droits d'usage consentis sur les locaux définis à l'article premier ne sont pas opposables aux créanciers dont les créances sont nées de l'application de la présente loi, à l'exception de celles afférentes à la gestion de l'immeuble. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. L'objet de cet article additionnel est de protéger les créanciers du vendeur ou de la société contre certains actes d'acheteurs ou d'associés qui auraient pour effet de diminuer la valeur des logements, gage des créanciers. Il s'agit essentiellement des baux, locations ou tous droits d'usage.

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° 80 accepté par le Gouvernement

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Ce texte constitue l'article additionnel 62 bis.

[Article 63.]

M. le président. « Art. 63. — Un règlement d'administration publique déterminera les conditions d'application de la présente loi et notamment :

« 1° Les conditions dans lesquelles l'édification de logements ne pourra être regardée que comme accessoire à la construction de locaux à usage autre que l'habitation ;

« 2° Les conditions dans lesquelles devront être établis les différents contrats et actes prévus par la présente loi, les indications, clauses et garanties qui devront y être insérées ou annexées ;

« 3° Les délais prévus par les articles 15 et 50 ;

« 4° Les limites dans lesquelles les conditions financières prévues aux contrats préliminaires pourront, pour l'application des articles 15 et 50, être modifiées ;

« 5° Les règles relatives aux clauses éventuelles de variation des prix dans les contrats et l'échelonnement des versements en fonction de l'avancement des travaux et aux clauses pénales qui pourront être inscrites aux contrats ;

« 6° Les règles applicables aux dépôts de toute nature prévus par la présente loi ;

« 7° Les règles relatives à la tenue de la comptabilité afférente à l'exécution du contrat de promoteur, à l'ouverture et au fonctionnement du compte spécial prévu à l'article 26, à la rémunération du promoteur et aux incompatibilités le concernant ;

« 8° Les attributions des syndicats de copropriétaires et les règles les concernant, les conditions d'octroi et de garantie du remboursement des avances consenties aux copropriétaires défaillants ;

« 9° L'importance maximum du programme faisant l'objet d'une société ;

« 10° Les règles relatives :

« — à la constitution, à l'organisation et au fonctionnement des sociétés, aux pouvoirs de l'assemblée générale, du comité d'administration et du président, aux incompatibilités concernant celui-ci et les membres du comité d'administration ;

« — à la désignation, à la mission et aux pouvoirs des commissaires censeurs, aux incompatibilités qui leur sont applicables ;

« — aux apports en nature, à l'affectation des lots aux parts sociales, aux appels de fonds, aux cessions de parts, et aux comptes et bilans de la société ;

« — au retrait des associés, à la liquidation, à la dissolution et au partage des sociétés.

« 11° Les conditions dans lesquelles la société assure la gestion et l'entretien de l'immeuble et celles dans lesquelles les associés pourront consentir des baux ;

« 12° Les statuts types des sociétés de construction de forme coopérative. »

Par amendement n° 151, MM. Vallin, L'Huillier, Marrane, Namy et les membres du groupe communiste et apparenté proposent de rédiger ainsi cet article :

« Les différents contrats et actes prévus par la présente loi doivent 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 Mme Dervaux pour développer l'amendement.

Mme Renée Dervaux. Je reprends les explications que j'ai données tout à l'heure à l'occasion d'un article précédent. Nous demandons que les différents contrats et actes prévus par la présente loi soient précisés dans la loi et non pas dans un règlement d'administration publique.

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. L'article 63, qui est fort long dans sa rédaction et qui comporte un certain nombre d'amendements, prévoit essentiellement qu'un règlement d'administration publique déterminera les conditions d'application de la loi et indique dans différents alinéas les points qui seront précisés dans ce règlement d'administration publique.

Mme Dervaux demande que les précisions devant figurer dans les contrats soient prévues par la loi et non par un règlement d'administration publique.

Il est facile de répondre que le Sénat, lorsqu'il a voté les articles 11 bis et 22, a déjà pris position sur le fait que ces différentes précisions étaient de la compétence du règlement d'administration publique et non pas de la loi. Comme il a été indiqué avant-hier, les précisions demandées par M. Vallin et Mme Dervaux figureront indiscutablement dans le règlement d'administration publique, mais ce n'est pas au législateur de le dire, c'est au ministre de l'annoncer éventuellement.

M. le président. Par conséquent, la commission est contre l'amendement. Le Gouvernement également. Si j'ai bonne souvenir, le Sénat a statué sur cette question lors du vote de l'article 22.

Mme Renée Dervaux. Monsieur le président, la question avait été reportée à la discussion de l'article 63 et c'est pourquoi je maintiens l'amendement. Confier à un règlement d'administration publique ce qui devrait normalement constituer la stipulation essentielle de la loi, c'est risquer de remettre en cause la loi elle-même !

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

Je mets aux voix l'amendement n° 151, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Le premier alinéa de l'article n'est plus contesté.

Je le mets aux voix.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 141, MM. Vallin, L'Huillier, Marrane, Namy et les membres du groupe communiste et apparenté proposent de supprimer le paragraphe 1^{er}.

La parole est à Mme Dervaux.

Mme Renée Dervaux. Cet amendement découle du précédent puisque nous demandons que la précision soit incluse dans la loi et non dans le règlement d'administration publique.

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

Je mets aux voix l'amendement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

Je mets aux voix le paragraphe 1^{er}.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 81, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le paragraphe 2° de cet article :

« 2° Les modalités d'établissement des différents contrats et actes prévus par la présente loi, les indications et renseignements qu'ils devront contenir, en eux-mêmes ou en annexe, ainsi que l'étendue et la nature des garanties exigées. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. La rédaction du paragraphe 2° doit être adaptée aux modifications qui affectent les articles 11 bis et 22 concernant la garantie exigée du vendeur et du promoteur.

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

M. le ministre. Le Gouvernement est pour l'harmonie, monsieur le président. (Sourires.)

M. le président. Le Sénat aussi. (Nouveaux sourires.)

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Le paragraphe 2° de l'article 63 est donc ainsi rédigé.

Par amendement n° 142, MM. Vallin, L'Huillier, Marrane, Namy et les membres du groupe communiste et apparenté proposent de supprimer le paragraphe 3°.

La parole est à Mme Dervaux.

Mme Renée Dervaux. Même observation que pour l'amendement précédent. Celui-ci se rapporte à nos amendements aux articles 15 et 50.

M. le président. Cet amendement n'a plus d'objet. Il en sera de même, ultérieurement, pour les amendements numéros 143, 144 et 145.

Mme Renée Dervaux. Hélas !

M. le président. Par amendement n° 82, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le paragraphe 3° de cet article :

« 3° Les délais maxima prévus par les articles 15 et 50 ; ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. C'est pour tenir compte des modifications apportées aux articles 15 et 50 que nous demandons que le règlement d'administration publique précise « les délais maxima » et non plus seulement « les délais ».

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

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

M. Louis Namy. Ces délais, on ne les connaît pas...

Mme Renée Dervaux. Puisque notre amendement a été refusé !

M. le ministre. C'est le règlement d'administration publique qui les fixera !

M. Louis Namy. Pour l'instant, rien n'est prévu.

M. le président. C'est le règlement d'administration publique qui fixera les délais.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 82, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, le paragraphe 3° de l'article 63 est ainsi rédigé.

Le paragraphe 4° de ce même article n'est pas contesté.

Je le mets aux voix.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 83, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le paragraphe 5° de cet article :

« 5° Les règles relatives aux clauses éventuelles de variation des prix dans les contrats, à l'échelonnement des versements en fonction de l'avancement des travaux, aux clauses pénales qui pourront être inscrites au contrat et aux clauses de résiliation, ou de résolution de plein droit autorisées par l'article 61. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Cet amendement a pour but de rendre le paragraphe 5° conforme aux incidences du nouveau contenu donné à l'article 61.

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

Je mets aux voix l'amendement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Ce texte devient le paragraphe 5° de l'article 63.

Les paragraphes 6° à 9° ainsi que le texte même du paragraphe 10° ne sont pas contestés.

Je les mets aux voix.

(Ces textes sont adoptés.)

M. le président. Par amendement n° 84, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de compléter le paragraphe 10°, *in fine*, par un nouvel alinéa ainsi conçu :

« — aux modalités de mise en vente publique des parts sociales dans le cas visé à l'article 54 ; ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Le paragraphe 10° est complété par la mention, qui paraît indispensable, des modalités de mise en vente publique des parts sociales dans le cas visé à l'article 54, c'est-à-dire lorsque l'associé ne remplit pas ses obligations à l'égard de la société.

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. Le paragraphe 10° est donc ainsi complété. Par amendement n° 85, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le paragraphe 11° de cet article :

« 11° Les règles de fonctionnement de la société en vue d'assurer la gestion et l'administration de l'immeuble, notamment celles suivant lesquelles elle pourra procéder aux appels de fonds nécessaires. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Le paragraphe 11° tient compte de l'insertion dans le dispositif d'un article 623-5 nouveau.

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

Je mets aux voix l'amendement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Ce texte devient le paragraphe 11° de l'article 63.

Les paragraphes 12° et 13° ne sont pas contestés.

Je les mets aux voix.

(Ces textes sont adoptés.)

M. le président. Par amendement n° 86, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de compléter cet article *in fine* par un paragraphe 13° ainsi conçu :

« 13° Les règles auxquelles devront obéir tous les documents de publicité afférents aux opérations de construction visées par la présente loi. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il a semblé nécessaire à votre commission de prévoir que le règlement d'administration publique déterminera les conditions dans lesquelles sera effectuée la publicité autour des projets de construction. Les indications contenues dans les documents de publicité sont en effet, bien souvent, excessivement flatteuses, voire grossièrement mensongères. Or, leur importance est d'autant plus grande qu'elles ont une influence déterminante sur l'acquéreur au moment où il prend sa décision. Une réglementation s'impose dans ce domaine. C'est l'objet d'un nouveau paragraphe 13°

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° 86 accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Ce texte devient le paragraphe 13°.

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

Je vais mettre aux voix l'ensemble de l'article 63

Mme Renée Dervaux et M. Camille Vallin. Nous voterons contre ce texte.

M. le président. Je mets aux voix l'article 63 modifié par les amendements qui ont été adoptés.

(L'article 63, ainsi modifié, est adopté.)

Titre V

M. le président. Nous abordons le titre V relatif aux dispositions pénales. La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Mes chers collègues, le titre V prévoit les sanctions pénales en cas d'inobservation de la loi. Ce titre a fait l'objet de vives critiques portant sur sa longueur, quatorze articles, et sur sa sévérité excessive dans certains cas.

A première vue, votre rapporteur croyait possible de contenir dans un nombre d'articles plus limité ces différentes sanctions. A la réflexion, il lui est apparu que la liste des infractions que le Gouvernement avait établie avec beaucoup de minutie ne pouvait pas être allégée. Il faut choisir, en effet, entre deux systèmes : ou bien déterminer avec précision les actes susceptibles d'être sanctionnés pénalement ou bien prendre un texte général, simple mais brutal, aux termes duquel toutes les infractions aux dispositions de la loi, quelles qu'elles soient, seront passibles d'une peine unique.

Cette dernière solution qui a l'avantage de la facilité présente en réalité de très sérieux inconvénients. Tout d'abord, elle marque un transfert de pouvoirs, le législateur confiant au juge le soin, en dosant la peine, d'établir lui-même une échelle de gravité entre les différents actes répréhensibles ; ensuite, l'expérience fondée sur la loi de 1957, qui sanctionnait le décret du 10 novembre 1954, a montré qu'en fin de compte on ne punit rien : placé dans l'alternative, ou bien d'acquitter, ou bien d'appliquer une peine excessive à un fait parfois bénin, le juge acquitte et qui peut l'en blâmer ? On arrive ainsi à un relâchement de la répression. Si le décret du 10 novembre 1954 n'a jamais été appliqué, c'est bien parce qu'une seule sanction pénale d'ordre général lui a été ajoutée par l'article 59 de la loi du 7 août 1957.

En matière pénale, il vaut mieux, là où l'interprétation stricte de la loi est de rigueur, que les textes soient longs, mais précis et efficaces. C'est pourquoi votre commission

s'est rangée à l'avis du Gouvernement et a adopté, dans son ensemble, le système des sanctions proposées se bornant à apporter les modifications qui lui semblaient indispensables dans l'échelle des peines.

M. Bernard Chochoy. Je demande la parole.

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

M. Bernard Chochoy. Mes chers collègues, je n'ai pas demandé la parole pour contredire d'une façon formelle notre rapporteur, puisque nous allons voter les dispositions de l'article 64, mais je voudrais tout de même relever une affirmation qui a certainement dépassé sa pensée. Il vient de nous dire, en effet, que les dispositions de l'article 59 de la loi du 7 août 1957 n'avaient rien réglé.

En réalité vous savez quel était l'objectif poursuivi par le Gouvernement d'alors et par le législateur de l'époque. Nous voulions en effet donner une sanction aux dispositions du décret du 10 novembre 1954. En réalité, nous avons très bien compris que ce décret, s'il était excellent dans les dispositions qu'il contenait, ne comportant aucune sanction pénale, n'avait pas de valeur. Nous avons donc prévu, dans cet article 59, les sanctions que vous savez : un emprisonnement d'un mois à cinq ans et une amende de cent nouveaux francs à cent mille nouveaux francs.

Dire, monsieur le rapporteur, que nous n'avons rien prévu, c'est un peu excessif. Je reconnais la faiblesse des dispositions de l'époque. En réalité, elles ne s'appliquaient pas à des infractions déterminées, mais à toutes les infractions en général au décret du 10 novembre 1954. Je suis persuadé que si les gouvernements ayant suivi celui de 1957 avaient voulu, par des décrets d'application, préciser la volonté que nous avons manifestée en faisant adopter l'article 59, ce dernier aurait certainement eu une efficacité que nous n'avons pas trouvée par la suite.

Mon intervention avait pour but cette mise au point. Je voulais surtout faire remarquer à M. le rapporteur qu'il avait peut-être été involontairement excessif dans sa démonstration.

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

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. En réalité, je ne crois pas avoir tenu les propos que M. Chochoy me prêtait à l'instant.

M. Bernard Chochoy. Vous le constaterez en lisant le procès-verbal.

M. Jacques Delalande, rapporteur. J'ai dit que la généralité des termes de la loi de 1957, que nous connaissons bien, en matière de sanctions pénales a empêché pratiquement les parquets de poursuivre dans l'incertitude où ils étaient de soumettre aux tribunaux des faits qui n'étaient pas précisés dans les textes et qui allaient se trouver punis par des peines dont le minimum et le maximum étaient très loins l'un de l'autre.

Quant à faire préciser, comme vous l'avez vous-même reconnu, les termes trop généraux de cette loi par un règlement d'administration publique, cette spécialisation d'infractions n'est malheureusement pas possible, car seule la loi en matière pénale peut apporter cette précision. C'est pourquoi cette loi de 1957 est restée — je le regrette — lettre morte et a empêché dans une très large mesure la sanction des infractions au décret du 10 novembre 1954.

Je reconnais que le système que le Gouvernement a, cette fois-ci, adopté et que votre commission a finalement suivi, est singulièrement plus complexe, plus lourd, mais c'est malheureusement une nécessité pour que le texte soit efficace.

M. le président. Nous abordons l'examen des articles du titre V.

TITRE V

Dispositions pénales.

CHAPITRE I^{er}

Des infractions relatives à la vente.

[Article 64.]

M. le président. Art. 64. — Sera puni d'un emprisonnement de trois mois à deux ans et d'une amende de 3.000 à 50.000 nouveaux francs ou de l'une de ces deux peines seulement, le vendeur d'un groupe d'immeubles, d'un immeuble ou d'une fraction d'immeubles qui aura :

« 1° Exigé ou accepté de l'acheteur ou du bénéficiaire d'une promesse de vente un versement en violation des dispositions des articles 6, 9 et 18 ou de celles prises en application de l'article 63 (5° et 6°) ;

« 2° Exigé ou accepté du candidat acheteur, avant la passation du contrat de vente, un dépôt de garantie excédant le montant maximum fixé en application de l'article 63 (6°) ou un versement autre que ce dépôt de garantie ;

« 3° Omis ou refusé de rembourser le dépôt de garantie dans les cas et les conditions où il y est tenu en vertu de l'article 15 et des dispositions prises en application de l'article 63 (6°) ;

« 4° Omis ou refusé de rembourser les fonds versés par l'acheteur ou par le bénéficiaire d'une promesse de vente dans les cas et conditions où il y est tenu en vertu de l'article 78. »

Par amendement n° 87 M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose, au premier alinéa *in fine* de cet article, de remplacer les mots : « ... d'un groupe d'immeubles, d'un immeuble ou d'une fraction d'immeubles... » par les mots : « ... d'un ou plusieurs immeubles visés au titre préliminaire ou d'une fraction de tels immeubles... ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Nous proposons de reprendre, à l'alinéa premier, les termes qui se retrouvent dans différents articles du projet, à savoir : « d'un ou plusieurs immeubles visés au titre préliminaire ou d'une fraction de tels immeubles ». Ceci dans un souci d'harmonisation.

M. le président. Personne ne demande la parole sur l'amendement ?

Je le mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Le premier alinéa de l'article 64 est donc ainsi rédigé.

Par amendement n° 88, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le paragraphe 1° de l'article :

« 1° Exigé ou accepté de l'acheteur un versement en violation des dispositions des articles 6 et 10 ou de celles prises en application de l'article 63 (5° et 6°) ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Cet amendement a pour objet d'aménager le texte gouvernemental en suite de la suppression de la promesse de vente.

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

M. le ministre. Le Gouvernement accepte cet 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. En conséquence, le paragraphe 1° est ainsi rédigé.

Le paragraphe 2° n'est pas contesté.

Je le mets aux voix.

(Ce paragraphe est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un autre amendement, n° 89, présenté par M. Delalande, au nom de la commission spéciale, à l'effet de rédiger comme suit le début du paragraphe 3° :

« 3° Refusé d'autoriser le remboursement du dépôt de garantie... ». (Le reste sans changement.)

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il s'agit ici d'une modification qui est la conséquence de la décision que nous avons prise d'effectuer le dépôt de garantie au nom de l'acheteur et non plus au nom du vendeur.

M. le président. Toutefois, par un sous-amendement portant le numéro 157, le Gouvernement propose de modifier ce texte de la manière suivante :

« 3° Refusé, même tacitement, d'autoriser le remboursement du dépôt de garantie... », le reste sans changement.

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre. Etant donné qu'en matière pénale les textes sont d'une interprétation stricte, il y a lieu d'apporter cette précision.

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission s'en remet à la décision du Sénat.

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

Je mets aux voix le sous-amendement du Gouvernement.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Le paragraphe 3° est donc ainsi rédigé.

Ici se placent un amendement de la commission et un amendement présenté par le Gouvernement, lesquels peuvent faire l'objet d'une discussion commune, au moins en ce qui concerne la première partie du texte de la commission.

Par son amendement, n° 90, la commission propose, au paragraphe 4°, de supprimer d'abord les mots : « Omis ou... » ; puis les mots : « Ou par le bénéficiaire d'une promesse de vente... ».

Par son amendement, n° 118 rectifié, le Gouvernement propose de rédiger comme suit l'ensemble du paragraphe 4° : « 4° Refusé, même tacitement, de rembourser les fonds versés par l'acheteur, par le bénéficiaire d'une promesse de vente ou par le souscripteur d'une promesse d'achat dans les cas et conditions où il y est tenu en vertu de l'article 78 ».

La parole est à M. le rapporteur pour soutenir l'amendement de la commission.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il s'agit simplement de modifier le paragraphe 4° par la suppression des mots « omis ou », pour faire commencer l'alinéa au terme « refusé ».

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

M. le ministre. Le Gouvernement est d'accord pour la suppression des mots « omis ou », c'est-à-dire sur la première partie de l'amendement.

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

Je mets aux voix la première partie de l'amendement de la commission, tendant à supprimer les mots « ... omis ou... », accepté par le Gouvernement.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Nous examinons maintenant l'amendement n° 118 rectifié, présenté par le Gouvernement.

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission l'accepte.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 118 rectifié présenté par le Gouvernement et accepté par la commission.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, la deuxième partie de l'amendement de la commission n'a plus d'objet.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 64, modifié par les votes précédemment intervenus.

(L'article 64, ainsi modifié, est adopté.)

M. le président. Le Sénat appréciera, je pense, l'œuvre considérable qui a été accomplie par la commission spéciale à laquelle on ne rendra jamais assez hommage. C'est un véritable travail de Pénélope qu'il a fallu faire article par article. Et cette discussion n'est pas terminée, car vous le savez, elle porte sur 84 articles, assortis de 163 amendements.

Voilà pourquoi j'avance prudemment afin que tous les votes soient émis en parfaite connaissance de cause afin que le texte que j'aurai à transmettre à l'Assemblée nationale soit clairement rédigé. C'est, je le répète, grâce au travail accompli par la commission spéciale que nous pouvons statuer en toute clarté nous-mêmes. *(Applaudissements.)*

CHAPITRE II

Des infractions relatives au contrat de promoteur de construction.

[Article 65.]

M. le président. « Art. 65. — Sera puni d'un emprisonnement de deux à six mois et d'une amende de 2.000 nouveaux francs à 10.000 nouveaux francs, ou de l'une de ces deux peines seulement, quiconque, intervenant dans les conditions visées à l'article 21, n'aura pas, préalablement à son intervention, conclu un contrat conforme aux dispositions du chapitre I^{er} du titre II.

« Sans préjudice de l'application des articles 406 et 408 du code pénal s'il échet, sera puni d'un emprisonnement de deux mois à six mois et d'une amende de 2.000 à 40.000 nouveaux francs, ou de l'une de ces deux peines seulement, le promoteur de construction d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles à usage d'habitation qui :

« 1° Aura exigé ou accepté des versements du ou des co-contractants avant la signature du contrat de promoteur ou avant la conclusion du contrat préliminaire à la souscription de parts, prévu à l'article 47 ;

« 2° Aura exigé ou accepté un dépôt de garantie excédant le montant maximum fixé en application de l'article 63 (6°) ou un versement autre que ce dépôt de garantie ;

« 3° N'aura pas, dès leur réception, versé au compte spécial prévu à l'article 26 les sommes reçues du ou des contractants ou en aura fait un usage différent de celui prévu à cet article ;

« 4° Aura exigé ou accepté un versement anticipé ou supérieur à ceux prévus par le contrat ;

« 5° Aura exigé ou accepté du ou des contractants un versement par voie de soucription ou d'acceptation d'effets de

commerce, sauf en représentation d'une créance exigible en exécution du contrat ;

« 6° Aura omis ou refusé de rembourser le dépôt de garantie dans les cas et dans les conditions où il y est tenu en application des articles 49 et 50 et des dispositions prises en application de l'article 63 (6°) ».

Par amendement n° 91, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose, au premier alinéa de cet article, de remplacer les mots : « ... n'aura pas, préalablement à son intervention, conclu... », par les mots : « ... aura volontairement omis, préalablement à son intervention, de conclure... ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Nous proposons cette modification pour marquer notre volonté de n'admettre cette omission comme un délit que dans la mesure où cette omission est volontaire.

M. le président. Je suis saisi d'un sous-amendement, n° 158, à l'amendement n° 91 de M. Delalande, présenté au nom du Gouvernement par M. le ministre de la construction et qui tend, dans la rédaction proposée, à remplacer le mot : « volontairement » par le mot : « sciemment ».

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre. Le caractère volontaire de l'omission étant difficile à établir, il serait préférable d'employer le terme : « sciemment ».

M. le président. Je pense que vous pourrez vous mettre facilement d'accord, puisque l'un d'entre vous est déjà bâtonnier et que l'autre va bientôt le devenir. *(Sourires.)*

Quel est l'avis de la commission ?

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission accepte le sous-amendement du Gouvernement.

M. Pierre Marcilhacy. Je demande la parole.

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

M. Pierre Marcilhacy. Je ne voudrais faire aucune peine à M. le ministre, mais je me demande si la preuve de la connaissance se fait plus facilement que celle de la volonté. Je ne dis cela que pour la petite histoire. *(Sourires.)*

M. le ministre. La preuve de la connaissance est de pratique plus courante.

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

Je mets aux voix l'amendement de la commission, modifié par le sous-amendement du Gouvernement.

(L'amendement, ainsi modifié, est adopté.)

M. le président. Le premier alinéa de l'article 65 est donc ainsi rédigé.

Le deuxième alinéa ainsi que les paragraphes suivants, numérotés 1° à 5°, ne sont pas contestés.

Je les mets aux voix.

(Ces textes sont adoptés.)

M. le président. — Par amendement n° 92, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le début du paragraphe 6° :

« 6° Aura refusé d'autoriser le remboursement du dépôt de garantie... » (le reste sans changement).

Mais, par sous-amendement n° 159, le Gouvernement demande de préciser la rédaction proposée en insérant, après les mots : « aura refusé... », les mots : « même tacitement ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. C'est la suite logique de l'amendement que nous avons adopté au paragraphe 3° de l'article 64.

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

M. le ministre. Le Gouvernement donnera son accord si la commission accepte la précision proposée.

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

Je mets aux voix le sous-amendement du Gouvernement.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement de la commission, modifié par le sous-amendement du Gouvernement.

(Cet amendement, ainsi modifié, est adopté.)

M. le président. Le texte qui vient d'être adopté devient le paragraphe 6°.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 65, avec les modifications résultant des votes intervenus.

(L'article 65, ainsi modifié, est adopté.)

CHAPITRE III

Des infractions en matière de sociétés immobilières d'acquisition et de construction.

[Article 66.]

M. le président. « Art. 66. — Les dispositions du présent chapitre sont applicables à toute personne qui, directement ou par personne interposée, aura dirigé ou administré une société sous le couvert ou à défaut du président du comité d'administration.

« Les membres du comité d'administration d'une société ne sont pas civilement responsables des délits commis par le président du comité ou par la personne qui aura dirigé ou administré la société sous le couvert ou à défaut du président sauf si, en ayant eu connaissance, ils ne les ont pas révélés dans leur rapport en assemblée générale. »

Sur le premier alinéa, je ne suis saisi d'aucun amendement. Personne ne demande la parole ?...

Je le mets aux voix.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 93, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose au second alinéa, *in fine*, de supprimer les mots : « ... dans leur rapport... ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Nous suggérons cette suppression car les membres du conseil d'administration ne sont pas tenus de présenter individuellement un rapport à l'assemblée générale.

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.

(Ce texte est adopté.)

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

Je mets aux voix l'ensemble de l'article, ainsi modifié.

(L'article 66, ainsi modifié, est adopté.)

M. le président. La commission demande que l'article 67 soit réservé jusqu'à l'examen de l'article 81.

[Article 68.]

M. le président. « Art. 68. — Sera puni d'un emprisonnement d'un à cinq ans et d'une amende de 2.000 nouveaux francs à 40.000 nouveaux francs ou de l'une de ces deux peines seulement le président du comité d'administration d'une société qui :

« 1° Aura sciemment présenté aux associés un bilan inexact ;

« 2° De mauvaise foi, aura fait des biens ou du crédit de la société un usage qu'il savait contraire à l'intérêt de celle-ci dans un but personnel ou pour favoriser une autre société ou entreprise dans laquelle il était intéressé directement ou indirectement ;

« 3° De mauvaise foi, aura fait des pouvoirs qu'il possédait ou des voix dont il disposait en cette qualité un usage qu'il savait contraire aux intérêts de la société dans un but personnel, ou pour favoriser une autre société ou entreprise dans laquelle il était intéressé directement ou indirectement.

« Les infractions prévues au 2° et 3° ci-dessus obéiront en matière de prescriptions aux mêmes règles que le délit d'abus de confiance ».

Les quatre premiers alinéas de cet article ne sont pas contestés. Personne ne demande la parole ?...

Je les mets aux voix.

(Ces textes sont adoptés.)

M. le président. Par amendement n° 96, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose, au dernier alinéa, de supprimer la lettre « s » à la fin du mot « prescriptions ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. C'est un scrupule grammatical.

M. le président. On ne peut que vous en louer.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 68, ainsi modifié.

(L'article 68, ainsi modifié, est adopté.)

[Articles 69 à 71.]

M. le président. « Art. 69. — Sera puni des mêmes peines celui qui, pour provoquer une souscription ou une acquisition de parts d'une société aura de mauvaise foi publié le nom d'une personne désignée, contrairement à la vérité, comme étant ou devant être attachée à la société à un titre quelconque. » — (Adopté.)

« Art. 70. — Sera également puni des mêmes peines celui qui, pour provoquer une souscription ou une acquisition de part ou d'action d'une société autre que celles régies par le titre III de la présente loi, aura promis ou stipulé au profit d'un associé, d'un actionnaire ou d'un créancier de la société, l'octroi d'un droit privatif de quelque nature que ce soit sur un local appartenant à cette société. » — (Adopté.)

« Art. 71. — Sera puni d'un emprisonnement de deux mois à six mois et d'une amende de 2.000 NF à 20.000 NF ou de l'une de ces deux peines seulement le président du comité d'administration d'une société qui :

« 1° N'aura pas établi chaque année un rapport sur les opérations de l'exercice et le bilan ou qui n'aura pas soumis ces documents à l'approbation de l'assemblée générale dans les six mois après la clôture de l'exercice ;

« 2° N'aura pas rendu compte de sa gestion au comité d'administration au moins une fois tous les trois mois et à l'assemblée générale au moins une fois tous les six mois ;

« 3° Aura procédé à la modification des statuts de la société ou à l'augmentation des dépenses prévues aux statuts de la société sans recueillir l'avis du commissaire censeur ou sans l'accord de l'assemblée générale ;

« 4° Aura demandé aux associés des versements supérieurs à ceux prévus ou avancé irrégulièrement la date des versements ;

« 5° De mauvaise foi aura empêché un associé de participer à une assemblée générale ou d'user d'un nombre de voix proportionnel à la valeur des parts sociales qu'il possède. »

Par amendement n° 97, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit cet article :

« Sera puni d'une amende de 2.000 NF à 10.000 NF le président du comité d'administration d'une société qui :

« 1° N'aura pas réuni l'assemblée générale aux périodes fixées par le règlement d'administration publique prévu à l'article 63 ;

« 2° N'aura pas soumis à l'approbation de l'assemblée générale, dans les six mois après la clôture de l'exercice, un rapport sur les opérations de l'exercice et le bilan de la société. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Mes chers collègues, cet article a fait l'objet de critiques qui sont en grande partie fondées. On a reproché en effet, à juste titre, à ce texte de frapper de la même sanction rigoureuse des faits graves et des infractions relativement bénignes. Votre commission vous propose donc de dissocier deux catégories d'actes : les premiers peu graves qui feront l'objet d'une simple amende et qui seront prévus à l'article 71 et les seconds, très graves, qui seront sévèrement punis, même plus sévèrement que dans le texte gouvernemental, par l'article 71 *bis* nouveau. Il convient de stipuler que les sanctions dont il est question ne s'appliquent que pendant la phase de construction, seule période où des fonds importants sont manipulés et où les actes présentent une réelle gravité.

Je précise que l'alinéa 3° appelle un amendement car, dans la rédaction qui nous est présentée, il vise des voies de fait sans suites dommageables pour les associés, les modifications de statuts dont il est question étant frappées d'une nullité absolue.

Il nous a paru, au contraire, bien préférable de sanctionner — c'était peut-être là d'ailleurs l'intention des rédacteurs du texte — les engagements de dépenses frauduleux.

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. Cet amendement constitue le texte même de l'article 71.

Par amendement n° 160 rectifié, M. Maziol, ministre de la construction, propose, au nom du Gouvernement, de compléter cet article par l'alinéa suivant :

« Ces dispositions cesseront d'être applicables après la réunion de l'assemblée générale qui aura constaté l'achèvement de l'immeuble social et sa conformité avec les prévisions statutaires. »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre. Le Gouvernement pense que ces dispositions prévues à l'article additionnel 71 bis nouveau trouveront mieux leur place à la fin de l'article 71.

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission accepte l'amendement.

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

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

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 71, ainsi complété.

(L'article 71, ainsi complété, est adopté.)

[Article 71 bis nouveau.]

M. le président. Par amendement n° 98, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose d'insérer un article additionnel 71 bis ainsi conçu :

« Sera puni d'un emprisonnement de six mois à deux ans et d'une amende de 2.000 NF à 40.000 NF ou de l'une de ces deux peines seulement le président du comité d'administration d'une société qui :

« 1° Aura engagé des dépenses supérieures à celles prévues aux statuts sans que, conformément à l'article 42 ci-dessus, ces statuts aient été modifiés ;

« 2° Aura demandé aux associés des versements supérieurs à ceux prévus ou avancé irrégulièrement la date des versements ;

« 3° De mauvaise foi, aura empêché un associé de participer à une assemblée générale ou, sauf en ce qui concerne les sociétés visées à l'article 58, l'aura empêché d'user d'un nombre de voix proportionnel à la valeur des parts sociales qu'il possède.

« Ces dispositions ainsi que celles de l'article qui précède cesseront d'être applicables après la réunion de l'assemblée générale qui aura constaté l'achèvement de l'immeuble social et sa conformité avec les prévisions statutaires. »

Cet amendement est affecté d'un sous-amendement n° 161, présenté au nom du Gouvernement par M. Maziol, ministre de la construction, tendant à supprimer le dernier alinéa du texte proposé pour l'article additionnel 71 bis (nouveau).

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission a scindé en deux parties l'ancien article 71 et je confirme ce que j'ai indiqué à l'instant en ce qui concerne la distinction que nous avons faite entre les infractions bénignes et les infractions beaucoup plus graves qui vont se trouver sanctionnées par l'article 71 bis.

Par ailleurs, la commission accepte le sous-amendement présenté par le Gouvernement.

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

Je mets aux voix le sous-amendement n° 161, présenté par le Gouvernement et accepté par la commission.

(Le sous-amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'amendement n° 98, ainsi modifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Ce texte devient l'article 71 bis (nouveau).

[Articles 72 et 73.]

M. le président. « Art. 72. — Sera puni d'un emprisonnement de six mois à deux ans et d'une amende de 2.000 NF à 40.000 NF ou de l'une de ces deux peines seulement tout commissaire censeur qui aura sciemment donné ou confirmé des informations mensongères sur la situation de la société, l'exécution des contrats passés par la société, ou qui n'aura pas révélé au procureur de la République les faits délictueux dont il aura eu connaissance.

« Les dispositions de l'article 378 du code pénal sont applicables aux commissaires censeurs ». — (Adopté.)

« Art. 73. — Sera puni d'un emprisonnement de trois mois à deux ans et d'une amende de 3.000 à 50.000 NF, ou de l'une de ces deux peines seulement, le fondateur d'une société, le président du comité d'administration ou le cédant de parts qui aura :

« 1° Exigé ou accepté avant la souscription ou la cession des parts un versement autre que le dépôt de garantie prévu à l'article 47 ou excédant le montant maximum fixé en application de l'article 63 (6°) ;

« 2° Omis ou refusé de rembourser le dépôt de garantie dans les cas et dans les conditions où il y est tenu en vertu des articles 49 et 50 et des dispositions prises en application de l'article 63 (6°). »

Par amendement n° 99, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le début de l'alinéa 2° de cet article :

« 2° Refusé d'autoriser le remboursement du dépôt de garantie... »

(Le reste sans changement.)

Cet amendement est affecté d'un sous-amendement n° 162, présenté au nom du Gouvernement par M. Maziol, ministre de la construction, tendant à rédiger comme suit le début du paragraphe 2° de cet article : « 2° Refusé, même tacitement, d'autoriser le remboursement... »

(Le reste sans changement.)

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Notre amendement est la conséquence logique de ceux qui ont déjà été adoptés aux articles 64 et 65.

Par ailleurs, la commission donne tout de suite son adhésion au sous-amendement présenté par le Gouvernement.

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

M. le ministre. Il s'agit d'une adjonction très utile.

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

Je mets aux voix l'amendement présenté par la commission, complété par le sous-amendement du Gouvernement.

(L'amendement, ainsi complété, est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 73, ainsi modifié.

(L'article 73 est adopté.)

CHAPITRE IV

Dispositions pénales communes aux titres I^{er}, II et III.

[Article 74.]

M. le président. « Art. 74. — Sera puni d'un emprisonnement de deux à six mois et d'une amende de 2.000 NF à 10.000 NF, ou de l'une de ces deux peines seulement, le vendeur ou le promoteur de construction qui, volontairement, n'aura pas inséré dans les actes de vente, de promesse de vente, dans le contrat préliminaire ou dans le contrat de promoteur ou annexé à ceux-ci les indications, clauses et garanties exigées en application de l'article 63 (1°) ou qui aura fourni des indications inexactes. »

Par amendement n° 100, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose, dans le texte de cet article, de supprimer les mots « ... de promesse de vente... » et les mots « ... clauses et garanties... »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. La première modification est la conséquence des votes précédents.

La seconde est une simple correction de syntaxe car aux indications, clauses et garanties stipulées dans l'article nous avons substitué les seules indications.

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. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 74, ainsi modifié.

(L'article 74 est adopté.)

[Articles 75 et 76.]

M. le président. « Art. 75. — Les infractions aux dispositions de l'article 59 sont punies d'un emprisonnement de six mois à deux ans et d'une amende de 2.000 à 100.000 NF, ou de l'une de ces deux peines seulement ». — (Adopté.)

« Art. 76. — Sans préjudice, s'il échet, des peines plus fortes prévues par le code pénal et les lois en vigueur, seront punis d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 2.000 NF à 40.000 NF, ou de l'une de ces deux peines seulement, les personnes physiques se livrant à l'une des opérations définies aux articles 1^{er} et 2 qui, volontairement, n'en auront pas tenu ou fait tenir de comptabilité ou en auront tenu ou fait tenir une comptabilité inexacte, irrégulière ou incomplète.

« Le président du comité d'administration, le liquidateur et, généralement, tout mandataire social d'une société régie par le titre III de la présente loi, qui, volontairement, n'aura pas

tenu ou fait tenir la comptabilité de ladite société ou aura tenu ou fait tenir une comptabilité inexacte, irrégulière ou incomplète, ou se sera opposé à l'exercice du contrôle prévu à l'article 44, sera puni des mêmes peines.

« Cette disposition est applicable à toute personne qui, directement ou par personne interposée, aura dirigé ou administré une société visée à l'alinéa précédent, sous le couvert ou à défaut de son représentant légal.

« La non-représentation, avant l'expiration des délais de conservation, des livres et documents de comptabilité aux agents habilités à constater les infractions et aux personnes énumérées à l'article 60, que cette non-représentation soit le fait d'un refus délibéré de communication ou de la destruction volontaire, est punie des peines prévues à l'alinéa 1^{er}.

« Les complices des personnes visées aux alinéas 1^{er} et 4 encourent les mêmes peines ».

Par amendement n° 101, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit la fin du premier alinéa de cet article :

« ... qui, volontairement, n'auront pas tenu ou fait tenir de comptabilité ou auront tenu ou fait tenir une comptabilité inexacte, irrégulière ou incomplète ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il s'agit d'une simple correction grammaticale.

M. le président. Personne ne demande la parole ?

Je mets aux voix l'amendement n° 101.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 102, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit la fin de l'avant-dernier alinéa de cet article :

« ... destruction volontaire, ainsi que le refus de se prêter aux vérifications visées au deuxième alinéa dudit article sont punis des peines prévues à l'alinéa premier. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il s'agit de tenir compte tout simplement de la nouvelle rédaction de l'article 60.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 102.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 76, ainsi modifié.

(L'article 76 est adopté.)

[Article 77.]

M. le président. « Art. 77. — Dans tous les cas visés au présent titre, le juge peut, à titre de peine complémentaire, prononcer l'interdiction de se livrer à l'une des opérations définies aux articles 1^{er} et 2 de la présente loi. » — (Adopté.)

Nous abordons l'examen du titre VI.

TITRE VI

Dispositions transitoires.

[Article 78.]

M. le président. « Art. 78. — Les ventes consenties avant la publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63 seront résolues de plein droit si elles n'ont pas acquis date certaine avant le jour de cette publication.

« A moins qu'elles n'aient été transformées en promesses conformes aux dispositions de la présente loi ou qu'elles n'aient acquis date certaine dans les trois mois suivant la publication du règlement d'administration publique, les promesses de ventes consenties avant cette publication seront résolues de plein droit.

« En cas de résolution, les fonds déjà versés doivent être remboursés sans préjudice de tous dommages et intérêts. »

Le premier alinéa n'étant pas contesté, je le mets aux voix.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements pouvant donner lieu à discussion commun.

Le premier, n° 103, présenté par M. Delalande, au nom de la commission spéciale, tend à rédiger comme suit le deuxième alinéa de cet article :

« A moins qu'elles n'aient été, dans les trois mois suivant la publication du règlement d'administration publique, transformées en un contrat prévu par la présente loi, les promesses de vente ou d'achat, ainsi que les promesses de cession de parts ou actions, consenties avant la publication de cette loi, seront résolues de plein droit. »

Le second, n° 128, présenté par M. Voyant, tend à rédiger comme suit le deuxième alinéa de cet article :

« A moins qu'elles n'aient été, dans les trois mois suivant la publication du règlement d'administration publique, transformées en un contrat prévu par la présente loi ou qu'elles n'aient acquis date certaine, les promesses de vente ou d'achat, ainsi que les promesses de cession ou d'achat de parts ou actions, consenties avant la publication de cette loi, seront résolues de plein droit. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Mes chers collègues, il s'agit ici des dispositions transitoires.

La loi doit entrer en application dès la publication du règlement d'administration publique. Elle ne peut, cependant, en principe prévaloir contre les contrats en cours à cette date, cette antériorité devant être justifiée par une date certaine. Chacune des parties a, d'ailleurs, la possibilité d'accomplir les formalités nécessaires à cet effet avant cette publication. Les ventes qui n'auraient pas date certaine antérieure seront résolues par l'effet de la loi.

Il nous semble utile de préciser que, pour éviter la résolution, les promesses de vente doivent être transformées en un contrat de vente ou un contrat préliminaire à la vente. Il en va de même pour les promesses d'achat ou de cession de parts ou actions.

Tel est l'objet de notre amendement.

M. le président. La parole est à M. Voyant, pour défendre son amendement.

M. Joseph Voyant. Mes chers collègues, comme vient de vous le dire M. le rapporteur, le premier alinéa de cet article prévoit que les ventes consenties avant la publication du règlement d'administration publique sont valables, même si elles ne sont pas conformes à la présente loi, à la seule condition qu'elles aient acquis date certaine.

Par contre, l'amendement proposé par la commission enlève le bénéfice de cette mesure aux promesses de vente ou d'achat ; celles-ci sont, en effet, résolues de plein droit si elles ne sont pas transformées en un contrat prévu par la présente loi. La raison en est vraisemblablement que ce genre de contrat n'est plus admis.

Il semble que, pour des raisons à la fois juridiques et pratiques, il y ait lieu de revenir au texte gouvernemental.

En effet : 1° sur le plan juridique, il est contraire aux principes du droit que des contrats valablement passés et ayant acquis date certaine soient résolus de plein droit en vertu de dispositions légales intervenues ultérieurement à leur passation ;

2° Sur le plan pratique, qu'advient-il si l'une des parties refusait de transformer la promesse en un contrat prévu par la présente loi ? Il y aurait résolution, ce qui constitue un moyen commode de ne pas remplir ses engagements pour la partie qui le désirerait.

Une alternative telle serait dans la pratique extrêmement dangereuse car de nombreux contrats actuellement en cours, basés sur le système des promesses de vente à réaliser une fois la construction terminée, pourraient se trouver, par la volonté d'un certain nombre de cocontractants qui se refuseraient à transformer les promesses dans une situation très difficile.

Il est bien connu, en effet, que dans le système des promesses de ventes ces promesses sont assorties de versements destinés à assurer le financement de l'immeuble. Leur résolution serait donc susceptible de mettre la construction en difficulté, ce qui, finalement, rejaillirait sur l'ensemble des participants, y compris ceux qui auraient consenti à transformer ces promesses.

La solution pourrait consister à prévoir dans la loi l'obligation de transformer les promesses en un contrat prévu par la loi ; mais, étant donné que ces contrats peuvent contenir des dispositions différentes — et j'attire votre attention sur ce point, mes chers collègues — ou même opposées à celles prévues dans les dites promesses, cela reviendrait à obliger une personne à signer un contrat dont les dispositions nouvelles, certainement plus onéreuses, imposées par le présent projet de loi, n'auraient pas reçu son adhésion.

Il semble qu'il soit impossible d'imposer une telle obligation et, dans ces conditions, la seule solution consiste à admettre, à titre de dispositions transitoires et à condition qu'elles aient acquis date certaine, la validité des promesses consenties antérieurement.

Enfin, le dernier alinéa de cet article prévoit la possibilité de dommages-intérêts en cas de résolution. Mais, dans l'éventualité ci-dessus prévue, il semble qu'il n'y aurait même pas lieu à dommages-intérêts, car la partie contractante qui aurait provoqué la résolution de plein droit en refusant de transformer arguerait du fait qu'elle est toute prête à respecter le contrat valablement signé par elle et qu'elle se refuse seulement à en signer un autre, différent dans ses dispositions.

Je crois donc que, pour des raisons à la fois juridiques et pratiques, vous devez accepter mon amendement.

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

M. le ministre. Le Gouvernement, pour les raisons théoriques et pratiques qui viennent d'être exposées et qui paraissent déterminantes, se range à l'avis de M. Voyant et accepte son amendement.

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission maintient son texte car elle estime qu'une option a été faite, c'est la suppression des promesses de vente et des promesses d'achat. Maintenir, légaliser les promesses de vente et d'achat qui vont être faites jusqu'à l'expiration du délai de trois mois suivant la parution du règlement d'administration publique, c'est ouvrir la porte, me semble-t-il, à tous les abus. Si encore vous pouviez me promettre, monsieur le ministre, la publication du règlement d'administration publique au lendemain même de la promulgation de la loi ! Si celle-ci devait intervenir dans les semaines qui suivent notre débat d'aujourd'hui, je comprendrais que l'on puisse prévoir, en raison de cette période relativement courte, des promesses de vente et des promesses d'achat antérieures à notre discussion. Mais la promulgation de ce texte, je l'ai déjà dit à la tribune, ne pourra pas intervenir avant un an ou un an et demi et le règlement d'administration publique suivra d'un certain nombre de mois cette promulgation. Il sera alors ouvert encore un délai de trois mois. Si n'importe qui, pendant cette période, peut souscrire des promesses de vente ou des promesses d'achat, il est véritablement inutile de voter le texte que nous discutons car c'est la porte ouverte à tous les abus que nous voulons éviter.

Je crois qu'il est beaucoup plus normal, ainsi que la commission l'a proposé, que les promesses de vente et les promesses d'achat ayant date certaine soient transformées en contrats prévus par la loi. Cela n'affectera nullement la rétroactivité du texte et, sur le plan pratique, tout sera beaucoup plus facile, étant donné la longueur du délai que nous allons être obligés d'attendre jusqu'à l'expiration de ces trois mois. C'est pourquoi, mes chers collègues, je vous demande, contrairement à l'avis de M. le ministre et de notre collègue M. Voyant, d'adopter le texte de la commission.

M. Joseph Voyant. Je demande la parole.

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

M. Joseph Voyant. Véritablement, je ne comprends plus. Je ne comprends pas que l'on argue de raisons de délais nécessaires pour sortir un règlement d'administration publique et que l'on viole en même temps le droit en plaçant des sociétés existantes dans une situation telle qu'elles ne peuvent plus fonctionner. On veut défendre le souscripteur et on le place dans une situation impossible. Je le répète, je ne comprends plus. On aura beau m'expliquer tout ce que l'on voudra ; je demande à M. le rapporteur de nous dire, lorsque les promesses ne seront pas transformées en contrats, ce que deviendront les souscripteurs et la société, car en réalité le texte que nous votons est bien fait pour eux. Voilà ce qui m'inquiète !

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il m'est facile de répondre à M. Voyant qu'il s'agit de promesses de vente, de promesses de cession. Vous réaliserez ces promesses, voilà tout.

M. Joseph Voyant. Je demande la parole.

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

M. Joseph Voyant. Vous savez très bien que les sociétés existantes fonctionnent uniquement par le financement des promesses de vente. Si vous pouviez les transformer, il n'y aurait pas de difficulté, mais si vous ne pouviez pas, que se passerait-il ?

M. le ministre. Je demande la parole.

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

M. le ministre. A partir du moment où le texte sera voté par l'Assemblée nationale, le règlement d'administration publique actuellement en préparation suivra très vite.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Je le souhaite.

M. le président. Maintenez-vous votre amendement, monsieur Voyant ?

M. Joseph Voyant. Oui, monsieur le président.

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

Je mets d'abord aux voix l'amendement n° 103, présenté par la commission.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En raison du vote qui vient d'être émis, je n'ai pas à mettre aux voix l'amendement de M. Voyant. L'amendement de la commission, qui vient d'être adopté, devient donc le deuxième alinéa de l'article 78.

Par amendement, n° 104, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose d'insérer, après le deuxième alinéa de cet article, un nouvel alinéa ainsi conçu :

« En cas de transformation, les sommes versées, excédant celles autorisées par le règlement d'administration publique, doivent être remboursées. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Cet amendement n'appelle pas d'explication particulière.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 104.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Ce texte devient donc le troisième alinéa de l'article 78.

Le troisième alinéa du texte de la commission, qui devient le quatrième alinéa de l'article, n'est pas contesté.

Je le mets aux voix.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'ensemble de l'article 78, ainsi modifié et complété.

(L'article 78, ainsi modifié et complété, est adopté.)

M. le président. La Commission demande que l'article 79 soit réservé et ne vienne en discussion qu'après l'article 81.

[Article 80.]

« Art. 80. — Les cessions d'actions ou de parts des sociétés visées à l'article précédent doivent faire l'objet d'un contrat dans les conditions prévues à l'article 52.

« Dans lesdites sociétés, toutes promesses de cession de parts ou d'actions est interdite à dater de la publication de la présente loi. Les bénéficiaires des promesses de cessions à cette date pourront exiger leur réalisation. »

Par amendement, n° 130, M. Voyant propose de supprimer le deuxième alinéa de cet article.

La parole est à M. Joseph Voyant.

M. Joseph Voyant. Monsieur le président, une première observation consiste à s'étonner qu'une clause prohibant les promesses de vente figure dans les dispositions transitoires. La même observation peut être faite à l'article 82 en ce qui concerne les promesses d'achat. Il est apparu à tout le moins préférable de réunir à l'article 82 l'ensemble des dispositions concernant cette interdiction plutôt que de les laisser subsister dans deux articles différents, les promesses de vente à l'article 80 et les promesses d'achat à l'article 82.

L'amendement tend donc à supprimer le deuxième alinéa de cet article pour en porter les dispositions à l'article 82 et à souligner que le deuxième alinéa de l'article 80 est en contradiction avec le texte du Gouvernement et de la commission et, a fortiori, avec l'amendement à l'article 78.

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. On peut effectivement transférer à l'article 82 l'interdiction des promesses de vente et des promesses d'achat. L'interdiction des promesses de vente n'a pas besoin de figurer expressément dans le texte puisque celui-ci prévoit que seuls les contrats prévus par la loi peuvent être employés par les parties.

M. le président. Vous semblez, monsieur le rapporteur, accepter l'amendement de M. Voyant en ce qu'il supprime le deuxième alinéa de l'article 80. Si j'ai bien compris, vous demandez le report des dispositions du deuxième alinéa de l'article 80 dans un autre article.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Oui, monsieur le président, à l'article 82.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 130, accepté par la commission, sous les réserves qu'elle vient de formuler.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un autre amendement présenté par M. Voyant, s'appliquant à l'article 82 qui est la conséquence de celui-ci et qui sera appelé en temps opportun. J'en informe dès maintenant le Sénat car je suis chargé de lui expliquer sur quoi il va voter.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Le transfert demandé par M. Voyant n'intéresse qu'une partie du texte du deuxième alinéa. La commission est d'accord sur le transfert de l'ensemble du deuxième alinéa de l'article 80 à l'article 82. Une discussion pourra éventuellement s'engager tout à l'heure sur l'article 82.

M. le président. C'est ce que je viens de proposer. Les choses étant claires maintenant, vous pouvez vous prononcer.
Je mets aux voix l'article 80, réduit à son premier alinéa.
(L'article 80 est adopté.)

[Article 81.]

M. le président. « Art. 81. — Les sociétés coopératives de construction constituées antérieurement à la date de publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63 devront, dans le délai de six mois à compter de cette date, mettre leurs statuts en conformité avec les statuts types publiés par ledit règlement et effectuer les mesures de publicité prescrites en application de l'article 79, c). »

« Le représentant de la société est habilité à procéder aux modifications nécessaires des statuts, nonobstant toute clause contraire. »

Par amendement, n° 108, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit cet article :

« Les dispositions des articles 79 et 80 ne sont pas applicables aux sociétés dont l'assemblée générale a constaté, à la date de publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63, l'achèvement de l'immeuble et la conformité de ce dernier avec les prévisions statutaires. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il a paru rigoureux d'appliquer les dispositions des articles 79 et 80 aux sociétés qui ont déjà réalisé leur objet social. Les dispositions de l'article 81 seraient difficiles à mettre en pratique et extrêmement onéreuses pour les sociétés coopératives existantes auxquelles il paraît suffisant d'appliquer les dispositions de l'article 79. C'est donc une rédaction entièrement nouvelle qui vous est proposée par la commission.

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° 108, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Ce texte devient donc l'article 81 du projet. Nous allons examiner maintenant les articles 67 et 79 qui ont été précédemment réservés. Je donne lecture de l'article 67.

[Article 67.]

M. le président. « Art. 67. — Seront punis d'une amende de 2.000 NF à 40.000 NF les fondateurs ou le président du comité d'administration d'une société qui volontairement :

« 1° N'auront pas accompli dans le délai fixé les formalités réglementaires de publicité ;

« 2° N'auront pas respecté les règles relatives aux apports en nature prises en application de l'article 63 (10°) ;

« 3° N'auront pas donné aux parts sociales une valeur relative proportionnelle à la valeur des lots correspondants ;

« 4° N'auront pas fait figurer dans l'acte de société, dans les statuts ou leurs annexes les indications prévues à l'article 37 ou exigées par les dispositions prises en application de l'article 63 (10° ou 12°). »

« Seront punis des mêmes peines les représentants des sociétés visées aux articles 79 et 81 qui n'auront pas accompli dans le délai fixé les formalités prescrites en application de ces articles. »

Par amendement, n° 94, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le paragraphe 3° de cet article :

« 3° Auront donné aux parts sociales une valeur relative manifestement disproportionnée à la valeur des lots correspondants ; »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. La disposition pénale qui frappe les fondateurs ou le président du comité d'administration d'une société qui, volontairement, n'auront pas donné aux parts sociales une valeur relativement proportionnelle à la valeur des lots correspondants » paraît d'une application difficile sur le plan pénal, car elle donnera lieu à des discussions sur la notion de proportionnalité, d'où la modification que nous apportons à l'alinéa 3.

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° 95, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le dernier alinéa de l'article 67 :

« Seront punis des mêmes peines les représentants des sociétés visées à l'article 79 qui n'auront pas accompli dans le délai fixé les formalités prescrites aux alinéas a), b), c) et d) de cet article. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Au dernier alinéa de cet article, il est fait référence à l'article 81 qui doit disparaître du fait de la modification que nous avons proposée à cet article. Il convient enfin de préciser les sanctions prévues pour l'inobservation des prescriptions de l'article 79. C'est pourquoi la commission vous propose cette modification.

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° 95, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Ce texte devient le dernier alinéa de l'article 67. Personne ne demande la parole ?

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 67, ainsi modifié.
(L'article 67, ainsi modifié, est adopté.)

[Article 79.]

M. le président. Nous arrivons à l'article 79 qui était également réservé. J'en donne lecture :

« Art. 79. — Les sociétés de construction existant à la date de publication du règlement d'administration publique prévue à l'article 63 et régies par la loi du 28 juin 1938 modifiée ou par l'article 80, modifié, de la loi n° 53-80 du 7 février 1953 et qui ont pour objet une des opérations visées aux articles premier et 2 de la présente loi devront, dans un délai de six mois à compter de cette date :

a) Déposer leurs statuts au rang des minutes d'un notaire ;

b) Convertir les actions au nominatif pour les sociétés anonymes ou annuler les titres négociables émis en représentation des parts d'intérêt pour les sociétés civiles ;

c) Accomplir les formalités de publicité prescrites par règlement d'administration publique ;

d) Soumettre à l'approbation d'une assemblée générale le montant des dépenses prévues pour la réalisation de l'objet social

« A partir de l'expiration du délai de six mois prévu ci-dessus, les sociétés visées au présent article seront soumises, dans les conditions et suivant les modalités qui seront précisées par règlement d'administration publique, aux dispositions prises en application de la présente loi et relatives aux appels de fonds, aux comptes et bilans, au contrôle et au commissaire censeur, au fonctionnement des assemblées générales, au retrait des associés, à la liquidation, à la dissolution et au partage des sociétés.

« Le gérant ou le président directeur général est habilité à procéder aux modifications nécessaires des statuts nonobstant toutes clauses contraires.

« L'objet des sociétés visées au présent article est limité à la réalisation du programme de logements dont la construction aura été autorisée par un permis de construire délivré moins de trois mois après la publication de la présente loi. »

Le premier alinéa et les paragraphes a) à c) de cet article ne sont pas contestés.

Je les mets aux voix.

(Ces textes sont adoptés.)

M. le président. Sur le paragraphe d, je suis saisi de deux amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 156, présenté au nom du Gouvernement par M. Maziol, ministre de la construction, tend à rédiger comme suit l'alinéa d de cet article :

« d) Communiquer à l'Assemblée générale le montant des dépenses régulièrement engagées et soumettre à son approbation celui des dépenses prévues pour la réalisation de l'objet social ».

Le second, n° 129, présenté par M. Joseph Voyant, tend, au début de l'alinéa d) de cet article, à remplacer le mot : « soumettre » par le mot « communiquer » (le reste sans changement).

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre. Il faut distinguer entre les dépenses régulièrement engagées antérieurement, et sur lesquelles il ne peut être ouvert de discussion, et celles à prévoir pour la réalisation

de l'objet social. Ces dernières, seules, doivent figurer dans les statuts et être nécessairement approuvées par l'assemblée générale.

Tel est l'objet de l'amendement déposé par le Gouvernement.

M. le président. La parole est à M. Voyant, auteur du second amendement.

M. Joseph Voyant. Mes chers collègues, dans son exposé des motifs, M. le rapporteur a précisé ainsi les buts poursuivis par l'article 79 : « Les dispositions de cet article sont destinées à donner aux membres des sociétés d'acquisition et de construction existant à la date de publication du règlement d'administration publique les principales garanties que comporte la forme nouvelle des sociétés définies au titre III sans pour autant faire obstacle à la poursuite de l'opération en cours ».

Mon amendement, qui tend à remplacer le mot « soumettre » par le mot « communiquer », apporte une modification d'importance, puisque, dans le texte initial, une assemblée du conseil d'administration est appelée à prendre une décision, tandis que, selon l'amendement que je propose, elle reçoit seulement une information.

Mon amendement a donc pour objet de ne pas faire obstacle à la poursuite de l'opération en cours. Si l'Assemblée refuse l'approbation des dépenses prévues pour la réalisation de l'objet social, que se passe-t-il ? La société est-elle dissoute ? Si oui, l'opposition en cours est arrêtée avec toutes les conséquences que cela comporte pour les associés, lesquels — ne l'oublions pas — étaient contraints par les dispositions de la loi du 28 juin 1936 qui les régissait d'accepter le montant des dépenses nécessaires à la réalisation de l'objet social, dépenses qui pouvaient d'ailleurs être supérieures à celles qui étaient prévues dans les statuts.

Certains de ces associés profiteront de l'occasion qui leur est offerte d'échapper à cette obligation qui leur était imposée, quitte à compromettre la continuation des travaux. En appliquant aux sociétés existant sous l'ancienne législation de nouvelles dispositions, vous risquez de compromettre la réalisation d'une opération.

Il est bien de vouloir modifier la législation, le régime des sociétés ; mais il faut tout de même, dans une période de transition, que les contrats passés antérieurement soient respectés et que les sociétés anciennes ne soient pas mises dans l'incapacité de travailler. C'est ce qui s'est produit avec l'article précédent et ce qui va se produire à nouveau.

Il ne faut pas que le droit soit en opposition constante et formelle avec la pratique. Or, c'est à cela que nous aboutissons.

C'est pourquoi je demande au Sénat d'adopter mon amendement, qui concilie le droit et la pratique.

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. L'amendement de M. le ministre de la construction concilie à la fois les préoccupations premières de la commission et celles de notre collègue M. Voyant en faisant une distinction entre les dépenses régulièrement engagées, que l'on peut se borner à communiquer à l'assemblée générale, et les dépenses nouvelles qu'il y a lieu de prévoir et qui doivent faire l'objet d'une véritable approbation.

La commission accepte l'amendement de M. le ministre de la construction et repousse, bien entendu, l'amendement de M. Voyant.

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

M. Joseph Voyant. M. le ministre nous a proposé un excellent compromis auquel nous nous rallions.

M. le président. L'amendement de M. Voyant est donc retiré. Je vais maintenant mettre aux voix l'amendement de M. le ministre de la construction, auquel, me semble-t-il, tout le monde se rallie.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Le texte de cet amendement constitue le paragraphe d) de l'article 79.

Par amendement, n° 146, présenté par MM. Vallin, L'Huillier, Marrane, Namy et les membres du groupe communiste et apparenté proposent de rédiger ainsi le début du sixième alinéa de cet article :

« A partir de l'expiration du délai de six mois prévu ci-dessous les sociétés visées au présent article seront soumises aux dispositions prises en application de la présente loi et de toutes dispositions légales antérieures qui ne lui sont pas contraires et relatives... » (Le reste de l'alinéa sans changement.)

La parole est à Mme Dervaux.

Mme Renée Dervaux. Cet amendement est la suite logique de nos amendements précédents. Au lieu de se référer au

règlement d'administration publique, nous demandons qu'il soit indiqué : « en application de la présente loi et de toutes dispositions légales ». Mais, comme nos amendements précédents ont été repoussés, je crains fort que celui-ci ne subisse le même sort !

M. le président. Et comme vous êtes la sagesse même, vous le retirez. (Sourires.)

Mme Renée Dervaux. Oui, monsieur le président.

M. le président. L'amendement est retiré.

M. le président. Vient ensuite un amendement, n° 105, présenté par M. Delalande, au nom de la commission spéciale, tendant, au sixième alinéa, *in fine*, de cet article, à supprimer les mots suivants :

« ...au retrait des associés, à la liquidation, à la dissolution et au partage des sociétés. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Cet amendement tend à supprimer les mots : « au retrait des associés à la liquidation, à la dissolution et au partage de sociétés », pour tenir compte de la nouvelle rédaction de l'article 81.

M. le président. Il s'agit, par conséquent, d'une coordination de textes. Je mets l'amendement aux voix.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par un amendement, n° 106, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose, au début de l'avant-dernier alinéa de l'article 79, de remplacer les mots : « Le gérant ou le président directeur général », par les mots : « Le représentant de la société ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il s'agit tout simplement de remplacer les mots « le gérant ou le président directeur général » par les mots « le représentant de la société », qui ont une acception plus générale.

M. le président. Je crois que tout le monde est d'accord sur cet amendement de pure forme.

Je le mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Enfin, par amendement n° 107, M. Delalande propose, au nom de la commission spéciale, au dernier alinéa, *in fine*, de l'article 79, de remplacer les mots : « ...de la présente loi. », par les mots : « ...du règlement d'administration publique prévu à l'article 63. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il nous a semblé que le permis de construire dont il est question doit avoir été délivré non pas moins de trois mois après la publication de la présente loi, mais après la publication du règlement d'administration publique. C'est pourquoi nous demandons la substitution de ce dernier terme à celui que prévoyait le projet.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 107.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole sur l'en-semble de l'article 79 ainsi modifié ?

Je le mets aux voix.

(L'article 79, ainsi modifié, est adopté.)

[Article 82.]

M. le président. « Art. 82. — Les dispositions des articles 8, 46 et 61 sont applicables dès la publication de la présente loi. Elles s'appliquent aux contrats en cours à cette date, à l'exception de celles du deuxième alinéa de l'article 46.

« Les promesses d'achat sont interdites à compter de la publication de la présente loi. »

Par amendement n° 109, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

« Les dispositions des articles 11 *ter*, 46 et 61 sont applicables dès la publication de la présente loi. Elles s'appliquent aux contrats en cours à cette date. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Votre commission accepte les dispositions de cet article. Elle vous propose, cependant, une modification tendant à écarter l'exception visant le deuxième alinéa de l'article 46 qui lui paraît injustifiée.

De plus, l'article 8 doit être remplacé par l'article 11 *ter*, compte tenu des modifications apportées au chapitre 1^{er} du titre I^{er}.

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° 109.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Cet amendement constitue le premier alinéa de l'article 82.

Par amendement n° 131, M. Voyant propose de rédiger comme suit le deuxième alinéa de cet article :

« Les promesses d'achat ou de vente ainsi que les promesses d'achat ou de cession d'actions et de parts sont interdites à compter de la publication de la présente loi. »

La parole est à M. Voyant.

M. Joseph Voyant. J'ai indiqué tout à l'heure que ce texte n'était pas exactement à sa place dans les dispositions transitoires, mais il est nécessaire à raison de la suppression de l'article 17. Il peut être conservé ici afin de ne pas modifier la disposition et le numérotage du projet.

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission accepte le transfert à l'article 82 du texte proposé par M. Voyant mais à la condition qu'il soit complété par la dernière phrase du deuxième alinéa de l'article 80 : « Les bénéficiaires des promesses de cessions à cette date pourront exiger leur réalisation ».

C'est à cette condition que la commission accepte le transfert proposé par M. Voyant.

M. le président. Etes-vous d'accord sur cette modification monsieur Voyant ?

M. Joseph Voyant. Oui, monsieur le président.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 131, ainsi modifié.

(L'amendement, ainsi modifié, est adopté.)

M. le président. Cet amendement constitue le deuxième alinéa de l'article 82.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 82 ainsi modifié.

(L'article 82, ainsi modifié, est adopté.)

[Article 83.]

M. le président. « Art. 83. — Le décret du 10 novembre 1954 et les articles 59 et 60 de la loi n° 57-908 du 7 août 1957 sont abrogés à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi. Toutefois, leurs dispositions restent applicables dans la mesure où elles les régissent :

« a) Aux contrats conclus avant la date de publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63 ;

« b) Aux promesses de vente ayant acquis date certaine, dans les conditions fixées à l'article 78 ;

« c) Aux promesses d'achat souscrites avant la date de publication de la présente loi ;

« d) Aux promesses de cession de parts ou actions ayant acquis date certaine avant la date de publication de la présente loi.

« Les actes punissables en vertu des textes ci-dessus abrogés et qui ont été commis antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la présente loi continuent à être poursuivis, instruits et jugés conformément aux dispositions des textes en vigueur au moment où ils ont été commis ».

Par amendement n° 147, rectifié, MM. Vallin, L'Huillier, Mar-rane, Namy et les membres du groupe communiste et apparenté, proposent de rédiger ainsi cet article :

« Le décret du 10 novembre 1954 est maintenu dans toutes ses dispositions non contraires à la présente loi. »

La parole est à Mme Dervaux pour développer l'amendement.

Mme Renée Dervaux. Nous demandons une nouvelle rédaction de l'article 83 afin de maintenir toutes les garanties aux sous-criteurs, garanties contenues dans le décret du 10 novembre 1954.

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. Monsieur le président, nous ne pouvons pas maintenir le décret du 10 novembre 1954 puisque le projet de loi que nous sommes en train de voter doit s'y substituer. Il est bien entendu, toutefois, que le décret sera maintenu dans la période transitoire, ainsi que le prévoit le projet de loi.

M. le président. Madame Dervaux, maintenez-vous cet amendement puisque satisfaction vous est donnée...

Mme Renée Dervaux. Je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 147 rectifié est donc retiré.

Par amendement n° 110, M. Delalande au nom de la commission spéciale propose :

1° De rédiger comme suit l'alinéa b de cet article :

« b) Aux promesses de vente ou d'achat, ainsi qu'aux promesses de cession de parts ou actions antérieures à la publication de la présente loi, sans préjudice des dispositions des articles 78, 80 et 82 » ;

2° En conséquence de supprimer les alinéas c et d.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. La promulgation de la loi nouvelle ne pourra pas emporter l'abrogation pure et simple du décret du 10 novembre 1954 complété par la loi du 7 août 1957.

Il faut, en effet, que ces textes restent en vigueur pour toutes les constructions qui, du fait des mesures transitoires, continueront à recevoir application.

Votre commission vous propose de fusionner en un seul alinéa les alinéas b, c, d, en précisant que toutes les promesses de cessions de parts visées à l'article 83 devront être régies par les textes antérieurs jusqu'à l'expiration du délai de trois mois suivant la publication du règlement d'administration publique, délai dont il est question dans notre amendement visant l'article 78. Passé ces trois mois, les promesses seront résolues de plein droit si elles n'ont pas été transformées en contrat. Toutes les promesses doivent donc être visées et pas seulement celles qui ont acquis date certaine.

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° 110, présenté par la commission et accepté par le Gouvernement.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'alinéa b se trouve ainsi rédigé et les alinéas c et d sont supprimés.

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 83 ainsi modifié :

(L'article 83, ainsi modifié, est adopté.)

[Article 84.]

M. le président. « Art. 84. — Les versements prévus par la présente loi sont compris au nombre de ceux qui sont, au 1° de l'article 2 de la loi n° 60-580 du 21 juin 1960, exceptés de l'interdiction édictée à l'article 1^{er} de ladite loi, en matière de transactions portant sur des immeubles. »

Par amendement n° 111, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit cet article :

« Le 1° de l'article 2 de la loi n° 60-580 du 21 juin 1960 est ainsi modifié :

« 1° Les versements ou remises résultant de l'application des articles 3, 7, 8 et 13 du décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954 ainsi que ceux résultant de l'application de la loi n° du

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il s'agit d'une question tout à fait particulière

La loi n° 60-580 du 21 juin 1960 a établi une réglementation des versements qui peuvent être effectués dans le cadre des transactions immobilières par les agents immobiliers. Cette réglementation est distincte de celle prévue par le présent projet de loi.

Elle exclut les versements qui entrent dans le champ d'application du décret du 10 novembre 1954. Il importe de préciser qu'il en sera de même des versements prévus par le présent projet de loi.

Votre commission vous propose de modifier totalement la rédaction de ce texte qui n'est guère compréhensible. Puisque l'on veut assimiler les versements prévus par la présente loi à ceux visés par la loi du 21 juin 1960, mieux vaut modifier ce dernier texte en y ajoutant une mention spéciale concernant la loi que nous examinons.

Pour ce faire, nous utilisons une pratique législative courante qui consiste à laisser en blanc le numéro et la date de la loi en cours de discussion, la mention manquante étant portée au moment de la promulgation.

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° 111 présenté par la commission et accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Ce texte devient donc l'article 84.

Avant de mettre aux voix l'ensemble du projet de loi, je donne la parole à M. Messaud pour explication de vote.

M. Léon Messaud. Monsieur le président, mes chers collègues, les règles posées par le décret du 10 novembre 1954 avaient déjà contribué à éviter de nombreux abus. Elles apportaient des garanties aux accédants à la propriété d'un logement.

Les articles 59 et 60 de la loi-cadre du 7 août 1957, due à l'action de notre collègue et ami Bernard Chochoy, avaient heureusement complété les dispositions du décret de 1954. Ces textes — je le rappelle — avaient d'ailleurs été promulgués déjà à la suite de plusieurs scandales.

Il s'est révélé que, malgré l'obligation qui avait été imposée d'un contrat écrit et de l'insertion, dans ce contrat, de clauses nécessaires à l'information du souscripteur, les textes édictés ne pouvaient s'opposer à la manifestation renouvelée de nombreux abus.

En effet, une minorité de professionnels de la construction, soit par imprudence, soit souvent par un défaut de moralité, prélevait des bénéfices illicites sur les capitaux mis à leur disposition par des souscripteurs ou des acquéreurs se trouvant par suite de leur défaut de compétence dans un état d'infériorité pour contrôler les appels de fonds qui étaient sollicités.

Au surplus, le décret du 10 novembre 1954 présentait une grave lacune. Il était dépourvu de sanctions pénales. Ainsi un texte normalisant et réglementant les rapports juridiques entre les souscripteurs et les promoteurs apparaissait nécessaire. L'épargne investie dans les opérations de construction immobilière, en raison des scandales retentissants récemment survenus dans nombre de régions de la France devait être encore plus strictement protégée. Mais le projet de loi tel qu'il avait été rédigé et présenté apparaissait empreint d'une complexité et d'une lourdeur pouvant aboutir au ralentissement du rythme de la construction au lieu de développer ce rythme.

La commission spéciale, en permettant au Sénat de remplir son rôle de législateur, a voulu clarifier, modifier et alléger le texte gouvernemental. Une réglementation minimum de la profession de promoteur a été instaurée au prix d'une innovation juridique dans la notion des contrats.

Certes les connaissances techniques et financières, — et rarement juridiques — des promoteurs apparaissent peut-être utiles à la condition que les accédants à la propriété ne soient pas l'objet d'une duperie et que, pour éviter ce danger, l'acheteur puisse, grâce à une simplification et à une précision des contrats, contrôler l'action de son cocontractant.

Il restera au Gouvernement à donner, par des textes d'application précis et complets, une effective application de la loi et aussi à édicter des garanties financières sérieuses pour protéger les accédants à la propriété.

Le groupe socialiste a, je pense, efficacement et tout au moins loyalement, collaboré à l'élaboration du texte que le Sénat vient de discuter. Il a voulu que les souscripteurs soient protégés contre certains intermédiaires heureusement peu nombreux et éviter la dilapidation ou la perte des sommes versées par les acquéreurs en cours de construction, avant que l'immeuble ne soit complètement achevé.

Retenons donc du projet de loi amendé et clarifié par le Sénat un souci louable de réaliser une réglementation indispensable en présence du développement de la construction des logements et des abus, aboutissant à des scandales commis par certains professionnels de la construction.

Mesdames-messieurs, certes le texte n'est pas parfait. Je pense que nous sommes d'accord pour dire que l'on innove difficilement en matière de contrat et qu'on ajoute encore plus difficilement aux règles du code civil.

On ne peut pas davantage éviter, quelles que soient les perfections d'un texte sur le plan pénal, la malhonnêteté de se manifester et les malhonnêtes gens d'employer une coupable ingéniosité.

Mais, tel qu'il a été amendé par la commission et par le Sénat, le texte présente un intérêt certain et même une évidente utilité pour la protection des acquéreurs de logements.

C'est sous la réserve de ces observations que le groupe socialiste votera le projet qui lui est soumis. (*Applaudissements à gauche.*)

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 spéciale.

M. le président de la commission spéciale. Monsieur le ministre, mes chers collègues, le Sénat vient de constater qu'un long et difficile débat se termine sur le vote d'un texte qui comprenait 84 articles et sur lequel 163 amendements avaient été déposés.

Monsieur le ministre, je crois que c'est la première fois que vous participez à un débat dans cette enceinte.

Au terme de la première partie de la mission de la commission spéciale, qu'il me soit permis de vous exprimer la gratitude

des membres de cette commission envers tous les fonctionnaires du ministère qui nous ont apporté une collaboration si précieuse.

Vous me permettez d'exprimer en particulier ma gratitude à M. le conseiller d'Etat Fouan et à tous ceux qui ont travaillé auprès de lui. L'effort de tous les membres de la commission a ainsi abouti à un résultat pratique sur un texte très technique, mais qui, ainsi que l'a souligné tout à l'heure M. le bâtonnier Messaud, va apporter en cette matière une amélioration certaine de la législation et donner une garantie aux honnêtes gens.

Vous voyez, monsieur le ministre, que même dans les tâches les plus ardues, la collaboration entre le Gouvernement, ses hauts fonctionnaires et le Parlement peut donner les meilleurs résultats.

Je tiens à exprimer ma gratitude, si vous le permettez, mes chers collègues, à nos collaborateurs, secrétaires de commission du Sénat, qui nous ont donné une fois encore la meilleure preuve de leur compétence, de leur savoir et nous ont permis ainsi de réaliser ce travail législatif si délicat (*Applaudissements.*)

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

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

(*Le projet de loi est adopté.*)

M. le président. Vous permettez à votre président d'ajouter quelques mots.

J'ai dit tout à l'heure la gratitude que nous devons à la commission spéciale. Je veux marquer la vertu de cette commission, qui correspond à une formule que le Sénat adopte chaque fois qu'un problème difficile lui est soumis.

Nous avons nos commissions compétentes et nous accordons tous la plus grande confiance à leurs membres. Je crois cependant que c'est un exemple que nous donnons lorsque, en présence d'un texte tellement complexe, difficile et aussi important que celui-ci, nos collègues acceptent de se réunir au sein d'une commission spéciale où se trouvent réunis les sénateurs de tous les groupes, appartenant à la plupart des commissions, sous la présidence de l'un d'entre eux qu'ils désignent eux-mêmes. Les résultats obtenus, que j'ai signalés en cours de débat et que vous venez de marquer, monsieur le président Jozeau-Marigné, montrent que nous avons raison d'agir ainsi. Chaque fois qu'il le pourra, je pense que le Sénat voudra le faire.

Je tiens également à mentionner le président de la commission spéciale. Il s'est oublié lui-même, mais personne ne l'oubliera. Nous savons quelles qualités de juriste, quelle volonté d'aboutir il a apportées dans le travail fait en commun avec tous ses collègues.

Je le remercie également pour les paroles qu'il a prononcées à l'égard des collaborateurs appartenant à l'administration du Sénat.

Permettez-moi de vous dire, mon cher président, qu'ayant été moi-même, depuis plusieurs mois, témoin de l'effort que vous avez accompli et de l'esprit dans lequel vous l'avez fait, je dois vous remercier également.

Quant au rapporteur, M. Delalande, il a accompli l'effort le plus lourd ; vous l'avez constaté, ne serait-ce qu'au cours de cette discussion publique. Nous sommes heureux d'avoir un juriste de cette qualité, de cette précision, un sénateur de cette conscience, et je voudrais le remercier pour l'œuvre qu'il a accomplie car, ne l'oublions pas, ce texte a été déposé ici en première lecture. Mes chers collègues, vous n'avez donc pas travaillé en commission sur un texte, je dirai presque moulu par l'Assemblée nationale, mais sur le texte du Gouvernement qui a été travaillé, mis sur l'établi, si j'ose ainsi parler. Vous pouvez donc constater, monsieur le ministre, qu'il n'y a pas de si mauvais ouvriers au Sénat !

Si cela pouvait servir d'exemple pour une collaboration confiante, sérieuse, entre le Gouvernement, le Sénat et ses commissions, nous en serions très heureux.

C'est par ces mots que je voulais terminer. (*Applaudissements.*)

— 7 —

CONFERENCE DES PRESIDENTS

M. le président. La conférence des présidents a fixé comme suit l'ordre des prochains travaux du Sénat :

A. — Le mardi 26 juin 1962, à quinze heures, séance publique avec l'ordre du jour suivant :

a) Réponses des ministres à quatre questions orales sans débat ;

b) En application de la priorité établie par l'article 48 de la Constitution :

1° Discussion en deuxième lecture du projet de loi relatif au droit de préemption dans les zones à urbaniser en priorité et dans les zones d'aménagement différé, à la juridiction d'expropriation et au mode de calcul des indemnités d'expropriation ;

2° Discussion du projet de loi relatif à l'organisation de la Guyane.

B. — Le jeudi 28 juin 1962, à quinze heures, séance publique avec l'ordre du jour suivant :

a) En application de la priorité établie par l'article 48 de la Constitution :

1° Discussion du projet de loi autorisant l'approbation de la Convention entre les Gouvernements de la République française et de l'Etat espagnol concernant la construction du tunnel transpyrénéen d'Aragouet à Bielsa et du Protocole annexe à ladite Convention ;

2° Discussion du projet de loi autorisant l'approbation de la Convention entre les Gouvernements de la République française et de l'Etat espagnol concernant la construction du nouveau pont international Hendaye-Irun ;

3° Discussion du projet de loi de programme concernant les habitations à loyers modérés pour les années 1962 à 1965 ;

4° Discussion de la proposition de loi présentée par M. André Armengaud sur les marques de fabrique et de commerce ;

b) Discussion de la proposition de loi de M. Jean Noury tendant à la modification de l'article 47 a du livre 1^{er} du code du travail en vue d'assurer le paiement par privilège des salaires en cas de faillite ou de règlement judiciaire.

La conférence des présidents rappelle qu'elle a précédemment fixé au mardi 3 juillet 1962 la discussion de la question orale, avec débat, de M. Jacques Bordeneuve à M. le ministre d'Etat chargé des affaires culturelles sur l'aide sociale aux artistes.

D'autre part, la conférence des présidents a envisagé la période du mardi 3 au vendredi 13 juillet 1962 pour la discussion, en application de la priorité établie par l'article 48 de la Constitution, du projet de loi portant approbation du plan de développement économique et social.

— 8 —

REGLEMENT DE L'ORDRE DU JOUR

M. le président. Voici en conséquence quel pourrait être l'ordre du jour de notre prochaine séance publique fixée au mardi 26 juin 1962 à quinze heures :

Réponses des ministres aux questions orales suivantes :

I. — M. Pierre Marcihacy demande à M. le ministre des armées s'il est exact qu'à la date du dépôt de la présente question, de jeunes soldats du contingent doivent être envoyés en renfort à Oran (n° 398).

II. — M. Raymond Guyot appelle l'attention de M. le ministre des armées sur les circonstances tragiques de la mort d'un jeune appelé parachutiste du 18^e R. P. C., survenue le 8 mai dernier. En conséquence, il aimerait savoir s'il est exact : que le jeune Henri Candian, originaire de Bazillac (Hautes-Pyrénées), a été contraint par son chef de section de participer à une marche d'environ quarante-cinq kilomètres, le lundi 7 à partir de 19 heures, alors qu'il était exempt de marche ; qu'il aurait été frappé, par ce même chef de section, sous le prétexte qu'il marchait en arrière de ses camarades. Ces brutalités auraient duré jusqu'à ce que ce jeune s'évanouisse ; que, de retour au casernement, ce jeune aurait été admis à l'infirmerie et y aurait décédé à sept heures quinze du matin ; que les parents de ce jeune soldat n'ont été avisés du décès que tardivement et par simple correspondance ; que ceux-ci se rendant à Pau, il leur aurait été indiqué que c'est par « oubli » s'ils n'ont pas été avisés plus tôt. Cette réponse ne peut que renforcer le caractère suspect des conditions de ce décès ; que l'autorité militaire aurait indiqué comme cause du décès une « encéphalite foudroyante », alors que les parents ayant vu le corps eurent peine à reconnaître leur fils dont le visage très enflé était en partie violacé. Le diagnostic de l'autorité militaire étant fortement sujet à caution, il serait souhaitable que les résultats de l'autopsie soient communiqués aux parents ; que dans cette même unité sévit une discipline particulièrement brutale et inhumaine, notamment la pratique de la pelote, ceci en violation des règlements militaires et du respect de la personne humaine ; que les conditions d'entraînement à terre et pour le saut en parachute amènent des accidents fréquents. C'est pourquoi il lui demande, dans le cas où ces faits seraient confirmés : 1° quelles sanctions ont été

prises à l'encontre de ce chef de section, dont on ne pourrait admettre, pour le moins, qu'il puisse continuer à exercer un commandement ; et, d'une manière générale, 2° quelles instructions et mesures urgentes il compte prendre pour que de tels faits ne puissent plus se reproduire envers de jeunes appelés et engagés dans les unités parachutistes (n° 406).

III. — M. Adolphe Dutoit signale à M. le Premier ministre : 1° les menaces sérieuses de licenciements qui pèsent sur des centaines de travailleurs de l'usine Fives-Lille-Cail ; 2° l'intention de la direction des établissements Céranord, faïencerie à Saint-Amand (Nord), de procéder à la fermeture de son établissement et, de ce fait, de licencier les 600 membres du personnel pour le 30 juin prochain ; 3° que cette dernière entreprise compte une grosse majorité d'ouvrières pour qui la région de Valenciennes n'offre aucune possibilité de reclassement ; 4° que ces nouvelles menaces de licenciements viennent après la fermeture d'autres entreprises dans le département du Nord ; 5° que les 2^e et 3^e plans d'« expansion économique » ont en effet rendu possible la fermeture de nombreuses entreprises dans le Nord ; que ces mesures se sont accompagnées de licenciements des travailleurs ou de reclassements d'emplois ; de même que de réduction de salaires, de primes, etc., ainsi que par l'augmentation de frais de transports et l'allongement des journées de travail. En conséquence, il lui demande : 1° si le 4^e plan présenté comme un « plan d'expansion économique et sociale », alors qu'il prévoit de nouvelles réductions d'emplois dans le textile et les houillères du Nord, a, en définitive, comme objectif de continuer une politique économique se traduisant par des suppressions d'emplois, cependant que d'après les documents officiels il faudrait, pour le seul département du Nord, créer 64.000 emplois nouveaux pour 1965 ; 2° comment il concilie une telle politique économique avec l'intérêt bien compris des populations laborieuses ; 3° dans l'immédiat, quelles mesures il entend prendre pour empêcher les licenciements de milliers de travailleurs des établissements cités antérieurement (n° 404).

(Question transmise à M. le ministre du travail.)

IV. — M. Octave Bajoux rappelle à M. le ministre des anciens combattants et victimes de guerre l'intérêt qui s'attache à la mise en application effective de la convention franco-belge signée le 20 septembre 1958, publiée au *Journal officiel* du 22 novembre 1960, et qui vise à régler le cas douloureux des victimes civiles de la guerre 1939-1945, dont la plupart réside dans les régions limitrophes de la frontière franco-belge.

Il précise que l'instruction des dossiers qui relèvent de la compétence belge a été entreprise dès le mois de septembre 1961 et que, d'indications fournies le 10 janvier 1962 par les services ministériels français eux-mêmes, il résulte que « rien ne s'oppose plus à l'élaboration définitive de la circulaire fixant les modalités d'application en France de cette convention ».

Il s'étonne donc que, depuis cette date, la circulaire d'application n'ait pu être diffusée et lui demande pour quelles raisons un tel retard a pu être apporté à la mise au point des modalités d'application d'un texte qui règle des cas douloureux, parfois dramatiques, et qui attendent une solution depuis plus d'une quinzaine d'années. (N° 402.)

Discussion en deuxième lecture du projet de loi, adopté avec modifications par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, relatif au droit de préemption dans les zones à urbaniser en priorité et dans les zones d'aménagement différé, à la juridiction d'expropriation et au mode de calcul des indemnités d'expropriation [N°s 333 (1960-1961), 122 : 206 et 222 (1961-1962), — M. Jean-Eric Bousch, rapporteur de la commission spéciale].

Discussion du projet de loi relatif à l'organisation de la Guyane [n°s 241 (1960-1961) et 228 (1961-1962)]. — M. Paul-Jacques Kalb, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale.]

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 dix minutes.)

Le Directeur du service de la sténographie du Sénat,
HENRY FLEURY.

Propositions de la conférence des présidents.

La conférence des présidents a fixé comme suit l'ordre des prochains travaux du Sénat :

A. — Mardi 26 juin 1962, à quinze heures.

a) Réponses des ministres à quatre questions orales sans débat ;

b) Ordre du jour prioritaire :

1° Discussion, en deuxième lecture, du projet de loi (n° 206, session 1961-1962) relatif au droit de préemption dans les zones à urbaniser en priorité et dans les zones d'aménagement différé, à la juridiction d'expropriation et au mode de calcul des indemnités d'expropriation ;

2° Discussion du projet de loi (n° 241, réunion de plein droit, article 16 de la Constitution) relatif à l'organisation de la Guyane.

B. — Jeudi 28 juin 1962, à quinze heures.

a) Ordre du jour prioritaire :

1° Discussion du projet de loi (n° 216, session 1961-1962) autorisant l'approbation de la convention entre les gouvernements de la République française et de l'Etat espagnol concernant la construction du tunnel transpyrénéen d'Aragnouet à Bielsa et du protocole annexe à ladite convention ;

2° Discussion du projet de loi (n° 217, session 1961-1962) autorisant l'approbation de la convention entre les gouvernements de la République française et de l'Etat espagnol concernant la construction du nouveau pont international Hendaye-Irun ;

3° Discussion du projet de loi de programme (n° 226, session 1961-1962) concernant les habitations à loyers modérés pour les années 1962 à 1965 ;

4° Discussion de la proposition de loi (n° 136, session 1961-1962), présentée par M. André Armengaud, sur les marques de fabrique et de commerce ;

b) Ordre du jour complémentaire :

Discussion de la proposition de loi (n° 99, session 1961-1962) de M. Jean Noury tendant à la modification de l'article 47 a du livre I^{er} du code du travail en vue d'assurer le paiement par privilège des salaires en cas de faillite ou de règlement judiciaire.

La conférence des présidents rappelle qu'elle a précédemment fixé au mardi 3 juillet 1962 la discussion de la question orale avec débat de M. Jacques Bordeneuve à M. le ministre d'Etat chargé des affaires culturelles, sur l'aide sociale aux artistes.

D'autre part, la conférence des présidents a envisagé la période du mardi 3 au vendredi 13 juillet 1962 pour la discussion, ordre du jour prioritaire, du projet de loi portant approbation du plan de développement économique et social.

ANNEXE

au procès-verbal de la conférence des présidents.

(Application de l'article 19 du règlement.)

NOMINATIONS DE RAPORTEURS

AFFAIRES ÉCONOMIQUES

M. Bouloux a été nommé rapporteur pour avis du projet de loi de programme (n° 226, session 1961-1962), adopté par l'Assemblée nationale, concernant les habitations à loyers modérés pour les années 1962 à 1965, dont la commission des finances est saisie au fond.

AFFAIRES SOCIALES

M. Roger Lagrange a été nommé rapporteur de la proposition de la (n° 225, session 1961-1962), adoptée par l'Assemblée nationale, relative au droit à revision des victimes de la silicose et de l'asbestose professionnelles et leurs ayants droit dont la réparation a été déterminée dans les termes de l'ordonnance du 2 août 1945.

FINANCES

M. Bousch a été nommé rapporteur du projet de loi (n° 226, session 1961-1962), adopté par l'Assemblée nationale, projet de loi de programme concernant les habitations à loyers modérés pour les années 1962 à 1965.

LOIS

M. Delalande a été nommé rapporteur de la proposition de loi (n° 168, session 1961-1962) de M. Cornu tendant à modifier l'article 1792 du code civil en ce qui concerne la responsabilité des constructeurs d'immeubles.

QUESTIONS ORALES

REMISES A LA PRESIDENCE DU SENAT LE 21 JUIN 1962

(Application des articles 76 et 78 du règlement.)

413. — 21 juin 1962. — **M. Bernard Lafay** a l'honneur de demander à **M. le ministre des finances et des affaires économiques** s'il a l'intention de prendre prochainement une décision positive en ce qui regarde le nouvel échelonnement indiciaire des personnels sous-officiers, caporaux et sapeurs du régiment des sapeurs-pompiers de Paris. Ce projet a reçu l'agrément du préfet de police et a été approuvé par le conseil municipal de Paris qui a voté, en ce qui le concerne, les crédits correspondants. Il semble bénéficier de l'approbation des ministères des armées et de l'intérieur. Il serait difficilement concevable que le ministère des finances retarde plus longtemps la mise en œuvre de ces dispositions conformes à l'équité et que l'état présent des problèmes de recrutement des cadres du régiment de sapeurs-pompiers de Paris rend particulièrement urgent.

414. — 21 juin 1962. — **M. André Armengaud** expose à **M. le ministre des finances et des affaires économiques** qu'au cours de la séance du 8 décembre 1961, M. le secrétaire d'Etat aux rapatriés a fait entendre clairement que le Gouvernement entendait « coup par coup » accorder aux Français rapatriés du Congo ex-belge ou plus exactement expulsés de celui-ci, les mêmes facilités de reconversion et de logement que celles accordées aux Français d'outre-mer ayant estimé devoir regagner la métropole à la suite des mutations politiques intervenues dans les pays de leur résidence, qu'en tout une quarantaine de dossiers sont parvenus aux sénateurs représentant les Français de l'étranger émanant de familles rapatriées du Congo et demandant qu'à la suite de la spoliation complète de leurs biens, ils bénéficient des conditions de reconversion, de reclassement, de logement accordées aux Français rentrés d'Afrique ; que sans doute, si la France n'est pas responsable des malheurs survenus aux compatriotes du Congo et si, aussi, il n'y a pas d'accord de réciprocité entre la France et la Belgique au sujet de l'aide à accorder aux rapatriés des deux pays en provenance d'Afrique par le pays sous la tutelle duquel se trouvait celui de leur résidence, il n'en reste pas moins qu'en vertu du caractère même de la loi du 26 décembre 1961, qui est une loi de solidarité et non pas d'indemnisation mettant en cause la responsabilité de l'Etat français, tout milite en faveur d'un traitement satisfaisant pour les quelques Français rapatriés du Congo qui demandent le bénéfice de ladite loi. Il lui demande en conséquence si c'est à l'attitude de ses propres services ou à celle du secrétariat d'Etat aux rapatriés ou à une décision gouvernementale à l'échelon le plus élevé qu'est dû le refus brutal et désobligeant d'examiner les dossiers des quelques Français du Congo belge qui ont demandé que leur soient appliquées, tout au moins pour l'accueil, l'assistance, le reclassement et le logement, les dispositions de la loi du 26 décembre 1961 ou si, par contre, c'est simplement parce que les engagements pris par le Gouvernement devant le Parlement sont considérés caducs en raison de l'évolution de nos institutions.

415. — 21 juin 1962. — **M. Michel Kauffmann** signale à **M. le Premier ministre** que, dans un de ses discours, le Président de la République avait justement déclaré : « Lorsque l'intérêt de l'Etat est en cause, le pouvoir ne recule pas ». Or le fonctionnement régulier des services publics, comme l'eau, le gaz, l'électricité, les transports en commun, correspondent à l'intérêt vital de tous les citoyens sans distinction et, par conséquent, de l'Etat tout entier. Les grèves fréquentes qui affectent ces services sans que le Gouvernement ne s'attache sérieusement à les éviter ou, éventuellement, à les interdire, lui apparaissent en contradiction totale avec cette déclaration. Il lui demande quelles mesures le pouvoir compte prendre afin que soit respecté à l'avenir le principe énoncé et que l'ensemble des citoyens et des usagers ne continue pas à être brimé comme il l'est périodiquement aujourd'hui.

416. — 21 juin 1962. — **M. Jacques Duclos** expose à **M. le ministre des anciens combattants et victimes de guerre** : qu'une émotion légitime s'est emparée des anciens combattants et victimes de guerre du fait de l'injustice dont ils sont victimes à la suite des dispositions contenues dans les décrets du 26 mai 1962 concernant les aménagements des catégories C à D de la fonction publique ; que les pensions de guerre rattachées par référence à l'indice 190 brut qui est celui de l'huissier de ministère arrivé en fin de carrière, sont exclues des mesures envisagées, les indices de début de carrière étant seuls relevés ; que l'indice 190 de fin de carrière de la nouvelle échelle E2, reste sans changement, alors que les fonctionnaires ayant atteint cet indice, et notamment l'huissier de ministère, accéderont à l'échelle supérieure E3 avec un indice de fin de carrière de 210 ; que le fait d'avoir écarté l'indice 190 de toute augmentation apparaît comme un moyen détourné d'annuler les effets des dispositions légales relatives au rapport constant et semble s'inspirer d'une volonté délibérée de nuire aux anciens combattants ; il lui demande en conséquence : quelles mesures il compte prendre afin que l'indice 210 serve désormais de référence, par application du rapport constant, pour la fixation de la valeur du point d'indice des pensions de guerre.

417. — 21 juin 1962. — **M. Roger Lagrange** demande à **M. le Premier ministre** de lui faire connaître les raisons pour lesquelles les conclusions du haut comité consultatif de la population et de la famille sur les problèmes de la vieillesse (commission Laroque) n'ont pas été mises à la disposition des parlementaires et, d'autre part, s'il envisage de saisir rapidement le Parlement de ces importantes questions.

418. — 21 juin 1962. — **Mme Marie-Hélène Cardot** signale à **M. le ministre de la santé publique et de la population** la très pénible situation dans laquelle se trouvent de nombreux Vietnamiens, repliés en France après la signature des accords de Genève, et qui ne peuvent en aucun cas retourner dans leur pays d'origine. Elle évoque particulièrement le cas d'un certain nombre de jeunes gens dont les familles ont été décimées ou ont entièrement disparu à l'occasion des événements de cette époque ; ceux-ci se sont engagés ou rengagés dans l'armée française, où ils servent sous un statut mal défini ; à plus ou moins bref délai, ils seront délogés des cadres, et se trouvant dans la position d'étrangers isolés moralement et matériellement, éprouveront les plus grandes difficultés à trouver un logement, un emploi, à fonder un foyer. Elle demande qu'une simplification des conditions et formalités nécessaires à leur naturalisation française et une priorité absolue soient établies dans ce domaine en faveur d'hommes qui ont tout sacrifié au pays.

QUESTIONS ECRITES

REMISES A LA PRESIDENCE DU SENAT LE 21 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.* »

2759. — 21 juin 1962. — **M. Paul Driant** attire l'attention de **M. le ministre de la justice** sur le fait qu'un certain nombre d'organismes à vocation agricole se constituent à l'heure actuelle sous la forme de sociétés anonymes. Tel notamment le cas des sociétés d'intérêt collectif agricole (S. I. C. A.) et des sociétés d'aménagement foncier et rural (S. A. F. E. R.). En dépit de la forme choisie, la notion « d'intuitus personae » conserve, dans ces sociétés, une importance prédominante. Aussi, leurs statuts limitent-ils fréquemment, d'une manière très stricte, le nombre des voix appartenant aux actionnaires. Certaines sociétés vont même jusqu'à n'accorder qu'une voix à chacun d'eux, quel que soit le nombre des actions qu'il possède. Il lui demande si une telle limitation, en dehors de l'adoption du statut général de la coopération résultant de la loi du 10 septembre 1947, est compatible avec la nature des sociétés par actions et, en particulier, avec les dispositions de la loi du 13 novembre 1933 qui fixe le principe de la proportionnalité des voix au montant du capital souscrit.

2760. — 21 juin 1962. — **M. Jean Bertaud** prie **M. le ministre de l'éducation nationale** de bien vouloir lui faire connaître quelles sont les distinctions honorifiques qui sont de son ressort et dont les dossiers de candidature sont instruits par ses soins et également quelles sont les distinctions honorifiques propres au ministère d'Etat chargé des affaires culturelles et dont ce dernier est chargé d'assurer l'étude.

2761. — 21 juin 1962. — **M. Jean Bertaud** prie **M. le Premier ministre** de bien vouloir lui faire connaître, par ministère, quelles sont les distinctions honorifiques qui sont du ressort de chacun de ces ministères et quelles sont, pour chacune d'elles, les conditions requises pour pouvoir les obtenir.

2762. — 21 juin 1962. — **M. Bernard Lafay** attire l'attention de **M. le ministre de la santé publique et de la population** sur les problèmes posés aux étudiants d'Algérie désireux de poursuivre leurs études en métropole, aux externes, internes et assistants des hôpitaux d'Alger pour qui l'intégration rapide dans les établissements hospitaliers de la métropole représente une absolue nécessité et une mesure d'équité. Il a donc l'honneur de le prier, en liaison avec le ministre de l'éducation nationale, de prendre d'urgence l'initiative de la création d'une commission chargée d'étudier et de résoudre dans les meilleurs délais les problèmes ci-dessus évoqués.

2763. — 21 juin 1962. — **M. Pierre de Chevigny** demande à **M. le ministre d'Etat chargé des affaires algériennes** s'il ne pense pas que les dossiers des Français expulsés d'Algérie devraient faire l'objet d'un nouvel examen tendant à autoriser le retour de plusieurs ou de beaucoup d'entre eux. Absents d'Algérie pendant les derniers mois de guerre civile, ces expulsés jugent les faits avec plus de raison et d'objectivité qu'on le leur prête généralement. Beaucoup d'ailleurs n'ont été expulsés que pour avoir émis des opinions ou des craintes dont les faits sont venus confirmer le bien-fondé. Certains pensaient que l'Algérie ne pourrait demeurer province française. C'est sur les dangers de la politique gouvernementale qu'ils entendaient attirer l'attention, notamment quant à l'avenir de la population française de souche et aussi quant à la construction d'une autorité politique fondée sur la terreur et appelant la terreur en réponse. Aujourd'hui, plusieurs estiment utile leur retour en Algérie, quel que soit le risque, pour servir la nécessaire coexistence des Français et des musulmans.

2764. — 21 juin 1962. — **M. Edouard Le Bellegou** demande à **M. le ministre de l'éducation nationale** de bien vouloir lui faire connaître en l'état de la réglementation actuelle quelles conditions sont exigées pour l'ouverture d'un cours privé de soins esthétiques et quelles conditions doivent réunir les personnes chargées de l'enseignement professionnel dans un cours privé de soins esthétiques.

2765. — 21 juin 1962. — **Mme Marie-Hélène Cardot** demande à **M. le ministre des finances et des affaires économiques** s'il est exact que dans le cas de taxation d'office établie conformément aux dispositions prévues par l'article 180 du code général des impôts l'administration n'est pas tenue de faire préalablement la preuve devant le contribuable que ses dépenses personnelles, ostensibles et notoires dépassent le revenu déclaré, défalcation faite des charges énumérées à l'article 156 du code précité et qu'en conséquence le représentant de l'administration n'est pas tenu de communiquer au contribuable le détail de l'évaluation de son imposition établie par application des dispositions de l'article 180 du code général des impôts. Dans l'affirmative, le contribuable qui a régulièrement souscrit la déclaration des revenus qu'il a perçus et qui étant donné les termes très généraux de cet article 180 semble pouvoir être taxé d'office se trouve malgré sa bonne foi dans l'impossibilité d'apporter la preuve de l'exagération de son imposition : on ne voit pas très bien en effet comment cette preuve peut être apportée dès lors qu'il ignore et la nature et le détail des dépenses retenues par l'administration. Ceci semble en opposition formelle avec le juste équilibre qui doit régir les rapports de l'administration avec les contribuables. En tout état de cause, devant la gravité des conséquences qui peuvent découler de l'interprétation littérale des dispositions de l'article 180 du code général des impôts — interprétation qui semble malheureusement être celle de certains inspecteurs des impôts — elle lui demande s'il ne serait pas opportun et équitable de préciser les conditions d'application de cette taxation. Des directives aussi précises que celles se rapportant à l'application des dispositions de l'article 168 du code général des impôts établiraient une harmonisation qui notamment ne permettrait pas à deux inspecteurs, dans des circonstances analogues et en l'absence de renseignements précis non sujets à caution, de chiffrer le montant des sommes nécessaires à l'existence et donc ostensibles et notoires, l'un au montant du salaire minimum interprofessionnel garanti, et l'autre à 1.000 nouveaux francs par mois.

REPONSES DES MINISTRES

AUX QUESTIONS ECRITES

MINISTERE D'ETAT CHARGE DES DEPARTEMENTS ET TERRITOIRES D'OUTRE-MER

2611. — M. Fernand Verdelle a l'honneur de demander à **M. le ministre d'Etat chargé des départements et territoires d'outre-mer** de vouloir bien lui préciser quelles sont les modalités de perception et de répartition de la taxe sur les carburants routiers perçue dans les départements d'outre-mer et utilisée pour les fonds routiers de ces départements. Il lui demande quels ont été, en 1961, pour chacun des départements d'outre-mer : 1° le montant total de la taxe perçue ; 2° la part qui a été affectée à chacun des réseaux routiers de ces départements pour leur entretien et leur amélioration. (*Question du 24 avril 1962.*)

Réponse. — Une taxe spéciale sur les carburants dans les départements d'outre-mer avait été instituée par le décret n° 52-162 du 13 février 1952, pris en application de la loi n° 51-509 du 31 décembre 1951. Ce texte prévoyait que l'utilisation du produit de cette taxe ferait l'objet d'un programme annuel d'emploi soumis pour avis au conseil général et approuvé par le ministre chargé des départements d'outre-mer. Le décret n° 52-152 du 13 février 1952 a été modifié par la loi n° 60-700 du 23 juillet 1960. L'article 23 nouveau du décret stipule : « Le produit de la taxe instituée à l'article précédent est inscrit au budget du département dans lequel elle est recouvrée. Les sommes correspondantes sont utilisées après déduction des montants nécessaires au service des emprunts payés sur ce produit, par décision du conseil général, qui statue en dernier ressort sur propositions du préfet, après avis de la commission locale des investissements publics à des travaux intéressant le réseau routier départemental... » En application de ce nouveau texte, les programmes d'emploi du produit de la taxe sur les carburants dans les départements d'outre-mer ne sont plus soumis au ministre d'Etat. Il est donc nécessaire d'interroger les préfets. Les précisions demandées par M. Verdelle, sur le montant total de la taxe perçue par département, et sur la part affectée à l'entretien et à l'amélioration des réseaux routiers, seront données dès la réception des réponses des préfets.

MINISTERE DE LA COOPERATION

2635. — M. Jacques Delaiande expose à **M. le ministre de la coopération** qu'un pourvoi formé en 1961 devant la cour de cassation française contre un arrêt du tribunal supérieur d'appel de Niamey n'a pas été examiné par cette cour à la suite de la déclaration d'indépendance de la République du Niger, le dossier ayant été transmis à ce nouvel Etat indépendant ; il lui demande, d'une part, si la cour suprême du Niger a été installée et si la durée d'examen des affaires qui lui sont soumises permet d'espérer une décision rapide pour les dossiers provenant de la cour de cassation française et, d'autre part, si le pourvoi fait devant la cour de cassation française saisi de plein droit la cour suprême du nouvel Etat, ou si le pourvoi doit être renouvelé devant cette nouvelle haute juridiction et, dans ce cas, s'il est prévu une prorogation des délais de recours. (*Question du 3 mai 1962.*)

Réponse. — En vertu d'un échange de lettres relatives au transfert des dossiers en instance devant le Conseil d'Etat et la cour de cassation, en date du 24 avril 1961, entre le Président de la République du Niger et le Premier ministre de la République française, il a été convenu qu'à dater du jour de l'entrée en vigueur de l'accord particulier de transfert des compétences signé à Paris le 11 juillet 1960, le Conseil d'Etat et la cour de cassation de la République française ont cessé d'être compétents pour connaître des recours et pourvois intéressant la République du Niger dont ces hautes juridictions étaient alors saisies. Les dossiers des procédures devaient être remis au ministre de la justice de la République du Niger par l'intermédiaire du ministre de la justice de la République française. La cour suprême du Niger a été installée le 31 mars 1962 à Niamey ; il n'est pas possible de préciser la durée d'examen des affaires qui lui sont soumises. Seul le secrétariat de la cour suprême à Niamey serait en mesure de donner des précisions à ce sujet. Sur le second point, il semble que le pourvoi exercé devant la cour de cassation française reste valable devant la cour suprême du Niger puisque les dossiers des procédures devaient, aux termes de l'échange de lettres précité, être remis au ministre de la justice de la République du Niger. La cour suprême serait donc saisie de plein droit.

FINANCES ET AFFAIRES ECONOMIQUES

2423. — M. Edgar Tailhades expose à **M. le ministre des finances et des affaires économiques** qu'aux termes de l'article 6 du décret du 30 avril 1955 et de l'article unique de la loi du 5 janvier 1957, le montant du bénéfice forfaitaire à prendre en considération dans le cas de cession ou de cessation d'une entreprise industrielle commerciale ou artisanale est le montant du bénéfice forfaitaire de l'année précédente ajusté au prorata du nombre de mois qui se sont écoulés du 1^{er} janvier jusqu'au jour où la cessation est deve-

nue définitive, tout mois commencé étant compté pour un mois entier. Il estime qu'il n'y a pas lieu d'appliquer ce texte lorsque la cession ou la cessation intervient avec effet du 1^{er} janvier, la dernière année d'exploitation ayant été entière. Il lui demande : 1° si telle est l'interprétation de l'administration ; 2° dans l'affirmative, si du fait de la cession ou de la cessation le 31 décembre au soir, l'ancien exploitant se trouve bien exonéré de la patente pour l'année qui suit sa dernière année d'exploitation. (*Question du 17 février 1962.*)

Réponse. — 1° Les dispositions de l'article 201-2 du code général des impôts, sous lequel sont actuellement codifiées les mesures rappelées par l'honorable parlementaire, trouvent leur application quelle que soit la date à laquelle intervient la cession ou la cessation de l'entreprise intéressée. Il s'ensuit que dans l'hypothèse d'un contribuable qui est réputé avoir cessé l'exploitation de son fonds le 31 décembre d'une année donnée, le bénéfice imposable de ladite année est obligatoirement fixé au montant total du bénéfice forfaitaire de l'année précédente ; 2° en principe, un contribuable qui cesse son activité patentable le 31 décembre n'est pas imposable à la contribution des patentes pour l'année suivant celle de la cessation ou de la cession. Toutefois s'il exerçait une activité pour laquelle il était immatriculé au registre du commerce il ne peut être affranchi de toute imposition au titre de ladite année qu'à la double condition qu'il se soit fait radier de ce registre, conformément aux dispositions de l'article 1493 bis du code général des impôts, et que, suivant les règles admises par l'administration, la radiation ait été effectuée, dans les deux mois de la cessation, c'est-à-dire au cas particulier avant le 1^{er} mars de l'année suivante, ou, s'il y a cession, au plus tard le 31 mars de cette même année.

2561. — M. Jean Errecart demande à **M. le ministre des finances et des affaires économiques** si un commerçant, marié sous le régime de la séparation de biens avec clause de participation aux acquêts et imposé d'après son bénéfice réel, peut déduire sans limitation, en vue de la détermination de son bénéfice commercial imposable à l'impôt sur le revenu des personnes physiques et à la taxe complémentaire, le salaire, non exagéré, qu'il octroie à son épouse en rémunération du travail effectif fourni par cette dernière. (*Question du 5 avril 1962.*)

Réponse. — Lorsque deux époux sont mariés sous un régime de séparation de biens assorti d'une clause de participation aux acquêts, comme dans le cas visé par l'honorable parlementaire, celui qui travaille dans l'entreprise de son conjoint doit, en principe, en raison de cette clause, être considéré comme participant en fait à l'exploitation de cette entreprise, sur les résultats de laquelle il a un droit de propriété. Son travail trouve donc — comme celui de son conjoint — sa rémunération normale dans la part qui lui revient dans les bénéfices de l'exploitation et, par suite, cette rémunération présente le caractère d'une distribution de bénéfices et non d'une véritable charge d'exploitation. Toutefois, le chef d'entreprise peut, dans ce cas, se prévaloir des dispositions de l'article 154 du code général des impôts qui autorisent la déduction, sous certaines conditions et dans la limite de 1.500 NF, du salaire versé au conjoint participant effectivement à l'exercice de la profession, pour la détermination des bénéfices industriels et commerciaux imposables à la taxe complémentaire et à l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

2563. — M. André Maroselli expose à **M. le ministre des finances et des affaires économiques** que la réponse faite à la question écrite n° 2073 (*Journal officiel*, débats Sénat du 14 décembre 1961, page 2618) tend à exiger le droit de bail sur la valeur locative des locaux d'habitation mis gratuitement à la disposition de son personnel par un employeur en vertu d'un contrat de travail. Ces conditions d'occupation précitées étant remplies, il lui demande : 1° si les propriétaires d'immeubles vont être astreints à l'avenir au paiement du droit de 1,40 p. 100 pour l'habitation des concierges ou gardiens ; 2° s'il en sera de même lorsque l'occupant n'a qu'une pièce utilisée à la fois comme loge, cuisine et chambre à coucher ; 3° si la même règle s'appliquera aux particuliers logeant un domestique (bonne, chauffeur, etc.) n'ayant que la jouissance privative d'une chambre (souvent une mansarde) ; 4° si les exploitants agricoles vont être désormais tenus au paiement du droit de bail pour toute pièce affectée privativement à un salarié (servante, domestique de culture, berger, vacher par exemple) ; 5° si les collectivités locales doivent supporter un tel droit sur les locaux de leurs salariés logés gratuitement (employé de mairie, directrice de crèche, gardien, etc.) ; 6° si, la taxation proportionnelle étant inférieure au minimum de perception (2,50 NF) c'est ce minimum qui devra être payé. (*Question du 5 avril 1962.*)

Réponse. — 1° à 5° Bien qu'elle ait une portée générale, la solution contenue dans la réponse faite à la question écrite n° 2073 visée par l'honorable parlementaire ne déroge pas aux principes qui gouvernent l'exigibilité du droit de bail et, notamment, à la règle selon laquelle les locations verbales gratuites échappent à la formalité et au droit d'enregistrement. Par suite, lorsqu'aucun prix n'est stipulé à la charge de l'occupant, les mutations verbales de jouissance consenties en vertu de conventions accessoires à un contrat de travail ne sont pas soumises à déclaration et elles échappent au droit proportionnel établi par l'article 685 du code général des impôts. Il a été décidé, par ailleurs, de ne pas réclamer le droit de bail sur les conventions de cette nature, quelle qu'en soit la forme, lorsqu'en raison de la nature du service requis, l'exécution

du contrat de travail implique nécessairement en droit ou en fait, l'occupation du logement mis à la disposition du salarié. Il en résulte que, dans les différents cas mentionnés dans la question ci-dessus, l'exigibilité du droit de bail devrait revêtir un caractère exceptionnel; 6° quand le montant de l'impôt est inférieur au minimum de 2,50 NF édicté par l'article 667 du code précité, ce droit minimum est exigible, étant observé qu'il s'applique, en cas de convention écrite, aux droits afférents à toute la durée de la jouissance et, en cas de convention verbale, à l'ensemble des droits dus sur chaque déclaration annuelle.

2578. — M. Edouard Soldani signale à **M. le ministre des finances et des affaires économiques** qu'aux termes de contrats individuels, des copropriétaires d'appartement ont acquis d'un constructeur des locaux devant constituer leurs parties privatives respectives, en état de futur achèvement de travaux et moyennant des prix fixés forfaitairement. Le constructeur ayant été déclaré en faillite sans avoir réglé les prix des mitoyennetés dans les murs sur lesquels s'appuyait le bâtiment en cours d'édification, les copropriétaires sont aujourd'hui dans l'obligation de se substituer au défaillant en indemnisant, en sus des prix forfaitaires tels que convenus aux contrats, les propriétaires des murs mitoyens qui revendiquent. Il lui demande si la liquidation des droits d'enregistrement entraînés par les actes de cession de la mitoyenneté en cours d'établissement doit être faite en respectant le principe du tarif préférentiel (aujourd'hui 4,20 p. 100) qui avait été appliqué lorsqu'en 1953 fut acquis le terrain sur lequel le constructeur s'était engagé à édifier une construction dont les trois quarts au moins de la superficie étaient destinés à l'habitation, engagement qui fut d'ailleurs parfaitement respecté. Ou bien si la liquidation des droits doit être faite selon le tarif maximum de 16 p. 100. (*Question du 10 avril 1962.*)

Réponse. — Bien qu'une acquisition de murs mitoyens ne puisse, en principe, être assimilée ni à une acquisition de terrains à bâtir, ni à celle d'un immeuble affecté à l'habitation, l'administration admet : d'une part, que les acquisitions, par les propriétaires de terrains à bâtir, de la mitoyenneté des murs contigus à ces terrains, sont susceptibles de bénéficier du tarif réduit de 1,40 p. 100 (4,20 p. 100, compte tenu des taxes locales additionnelles) prévu par l'article 1371 du code général des impôts, à condition que les intéressés s'engagent à construire sur les terrains, dans le délai de quatre ans, des maisons dont les trois quarts au moins de la superficie totale sont affectés à l'habitation; d'autre part, qu'une acquisition de mitoyenneté peut profiter du même tarif réduit prévu par l'article 1372 du même code, pour les immeubles ou fractions d'immeubles affectés à l'habitation, si elle est concomitante à celle de l'immeuble ou de la fraction d'immeuble affecté à l'habitation, ou intervient à une date rapprochée, entre les mêmes parties. Bien que les cessions visées par l'honorable parlementaire ne remplissent pas réellement les conditions nécessaires pour bénéficier de l'une ou de l'autre de ces mesures de tempérament, l'administration ne se refuserait pas à examiner avec bienveillance le cas particulier évoqué si, par l'indication des noms et adresses des intéressés ainsi que de la situation de l'immeuble, elle était mise à même de faire procéder à une enquête.

2622. — M. Eugène Jamain expose à **M. le ministre des finances et des affaires économiques** le cas de deux époux ayant fait en 1955 donation en avancement d'hoirie à un de leurs fils d'un immeuble de communauté avec obligation de faire rapport d'une somme de 10.000 nouveaux francs pour moitié à la succession de chacun des donateurs. L'un des époux étant décédé, l'autre se propose de faire donation-partage à ses deux enfants d'immeubles lui appartenant en propre et de ses droits dans les immeubles de communauté et de succession, avec obligation pour les enfants de procéder entre eux dans le même acte au partage tant des immeubles donnés avant le décès que de ceux dépendant de la succession du défunt, conformément aux conventions de la donation de 1955. Etant donné que le premier des enfants recevra dans son lot la totalité des immeubles composant la masse à partager, lesdits immeubles évalués à 4.000 nouveaux francs et une partie de son rapport (soit 500 nouveaux francs) et que le second se verra attribuer uniquement le surplus du rapport en argent fait par le premier, soit 4.500 nouveaux francs, il lui demande si le droit de partage est seul exigible ou si l'administration est fondée à réclamer un droit de soulte, et dans l'affirmative, selon quelles modalités, dans le cas visé, ce dernier droit doit être liquidé. (*Question du 26 avril 1962.*)

Réponse. — Sous réserve d'un examen des clauses de l'acte à intervenir, aucun droit de soulte ne paraît pouvoir être exigé sur la donation-partage visée par l'honorable parlementaire.

2649. — M. Edgar Tailhades rappelle à **M. le ministre des finances et des affaires économiques** qu'aux termes de l'article 292 ter du code général des impôts, il est perçu au profit du Trésor une taxe de 0,005 nouveau franc par kilogramme net de fabrications de charcuterie, de conserves de viande ou abats et de préparations à base de viande, abats ou issues, destinées à l'alimentation humaine. Il lui expose que la proportion de viande entrant dans les conserves de plats cuisinés est fort variable, sous la seule réserve du minimum de 20 p. 100 pratiquement imposé par les règles d'assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée: 1° il lui demande si l'assiette de cette taxe de 0,005 nouveau franc par kilogramme est

constituée par le poids net de viande entrant dans la composition de ce produit ou par le poids net total de ce produit (viandes, légumes, condiments, etc.), quelle que soit la proportion de viande; 2° se référant à la réponse qui a été faite à la question écrite n° 5976 posée par M. Jacques Féron (*J. O. débats A. N. du 7 juillet 1960*), il lui demande s'il ne lui paraît pas absolument anormal que le montant d'une taxe d'inspection sanitaire de viande soit calculé sur le poids total d'une conserve de plats cuisinés ne contenant qu'une faible proportion de viande au lieu d'être calculé sur le poids de viande entrant effectivement dans la composition du produit. (*Question du 10 mai 1962.*)

Réponse. — 1° L'article 35 ter de l'annexe IV du code général des impôts précise que pour l'application de la taxe d'inspection sanitaire prévue à l'article 292 ter dudit code, « il faut entendre, par préparation à base de viandes, abats ou issues, les préparations contenant ces produits seuls ou en mélange avec d'autres produits (légumes, condiments, etc.), quelle que soit la proportion de viandes, abats ou issues par rapport à l'ensemble de la préparation ». Par ailleurs, aux termes de l'article 35 quater de la même annexe, « la taxe est due au moment de la vente sur le poids net des produits livrés aux acheteurs ». Il résulte de ces dispositions que la taxe d'inspection sanitaire à laquelle sont soumises les préparations en cause est calculée sur le poids total des produits livrés sans qu'il soit tenu compte du pourcentage de viande contenu dans ces produits. Dans le cas visé par l'honorable parlementaire, la taxe s'applique donc au poids net total des conserves de plats cuisinés. 2° La taxe d'inspection sanitaire est perçue dans les établissements dont la fabrication est soumise à la surveillance d'un vétérinaire désigné par le ministre de l'agriculture; elle sert à couvrir les frais de cette surveillance et revêt par conséquent le caractère d'une redevance pour frais de contrôle. Dans ces conditions, il paraît normal que l'imposition soit proportionnelle au tonnage des marchandises vérifiées dans l'état où elles sont livrées à la consommation.

2652. — M. Charles Naveau rappelle à **M. le ministre des finances et des affaires économiques** que le décret n° 61-738 du 13 juillet 1961 relatif à l'imposition des revenus de capitaux mobiliers organise sous des modalités données le remboursement du « crédit d'impôt ». Il demande si un syndicat professionnel constitué conformément aux dispositions de la loi de 1884, personne morale non soumise à l'impôt, peut prétendre au remboursement direct du « crédit d'impôt » relatif à des obligations dont est propriétaire ce syndicat. (*Question du 10 mai 1962.*)

Réponse. — Il résulte des dispositions des articles 1^{er} et 2 du décret n° 61-738 du 13 juillet 1961 cité par l'honorable parlementaire que le droit à restitution totale ou partielle de la retenue à la source prévu à l'article 2 est réservé aux personnes physiques du chef des revenus de capitaux mobiliers entrant en compte pour la détermination de leur revenu net global au regard de l'impôt. Le droit à restitution ne bénéficie donc en aucun cas à un syndicat professionnel. Cette solution est conforme aux précisions apportées au cours des débats parlementaires qui ont précédé le vote de la loi n° 59-1472 du 28 décembre 1959 et dont il ressort que la restitution, au profit des personnes morales, de la retenue opérée à la source sur les revenus mobiliers qu'elles ont perçus a été expressément écartée (*cf. Journal officiel, débats A. N. 29 octobre 1959, p. 2018, 2019*).

2664. — Mme Marie-Hélène Cardot expose à **M. le ministre des finances et des affaires économiques** qu'une somme de 5.000 NF est due par une caisse primaire de sécurité sociale, au titre de prestations maladie, à la succession d'une personne décédée laissant pour légataire universelle une personne non parente; que cette succession est grevée d'une somme supérieure à celle-ci pour honoraires chirurgicaux dus au jour du décès; que le receveur d'enregistrement du lieu de cette succession prétend que le montant des prestations maladie doit figurer en l'actif et qu'il peut admettre en déduction qu'une somme maxima de 2.000 NF, conformément à l'article 756 du code général des impôts au titre des frais de dernière maladie; que, de ce fait, la légataire se trouve passible de droits de mutation par décès à 60 p. 100 sur une somme qui servira à acquitter partiellement le montant des frais de dernière maladie. Elle lui demande si le décompte de la caisse primaire de sécurité sociale constitue un titre contre la défunte et si l'attestation de créancier délivrée par le médecin doit être acceptée par l'administration de l'enregistrement à concurrence au moins du montant des prestations allouées par la caisse de sécurité sociale en remplacement partiel des honoraires dus à ce dernier. (*Question du 15 mai 1962.*)

Réponse. — Il ne pourrait être pris parti d'une manière définitive sur la question posée par l'honorable parlementaire que si, par l'indication des nom, prénoms et domicile du *de cuius*, l'administration était en mesure d'effectuer une enquête sur le cas particulier.

2678. — M. Bernard Chochoy rappelle à **M. le ministre des finances et des affaires économiques** que le Crédit coopératif foncier, 49, avenue George-V, à Paris, était une société de crédit différé à la construction qui a fait faillite en 1953. Le 2 mai 1958, le Conseil d'Etat a rejeté le pourvoi formé par les anciens dirigeants de la société contre l'arrêté du 2 août 1954 portant refus d'autorisation de fonctionner. La situation juridique de la société étant ainsi

définitivement fixée, il semblait que les opérations de liquidation devaient pouvoir être rapidement menées à leur terme par le liquidateur. Or celui-ci faisait savoir en avril 1960 à des souscripteurs victimes qu'il ne pouvait rien faire, des instances étant encore pendantes, dans lesquelles le ministère des finances était partie. En mai 1962, le silence est toujours le même et les victimes trouvent cette attente de près de dix années absolument scandaleuse. Il lui demande si, tous les moyens dilatoires semblant avoir été épuisés, on peut espérer un règlement très prochain de cette pénible affaire. (*Question du 17 mai 1962.*)

Réponse. — Ainsi que le rappelle l'honorable parlementaire, la société de crédit différé Crédit coopératif foncier a fait l'objet d'un arrêté portant refus d'autorisation de fonctionner, pris en application de l'article 11 de la loi du 24 mars 1952 relative aux entreprises de crédit différé, après avis de la commission prévue audit article. Le recours formé par les anciens dirigeants de la société en vue de l'annulation de cet arrêté a été rejeté par le Conseil d'Etat le 2 mai 1928. Le liquidateur nommé par ordonnance du président du tribunal de commerce a pu alors commencer les opérations de la liquidation et, sur sa demande, un arrêté fixant la date à laquelle les contrats, qui n'avaient pas fait l'objet d'une attribution de prêt, avaient cessé d'avoir effet a été pris le 27 août 1958 en application de l'article 12 du décret du 16 octobre 1953. Mais cet arrêté a fait, à son tour, l'objet d'un recours en annulation de la part d'un des anciens dirigeants visés ci-dessus. Ce recours a donné lieu à une décision de rejet du tribunal administratif de Paris en date du 5 décembre 1961. Simultanément, un nouveau recours en annulation a été introduit contre l'arrêté précité du 2 août 1954 portant refus d'autorisation par le groupement de défense des adhérents et créanciers du Crédit coopératif foncier et un pourvoi en cassation d'une ordonnance portant remplacement du juge-contrôleur a été formé. Ces deux procédures ont été closes par des arrêts de rejet. A l'heure présente, seule la première des décisions précitées n'est pas définitive, le délai légal d'appel n'étant pas encore expiré. S'il n'est pas fait appel par le requérant du jugement du tribunal administratif du 5 décembre 1961, le liquidateur, qui avait dû suspendre ses opérations, toutes les instances tendant directement ou indirectement à faire admettre l'illégalité de la liquidation, pourra procéder à l'exécution de sa mission qu'il effectue sous sa propre responsabilité et sous le contrôle de l'autorité judiciaire. En ce qui la concerne, l'administration veillera à ce que la liquidation soit menée à son terme dans les meilleurs délais possibles, mais il ne lui appartient pas de mettre fin unilatéralement aux actions contentieuses tant judiciaires qu'administratives formées par toute personne qui s'estime lésée par cette liquidation.

TRAVAUX PUBLICS ET TRANSPORTS

2677. — **M. Marcel Brégégère** attire l'attention de **M. le ministre des travaux publics et des transports** sur la situation des agents du corps des conducteurs des travaux publics de l'Etat (ex-conducteurs de chantiers des ponts et chaussées). En juillet 1948, à la publication de la grille indiciaire des agents de l'Etat, ils obtinrent un classement pour ordre (165-270) n'entraînant aucune modification statutaire. Déjà à l'époque, si logiquement on avait suivi les pro-

positions du directeur du personnel demandant un classement à équidistance de la fin de carrière des chefs d'équipe des P. T. T. (maintenant conducteurs de chantiers) et de celle des conducteurs des travaux des P. T. T. (maintenant chefs de secteurs et chefs de district), leur classement aurait dû être théoriquement fixé aux indices extrêmes 200-290. Depuis, en raison des modifications intervenues dans le recrutement dont le niveau considérablement relevé est en constante évolution ascendante; dans les attributions de plus en plus nombreuses, polyvalentes et comportant d'importantes responsabilités toujours croissantes, le conseil supérieur de la fonction publique a, à deux reprises, en décembre 1952 et octobre 1959, émis un avis favorable à un classement pour un déroulement de carrière unique dans le cadre B de la fonction publique. Malgré cela, les nouvelles dispositions applicables avec la mise en place de la réforme du service des ponts et chaussées maintiennent illogiquement 80 p. 100 des agents du corps des conducteurs des T. P. E. à un classement indiciaire 185-270 déjà reconnu insuffisant dès 1948. Si elles permettent à 20 p. 100 des agents du corps d'accéder à un grade de conducteur principal des travaux publics de l'Etat avec un indice terminal net 310, elles laissent quand même tous les agents du corps dans une situation très nettement inférieure à celle que tous devraient avoir depuis longtemps, compte tenu de leurs fonctions. En conclusion, il lui demande de prendre immédiatement les mesures nécessaires pour améliorer de façon substantielle la situation de tous les conducteurs des travaux publics de l'Etat et de proposer leur classement dans le cadre B de la fonction publique, seule solution logique, car les agents en cause de par leurs fonctions effectivement remplies ne peuvent pas être classés dans un cadre de personnels d'exécution (cadre C actuel). (*Question du 17 mai 1962.*)

Réponse. — L'institution d'une carrière unique pour tous les conducteurs des travaux publics de l'Etat ne saurait recueillir l'adhésion du ministre des travaux publics et des transports. La carrière unique qui permettrait à tous les conducteurs d'accéder à l'échelon le plus élevé du corps irait, en effet, à l'encontre du but recherché par la réforme statutaire des personnels des services extérieurs des ponts et chaussées et qui est de sélectionner les meilleurs éléments afin de leur confier les nouvelles tâches nées de la modernisation des moyens d'action des services. Dans ces conditions, il est normal que les améliorations de situation que permettent les nouveaux statuts, et en particulier, celui des conducteurs des travaux publics de l'Etat concernent les seuls fonctionnaires appelés à exécuter ces tâches nouvelles. Il s'agit en fait d'une véritable promotion sociale car si à tout instant le pourcentage de conducteurs principaux des travaux publics de l'Etat ne pourra représenter plus de 20 p. 100 de l'effectif total du corps des conducteurs, il est bien évident que par le jeu des départs pour diverses causes et notamment par admission à la retraite les chances de promotion au nouveau grade de conducteur principal, évaluées sur l'ensemble de la carrière, seront très étendues. En tout état de cause, le ministre des travaux publics et des transports a toujours considéré comme valables, et aujourd'hui plus que jamais à la lumière des modifications intervenant dans les carrières respectives des fonctionnaires de catégorie C, les propositions initiales présentées dans le cadre de l'ensemble de la réforme des services extérieurs des ponts et chaussées et tendant au classement des conducteurs dans une échelle affectée de l'indice terminal brut 365 et celui des conducteurs principaux dans une échelle aboutissant à l'indice brut 415.