

JOURNAL OFFICIEL

DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉBATS PARLEMENTAIRES

SÉNAT

COMPTE RENDU INTÉGRAL DES SÉANCES

Abonnements à l'Édition des DEBATS DU SENAT : FRANCE ET OUTRE-MER : 16 F ; ETRANGER : 24 F

(Compte chèque postal : 9063.13, Paris.)

PRIÈRE DE JOINDRE LA DERNIÈRE BANDE
aux renouvellements et réclamations

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

POUR LES CHANGEMENTS D'ADRESSE
AJOUTER 0,20 F

1^{re} SESSION ORDINAIRE DE 1963-1964

COMPTE RENDU INTEGRAL — 10^e SEANCE

Séance du Mercredi 30 Octobre 1963.

SOMMAIRE

1. — Procès-verbal (p. 2199).

2. — Construction d'immeubles en copropriété à usage d'habitation. — Adoption d'un projet de loi en deuxième lecture (p. 2199).

Discussion générale : M. Jacques Delalande, rapporteur de la commission spéciale.

Art. 1^{er} à 3 : adoption.

Art. 4.

M. le rapporteur.

L'article est réservé.

Art. 5.

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

Adoption de l'article modifié.

Art. 5 bis :

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

Suppression de l'article.

Art. 6 :

Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.

Suppression de l'article.

Art. 7 :

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

Adoption de l'article modifié.

Art. 8 : adoption.

Art. 8 bis :

Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

M. le rapporteur.

Art. 9 :

Amendement de M. Jacques Delalande. — MM. le rapporteur, Vincent Delpuech, Bernard Chochoy. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Modification de l'intitulé du titre II.

Art. 4 (réservé) :

Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 10 :

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

Adoption de l'article modifié.

Art. additionnel 10 bis (amendement de M. Jacques Delalande) :

MM. le rapporteur, le ministre.

Adoption de l'article.

Art. additionnel 10 ter (amendement de M. Jacques Delalande) : adoption.

Art. 11 :

Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 11 bis :

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

Adoption de l'article modifié.

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

Art. 11 ter :

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

Adoption de l'article modifié.

Art. 11 quater : adoption.

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

Art. 12 :

Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 13 :

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

Adoption de l'article modifié.

Art. 14 :

Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 15 :

Amendements de M. Jacques Delalande. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Modification de l'intitulé du titre III.

Art. 17, 18 et 18 bis :

Amendements de M. Jacques Delalande. — Adoption.

Suppression des articles.

Art. 21 :

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

Adoption de l'article modifié.

Art. 22 :

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

Adoption de l'article modifié.

Art. 24 et 25 : adoption.

Art. 26 :

Amendements de M. Jacques Delalande. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 27 : adoption.

Art. 28 :

Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 29 :

Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 30 :

Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 31 :

Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 32 :

MM. Bernard Chochoy, le ministre, Vincent Delpuech.

Adoption de l'article.

Art. 33 et 34 : adoption.

Art. 35 :

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

Adoption de l'article modifié.

Art. 36 :

Amendement de M. Marcel Molle. — MM. Marcel Molle, le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article.

Art. 37 bis :

Amendement de M. Marcel Molle. — MM. Marcel Molle, le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 41, 42, 42 bis, 43 et 44 : adoption.

Art. 46 :

Amendements de M. Jacques Delalande. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 47 :

Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 48 :

Amendements de M. Jacques Delalande. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 49 :

Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 50 :

Amendements de M. Jacques Delalande. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 51 A : adoption.

Art. 51 :

Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 52 : adoption.

Art. 53 :

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

Adoption de l'article modifié.

Art. 54 et 55 : adoption.

Art. 55 bis :

Amendement de M. Marcel Molle. — MM. Marcel Molle, le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 56 :

Amendement du Gouvernement. — MM. le ministre, le rapporteur. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 57 : adoption.

Art. 57 bis :

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

Adoption de l'article modifié.

Art. 58 :

Amendement de M. Marcel Molle. — MM. Marcel Molle, le rapporteur, le ministre. — Retrait.

Adoption de l'article.

Art. 58 bis :

Amendement de M. Marcel Molle. — MM. Marcel Molle, le rapporteur, le ministre. — Adoption, modifié.

Adoption de l'article modifié.

Art. 58 ter, 58 quater et 58 quinquies : adoption.

Suspension et reprise de la séance : M. Léon Jozeau-Marigné, président de la commission spéciale.

Présidence de M. Gaston Monnerville.

Art. 59 et 61 : adoption.

Art. 62 :

Amendements de M. Jacques Delalande. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

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

Art. 62 ter :

Amendements de M. Jacques Delalande, de M. Marcel Molle et du Gouvernement. — MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption des amendements de M. Jacques Delalande et du Gouvernement.

L'article est réservé.

Art 62 quater :

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

Suppression de l'article.

Art. 62 ter (réservé) :

Amendement de M. Marcel Molle. — MM. Marcel Molle, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Adoption de l'article modifié.

Art. 63 :
Amendements de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Amendement de M. Jacques Delalande. — Réservé.
L'article est réservé.

Art. 63 bis :
Amendements de M. Jacques Delalande et de M. Camille Vallin.
— MM. le rapporteur, Camille Vallin, Bernard Chochoy, le ministre, Adolphe Chauvin, Joseph Voyant. — Rejet de l'amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption de l'amendement de M. Camille Vallin.
Adoption de l'article modifié.
Article additionnel 63 ter (amendement de M. Marcel Molle) :
MM. Marcel Molle, le rapporteur, le ministre, Joseph Voyant, Bernard Chochoy.
Rejet de l'article.

Art. 63 (réservé).
Amendement de M. Jacques Delalande. — MM. le rapporteur, Marcel Molle, Joseph Voyant, le ministre. — Rejet.
Adoption de l'article modifié.

Art. 64 :
Amendements de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Amendement de M. Marcel Molle. — Adoption.
Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.
MM. Bernard Chochoy, le rapporteur.
Adoption de l'article modifié.

Art. 65 :
Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Amendement de M. Marcel Molle. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.

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

Art. 67 et 67 bis : adoption.

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

Art. 69 : adoption.

Art. 70 :
Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.

Art. 71 et 71 bis : adoption.

Art. 72 :
Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.

Art. 73 :
Amendements de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.

Art. 73 bis : adoption.

Article additionnel 73 ter (amendement de M. Jacques Delalande) : adoption.

Art. 74 : adoption.

Art. 75 bis :
Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Suppression de l'article.

Art. 76 : adoption.

Art. 78 A :
Amendement de M. Jacques Delalande. — MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.

Art. 78 :
Amendements de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.

Art. 79 :
Amendements de M. Jacques Delalande. — MM. le rapporteur, le ministre, Joseph Voyant. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.

Art. 79 bis :
Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.
Suppression de l'article.

Art. 80 : adoption.

Article additionnel 81 bis (amendement de M. Jacques Delalande) :

MM. le rapporteur, le ministre.

Adoption de l'article.

Art. 83, 84 et 85 : adoption.

Sur l'ensemble : MM. Camille Vallin, Bernard Chochoy, le président de la commission, le président.

Adoption du projet de loi.

3. — Dépôt de rapports (p. 2232).

4. — Règlement de l'ordre du jour (p. 2232).

**PRESIDENCE DE M. AMEDEV BOUQUEREL,
vice-président.**

La séance est ouverte à dix heures cinq minutes.

M. le président. La séance est ouverte.

— 1 —

PROCES-VERBAL

M. le président. Le compte rendu analytique de la séance du 29 octobre a été affiché et distribué.

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

Le procès-verbal est adopté, sous les réserves d'usage.

— 2 —

**CONSTRUCTION D'IMMEUBLES EN COPROPRIETE
A USAGE D'HABITATION**

Adoption d'un projet de loi en deuxième lecture.

M. le président. L'ordre du jour appelle la discussion en deuxième lecture du projet de loi, modifié par l'Assemblée nationale en première lecture, relatif à la construction d'immeubles à usage d'habitation et aux sociétés immobilières d'acquisition ou de construction. [N° 3, 207 (1961-1962) ; 5 et 15 (1963-1964).]

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

M. Jacques Delalande, rapporteur de la commission spéciale. Monsieur le président, mes chers collègues, ce texte revient en deuxième lecture. Il avait été déposé sur le bureau du Sénat et adopté par lui après de nombreux amendements au cours de la séance du 21 juin 1962. Il nous revient après un certain nombre de modifications apportées par l'Assemblée nationale.

Votre commission a fait diligence puisque le texte amendé par l'Assemblée nationale a été voté par nos collègues le 9 octobre dernier. Les nombreux amendements ainsi apportés n'affectent en rien ni l'esprit, ni l'économie générale de ce projet de loi. Il s'agit surtout de modifications d'ordre technique et je ne vous en ferai pas un exposé d'ensemble. Il me suffira, au cours de l'examen des articles, de vous indiquer le sentiment de la commission spéciale.

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

La discussion générale est close.

Nous passons à la discussion des articles.

Je rappelle qu'aux termes de l'article 42, alinéa 9, du règlement, à partir de la deuxième lecture au Sénat des projets ou propositions de loi, la discussion des articles est limitée à ceux pour lesquels les deux chambres du Parlement n'ont pas encore adopté un texte identique.

TITRE PRELIMINAIRE

[Articles 1^{er} à 3.]

M. le président. « Art. 1^{er}. — Le contrat ayant pour objet de procurer à une personne physique ou morale un ou plusieurs immeubles comprenant des locaux à usage d'habitation ou une fraction divisée ou indivise de tels immeubles doit être conforme à l'un des contrats prévus par la présente loi dès lors que

ladite personne fait ou s'oblige à faire des versements, à un titre quelconque, avant l'achèvement de la construction.
« Les architectes, entrepreneurs et autres techniciens ou hommes de l'art sont soumis aux dispositions de la présente loi lorsque ces personnes interviennent en une qualité autre que celle qui s'attache à l'exercice normal de leur profession. »

Personne ne demande la parole ?...

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

(L'article 1^{er} est adopté.)

M. le président. « Art. 2. Toute société ayant pour objet :

— soit la construction d'immeubles comprenant des locaux à usage d'habitation ou de fractions de tels immeubles, en vue de leur division par lots destinés à être attribués en propriété, en jouissance ou en location aux associés ;

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

doit être constituée, à peine de nullité, conformément aux dispositions du titre III de la présente loi. Elle est régie par les dispositions de ce titre.

« Est également régie par les dispositions du titre III toute société dont l'objet initial — 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 — est étendu aux opérations prévues au présent article. Cette extension ne comporte pas création d'une société nouvelle. » — (Adopté.)

« Art. 3. Les dispositions de la présente loi ne sont applicables :

— ni aux constructions relevant de la législation sur les habitations à loyer modéré et réalisées, pour son compte ou à titre de mandataire, par un organisme d'habitations à loyer modéré ;

— ni aux programmes de construction dans lesquels l'édification de locaux à usage d'habitation peut être regardée comme accessoire à la construction de locaux destinés à un autre usage. » — (Adopté.)

TITRE I^{er}

Dispositions applicables en cas de vente.

CHAPITRE I^{er}

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

[Article 4.]

M. le président. « Art. 4. Si le contrat mentionné à l'article premier est un contrat de vente, cette vente peut être, soit une vente en l'état futur d'achèvement, soit une vente à terme. »

Par amendement n° 1, M. Jacques Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de compléter cet article *in fine* par les mots suivants : « autrement dénommée promesse synallagmatique de vente ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande. Mes chers collègues, cet amendement de votre commission se trouve déterminé par l'adoption de modifications concernant la promesse de vente. Je vous demande de bien vouloir réserver l'article 4 et l'amendement n° 1 jusqu'à la décision du Sénat concernant la promesse de vente, c'est-à-dire jusqu'au vote de l'article 9.

M. le président. A la demande de M. le rapporteur, l'article 4 et l'amendement n° 1 sont donc réservés.

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

[Article 5.]

M. le président. « Art. 5. — La vente en l'état futur d'achèvement transfère immédiatement à l'acquéreur les droits du vendeur sur le sol ainsi que la propriété ou la copropriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur à mesure de leur exécution. Le vendeur conserve, sous réserve de l'application de l'article 8 bis, à l'égard des architectes, entrepreneurs et autres techniciens de la construction, la qualité de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux réalisés conformément aux dispositions du devis descriptif.

« Jusqu'à la même date, aucun droit de jouissance, notamment sous forme de bail, ne pourra être consenti sans l'accord exprès du vendeur.

« Toute stipulation contraire aux deux alinéas qui précèdent est réputée non écrite. »

Par amendement n° 2, M. Jacques Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit la fin du premier alinéa de cet article : « ...la qualité de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux suivant l'achèvement de l'immeuble. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. A cet article, l'Assemblée nationale a apporté plusieurs modifications. Il s'agit de la vente en l'état futur d'achèvement et l'Assemblée nationale a tenu à stipuler que le vendeur conservait la qualité de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux. Dans son rapport, M. Laurin a lui-même convenu qu'il était singulièrement difficile de déterminer avec précision où s'arrêterait la phase terminale des travaux de construction. Ce peut être la délivrance du certificat de conformité. Ce peut être le dépôt de la demande tendant à la délivrance dudit certificat. Ce peut être le moment où l'immeuble réunit les conditions d'habitabilité requises pour pouvoir être occupé, soit partiellement, soit totalement. Vous voyez qu'il est assez délicat de fixer cette notion d'achèvement des travaux.

Votre commission a estimé que, pour éviter tout risque de confusion, il fallait se référer à une opération ayant une date bien précise et attestant sans contestation possible que les travaux sont effectivement achevés.

Il n'y a qu'une seule opération répondant à ces exigences : la réception des travaux que la pratique connaît bien.

C'est pourquoi notre amendement tend à employer ce terme, en spécifiant bien que cette réception était celle qui avait lieu après l'achèvement des travaux. Bien entendu, le mot réception ne vise que la réception définitive, la provisoire n'ayant pas d'existence juridique.

La seconde modification proposée par l'Assemblée nationale consiste à spécifier que seuls peuvent être considérés comme achevés les travaux « réalisés conformément aux dispositions du devis descriptif ».

Le texte que nous vous proposons règle cette question puisque nous parlons de réception des travaux. Seuls peuvent évidemment être « reçus » les travaux conformes au descriptif.

Telles sont les raisons pour lesquelles nous vous demandons d'adopter cet amendement.

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 plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 2, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 5, ainsi modifié.

(L'article 5, ainsi modifié, est adopté.)

[Après l'article 5.]

M. le président. « Art. 5 bis (nouveau). — Le contrat de vente en l'état futur d'achèvement ne peut être conclu, à peine de nullité, avant l'achèvement des fondations de l'immeuble. La nullité ne peut être invoquée après l'expiration d'un délai de six mois suivant la réception des travaux. Elle ne peut être par le vendeur. »

Par amendement n° 3, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de supprimer cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Cet article nouveau a pour objet de préciser que le contrat de vente en l'état futur d'achèvement ne peut être conclu, à peine de nullité, avant l'achèvement des fondations de l'immeuble.

Le but recherché est de garantir l'acheteur contre les fluctuations de prix souvent importantes qui sont le fait des fondations. Certains prix de construction ont, paraît-il, été doublés par le coût des travaux de fondations. La nullité ne pourra pas être invoquée par le vendeur ; elle ne pourra plus l'être six mois après la réception des travaux.

Votre commission, constatant que la disposition nouvelle va dans le sens de la protection des droits de l'acheteur, vous en propose l'adoption. Elle ne se dissimule pas cependant que l'application de ce texte va entraîner une majoration du coût de la construction puisque des crédits de préfinancement importants devront être demandés aux organismes bancaires.

Du point de vue de la présentation, nous estimons que la place de ce texte n'est pas dans un article 5 bis, mais dans la section III qui concerne les dispositions communes à la vente en l'état futur d'achèvement et à la vente à terme.

L'article 11 bis que nous verrons plus tard paraît spécialement désigné pour cette incorporation.

De plus, il nous semble préférable de ne pas traiter, dans chaque article où il en est question, les problèmes relatifs à la durée du délai prescrit pour invoquer la nullité ou ceux concernant la qualité de la personne qui peut invoquer cette nullité.

Nous vous proposerons un article spécial qui portera le numéro 62 A bis (nouveau) et renfermera toutes les dispositions générales concernant les nullités relatives, afin d'harmoniser les textes ayant trait aux délais et à la qualité des personnes susceptibles d'invoquer lesdites nullités.

Sous le bénéfice de ces observations, la commission vous propose la suppression de cet article 5 bis.

M. Bernard Chochoy. Je demande la parole.

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

M. Bernard Chochoy. Mes chers collègues, si je suis d'accord sur les dispositions de fond, je ne puis approuver entièrement les explications qui viennent de vous être données par M. le rapporteur, ni les commentaires qui figurent à la page 9 de son rapport.

Les observations suivant lesquelles l'application de ce texte va entraîner une augmentation du coût de la construction, ne m'apparaissent pas convaincantes car il paraît normal que le promoteur dispose de fonds suffisants pour payer les fondations, sinon il devient un simple intermédiaire technique. Il faut que l'acheteur ait en face de lui un promoteur présentant une certaine surface, sinon les garanties qui lui sont accordées ne sont qu'illusoire.

Je voudrais bien que sur cette interprétation nous soyons d'accord et je sollicite l'opinion de M. le ministre sur cette question.

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

M. Jacques Mazil, ministre de la construction. Je suis tout à fait d'accord avec M. Chochoy.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 3.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 5 bis (nouveau) est supprimé.

« Art. 6. — Le vendeur ne peut exiger ni accepter :

— aucun versement avant la signature du contrat de vente, sauf dans les conditions prévues aux chapitres II et III du présent titre ;

— aucun versement anticipé ou supérieur aux stipulations du contrat ;

— aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la date à laquelle la créance est exigible. »

Par amendement n° 4, M. Delalande propose au nom de la commission spéciale de supprimer cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur spécial. Par cet amendement nous proposons de renvoyer à un article 11 bis A (nouveau) les dispositions contenues dans cet article 6. L'Assemblée nationale avait d'ailleurs apporté à cet article 6 une simple modification d'ordre rédactionnel destinée à tenir compte du rétablissement de la promesse de vente que le Sénat avait supprimée.

Nous vous proposons d'y apporter deux corrections. La première tend à supprimer les mots « de vente ». Il suffit en effet d'employer le terme général de « contrat », le titre dans lequel se trouve placé l'article 6 ne s'appliquant qu'aux ventes.

La seconde tend à supprimer la mention du chapitre III pour tenir compte des propositions que nous ferons tout à l'heure concernant la suppression de la promesse de vente.

Nous estimons que ces dispositions, dont on vous demandera tout à l'heure la modification, ne trouvent pas leur place ici, mais bien mieux dans les « Dispositions communes » de la section III. C'est pourquoi votre commission vous propose la suppression de l'article 6.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 4.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 6 est supprimé.

[Article 7.]

M. le président. « Art. 7. — Les propriétaires de fractions divisées ou indivises d'un même immeuble sont de plein droit groupés en un syndicat de copropriétaires, chargé de les informer de l'état d'avancement des travaux.

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

Par amendement n° 5 M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

« Les propriétaires sont de plein droit groupés en un syndicat de copropriété. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Mes chers collègues il s'agit d'apporter une modification à l'article 7 qui concerne le groupement des propriétaires en un syndicat de copropriété.

L'article 7 pose le principe de l'existence du syndicat de copropriété et le rôle général qui peut être dévolu à cet organisme : informer ses membres de « l'état d'avancement des travaux ».

Au Palais-Bourbon, une controverse s'est ouverte entre le Gouvernement et la commission spéciale à propos de cette expression et le ministre de la construction a dit qu'il jugeait préférable de stipuler que le syndicat fut, entre autres missions « chargé de veiller à l'avancement des travaux ».

Finalement, il a renoncé à cette formule devant les critiques de certains orateurs qui craignaient que la surveillance exercée par le syndicat ne compliquât la tâche du maître d'œuvre.

Votre commission a estimé qu'il n'était pas utile de préciser autant dans le détail la mission impartie au syndicat. En effet, dès que l'on entre dans cette voie, des difficultés surgissent et la discussion qui s'est instaurée à l'Assemblée nationale le montre suffisamment.

Le syndicat peut avoir une tâche d'information, bien sûr ! mais il peut avoir une tâche beaucoup plus large et il vaut mieux ne rien dire qui puisse le gêner et laisser à la pratique, et à la jurisprudence s'il y a lieu, le soin de fixer la manière dont le syndicat, à qui, dans certains cas, la loi confère la qualité de mandataire légal des souscripteurs, devra comprendre son rôle.

De plus, avec le texte de l'Assemblée nationale, on pourrait penser que le vendeur serait dispensé d'informer les acheteurs puisque le syndicat remplirait cet office.

C'est pourquoi nous vous proposons simplement de poser le principe de la création du syndicat en supprimant même les mots « de fractions divisées ou indivises d'un même immeuble » qui n'ajoutent rien à la rédaction et de dire que les propriétaires sont simplement, de plein droit, groupés en un syndicat de copropriété.

M. Bernard Chochoy. Je demande la parole.

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

M. Bernard Chochoy. Je m'excuse auprès de M. Delalande de ne pas être d'accord avec lui. Je considère qu'il n'est pas bon d'aborder une difficulté en laissant aux tribunaux le soin d'édicter la règle jurisprudentielle. C'est là à notre sens une démission du pouvoir législatif. Combien de temps, combien de procès faudra-t-il pour que les tribunaux se mettent d'accord ?

A notre sens, il convient de donner les lignes directrices des pouvoirs du syndicat des copropriétaires et de dire en particulier que le syndicat sera notamment chargé de les informer de l'état d'avancement des travaux et aura le droit de contrôler les dépenses. Cela me paraît normal.

Telles sont les observations que je voulais présenter sur cet article 7. Je les crois absolument fondées.

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

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il appartient au législateur de légiférer et aux tribunaux d'interpréter la loi ; mais l'interprétation de notre collègue Chochoy conduit à une limitation des pouvoirs du syndicat de copropriétaires. Je crois que ce n'est pas là sa pensée. Le syndicat aura notamment à vérifier l'état d'avancement des travaux, il aura éventuellement à informer les propriétaires ; mais il y a peut-être d'autres missions qu'il pourra accomplir.

C'est pourquoi il est préférable de ne pas limiter les pouvoirs du syndicat et de lui laisser le soin de remplir sa mission de façon complète et utile.

M. Bernard Chochoy. J'ai bien précisé que ce syndicat avait le pouvoir de contrôler les dépenses.

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

M. Jacques Mazil, ministre de la construction. Le texte proposé par la commission est meilleur que celui retenu par l'Assemblée nationale, lequel était insuffisant. Il vaut mieux ne pas apporter de précision qu'en apporter une qui limiterait les pouvoirs du syndicat. D'ailleurs, les explications que nous avons données ici pourront orienter la jurisprudence. Le Gouvernement accepte donc l'amendement.

M. le président. Personne ne demande plus la parole?...
Je mets aux voix l'amendement n° 5, accepté par le Gouvernement. *(L'amendement est adopté.)*

M. le président. Ce texte constitue le premier alinéa de l'article 7.

Je mets aux voix le dernier alinéa du même article, qui n'est pas contesté.

(Cet alinéa est adopté.)

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

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 7, ainsi modifié.

(L'article 7, ainsi modifié, est adopté.)

[Articles 8 et 8 bis (nouveau.)]

M. le président. « Art. 8. — Le nombre de voix dont dispose chaque propriétaire à l'assemblée générale du syndicat est proportionnel à ses droits dans la copropriété.

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

« Art. 8 bis (nouveau). — Au cas où l'achèvement des travaux ne peut être réalisé du fait du vendeur, le syndicat est le mandataire légal des propriétaires pour assurer, à leurs frais et risques, la poursuite et l'achèvement des travaux et, s'il y a lieu, exercer toute action en justice. »

Par amendement n° 6, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de supprimer les mots : « à leurs frais et risques » (le reste sans changement).

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Cet article définit les pouvoirs du syndicat dans le cas où l'achèvement des travaux ne peut être réalisé du fait du vendeur. Dans ce cas, le syndicat est le mandataire légal des propriétaires pour assurer la poursuite et l'achèvement des travaux.

L'Assemblée nationale d'ailleurs ainsi que le Sénat en première lecture avaient adopté cette précision que le syndicat était le mandataire légal des propriétaires pour l'achèvement des travaux « à leurs frais et risques ». Nous demandons la suppression de cette formule. Il est évident que les travaux ne pourront être poursuivis qu'aux frais et risques des propriétaires, mais encore faut-il que ceux-ci puissent bénéficier d'une caution bancaire ou d'une autre garantie prise par le vendeur. Or nous risquons, en maintenant cette expression, d'aboutir à un résultat inverse de celui recherché ; c'est pourquoi nous en demandons la suppression.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 6.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 8 bis (nouveau) ainsi modifié.

(L'article 8 bis (nouveau), ainsi modifié, est adopté.)

Section II. — Vente à terme.

M. le président. Par amendement n° 7, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit l'intitulé de la section II : « Promesse synallagmatique de vente ou vente à terme ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Cet amendement devra être examiné en liaison avec le suivant qui porte sur l'article 9 et qui concerne la suppression éventuelle de la promesse de vente. Nous vous demandons de le réserver.

M. le président. L'amendement n° 7 est réservé.

[Article 9.]

M. le président. « Art. 9. — La vente à terme transfère la propriété de l'immeuble au plus tôt à l'achèvement des travaux.

« Ce transfert est constaté par acte authentique.

« Le paiement du prix ne peut être exigé avant le transfert de propriété. »

Par amendement n° 8, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit cet article :

« La promesse synallagmatique de vente ou vente à terme est le contrat par lequel le vendeur s'oblige à transférer la propriété de l'immeuble au plus tôt à la réception des travaux suivant l'achèvement de l'immeuble.

« Le transfert de propriété est constaté par acte authentique.

« Le paiement du prix ne peut être exigé avant ce transfert. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Mes chers collègues, cet article doit être examiné en corrélation avec le chapitre III, qui concerne la promesse de vente.

Vous avez le souvenir que le Sénat, lorsqu'il fut saisi du projet gouvernemental, avait supprimé le contrat de promesse de vente qui lui paraissait faire double emploi avec le contrat préliminaire, dans le souci de mettre à la disposition des acquéreurs quelques contrats simples qu'ils connaîtraient bien.

L'Assemblée nationale a rétabli purement et simplement la promesse de vente. Votre commission ne peut la suivre sur ce point.

A la réflexion, en effet, ce n'est pas avec le contrat préliminaire que la promesse de vente, qui vaut vente, fait double emploi, mais bien avec la vente à terme. Il nous apparaît qu'il n'y a aucune différence entre les deux formes de contrat.

Bien entendu, la promesse à laquelle nous faisons allusion est un acte par lequel les deux parties s'engagent à des obligations, un contrat synallagmatique. La promesse unilatérale d'achat ou de vente doit, en effet, être proscrite.

Dès lors qu'il s'agit d'un contrat synallagmatique qui vaut vente, que la livraison de la chose n'a lieu qu'à un terme et que le prix n'est payable qu'au transfert de propriété à l'arrivée du terme, la promesse nous apparaît être en réalité une vente à terme.

C'est pourquoi, dans un esprit de simplification, nous vous proposons de fusionner les règles retenues par l'Assemblée nationale dans les articles 17 à 20 concernant la promesse de vente avec les dispositions de la section II du chapitre I^{er} concernant la vente à terme sous le titre suivant : « promesse synallagmatique de vente ou vente à terme » marquant l'identité des deux contrats.

L'article 9 que j'examine à l'instant définit ce contrat et reprend, à peu de choses près, les dispositions votées à l'Assemblée nationale en y ajoutant la précision que nous avons décidé d'apporter dans tous les textes où il est question de l'achèvement des travaux en tant que date d'un acte ou d'une opération, c'est-à-dire de la réception des travaux suivant l'achèvement de l'immeuble.

Par ailleurs, nous approuvons la modification opérée par l'Assemblée nationale au second alinéa du texte du Sénat de façon à ne pas laisser croire que l'acheteur à terme ne pouvait disposer d'aucun délai pour le paiement du prix.

M. Vincent Delpuech. Je demande la parole.

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

M. Vincent Delpuech. Ne peut-on trouver un autre terme que le mot « synallagmatique » ? Ici personne n'est gêné pour le comprendre, mais des milliers de gens n'en saisiront pas la portée.

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

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. Ils demanderont l'explication de ce terme à leur notaire. Nous sommes ici pour les garantir contre un danger. Ce danger est que, si nous ne parlons que de promesses de vente en général, ce terme peut englober les promesses unilatérales de vente que nous sommes décidés à proscrire.

Nous n'avons pas trouvé d'autre mot que celui de contrat « synallagmatique » qui est parfaitement juridique et qui commence à être connu du grand public.

M. Bernard Chochoy. Je demande la parole.

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

M. Bernard Chochoy. Je n'ai rien à dire quant à l'utilité et à la nécessité du transfert sous la forme d'un acte authentique. Mais le rapporteur sera certainement d'accord avec moi pour reconnaître qu'il conviendrait de prévoir des honoraires spéciaux très modestes. Ce que nous craignons, depuis le premier article jusqu'au dernier, c'est que, de cascade en cascade, les prix de la construction soient augmentés. Nous souhaitons recevoir l'assurance que les honoraires à prévoir seront très modestes.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 8.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Ce texte constitue l'article 9 du projet.

Section II. — Vente à terme (suite).

M. le président. Nous revenons maintenant à l'amendement n° 7 qui tendait à modifier l'intitulé de la section II et qui avait été précédemment réservé.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 7.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'intitulé de la section II est donc ainsi rédigé : « Promesse synallagmatique de vente ou vente à terme ».

[Article 4.] (Suite.)

M. le président. Nous revenons maintenant à l'article 4 qui, lui aussi, avait été réservé.

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° 1, M. Jacques Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de compléter cet article *in fine* par les mots suivants : « autrement dénommée promesse synallagmatique de vente ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Cet amendement est la conséquence du vote qui vient d'intervenir sur l'article 9.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 1.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 4, ainsi complété.

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

[Article 10.]

M. le président. « Art. 10. — Sauf dans les cas prévus aux chapitres II et III du présent titre, le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement avant le transfert de propriété, à moins que le contrat ne prévoient des garanties financières assurant le remboursement des fonds versés. Ces garanties sont déterminées par règlement d'administration publique.

« Si, à l'échéance du terme, la propriété de l'immeuble ne lui a pas été transférée, l'acheteur peut renoncer à poursuivre l'exécution du contrat et exiger la restitution des fonds versés et, le cas échéant, des dommages-intérêts, à moins que le retard survenu ne lui soit imputable. »

Sur cet article, je suis saisi d'un amendement n° 9, lui-même affecté d'un sous-amendement, n° 92.

Ces textes peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 9, présenté par M. Delalande, au nom de la commission spéciale, tend à rédiger comme suit cet article :

« Le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement et aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant le transfert de propriété, sauf dans le cas prévu au chapitre II, à moins que le contrat ne prévoient des garanties financières assurant le remboursement des fonds versés ou le dépôt par l'acheteur, en une ou plusieurs fois, à un compte spécial ouvert à son nom par un organisme habilité à cet effet, de sommes au plus égales au montant du prix.

« Les fonds déposés sont incessibles et insaisissables dans la limite des sommes dues par l'acheteur, sauf pour le paiement du prix. Ils ne peuvent être perçus à cette fin que par un notaire. »

Le sous-amendement n° 92 à l'amendement n° 9 de la commission spéciale, présenté par le Gouvernement, tend à rédiger comme suit le début du premier alinéa du texte proposé par l'amendement n° 9 :

« Sans préjudice des dispositions de l'article 11 bis A, le vendeur... »

(Le reste sans changement.)

La parole est à M. le rapporteur, auteur de l'amendement n° 9.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Deux modifications ont été apportées à cet article par l'Assemblée nationale.

La première est purement formelle, puisqu'il s'agit uniquement de tenir compte du rétablissement de la promesse de vente. Sur ce point, nous devons supprimer toute allusion au chapitre III puisque nous vous en proposerons la disjonction.

En second lieu, le texte du Sénat prévoyait que, par dérogation à la règle suivant laquelle le vendeur ne pouvait accepter aucun versement avant le transfert de propriété, le contrat de vente pouvait stipuler le dépôt de sommes par l'acheteur à un compte ouvert à son nom par un organisme habilité à cet effet.

L'Assemblée nationale a supprimé cette disposition et l'a remplacée par un texte aux termes duquel les versements antérieurs au transfert de propriété seront permis si le contrat prévoit des garanties financières assurant le remboursement des fonds versés.

Nous approuvons cette initiative. Mais nous suggérons, pour donner plus de souplesse au système, de maintenir, en plus, la possibilité de dépôts prévue par notre texte. Les parties choisiront la solution qui leur paraîtra la plus conforme à leurs intérêts.

M. le président. La parole est à M. le ministre de la construction, pour soutenir le sous-amendement n° 92.

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Le sous-amendement du Gouvernement a pour objet de préciser que les conditions imposées par l'article 10 et par l'article 11 bis sont cumulatives. Il vaut mieux apporter cette précision.

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. Cette précision est heureuse et la commission y est favorable.

M. Bernard Chochoy. Je demande la parole.

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

M. Bernard Chochoy. Sur cet article, je voudrais présenter, au nom de mon groupe, une observation et dire que la garantie bancaire, si elle est plus souple, est certes plus difficile à mettre en œuvre. Il faut que les fonds puissent être récupérés par l'acheteur le plus rapidement possible et un écran supplémentaire qui risque de faire contester les droits de l'acheteur n'est pas à notre point de vue admissible.

Par ailleurs, il semble difficile d'admettre pour l'acheteur la possibilité de se constituer des fonds incessibles et insaisissables. Il y aurait là la possibilité pour un aigrefin d'échapper aux poursuites de ses créanciers légitimes.

Il faut dire que les fonds sont incessibles et insaisissables seulement vis-à-vis de ceux qui participent à l'acte de construire. Cela ne figure pas, bien entendu, dans les dispositions de l'article 10.

Je tenais à faire cette observation à l'occasion de la discussion de cet article et je suis persuadé que, dans l'esprit du rapporteur, nous sommes bien d'accord sur ce point.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Le rapporteur est entièrement d'accord sur ce point avec M. Chochoy.

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

Je vais d'abord mettre aux voix le sous-amendement n° 92 présenté par le Gouvernement et accepté par la commission.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets maintenant aux voix l'amendement n° 9 présenté par la commission spéciale, modifié par le sous-amendement du Gouvernement.

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

M. le président. Ce texte constitue l'article 10 du projet.

[Article additionnel 10 bis (nouveau).]

M. le président. Par amendement n° 10, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose d'insérer un article additionnel 10 bis (nouveau) ainsi conçu :

« Si, à l'échéance du terme, la propriété ne lui est pas transférée ou si les conditions mentionnées au contrat ne sont pas respectées, l'acheteur peut renoncer à poursuivre l'exécution du contrat et opérer le retrait des fonds versés majorés des intérêts.

« L'acheteur ne peut, toutefois, se prévaloir :

« — ni des faits qui lui sont imputables ;

« — ni des variations de prix provenant d'une clause de révision autorisée ;

« — ni des augmentations du prix initial qui ne dépasseraient pas 5 p. 100 de celui-ci et qui seraient motivées par l'exécution de travaux complémentaires résultant d'impératifs techniques imprévisibles à la date de la signature du contrat et indispensables à la réalisation de l'immeuble.

« Le vendeur peut également dénoncer ses engagements si l'acquéreur ne remplit pas ses obligations.

« La résolution est de droit dans les cas prévus au présent article. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. L'article 10 bis nouveau, ainsi d'ailleurs que l'article 10 ter qui va suivre, reprennent en les amalgamant le dernier alinéa de l'article 10 et l'ar-

ticle 18 dans la rédaction qui a été retenue par l'Assemblée nationale. Il s'agit de régler les problèmes qui se poseraient si, à l'échéance du terme, la propriété n'était pas transférée à l'acheteur.

La jonction des deux dispositions, article 10 dernier alinéa et article 18, montre bien que la vente à terme et la promesse de vente ne constituent qu'un même contrat, les règles prévues pour l'une pouvant s'appliquer à l'autre sans aucune difficulté.

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

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Si la conclusion est l'assimilation de la promesse de vente à la vente à terme, le Gouvernement accepte l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 10, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Un article additionnel 10 bis est ainsi inséré dans le projet de loi.

[Article 10 ter (nouveau).]

M. le président. Par amendement n° 11, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose d'insérer un article additionnel 10 ter (nouveau) ainsi conçu :

« La résolution oblige la partie à laquelle elle est imputable à verser à l'autre partie, à titre de dommages-intérêts, une indemnité forfaitaire égale à 10 p. 100 du prix de vente fixé au contrat. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Cet amendement appelle les mêmes observations que j'ai déjà formulées à propos de l'article 10 bis.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 11.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Un article additionnel 10 ter est donc inséré dans le projet de loi.

[Article 11.]

M. le président. « Art. 11. — Toute constitution par le vendeur, de droits réels sur l'immeuble vendu à terme ne peut être faite qu'avec l'accord de l'acheteur. »

Par amendement n° 12, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de supprimer les mots : « vendu à terme ». (Le reste sans changement.)

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. L'Assemblée nationale a suggéré de préciser que la constitution de droits réels soit celle faite par le vendeur, ce qui est l'évidence. Cette précision n'ajoute rien, suivant l'expression même de M. le garde des sceaux au cours des débats, mais elle n'est pas nuisible et nous l'acceptons.

Votre commission vous demande simplement de supprimer les mots « vendu à terme » qui sont inutiles, ainsi que nous l'avons déjà souligné précédemment.

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° 12, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 11, ainsi modifié.

(L'article 11, ainsi modifié, est adopté.)

Section III. — Dispositions communes.

[Article 11 bis.]

M. le président. « Art. 11 bis. — Le contrat de vente doit être passé sous forme d'acte notarié. Il ne peut être conclu avant l'obtention du ou des prêts destinés au financement de la construction, lorsque le vendeur a prévu le recours à de tels prêts.

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

Par amendement n° 13, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

« Les contrats prévus par le présent chapitre doivent, à peine de nullité, être passés sous forme d'acte notarié. Ils ne peuvent être conclus avant l'obtention du ou des prêts destinés au financement de la construction, lorsque le vendeur a prévu le recours à de tels prêts, ni avant l'achèvement des fondations de l'immeuble. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. L'Assemblée nationale a adopté dans son ensemble cet article dans la rédaction du Sénat. Une simple adjonction a été apportée par elle au premier alinéa, afin de stipuler que les prêts étaient ceux envisagés par le vendeur.

A juste titre on veut éviter de faire jouer l'interdiction prévue lorsque l'acquéreur demande un prêt individuel non envisagé par le vendeur.

Nous approuvons cette modification. De plus, nous plaçons au premier alinéa la mention relative à l'achèvement des fondations dont il a été question lors de l'examen de l'article 5.

Enfin, dernière modification, il nous a paru préférable de parler de « contrat » plutôt que de « contrat de vente » puisqu'il s'agit forcément de vente dans ce titre où se trouve inséré l'article 11 bis.

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

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

M. Bernard Chochoy. Je demande la parole.

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

M. Bernard Chochoy. Nous approuvons la modification apportée par la commission spéciale. Il faut convenir que les contrats prévus par le présent chapitre doivent, à peine de nullité, être passés en forme d'actes notariés.

Je voudrais cependant demander à M. le ministre s'il a prévu des honoraires spéciaux pour ces contrats de vente.

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Je demande la parole.

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

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Nous aurons, tout au long de ce texte, à discuter des conséquences que peuvent avoir sur le prix de la construction au profit des souscripteurs les garanties que nous prévoyons. J'envisage, dès que la loi aura reçu sa forme définitive, c'est-à-dire, je l'espère très prochainement, de réunir une table ronde groupant les notaires, les banquiers, etc., au cours de laquelle seront étudiées les mesures à prendre pour limiter le coût de ces diverses interventions.

Je peux d'ailleurs, comme je l'ai fait devant l'Assemblée nationale, donner des apaisements à ceux qui craignent le renchérissement du coût de la construction.

La discussion est déjà engagée avec les divers intéressés.

M. Bernard Chochoy. Je demande la parole.

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

M. Bernard Chochoy. Je voudrais demander à M. le ministre, lorsqu'il parle de ceux qui craignent l'incidence de ce texte sur les coûts de la construction, s'il n'exclut pas le ministre de la construction.

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. C'est la raison pour laquelle je réunirai une table ronde. *(Sourires.)*

M. Bernard Chochoy. Très bien !

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

Je mets aux voix l'amendement n° 13, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 11 bis, ainsi modifié.

(L'article 11 bis, ainsi modifié, est adopté.)

[Article 11 bis A.]

M. le président. Par amendement n° 14, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose d'insérer un article additionnel 11 bis A (nouveau) ainsi rédigé :

« Le vendeur ne peut exiger ni accepter :

« — aucun versement avant la signature du contrat, sauf dans les conditions prévues au chapitre II du présent titre ;

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

« — aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la date à laquelle la créance est exigible. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Cet article n'est que la reprise de l'article 6, ainsi que je l'ai déjà souligné, sous réserve de deux modifications rédactionnelles, c'est-à-dire suppression des mots « de vente » et de la mention « chapitre III », pour les raisons que j'ai déjà exposées.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 14.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Un article 11 bis A (nouveau) est donc inséré dans le projet de loi.

[Article 11 ter.]

M. le président. « Art. 11 ter. — Le vendeur ne peut être déchargé par l'acheteur de la garantie des vices apparents ni avant la prise de possession des lieux ni avant la réception des travaux. Il ne peut se décharger sur l'acheteur de cette réception.

« Par dérogation à l'article 1643 du code civil, le vendeur ne peut stipuler qu'il ne sera obligé à aucune garantie pour les vices cachés. Le responsable du vice est tenu dans les mêmes conditions à l'égard du vendeur.

« Il n'y aura pas lieu à restitution de la chose ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice.

« Lorsque le vendeur est une personne morale et que celle-ci disparaît, la garantie incombe solidairement aux représentants légaux de l'organisme dans les termes de ses statuts.

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

Le premier alinéa de cet article n'est pas contesté.

Je le mets aux voix.

(Cet alinéa est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 15, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le second alinéa de cet article :

« Par dérogation à l'article 1643 du code civil, le vendeur ne peut stipuler qu'il ne sera obligé à aucune garantie pour les vices cachés qui se révéleraient pendant une durée de dix ans à compter de la réception des travaux suivant l'achèvement de l'immeuble. Le responsable du vice est tenu, dans les mêmes conditions, à l'égard du vendeur. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Cet article a trait à la garantie des vices apparents et cachés.

Une longue discussion s'est déroulée à l'Assemblée nationale autour de l'alinéa 2 de cet article, qui concerne la garantie des vices cachés, à propos surtout du délai pendant lequel ces vices sont garantis par le vendeur.

La commission spéciale du Palais-Bourbon proposait un délai de trois ans. M. le ministre de la construction et M. le garde des sceaux s'y sont opposés en faisant valoir qu'il n'était pas bon d'enfermer cette garantie dans un délai trop court, incompatible avec la notion même de vices cachés. Finalement, aucun délai n'a été fixé.

Cette solution pêche peut-être par excès, car elle autorise les réclamations pendant trente ans. Votre commission vous suggère de fixer le délai à dix ans, reprenant en cela une idée contenue dans le texte du Sénat.

Les autres modifications apportées au texte par l'Assemblée nationale, notamment celles qui concernent la référence précise à l'article 1643 du code civil, la possibilité pour le vendeur de s'engager à réparer le vice caché et la disparition du vendeur personne morale méritent notre approbation.

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

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Il s'agit là d'une disposition qui aura son influence sur les cas de garantie dont nous parlions tout à l'heure.

En bonne technique juridique, on devrait dire que l'action relative à la réparation des vices cachés doit, aux termes de la jurisprudence, être intentée dans un délai très bref à partir de la découverte du vice et ne doit pas comporter d'autres délais. Il semble cependant préférable, pour rendre possible l'assurance d'un tel risque, de l'enfermer dans un délai. Au bout de dix ans, compte tenu des techniques actuelles de la construction, les vices cachés doivent être découverts.

Le Gouvernement accepte donc la limitation à dix ans de cette garantie.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 15, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Le second alinéa est donc ainsi rédigé.

Les autres alinéas ne semblent pas contestés.

Personne ne demande la parole ?...

Je les mets aux voix.

(Ces textes sont adoptés.)

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

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 11 ter, ainsi modifié.

(L'article 11 ter, ainsi modifié, est adopté.)

[Articles 11 quater et 11 quinques.]—

M. le président. « Art. 11 quater. — Toute cession consentie par un acheteur à un tiers durant la période d'exécution du contrat substitue de plein droit le cessionnaire dans l'ensemble des droits et obligations résultant du contrat.

« Le cédant doit remettre au cessionnaire l'ensemble des documents qui lui ont été remis par le vendeur en application de l'article 11 bis, ainsi que toutes précisions sur l'état d'exécution de ce contrat.

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

Par amendement n° 16, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose d'insérer un article additionnel 11 quinques (nouveau) ainsi conçu :

« Toute promesse d'achat est nulle, ainsi que toute promesse de vente non conforme aux dispositions du présent titre ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Cet article additionnel, que nous vous demandons d'approuver, ne fait que reprendre le premier alinéa de l'article 17. Il frappe de nullité toute promesse d'achat ou de vente qui n'est pas conforme aux dispositions de la loi.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 16.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Ce texte constitue l'article 11 quinques (nouveau).

CHAPITRE II

Du contrat préliminaire à la vente.

[Article 12.]

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

Cet article a été adopté dans un texte conforme par les deux Assemblées, mais il fait l'objet d'un amendement de coordination présenté, sous le n° 17, par M. Delalande, au nom de la commission spéciale, tendant, dans la première phrase de cet article, à supprimer le mot : « candidat ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande. Mes chers collègues, bien que cet article ait été adopté conforme par le Sénat et l'Assemblée nationale, nous vous proposons une modification de coordination étant donné que le texte comporte l'appellation de « candidat acheteur » qui constitue une impropriété de terme.

Le droit civil connaît le « vendeur », ou encore « l'acheteur », mais non pas le « candidat acheteur ».

Un candidat acheteur est un acheteur. Nous proposons donc la suppression du mot « candidat » dans cet article, comme dans les autres articles où nous le retrouverons par la suite.

M. le président. Quelqu'un demande-t-il la parole ?...
Je mets aux voix l'amendement n° 17.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...
Je mets aux voix l'article 12, ainsi modifié.

(L'article 12, ainsi modifié, est adopté.)

[Article 13.]

M. le président. « Art. 13. — Le dépôt de garantie doit être effectué à un compte spécial ouvert au nom du vendeur par un organisme habilité à cet effet. Les fonds déposés à ce compte sont indisponibles, incessibles et insaisissables dans la limite des sommes dues par l'acheteur en vertu des dispositions du contrat.

« Dès le transfert de propriété, les fonds déposés, majorés des intérêts, sont acquis au vendeur en acompte sur le prix de vente. »

Par amendement n° 18, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose, au premier alinéa de cet article, de remplacer les mots : « du vendeur », par les mots : « de l'acheteur ».

La parole est à M. Delalande.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Mes chers collègues, à propos du dépôt de garantie qui doit être ouvert à un compte spécial, il s'agit de savoir si ce dernier doit être ouvert au nom du vendeur ou à celui de l'acheteur.

L'Assemblée nationale a tout d'abord estimé qu'il fallait revenir à la notion de compte ouvert au nom du vendeur et non à celui de l'acquéreur, comme le Sénat l'avait voté en première lecture, de façon à éviter l'inconvénient résultant de l'existence d'un grand nombre de comptes. Il faudrait, en effet, ouvrir autant de comptes qu'il y aurait d'acheteurs.

En contrepartie, elle a rendu les fonds déposés non seulement incessibles et insaisissables, mais encore indisponibles. Enfin, elle a spécifié que les fonds déposés portaient intérêt.

En ce qui concerne la première modification, votre commission a jugé préférable le retour à la formule du Sénat, c'est-à-dire le compte ouvert au nom de l'acheteur au lieu de celui du vendeur, pour une raison très simple qui domine tout ce débat, à savoir que les intérêts de l'acheteur seront de cette manière mieux protégés.

Supposons, par exemple, que le vendeur soit déclaré en faillite. Si le compte est ouvert à son nom, une incertitude pèsera sur le point de savoir si les fonds déposés font ou non partie de la masse partageable entre les créanciers. Ces fonds risqueront alors d'être indisponibles même pour l'acheteur qui devrait, cependant, pouvoir les récupérer et ils finiront bien par être attribués aux créanciers.

C'est la raison pour laquelle votre commission vous propose de revenir au texte primitif que vous avez voté et de décider que les comptes seront ouverts dans ce cas à un organisme spécial au nom de l'acheteur.

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

M. Jacques Mazziol, ministre de la construction. L'ouverture des dépôts de garantie à un compte au nom du vendeur a l'intérêt pratique de centraliser dans un seul établissement bancaire l'ensemble des dépôts de garantie.

Je comprends cependant et je partage la préoccupation de la commission qui craint qu'en cas de faillite du vendeur le dépôt de garantie ne soit considéré comme gage des créanciers du failli et que l'acquéreur ne perde ainsi tout droit sur le dépôt.

Il existe, me semble-t-il, un moyen de tout arranger et de concilier l'utilité pratique du dépôt au compte du vendeur et la protection contre sa faillite. Il suffirait de prévoir que en cas de faillite du vendeur les fonds déposés par l'acheteur restent à la disposition de ce dernier et demeurent dans son patrimoine. Je crois qu'on éviterait ainsi le danger signalé.

Comme je le disais lors de la première lecture du projet de loi par le Sénat, il me semble préférable que l'on n'oblige pas chaque acquéreur à ouvrir un compte à son nom, courant ainsi le risque de voir ouvrir une multiplicité de comptes dans des établissements différents.

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

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour répondre à M. le ministre.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Je conçois l'intérêt pratique qui guide M. le ministre de la construction, à savoir qu'il faudra, bien sûr, ouvrir un certain nombre de comptes puisque, pour une même opération, il existera un acheteur et, souvent,

un certain nombre de vendeurs. Seulement cet intérêt pratique me paraît tout de même beaucoup moins important et même disparaît devant l'intérêt considérable que présente, pour la défense des intérêts matériels des acheteurs, l'ouverture d'un compte à leur profit. En effet, nous avons envisagé en commission — nous l'avons indiqué dans notre rapport — qu'en cas de faillite du vendeur on pouvait se demander quel sort serait réservé aux fonds ainsi déposés à son nom.

M. le ministre de la construction nous propose un garde-fou en suggérant que les fonds restent à la disposition de l'acheteur, formule d'ailleurs un peu nouvelle et qui ne me paraît pas suffisamment garantir ce point que les fonds resteront dans le patrimoine du vendeur.

Par ailleurs, l'hypothèse de la faillite n'est pas la seule à envisager ; il peut y en avoir d'autres qui concerneraient la disparition de ces fonds et le fait même de viser, par un sous-amendement, la seule hypothèse de la faillite montrerait que, dans les autres cas, ces fonds, pratiquement, disparaîtraient du compte.

C'est la raison pour laquelle nous estimons que, s'il peut y avoir un petit désavantage pratique à ouvrir un nombre de comptes équivalant au nombre des acheteurs, il est préférable, pour le principe même et pour garantir les intérêts des acheteurs, de décider que ce compte sera ouvert à leur nom et non pas à celui du vendeur.

M. le président. La commission maintient donc son amendement ?

M. Jacques Delalande, rapporteur. Elle le maintient, monsieur le président.

M. Jacques Mazziol, ministre de la construction. Alors le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 18, pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Dans ces conditions, je pense que le Gouvernement renonce à son amendement n° 93 ?

M. Jacques Mazziol, ministre de la construction. Oui, car il n'a plus de sens, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 93 est donc retiré.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix le premier alinéa de l'article 13, tel qu'il vient d'être modifié par l'amendement n° 18.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 19, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose, au second alinéa, après le mot : « acquis » d'insérer les mots : « de plein droit ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il s'agit toujours du même article 13, mais ici, du deuxième alinéa.

Si le transfert de la propriété a lieu dans des conditions normales, les fonds déposés, majorés des intérêts, doivent être acquis de plein droit au vendeur. Nous vous demandons de le préciser, compte tenu de la modification que nous venons d'apporter à l'alinéa 1^{er}.

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

M. Jacques Mazziol, ministre de la construction. Le Gouvernement propose, par amendement n° 94, une nouvelle rédaction du deuxième alinéa de l'article 13.

Tout d'abord, je pense qu'il n'est pas utile de préciser que les fonds sont productifs d'intérêt puisqu'ils sont déposés au nom de l'acquéreur. Il s'agirait alors de rédiger le deuxième alinéa de cet article de la façon suivante : « Dès le transfert de propriété, le dépôt de garantie est acquis de plein droit au vendeur, en acompte sur le prix de vente. »

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

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. La phrase proposée reprend pratiquement, au fond, l'expression de l'Assemblée nationale modifiée par le Sénat.

Pourquoi, monsieur le ministre, ne reprenez-vous pas la question de la majoration des intérêts qui, d'ailleurs, a été ajoutée par l'Assemblée nationale ?

M. Jacques Mazziol, ministre de la construction. Je demande la parole.

M. Jacques Mazziol, ministre de la construction. Dans le texte de l'Assemblée nationale, le dépôt étant effectué au nom du vendeur, il y avait lieu de décompter des intérêts. Dès l'ins-

tant que le dépôt sera fait au nom de l'acquéreur, il n'y a pas de raison de faire reverser au vendeur les intérêts du dépôt de garantie.

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

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. Peut-être la précision proposée par la commission est-elle surabondante, mais celle-ci y tient.

Aussi maintient-elle son amendement.

M. le président. Personne ne demande plus la parole?... Je mets aux voix l'amendement n° 19.

(L'amendement n° 19 est adopté.)

M. le président. Après ce vote, je pense que l'amendement n° 94, proposé par le Gouvernement, n'a plus d'objet.

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Je le retire.

M. le président. L'amendement n° 94 est retiré.

Personne ne demande la parole?...

Je mets aux voix le second alinéa, modifié par l'amendement n° 19.

(Ce texte est adopté.)

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

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 13, ainsi modifié.

(L'article 13, ainsi modifié, est adopté.)

[Article 14.]

M. le président. « Art. 14. — Le vendeur ne peut dénoncer son engagement que s'il renonce à poursuivre la réalisation du projet de construction, mais il est alors tenu de restituer le dépôt de garantie, majoré des intérêts produits par ce dépôt. »

Par amendement n° 20, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit cet article :

« Le vendeur ne peut dénoncer son engagement que s'il renonce à poursuivre la réalisation du projet de construction. L'acheteur peut alors opérer le retrait des fonds déposés à titre de garantie majorés des intérêts produits par le dépôt. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Cet amendement tend à mettre en harmonie l'article 14 et l'article 13 tel que le Sénat vient de le voter.

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

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

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

Je mets aux voix l'amendement n° 20, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Ce texte constitue l'article 14 du projet.

[Article 15.]

M. le président. « Art. 15. — Le candidat acheteur peut exiger la restitution des fonds déposés à titre de garantie, majorés des intérêts, si, dans le délai déterminé au contrat préliminaire, le vendeur ne l'a pas invité à conclure le contrat de vente.

« Il peut également exiger la restitution des fonds déposés si le contrat de vente proposé fait apparaître soit une aggravation anormale des conditions financières, soit une différence préjudiciable dans la consistance des travaux prévus au contrat préliminaire ou dans les conditions techniques de leur exécution.

« Si, pour toute autre cause, il renonce à acheter, les fonds déposés, majorés des intérêts, sont acquis au vendeur à titre d'indemnisation forfaitaire. »

Par amendement n° 21, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

« L'acheteur peut opérer le retrait des fonds déposés à titre de garantie majorés des intérêts si, dans le délai déterminé au contrat préliminaire, le vendeur ne l'a pas invité à conclure le contrat de vente. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il s'agit là encore de traduire les modifications qui ont été apportées à l'ar-

ticle 13 et nous vous suggérons de supprimer comme à l'article 12 le mot « candidat » devant le mot « acheteur ».

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

Je mets aux voix l'amendement n° 21.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix le premier alinéa de l'article 15, ainsi modifié.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 22, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le début du second alinéa de cet article :

« Il peut également opérer le retrait des fonds déposés, majorés des intérêts, si le contrat de vente... »

(Le reste sans changement.)

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il s'agit toujours de l'harmonisation avec l'article 13.

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

Je mets aux voix l'amendement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix le deuxième alinéa de l'article 15, ainsi modifié.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 23, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose, au troisième alinéa, après le mot : « acquis », d'insérer les mots : « de plein droit ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il s'agit d'une modification de forme. Nous vous demandons de supprimer une phrase inutile et de préciser que ces fonds sont acquis de plein droit au vendeur.

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

Je mets aux voix l'amendement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix le dernier alinéa de l'article 15, ainsi modifié.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'ensemble de l'article 15, tel qu'il résulte des votes que le Sénat vient d'émettre.

(L'article 15, ainsi rédigé, est adopté.)

M. le président. Nous arrivons au chapitre III : De la promesse de vente.

Par amendement n° 24, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de supprimer la mention et l'intitulé de ce chapitre.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. La suppression de l'intitulé de ce chapitre III « De la promesse de vente » est la conséquence des votes que le Sénat a émis il y a quelques instants.

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

Je mets aux voix l'amendement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence la mention et l'intitulé du chapitre III sont supprimés.

[Après l'article 15.]

M. le président. « Art. 17. — Est nulle et de nul effet toute promesse de vente non conforme aux dispositions du présent chapitre. Toute promesse d'achat est interdite.

« La promesse de vente doit faire l'objet d'un acte notarié passé après l'achèvement des fondations.

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

« Elle doit, en outre, spécifier que l'acte de vente doit intervenir au plus tard dans les trois mois qui suivent l'achèvement de l'immeuble. La promesse de vente n'est valable que si elle est assortie de garanties financières assurant le remboursement des fonds versés et le versement de l'indemnité forfaitaire prévue ci-après, dans des conditions qui seront déterminées par règlement d'administration publique. Aucun versement, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce ne peut être exigé ni accepté par le vendeur avant la vente, si l'acquéreur n'est pas garanti par les mesures prévues ci-dessus. »

Par amendement n° 25, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de supprimer cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Mes chers collègues, la suppression des articles 17, 18 et 18 bis doit logiquement résulter de la fusion de la promesse de vente et de la vente à terme.

C'est pourquoi nous vous demandons d'adopter cet amendement, ainsi que ceux, qui ont le même objet et qui s'appliquent aux articles 18 et 18 bis.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 25.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 17 est supprimé.

M. le président. « Art. 18. — L'acquéreur peut exiger la réalisation de la vente dans les conditions prévues à la promesse. Il peut aussi renoncer au bénéfice de la promesse de vente si les conditions énumérées par celle-ci ne sont pas respectées. Dans ce dernier cas, il reçoit, indépendamment du remboursement des sommes versées, majorées des intérêts au taux légal, une indemnité forfaitaire égale à 10 p. 100 du prix de vente.

« Toutefois, il ne peut, en vue de la renonciation prévue ci-dessus ou d'une action en dommages-intérêts, se prévaloir :

« — ni des variations de prix provenant des clauses de révision du coût de la construction ;

« — ni des augmentations du prix initial qui ne dépasseraient pas 5 p. 100 de celui-ci et qui auraient pour origine des travaux complémentaires résultant d'impératifs techniques imprévisibles à la date de la signature de la promesse et indispensables à la réalisation de l'immeuble.

« Le vendeur peut dénoncer la promesse si l'acquéreur ne remplit pas ses obligations.

« Si le bénéficiaire de la promesse de vente y renonce pour un motif qui n'est pas imputable au vendeur, une indemnité forfaitaire de 10 p. 100 du prix de vente est due à ce dernier. »

Par amendement n° 26, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de supprimer cet article.

M. le rapporteur a déjà développé les raisons pour lesquelles il demande la suppression de cet article.

Personne ne demande la parole?...

Je mets aux voix l'amendement n° 26.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 18 est supprimé.

« Art. 18 bis (nouveau). — Les dispositions des articles 11, 11 ter et 11 quater sont applicables aux promesses de ventes prévues aux articles 17 et 18. »

Par amendement n° 27, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de supprimer cet article.

Nous sommes en présence de la même situation.

Personne ne demande la parole?...

Je mets aux voix l'amendement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 18 bis est supprimé.

[Articles 21 et 22.]

M. le président.

TITRE II

Dispositions applicables en cas de contrat de construction.

CHAPITRE I^{er}

Du promoteur et du contrat de construction.

« Art. 21. — Si une personne physique ou morale s'oblige à mettre en œuvre et à mener à bien, directement ou indirectement, les opérations techniques, juridiques et financières en vue de la réalisation de l'objet prévu à l'article 1^{er}, elle est dénommée « promoteur de construction ». Le contrat par lequel le promoteur s'oblige est un contrat de construction. Il est soumis aux dispositions du présent titre et aux règles non contraires du mandat.

« Toutefois, le contrat conclu entre parents ou alliés jusqu'au sixième degré inclus, en vue de la réalisation, par l'un d'eux et pour leur compte exclusif, des opérations visées à l'alinéa précédent n'est pas soumis aux dispositions du présent titre. »

Par amendement n° 28, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le début du premier alinéa de cet article :

« Si une personne physique ou morale s'oblige à effectuer, directement ou indirectement... » (le reste sans changement).

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. L'Assemblée nationale a estimé préférable de donner au « contrat de promoteur » l'appellation « contrat de construction » et cette rédaction est certainement meilleure que celle que nous avons retenue. Cependant, elle a ainsi rédigé la première phrase de cet article 21 : « Si une personne physique ou morale s'oblige à mettre en œuvre et à mener à bien les opérations en vue de la réalisation de l'objet prévu à l'article 1^{er}... ». Nous vous demandons de préciser qu'il s'agit en réalité « d'effectuer une opération », car « mettre en œuvre », « mener à bien » sont des expressions vagues qui n'ont pas un caractère juridique bien déterminé. Nous pensons qu'en employant le mot « effectuer », cela dit exactement ce que nos collègues de l'Assemblée nationale ont voulu dire, mais en moins de mots, de façon plus précise.

M. Bernard Chochoy. Je demande la parole.

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

M. Bernard Chochoy. Mes chers collègues, cet article 21 définit la qualité de promoteur. Nous trouvons dans la rédaction de l'Assemblée nationale cette définition : « Si une personne physique ou morale s'oblige à mettre en œuvre et à mener à bien directement ou indirectement les opérations techniques, juridiques et financières en vue de la réalisation de l'objet prévu à l'article 1^{er}, elle est dénommée « promoteur de construction ».

Or dans la nouvelle rédaction qui nous est proposée par la commission spéciale, on substitue à « s'oblige à mettre en œuvre et à mener à bien » la formule « s'oblige à effectuer directement ou indirectement ». Je m'excuse de ne pas être d'accord avec M. Delalande. Je me permettrai de faire remarquer — ceci est une observation d'un maître d'ouvrage, de quelqu'un qui a la pratique des choses du bâtiment — qu'entre effectuer et mener à bien, il y a une nuance très grande. « Effectuer » ne veut pas dire « mener à bien ». C'est pourquoi j'insiste auprès de notre assemblée pour qu'elle reprenne le texte de l'Assemblée nationale.

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

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. Je crois que je puis donner satisfaction à mon collègue M. Chochoy, car le mot « effectuer » s'applique à une opération qui a un commencement et une fin. « Mettre en œuvre et mener à bien », cela s'applique à une opération qui est une opération continue. Lorsqu'on dit « effectuer », c'est exactement la même chose. Cela s'applique à l'ensemble de l'opération, à son commencement, à sa poursuite et à son achèvement. Je pense que les observations du rapporteur, au besoin confirmées par M. le ministre de la construction, vous donneront sur ce point tous apaisements.

Par ailleurs on pourrait se demander si les mots « mettre en œuvre » ou « mener à bien » sont cumulatifs ou alternatifs. Cela paraît entraîner une limitation du rôle que vous assignez au promoteur et une limitation de sa responsabilité. Je crois que l'expression « effectuer » s'applique d'une façon complète et concrète à l'œuvre du promoteur.

M. Bernard Chochoy. Je ne suis pas convaincu.

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

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. L'Assemblée nationale avait proposé une rédaction qui consistait à dire que le promoteur s'oblige à « mettre en œuvre » ; nous avons observé que « mettre en œuvre » était insuffisant et qu'il fallait une obligation de résultat. Nous avons obtenu que soit ajoutée la mention « mener à bien ». Je ne veux pas intervenir dans une discussion purement grammaticale, mais je crois que le mot « effectuer » doit être pris au sens de « mettre en œuvre et mener à bien ». On effectue, donc on réalise.

M. Bernard Chochoy. Cela ne veut pas dire qu'on mène à bien.

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Si, puisqu'on réalise.

M. Bernard Chochoy. Monsieur le ministre, vous ne donnerez jamais assez de garanties à ceux que vous voulez protéger.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 28.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 21, ainsi modifié.

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

[Article 22.]

M. le président. « Art. 22. — Sauf dans le cas où le contrat de construction est conclu avec une société visée au titre III, ce contrat doit, à peine de nullité, être constaté par acte notarié. La

nullité ne peut être invoquée après l'expiration d'un délai de six mois suivant la réception des travaux ; elle ne peut l'être par le promoteur.

« Le contrat de construction est conclu de plein droit pour toute la durée d'exécution des opérations techniques, juridiques et financières. Il ne peut être résilié qu'en cas de faute d'un des contractants ou d'inexécution par l'une des parties de ses obligations.

« 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 ;

« — aux coûts et aux conditions financières de l'opération de construction et, dans le cas d'une construction en copropriété, à la répartition du coût de l'opération entre les copropriétaires suivant leur quote-part de copropriété, laquelle est fixée en proportion de la valeur du lot par rapport à celle de l'ensemble ;

« — aux garanties financières exigées du promoteur pour la bonne exécution du contrat et la 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 amendement n° 29, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de supprimer les deuxième et troisième phrases du premier alinéa de cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Ce premier amendement à l'article 22 tend à renvoyer à un article ultérieur tout ce qui a trait à la nullité pouvant être invoquée par le contractant.

Vous savez que nous avons déjà décidé, dans un article précédent, de grouper dans un article unique ce qui concerne les dispositions relatives aux nullités, aux délais et aux personnes qui peuvent les invoquer. Je vous demande, par conséquent, de bien vouloir confirmer ce que vous avez déjà décidé à ce sujet.

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

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Le Gouvernement est d'accord avec cette classification.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 29, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

(Ce texte est adopté.)

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

Je les mets aux voix.

(Ces textes sont adoptés.)

M. le président. Par amendement (n° 30), M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose, au début du cinquième alinéa de cet article, de mettre au singulier les mots : « aux coûts ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il s'agit d'une modification purement grammaticale. Le contrat de construction doit comporter un certain nombre de précisions qui, nous l'avons dit, devaient notamment porter sur le prix et les conditions financières de l'opération. L'Assemblée nationale a préféré employer l'expression suivante : « Aux coûts et aux conditions financières de l'opération », en mettant les mots « aux coûts » au pluriel. Nous avouons que nous n'avons pas compris le sens profond de cette mise au pluriel et nous vous demandons de mettre au singulier les mots « aux coûts ».

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Faisons l'économie de ce pluriel ! (Sourires.)

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

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

(L'amendement n° 30 est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix le 5° alinéa de l'article 22, ainsi modifié.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Les deux derniers alinéas ne sont pas contestés.

Je les mets aux voix.

(Ces textes sont adoptés.)

M. le président. Je mets aux voix l'ensemble de l'article 22 ainsi modifié.

(L'article 22 est adopté.)

M. le président. L'article 23 ne fait pas l'objet d'une deuxième lecture.

[Articles 24, 25 et 26.]

M. le président. « Art. 24. — 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 construction. Les fonds que l'acquéreur devrait verser avant ce transfert doivent être consignés entre les mains d'un notaire. Ils sont incessibles et insaisissables. » — (Adopté.)

« Art. 25. — Si le contrat de construction 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. » — (Adopté.)

« Art. 26. — Sous réserve des dispositions de l'article 24, le promoteur ne peut exiger ni accepter des versements du ou des cocontractants qu'après la date de prise d'effet du contrat. Ces versements doivent être faits à un compte spécial ouvert par un organisme habilité à cet effet.

« Les fonds versés à ce compte ne peuvent servir qu'au paiement des dépenses nécessaires à l'exécution du contrat. Ils sont incessibles et insaisissables sauf pour le règlement desdites dépenses.

« Le promoteur ne peut exiger ni accepter :

« — aucun versement anticipé ou supérieur à ceux prévus au contrat ;

« — aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la date à laquelle la créance est exigible.

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

« Le promoteur est tenu de rendre compte semestriellement au cocontractant de l'exécution de son mandat et notamment de l'emploi des fonds versés ainsi que de l'état d'avancement de la construction. »

Le premier alinéa n'étant pas contesté, je le mets aux voix.

(Cet alinéa est adopté.)

M. le président. Par amendement, n° 31, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit la seconde phrase du second alinéa de cet article :

« Ils sont incessibles et insaisissables dans la limite desdites dépenses, sauf pour le règlement de celles-ci. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Ce premier amendement à l'article 26 tend à reprendre une formule qui est analogue à celle prévue à l'article 13 pour la limite de l'insaisissabilité et l'incessibilité des fonds déposés.

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

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

Je mets aux voix l'amendement n° 31, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix le deuxième alinéa, ainsi modifié.

(Ce texte est adopté.)

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

Je les mets aux voix.

(Ces textes sont adoptés.)

M. le président. Par amendement, n° 32, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de supprimer le cinquième alinéa de cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Cet amendement tend à supprimer le dernier alinéa de l'article qui a été ajouté par l'Assemblée nationale et qui fait au promoteur obligation de rendre compte semestriellement à son co-contractant de l'exécution de son mandat et notamment de l'emploi des fonds. Nous acceptons cette obligation, mais nous estimons qu'il s'agit d'une disposition qui relève du domaine réglementaire et non du domaine législatif. Nous la renvoyons, par conséquent, à l'article 63 qui concerne le règlement d'administration publique.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement.
(L'amendement n° 32 est adopté.)

M. le président. Le dernier alinéa de l'article 26 est donc supprimé.

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 26, ainsi modifié.
(L'article 26 est adopté.)

[Articles 27 et 28.]

M. le président. « Art. 27. — La cession à un tiers des droits du cocontractant sur l'immeuble durant la période d'exécution du contrat de construction 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. » — (Adopté.)

« Art. 28. — Nonobstant toute clause contraire, le promoteur participe à la réception des travaux et assure la liquidation des marchés. Toutefois, le propriétaire a seul qualité pour décharger l'entrepreneur des vices apparents.

« Le promoteur est tenu à réparation pour les vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, sauf recours de sa part contre le responsable du vice.

« Lorsque le promoteur est une personne morale et que celle-ci disparaît, la garantie incombe solidairement aux représentants légaux de l'organisme dans les termes de ses statuts. »

Par amendement n° 33, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le second alinéa de cet article :

« Le promoteur est tenu à réparation pour les vices cachés qui se révéleraient pendant une période de dix ans à compter de la réception des travaux suivant l'achèvement de l'immeuble, quand même il ne les aurait pas connus, sauf recours de sa part contre le responsable du vice. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Mes chers collègues, nous vous demandons, en ce qui concerne les vices cachés auxquels nous revenons dans cet article, de reprendre la même formule que celle que nous avons adoptée tout à l'heure à l'article 11 ter et de limiter à 10 ans la durée de la garantie.

Quant à l'action directe contre les architectes et les entrepreneurs dont dispose le propriétaire, nous estimons qu'il est inutile d'en reparler puisqu'elle ressortit au droit commun, qui joue en la matière et dans tous les cas.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 33.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole?...
Je mets aux voix l'ensemble de l'article 28, ainsi modifié.
(L'article 28 est adopté.)

[Art. 29.]

CHAPITRE II

Du syndicat des copropriétaires de construction.

M. le président. « Art. 29. — Les propriétaires de fractions divisées ou indivises d'un même immeuble sont de plein droit groupés en un syndicat qui représente l'universalité des copropriétaires et qui est chargé de les informer de l'état d'avancement des travaux.

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

Par amendement n° 34, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

« Les propriétaires sont de plein droit groupés en un syndicat qui représente l'universalité des copropriétaires. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. L'objet de cet amendement est d'harmoniser ces dispositions avec celles que vous avez

adoptées précédemment pour l'article 7, en ce qui concerne la mission du syndicat de copropriété.

M. le président. Personne ne demande la parole?...
Je mets aux voix l'amendement n° 34.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'ensemble de l'article 29, ainsi modifié.
(L'article 29 est adopté.)

[Article 30.]

M. le président. « Art. 30. — Le nombre de voix dont dispose chaque propriétaire à l'assemblée générale du syndicat est proportionnel à ses droits dans la copropriété.

« Le promoteur ne peut en aucun cas, soit directement, soit par personne interposée et même en qualité de mandataire, disposer de plus du tiers des voix. Cependant, lorsqu'il est amené à assumer les obligations d'un propriétaire défaillant, il dispose des voix de ce propriétaire éventuellement au-delà du maximum du tiers des voix. »

Par amendement n° 35, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose au 2° alinéa, deuxième phrase, entre le mot : « défaillant » et les mots : « il dispose », d'insérer l'expression suivante : « dans les conditions prévues à l'article 32 ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. L'Assemblée nationale a groupé dans cet article les dispositions concernant l'assemblée générale du syndicat.

Nous approuvons la rédaction qui nous est proposée, sauf à préciser que la défaillance d'un propriétaire dont il est question au second alinéa est celle qui a lieu dans les conditions prévues à l'article 32.

M. le président. Personne ne demande plus la parole?...
Je mets aux voix l'amendement n° 35.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 30, ainsi modifié.
(L'article 30 est adopté.)

[Article 31.]

M. le président. « Art. 31. — 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.

« Une décision du syndicat de nature à modifier les droits d'un copropriétaire dans la copropriété ne peut être exécutée sans l'accord de ce dernier. Il en est de même de toute décision du syndicat qui aurait pour effet de modifier les droits qu'un propriétaire tient du contrat de construction si ladite décision est de nature à lui porter préjudice. »

Par amendement n° 36, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit la fin du premier alinéa de cet article : « ...pour assurer l'achèvement des travaux et, s'il y a lieu, exercer toute action en justice ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Nous vous demandons de préciser qu'en cas de cessation de la mission du promoteur, le syndicat est mandataire légal des propriétaires pour assurer l'achèvement des travaux. Nous vous demandons d'ajouter : « ... et s'il y a lieu, d'exercer toute action en justice... » afin de mettre en harmonie cette rédaction avec celle que vous avez déjà retenue pour l'article 8 bis.

M. le président. Personne ne demande plus la parole?...
Je mets aux voix l'amendement n° 36.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 31, ainsi modifié.
(L'article 31 est 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 par 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.

« 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 ainsi que des frais engagés et du montant des droits de mutation. Le jugement emporte transfert de propriété. »

La parole est à M. Chochoy.

M. Bernard Chochoy. L'article 32 traite du cas des défaillants. L'Assemblée nationale, comme l'a souligné notre rapporteur, n'a apporté à cet article qu'une seule modification, à l'effet de prévoir pour le promoteur la possibilité de déduire, sur la somme remboursée au défaillant, les frais engagés en plus des droits de mutation et de l'indemnité forfaitaire de 10 p. 100.

Le texte voté en première lecture par le Sénat stipulait : « Déduction faite de 10 p. 100 et du montant des droits de mutation ». Or, l'Assemblée nationale a aggravé, à mon sens, les dispositions de cet article en y introduisant les frais engagés, ce qui comporte un danger. Comment, en effet, définirait-on les frais engagés ?

Je souhaiterais que M. le ministre nous donne des explications, car la déduction forfaitaire de 10 p. 100 et du montant des droits de mutation me paraissait largement suffisante.

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

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. « Les frais engagés », on sait bien ce que cela signifie, il s'agit des frais qui ont été effectivement payés et dont on apporte la justification, c'est-à-dire la facture.

M. Vincent Delpuech. Les frais de publicité sont-ils compris ?

M. Bernard Chochoy. Bien sûr ! Et c'est très grave, mon cher collègue.

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

Je mets aux voix l'article 32.

(L'article 32 est adopté.)

M. le président. Nous abordons le 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.

[Articles 33 à 35.]

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, le caractère de sociétés civiles. L'article 1865 du code civil, à l'exception de son 1^o, ne leur est pas applicable. » — (Adopté.)

« Art. 34. — Chaque société ne peut avoir d'autre objet que d'acquérir ou de construire un ou plusieurs immeubles compris dans un même programme d'importance limitée. » — (Adopté.)

« Art. 35. — Une société d'acquisition ne peut réaliser son objet social qu'en concluant un des contrats conformes aux dispositions du titre I^{er}.

« Une société de construction ne peut réaliser son objet social qu'en concluant un contrat conforme aux dispositions du titre II, sauf si le président du comité d'administration fournit les garanties financières prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article 22.

« Le contrat de vente ou le contrat de construction est annexé éventuellement aux statuts.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux sociétés civiles immobilières relevant du décret n^o 59-700 du 6 juin 1959, ni aux sociétés constituées entre parents ou alliés jusqu'au sixième degré inclus. »

Les deux premiers alinéas de l'article 35 ne sont pas contestés.

Je les mets aux voix.

(Ces alinéas sont adoptés.)

M. le président. Par amendement n^o 37, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le troisième alinéa de cet article :

« Le contrat de vente ou le contrat de construction est annexé aux statuts. »

M. Jacques Delalande, rapporteur. L'Assemblée nationale a indiqué que ce contrat de vente ou de construction serait annexé « éventuellement » au statut. Nous estimons que l'annexion doit être obligatoire et c'est pourquoi nous vous demandons de revenir dans une certaine mesure à notre texte en décidant que le contrat de vente ou de construction sera annexé au statut.

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

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Le Gouvernement est du même avis que M. le rapporteur. Le mot « éventuellement » avait une autre signification quand il n'y avait pas de contrat.

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

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Cet amendement constitue le troisième alinéa de l'article 35.

Le quatrième et dernier alinéa de cet article n'est pas contesté.

Je le mets aux voix.

(Cet alinéa est adopté.)

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

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 35 ainsi modifié.

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

[Article 36.]

M. le président. Par amendement n^o 86, M. Molle propose de rétablir l'article 36 dans le texte voté par le Sénat en première lecture, ainsi rédigé :

« Les parts sociales ne peuvent pas être représentées par des titres négociables. »

La parole est à M. Molle.

M. Marcel Molle. Mes chers collègues, si l'Assemblée nationale a supprimé l'article 36, ce n'est pas pour une raison de fond puisqu'elle est entièrement d'accord avec les dispositions qu'il contient. Elle admet, en effet, que les parts des sociétés de construction seront nominatives et négociables seulement par voie civile et qu'elles ne pourront être représentées par des titres négociables par endos ou par simple tradition, mais elle a estimé que cette disposition résultait suffisamment de celles qui ont trait à la cession des parts.

Si je demande le rétablissement de cet article, c'est uniquement pour une question de clarté. Les textes juridiques sont souvent hermétiques pour les profanes et il faut donc éviter d'y ajouter des difficultés supplémentaires. Si l'on est obligé, pour démontrer que les parts des sociétés de construction doivent être obligatoirement nominatives, de se référer à un autre article qui a trait aux cessions de parts, le praticien ou celui qui veut appliquer la loi doivent procéder à des exercices de gymnastique intellectuelle qu'il vaut mieux éviter.

Il est donc préférable de rétablir le texte voté par le Sénat en première lecture.

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission accepte le judicieux amendement proposé par M. Molle.

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

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Le Gouvernement est d'accord pour qu'il y ait plus de clarté dans le texte et que le travail des notaires en soit facilité — et il lui en sera tenu compte lorsqu'il discutera avec eux de ce texte. Il estimait que, du moment que la cession était réglementée par un acte notarié, il ne pouvait pas y avoir de titre négociable, mais, comme vous-mêmes, il juge préférable de le préciser expressément.

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

Je mets aux voix l'amendement n^o 86, accepté par le Gouvernement et par la commission.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 36 est rétabli dans le texte voté par le Sénat en première lecture.

L'article 37 ne fait pas l'objet d'une deuxième lecture.

[Article 37 bis.]

M. le président. « Art. 37 bis. — La valeur relative des groupes de parts doit être proportionnelle à la valeur des lots correspondants.

« L'action intentée par un associé en vue de la revision des statuts pour rétablir la proportionnalité doit être exercée avant l'expiration d'un délai d'un an après la réception des travaux. Elle ne peut tendre qu'à faire constater une insuffisance d'évaluation. »

Le premier alinéa de cet article n'est pas contesté.

Je le mets aux voix.

(Cet alinéa est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 87, M. Molle propose de rédiger comme suit le second alinéa de cet article :

« La revision des statuts en vue de rétablir la proportionnalité ne peut être obtenue que par décision de justice, sauf accord unanime des associés. L'action intentée par un associé doit être exercée avant l'expiration d'un délai d'un an après la réception des travaux suivant l'achèvement de l'immeuble. »

La parole est à M. Molle.

M. Marcel Molle. Mes chers collègues, l'article 37 bis a pour but de parer à une fraude qui, si elle n'est pas fréquente, a été constatée plusieurs fois. Si la répartition des parts n'est pas conforme à la proportion des devis des associés dans l'immeuble, la revision qui peut être demandée de ce chef a été prévue par une action intentée en justice. Dans le texte que nous avons voté en première lecture, nous avons pensé que la revision demandée en cas de lésion d'un associé par la répartition des parts pouvait être obtenue par voie d'assemblée générale.

L'Assemblée nationale a supprimé la phrase qui faisait allusion à cette revision par voie d'assemblée générale et elle semble avoir voulu que le tribunal intervienne en tout état de cause. C'est peut-être aller trop loin et, si les associés sont tous d'accord pour modifier cette proportionnalité, on ne doit pas les obliger à intenter une action.

C'est la raison pour laquelle je vous propose de reprendre en partie le texte voté antérieurement et de le modifier en prévoyant le consentement unanime des associés. C'est l'objet de mon amendement.

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission avait tout d'abord donné son accord au texte de l'Assemblée nationale qui prévoyait que la revision de la proportionnalité des parts ne pourrait résulter que d'une décision du tribunal.

Devant l'objection faite par M. Molle, la commission a, ce matin, donné son accord audit amendement.

Le principe est donc que la revision ne pourra être faite que par une décision du tribunal. A ce principe, nous acceptons une exception lorsque l'unanimité des associés manifeste son accord. Dans ce cas, il semble que la décision du tribunal ne puisse qu'entraîner des retards et des frais supplémentaires, qu'il n'y a pas lieu de provoquer.

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

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Le Gouvernement est préoccupé de faciliter la revision des statuts pour rétablir la proportionnalité, puisqu'il s'agit de faire respecter le droit de chacun et d'éviter les erreurs et les fraudes. J'observe que l'amendement présenté par M. Molle a pour objet de rendre cette revision beaucoup plus rigide et difficile, car il suffirait qu'un seul associé s'y oppose pour que l'assemblée ne puisse y procéder. Je crois qu'il serait meilleur de revenir au texte que le Sénat avait adopté pour le premier alinéa en première lecture et qui prévoyait que la revision pouvait être décidée par l'assemblée générale.

Je ne vois pas la nécessité d'une unanimité qui sera très difficilement atteinte. C'est donc afin que soit respecté le droit de chacun que j'insiste pour que cette limitation ne soit pas apportée à l'action en revision.

M. Bernard Chochoy. Et dans quels délais ?

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Un an.

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

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. En réalité, monsieur le ministre, je crois que l'amendement de M. Molle tend à assouplir les obligations qui sont faites. Nous étions d'accord pour qu'une décision judiciaire ait lieu dans tous les cas. L'amendement présenté par M. Molle tend à supprimer la nécessité d'une décision judiciaire dans le cas d'un accord unanime. C'est la

raison pour laquelle la commission spéciale a donné son assentiment au texte voté par l'Assemblée nationale et modifié par M. Molle.

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Je me suis peut-être mal exprimé lorsque j'ai parlé d'action judiciaire. Il s'agit, avant cette action, de permettre à l'assemblée générale de rétablir la proportionnalité, ce qui doit pouvoir être fait selon les règles prévues dans les statuts aux conditions de majorité statutaires. C'est rendre cette revision plus difficile que de l'enfermer dans la règle de l'unanimité.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Monsieur le ministre, l'Assemblée nationale a justement voulu laisser à certains tribunaux la possibilité de procéder à une revision des statuts et la commission du Sénat s'est ralliée à cette proposition. La disposition proposée par l'amendement de M. Molle est un assouplissement à cette règle, qui permet d'éviter la revision judiciaire dans le seul cas de l'unanimité.

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. S'il s'agit du second alinéa de l'article 37 bis, je suis d'accord.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 37, accepté par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 38, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, proposait de compléter ce même alinéa, mais je pense que cet amendement n'a plus d'objet à la suite de l'adoption du précédent.

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission retire cet amendement, monsieur le président, les termes « suivant l'achèvement de l'immeuble » ayant été repris par M. Molle dans son amendement.

M. le président. L'amendement n° 38 est retiré.

Le second alinéa de l'article 37 bis est donc adopté dans le texte de l'amendement n° 87.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 37 bis tel qu'il a été modifié.

(L'article 37 bis, ainsi modifié, est adopté.)

M. le président. Les articles 38, 38 bis et 39 ne font pas l'objet d'une deuxième lecture.

L'article 40 a été supprimé par l'Assemblée nationale.

[Articles 41 à 44.]

M. le président. — « Art. 41. — Dans les sociétés d'acquisition, toute modification de l'une des clauses du contrat de vente n'est opposable à l'associé auquel elle porte préjudice qu'avec son accord explicite et séparé. » — (Adopté.)

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

« 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 décidés par le comité d'administration. » — (Adopté.)

« Art. 42 bis (nouveau). — Dans les sociétés de construction ou d'acquisition, si une modification aux statuts ou aux documents annexes 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 :

« — soit 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 ;

« — soit d'obtenir que ses engagements soient modifiés pour tenir compte du préjudice subi.

« 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.

« En cas de retrait de l'associé, la société procède à la rétrocession de ses parts ou décide leur suppression. » — (Adopté.)

« Art. 43. — En cas de résiliation du contrat de construction, la société conclut un nouveau contrat ou décide de réaliser directement son objet social. Dans ce dernier cas, le président du comité d'administration est soumis aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 35. » — (Adopté.)

« Art. 44. — Toute société dont l'objet social comporte un programme excédant vingt logements est soumise au contrôle

d'un commissaire-censeur jusqu'à liquidation des comptes de l'opération de construction ou d'acquisition.

« 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. » — (Adopté.)

L'article 45 ne fait pas l'objet d'une deuxième lecture.

[Article 46.]

M. le président. « Art. 46. — Est nulle et de nul effet toute obligation contractée par la société, pour son compte ou celui d'un associé, si cette obligation est étrangère à la réalisation de l'objet social.

« La société ne peut donner caution hypothécaire que pour la garantie des emprunts contractés ;

« — par les associés pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds de la société tendant à la réalisation de l'objet social ;

« — par les cessionnaires de parts sociales pour leur permettre de payer leur prix de cession, mais seulement à concurrence des appels de fonds déjà réglés à la société, et, s'il y a lieu, de payer les appels de fonds qui restent encore à régler.

« La caution hypothécaire doit être autorisée par les statuts, avec stipulation que l'engagement de la société est strictement limité aux parties divisées et indivises de l'immeuble social, auxquelles le bénéficiaire du crédit aura vocation en propriété. »

Par amendement n° 39, M. Delalande au nom de la commission spéciale, propose, au premier alinéa de cet article, de remplacer le mot : « celui » par les mots : « au profit ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Cet amendement a pour objet de préciser que c'est bien au profit d'un associé qu'est contractée l'obligation de la société et nous vous demandons de l'adopter.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 39.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole sur le premier alinéa de l'article 46 ainsi modifié ?...

Je le mets aux voix.

(Cet alinéa, ainsi modifié, est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 40, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le second alinéa de l'article 46 :

« Toutefois, la société peut donner caution hypothécaire pour la garantie des emprunts contractés ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il s'agit d'une simple modification de rédaction. On vous demande de substituer le mot « toutefois » à l'expression « ne que ».

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

Je mets aux voix l'amendement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix le deuxième alinéa de l'article 46, ainsi modifié.

(Cet alinéa est adopté.)

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

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 46 ainsi modifié.

(L'article 46, ainsi modifié, est adopté.)

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

[Article 47.]

M. le président. « Art. 47. — La souscription des parts d'une société peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie, une personne s'engage à réserver au déposant un certain nombre de parts d'une société à constituer à son initiative.

« 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 fixé dans ledit contrat.

« 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.

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

Le premier alinéa n'est pas contesté.

Personne ne demande la parole ?...

Je le mets aux voix.

(Le premier alinéa est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 41, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose, au second alinéa de cet article, de supprimer le mot « candidat ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il s'agit de supprimer le mot « candidat » que nous avons déjà supprimé dans un précédent article.

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

Je mets aux voix l'amendement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix le deuxième alinéa de l'article 47 ainsi modifié.

(Cet alinéa est adopté.)

M. le président. Les alinéas suivants ne sont pas contestés. Personne ne demande la parole ?...

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 dépôt de garantie doit être effectué à un compte spécial ouvert au nom du promettant par un organisme habilité à cet effet.

« Les fonds déposés sont indisponibles, incessibles et insaisissables dans la limite des sommes dues par l'acheteur en vertu des dispositions du contrat.

« Lors de la souscription ou de la cession des parts, les fonds déposés sont libérés pour être imputés sur le montant de la souscription ou du prix de cession.

« Le promettant ne peut exiger ni accepter aucun versement autre que ce dépôt avant la souscription ou la cession des parts. »

Par amendement n° 43, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose, dans le premier alinéa de cet article, de remplacer le mot : « promettant » par les mots : « souscripteur ou de l'acquéreur ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Cet amendement a pour objet d'harmoniser cet article avec la rédaction que nous avons fait accepter pour l'article 13.

M. le président. Personne ne demande la parole ?

Je mets aux voix l'amendement.

(L'amendement est adopté.)

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

(Cet alinéa est adopté.)

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

Personne ne demande la parole ?...

Je le mets aux voix.

(Ce texte est adopté.)

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

« Lors de la souscription ou de la cession des parts, les fonds déposés, majorés des intérêts, sont libérés de plein droit pour être imputés sur le montant de la souscription ou du prix de cession. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. C'est également une harmonisation, cette fois-ci avec l'article 15, que nous avons précédemment adopté.

M. le président. Personne ne demande la parole ?

Je mets aux voix l'amendement.

(L'amendement est adopté.)

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

(Cet alinéa est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 42, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le quatrième et dernier alinéa de l'article :

« Le promettant ne peut exiger ni accepter aucun versement autre que ce dépôt, ni accepter aucune souscription ou accep-

tation d'effets de commerce, avant la souscription ou la cession des parts. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Là également, il y a mise en harmonie avec les dispositions du texte adopté précédemment pour les effets de commerce.

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, accepté par le Gouvernement.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix le quatrième alinéa de l'article 48, ainsi modifié.
(Cet alinéa est adopté.)

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

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 48, modifié par les amendements qui viennent d'être adoptés.

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

[Article 49.]

M. le président. « Art. 49. — Le promettant ne peut dénoncer son engagement que si la réalisation du projet de construction est abandonnée.

« Il est alors tenu de restituer le dépôt de garantie, majoré des intérêts produits par ce dépôt. »

Le premier alinéa n'est pas contesté.

Je le mets aux voix.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 45, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le second alinéa :

« Le souscripteur ou l'acquéreur peut alors opérer le retrait des fonds déposés à titre de garantie, majorés des intérêts produits par le dépôt. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Là encore il s'agit d'une harmonisation avec la décision que nous avons prise en ce qui concerne l'article 14.

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

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

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole sur l'ensemble de l'article 49, ainsi modifié?...

Je le mets aux voix.

(L'article 49, ainsi modifié, est adopté.)

[Article 50.]

M. le président. « Art. 50. — Le candidat souscripteur ou cessionnaire peut exiger la restitution des fonds déposés, majorés des intérêts, 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.

« Il peut également exiger la restitution des fonds déposés, majorés des intérêts, à titre 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, pour toute autre cause, le candidat souscripteur ou cessionnaire renonce à souscrire ou à acheter les parts, les fonds déposés, majorés des intérêts, sont acquis au promettant à titre d'indemnisation forfaitaire. »

Par amendement n° 46, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le début du premier alinéa de cet article :

« L'acquéreur ou le souscripteur peut opérer le retrait des fonds déposés à titre de garantie majorés des intérêts si, dans le délai déterminé... » (le reste sans changement).

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Cette modification dans la rédaction est la conséquence de ce qui a été fait pour les deux articles précédents.

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

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

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 47, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le début du second alinéa de l'article :

« Il peut également opérer le retrait des fonds déposés majorés des intérêts, si lors de la souscription... » (Le reste sans changement.)

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. C'est exactement la même situation : la conséquence de votes émis précédemment.

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

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 48, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le troisième alinéa de cet article :

« Si, pour toute autre cause, le souscripteur ou l'acquéreur renonce à souscrire ou à acheter des parts, les fonds déposés, majorés des intérêts, sont acquis de plein droit au promettant à titre d'indemnisation forfaitaire. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. C'est la même modification que celle qui a été apportée aux articles précédents.

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

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole sur l'ensemble de l'article 50, modifié par les amendements qui viennent d'être adoptés?...

Je le mets aux voix.

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

Section III. — Cession des parts sociales.

[Article 51 A (nouveau).]

M. le président. « Art. 51 A (nouveau). — Sauf disposition statutaire contraire, tout associé peut céder ses parts à la personne de son choix. » — (Adopté.)

[Article 51.]

M. le président. « Art. 51. — La cession volontaire des parts à d'autres personnes que les associés est interdite à peine de nullité, sauf autorisation de justice, avant l'achèvement des travaux de fondation et avant la conclusion par la société du contrat de vente ou de construction ou en l'absence de promoteur avant la réception des travaux.

« La nullité ne peut être invoquée après l'expiration d'un délai de six mois suivant la réception des travaux. Elle ne peut l'être par le cédant.

« L'interdiction prévue au présent article ne s'applique pas aux cessions ni aux acquisitions de parts effectuées par les organismes désignés par décret et habilités à recueillir les versements effectués par les employeurs au titre de la participation obligatoire à l'effort de construction. »

Le premier alinéa n'est pas contesté, je le mets aux voix.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 50, 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. Nous proposons de reporter cet alinéa dans un article 62 bis dont nous avons déjà adopté le principe.

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

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

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Le dernier alinéa n'étant pas contesté, je le mets aux voix.

(Ce texte est adopté.)

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

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 51, modifié par l'amendement qui vient d'être adopté.

(L'article 51, ainsi modifié, 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 l'acquisition ou de la construction, à sa situation financière au moment de la cession, aux droits et obligations du cessionnaire.

« Le cessionnaire est tenu des dettes du cédant à l'égard de la société à la date de la cession dans la mesure où celles-ci résultent des obligations figurant dans l'acte de cession ou ses annexes.

« Les dispositions du présent article sont applicables en cas de vente publique. » — *(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'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 bis et 54, il ne peut être tenu de la part d'un autre associé.

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

Sur le texte même de cet article, 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° 51, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de compléter ce texte par les deux alinéas suivants :

« 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. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. L'Assemblée nationale a apporté une modification pour coordination au premier alinéa, que nous acceptons, mais elle a supprimé les deux derniers alinéas de cet article pour ne pas alourdir le texte par des dispositions qui, d'après elle, iraient de soi.

Votre commission estime qu'il est préférable de rétablir ces deux derniers alinéas dans le texte même que vous aviez adopté au mois de juin 1962.

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

M. Jacques Mazziol, ministre de la construction. 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. Je mets aux voix l'ensemble de l'article 53, ainsi complété.

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

[Articles 54 et 55.]

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 la mise en vente est motivée par l'inexécution des obligations afférentes à la réalisation de l'acquisition ou de la construction, les baux ou autres droits de jouissance, consentis par l'associé, sont inopposables à l'acquéreur des parts.

« L'accroissement des charges résultant éventuellement de la défaillance d'un associé est réparti entre tous les associés proportionnellement à leurs droits sociaux. » — *(Adopté.)*

« Art. 55. — Un associé ne peut prétendre à l'attribution exclusive en propriété du lot auquel il a vocation, ni accéder à la jouissance exclusive de ce lot, ni s'y maintenir, s'il n'a pas rempli ses obligations à l'égard de la société.

« Après attribution d'un lot en propriété, le propriétaire de ce lot reste tenu envers la société et envers les tiers de la part qui lui incombe dans les dettes sociales antérieures à la date d'attribution de son lot. L'attribution peut être subordonnée au versement d'une provision au plus égale à ladite part s'il existe des dettes dont la division ne peut être faite entre les associés. » — *(Adopté.)*

[Article 55 bis (nouveau).]

M. le président. « Art. 55 bis (nouveau). — Les créances de la société contre les associés sont garanties par le privilège prévu à l'article 2102 du code civil. »

Par amendement n° 82, M. Molle propose de rédiger comme suit cet article :

« Les créances de la société contre les associés sont garanties par un privilège portant sur tous les meubles garnissant les locaux attribués en jouissance, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée; dans ce dernier cas, le privilège est reporté sur les loyers dus par les locataires.

« Ce privilège est assimilé à celui prévu par l'article 2102, 1°, du code civil.

« Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du code de procédure civile seront applicables au recouvrement des créances visées aux deux alinéas précédents. »

La parole est à M. Molle.

M. Marcel Molle. Mes chers collègues, l'Assemblée nationale a eu le souci d'accorder aux sociétés de construction des garanties pour le remboursement des sommes qui pourraient être dues par les associés. A cet effet, elle leur a attribué un privilège. Elle s'est référée à l'article 2102 du code civil, mais elle a oublié de préciser quel paragraphe de cet article elle voulait viser.

En effet, cet article prévoit, non seulement le privilège du bailleur, mais également le privilège du gagiste, le privilège du fournisseur, le privilège de l'aubergiste, etc. Il y a donc intérêt à préciser cette disposition qui doit être approuvée, bien entendu, dans son principe.

Pour le préciser, je pense qu'il est bon de se référer à un texte qui existe actuellement dans la loi de 1938 sur la construction, c'est-à-dire de prévoir que ce privilège portera sur le mobilier garnissant les locaux attribués en jouissance au souscripteur et, si ces derniers font l'objet d'une location, sur les loyers qui sont versés par l'occupant.

Je crois qu'en cela on ne fait que compléter la conception de l'Assemblée nationale en précisant la disposition qu'elle a voulu introduire dans le texte que nous avons adopté.

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission est d'accord pour accepter la précision apportée par l'amendement de notre collègue.

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

M. Jacques Mazziol, ministre de la construction. Le Gouvernement est du même avis.

M. le président. Sur cet amendement, accepté par la commission et par le Gouvernement, personne ne demande la parole ?...
Je consulte le Sénat.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Cet amendement constitue donc le texte de l'article 55 bis mais, par amendement n° 52, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de le compléter par un alinéa ainsi conçu :

« Les dispositions du présent article sont applicables dès la publication de la présente loi aux sociétés 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. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission a donné son accord sur le principe de ce privilège et la modification proposée par notre collègue Molle. Elle propose également de rendre cet article applicable dès la publication de la loi aux associations régies par la loi du 28 juin 1938 ou par l'article 80 modifié de la loi du 7 février 1953 sur la copropriété.

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

Je consulte le Sénat sur cet amendement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 55 bis nouveau, ainsi complété.

(L'article 55 bis nouveau, ainsi complété, est adopté.)

[Article 56.]

M. le président. « Art. 56. — Le retrait anticipé de certains associés par voie d'attribution en propriété de leurs lots ne peut avoir lieu avant qu'une assemblée générale ait constaté la réalisation de l'objet social et sa conformité avec les prévisions statutaires et ait approuvé les comptes définitifs afférents à cette réalisation.

« 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. »

Par amendement n° 95, le Gouvernement propose de rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

« Le retrait anticipé de certains associés par voie d'attribution en propriété de leurs lots ne peut être refusé 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 ministre.

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Il s'agit du retrait anticipé de certains associés lorsque la construction est réalisée. Le Sénat, comme l'Assemblée nationale, a eu le souci de permettre ce retrait. Tel qu'il est rédigé, le texte transmis de l'Assemblée nationale dispose que le retrait anticipé « ne peut avoir lieu » avant qu'une assemblée générale ait constaté la réalisation de l'objet social... ». La formule « peut avoir lieu » ou « ne peut avoir lieu » laisse place à un doute : le retrait peut ne pas avoir lieu s'il est interdit par les statuts. Le Gouvernement propose une formule plus nette pour affirmer le droit de l'associé de se retirer lorsque l'opération de construction est terminée.

D'où la formule suivante que nous soumettons à l'approbation du Sénat :

« Le retrait anticipé de certains associés par voie d'attribution en propriété de leurs lots ne peut être refusé dès qu'une assemblée générale a constaté la réalisation de l'objet social et sa conformité, etc. »

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission n'a pas eu le loisir d'examiner cet amendement mais je pense qu'elle aurait donné son approbation totale si elle avait pu le faire.

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

Je mets aux voix l'amendement du Gouvernement, accepté par la commission.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Ce texte constitue le premier alinéa de l'article 56.

L'alinéa suivant n'est pas contesté.

Je le mets aux voix.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole sur l'ensemble de l'article 56, ainsi modifié ?...

Je le mets aux voix.

(L'article 56, ainsi modifié, est adopté.)

[Article 57.]

M. le président. « Art. 57. — 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.

« 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 la 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.

« Si, en raison de l'ouverture d'une succession ou de la dissolution d'une communauté, il existe une incertitude sur l'identité du propriétaire des parts, l'attribution est faite au profit des indivisaires ; elle ne peut être considérée comme un acte d'acceptation de la succession, de la libéralité ou de la communauté. » — (Adopté.)

Section V. — Règles applicables après l'achèvement de la construction.

[Article 57 bis (nouveau).]

M. le président. — « Art. 57 bis (nouveau). — Les dispositions des articles 37 bis, 38 bis, 42 bis, 45, 46, 51 A, 52, 53, 54, 55, 55 bis, 56 et 57 du présent chapitre continuent à être applicables après l'achèvement de la construction pendant tout le temps où la société assure la gestion et l'entretien de l'immeuble social. »

Par amendement n° 53, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit cet article :

« Les dispositions du présent chapitre, à l'exception de celles de la section II et de celles du second alinéa de l'article 54, continuent à être applicables après la réception des travaux suivant l'achèvement de l'immeuble pendant le temps où la société assure la gestion et l'entretien de l'immeuble social.

« Des promesses de cession de parts pourront être faites, mais seulement après que l'assemblée générale aura constaté la réalisation de l'objet social et sa conformité avec les prévisions statutaires et aura approuvé les comptes définitifs afférents à cette réalisation. Les promesses de cession de parts devront comporter toutes indications sur la situation du cédant à l'égard de la société et les droits et obligations du cessionnaire. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. L'Assemblée nationale a créé une section V nouvelle au chapitre I^{er} afin de viser la phase de la gestion de l'immeuble après sa construction. Cette section n'est composée d'ailleurs que d'un seul article, l'article 57 bis nouveau, qui reprend dans son principe le second alinéa de l'article 34 qui avait été adopté par le Sénat.

Cet article 57 bis comprend une longue énumération d'articles au chapitre I^{er} qui continuent de recevoir application durant le temps où la société assure la gestion et l'entretien de l'immeuble. Pratiquement, il s'agit de tout le chapitre, à l'exception de la section II relative au contrat préliminaire et du second alinéa de l'article 54.

Nous vous proposons donc une présentation nouvelle tendant à viser le chapitre lui-même en y indiquant les dispositions qui ne sont pas applicables.

En outre, le cas des promesses de cession de parts intervenant durant cette période de gestion et d'entretien de l'immeuble doit être tranché et c'est pour régler cette question que nous vous proposons un second alinéa.

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

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

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

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Le texte de cet amendement constitue l'article 57 bis.

CHAPITRE II

Dispositions particulières aux sociétés de construction de forme coopérative.

[Article 58.]

M. le président. « Art. 58. — Les sociétés coopératives de construction d'habitations, constituées conformément aux règles de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 et ayant pour objet de fournir ou de procurer à leurs membres la propriété ou la jouissance de logements, sont soumises aux dispositions du

chapitre précédent, sous réserve des dispositions des articles ci-après. Leurs statuts doivent être conformes à des statuts type. »

Par amendement n° 88, M. Molle propose après les mots : « la jouissance de logements », d'insérer les mots suivants : « ainsi que les équipements collectifs complémentaires. »

La parole est à M. Molle.

M. Marcel Molle. L'article 58 a pour objet d'instaurer un régime spécial pour les sociétés coopératives de construction qui remplissent dans notre pays un rôle important et de caractère social très apprécié. Il est à craindre que le texte adopté par l'Assemblée nationale soit, sur un point, un peu trop restrictif.

En effet, il est indiqué que les sociétés coopératives doivent avoir pour objet « de fournir ou de procurer à leurs membres la propriété ou la jouissance de logements », etc. C'est bien leur but principal. Cependant, bien souvent, les sociétés coopératives ont ce caractère particulier de continuer pendant assez longtemps leur rôle en gérant des ensembles immobiliers pour le compte des coopérateurs avant de procéder à un partage et à une dissolution avec attribution des logements. Dans ce cas, il est normal qu'elles s'occupent non seulement du logement, mais aussi des équipements sociaux nécessaires dans un groupe d'habitation.

C'est pourquoi je vous propose, après les mots : « la jouissance de logements », d'ajouter les mots : « ainsi que les équipements collectifs complémentaires », de façon à permettre aux coopératives de poursuivre leur mission sociale et d'éviter des difficultés pour l'application de la loi à leur cas particulier.

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission accepte l'amendement de M. Molle.

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

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Le Gouvernement est d'accord sur l'esprit de cet amendement en ce sens que par le mot « logements » il faut entendre aussi bien les locaux d'habitations que les équipements connexes.

Il voudrait tout de même attirer l'attention du Sénat sur le fait que l'introduction de cette précision risque de faire considérer *a contrario* que ces équipements collectifs sont exclus dans les autres dispositions du texte où il n'en est pas question. Tel est le danger d'apporter une telle précision alors que d'après les déclarations qui viennent d'être faites les équipements collectifs font bien partie des programmes de construction d'ensembles d'habitation. Tout en étant d'accord sur le fond, je crois donc qu'il vaudrait mieux ne pas le dire dans le texte.

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

M. Marcel Molle. Sensible à l'argumentation de M. le ministre, je retire volontiers mon amendement.

M. le président. L'amendement est retiré.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 58, dans le texte de l'Assemblée nationale.

(L'article 58 est adopté.)

[Article 58 bis (nouveau).]

M. le président. « Art. 58 bis (nouveau). — Une société coopérative de construction ne peut donner un mandat général, pour la réalisation de son programme de construction, qu'à son comité d'administration, à une autre coopérative ou à une union de coopératives.

« Elle ne peut entreprendre la réalisation de son programme de construction qu'après avoir acquis les droits sur le terrain et tant qu'une assemblée générale n'a pas constaté l'existence des moyens de financement devant assurer la réalisation du programme, y compris la garantie de la prise en charge provisoire, par un organisme agréé à cet effet, des logements en excédent de ceux à la réalisation desquels les associés ont souscrit. »

Par amendement, n° 89, M. Molle propose, au premier alinéa de cet article, de supprimer les mots : « à une autre coopérative ».

La parole est à M. Molle.

M. Marcel Molle. Mes chers collègues, l'article 58 bis prévoit que la société coopérative ne peut, pour remplir son rôle, donner un mandat général qu'à son comité d'administration, à une autre coopérative ou à une union de coopératives. Je pense que l'expression « à une autre coopérative » mériterait d'être supprimée.

On ne voit pas, du reste, très bien à quelle hypothèse l'Assemblée nationale a voulu faire allusion en introduisant cette disposition. En effet, de deux choses l'une, ou bien la société sera son

propre promoteur et son comité d'administration sera alors le responsable de l'accomplissement du programme de construction, ou bien elle s'adressera à un autre organisme qui pourra être une union de coopératives.

On ne voit pas pourquoi une coopérative s'adresserait à une autre coopérative. Sinon, il faudrait envisager la possibilité, l'hypothèse de coopératives de promoteurs qui offriraient leurs services aux coopératives de construction. Cette disposition, qui est peut-être défendable, présente en tout cas le danger d'introduire une possibilité de fraude, des promoteurs privés de scrupules pouvant, sous forme de sociétés coopératives, arriver à tourner la loi.

C'est pourquoi je ne vois aucune utilité à introduire dans le texte les mots « à une autre coopérative » et je propose leur suppression.

Puisque j'ai la parole sur cet article, je me permettrai, monsieur le ministre, et je m'en excuse, d'exprimer un vœu : puisqu'il est ici question des garanties à fournir par les sociétés coopératives et, bien entendu, des dépôts de fonds prévus par l'ensemble de la loi, je voudrais vous demander de ne pas oublier qu'il existe des organismes coopératifs de crédit et je voudrais que ces derniers soient expressément chargés par les décrets d'application d'agir et d'offrir leurs services aux sociétés coopératives le moment venu.

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission a examiné ce matin l'amendement de M. Molle et lui a donné son approbation.

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

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Je comprends le souci de M. Molle, qui est de ne pas voir la loi tournée par une disposition permettant à une coopérative de donner mandat à une coopérative de promoteurs. Cependant, cette disposition, telle qu'elle existe dans l'article 58 bis, a son utilité, car on conçoit très bien qu'une coopérative de construction donne mandat à une autre coopérative de construction, mieux équipée techniquement, de réaliser un programme.

Je crois que les craintes de M. Molle disparaîtraient si, au lieu des mots « à une autre coopérative », on précisait : « à une autre coopérative de construction ». Ainsi le danger serait écarté et nous conserverions une possibilité d'action qui peut être utile. Voilà ce que je suggère à M. Molle. Par l'addition que je propose son amendement deviendrait sans objet.

M. Marcel Molle. Je demande la parole.

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

M. Marcel Molle. Je ne vois pas d'inconvénient à accepter la suggestion de M. le ministre et, dans ces conditions, je retire mon amendement.

M. le président. L'amendement de M. Molle est retiré.

Le Gouvernement propose de rédiger ainsi le premier alinéa de l'article 58 bis (nouveau) : « Une société de coopérative de construction ne peut donner un mandat général, pour la réalisation de son programme de construction, qu'à son comité d'administration, à une autre coopérative de construction ou à une union de coopératives ».

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix le premier alinéa, de l'article 58 bis nouveau ainsi modifié.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Le deuxième alinéa ne semble pas contesté. Je le mets aux voix.

(Ce texte est adopté.)

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

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 58 bis (nouveau), ainsi modifié.

(L'article 58 bis [nouveau] est adopté.)

[Article 58 ter (nouveau) à 58 quinquies (nouveau).]

M. le président. « Art. 58 ter (nouveau). — Quel que soit le nombre de parts souscrites par lui, chaque associé est tenu de faire les versements nécessaires à la réalisation du programme de construction défini par les statuts proportionnellement à la valeur du lot qui lui est destiné par rapport à l'ensemble des lots. Chaque lot est attribué en contrepartie des versements effectués pour sa réalisation. » — (Adopté.)

« Art. 58 quater (nouveau). — En cas d'exclusion d'un associé, les autres associés sont tenus, jusqu'à son remplacement, de toutes ses obligations à l'égard de la société, proportionnellement à leurs engagements, tels qu'ils sont prévus à l'article précédent. » — (Adopté.)

« Art. 58 *quinquies* (nouveau). — En cas de dissolution ou de déconfiture d'une société visée au présent chapitre, les associés ne sont remboursés qu'après règlement intégral des autres créanciers des sommes qui leur seraient dues par la société, à raison des versements faits par eux pour la réalisation du programme de construction et dont ils n'auraient pas reçu la contrepartie en nature.

« Sous réserve des dispositions de l'article 53, 3° et 4° alinéas, le solde actif ou passif est réparti entre les associés en proportion des versements qu'ils ont faits pour la réalisation du programme. » — (Adopté.)

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. Léon Jozeau-Marigné, président de la commission spéciale. Après une discussion assez rapide, le Sénat va aborder le titre IV du projet qui traite des dispositions communes et forme un ensemble. Il serait peu opportun, me semble-t-il, d'engager la discussion de ce titre pour l'interrompre peu de temps après. En conséquence, je vous propose, au nom de la commission, de suspendre nos travaux jusqu'à quinze heures.

M. le président. Vous avez entendu la proposition de M. le président de la commission spéciale.

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

La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à onze heures cinquante minutes, est reprise à quinze heures dix minutes sous la présidence de M. Gaston Monnerville.)

PRESIDENCE DE M. GASTON MONNERVILLE

M. le président. La séance est reprise.

Nous poursuivons la discussion en deuxième lecture du projet de loi relatif à la construction d'immeubles à usage d'habitation et aux sociétés immobilières d'acquisition ou de construction. Je rappelle que le Sénat a voté, avant la suspension de séance, l'article 58 *quinquies* (nouveau).

Nous passons à l'examen du titre IV du projet.

[Articles 59 à 61.]

TITRE IV

Dispositions communes.

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, ni participer en droit ou en fait, directement ou par personne interposée, à la fondation ou à la gestion des sociétés visées par la présente loi :

« 1° 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 ;

« 2° 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° 58-1229 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 définitive de l'établissement ;

« 3° 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 ;

« 4° Les faillis non réhabilités ;

« 5° Les anciens officiers ministériels destitués ou révoqués ;

« 6° Les avocats, architectes, experts comptables, comptables agréés, géomètres experts rayés de leur ordre par mesure disciplinaire. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 59.

(L'article 59 est adopté.)

M. le président. L'article 60 ne fait pas l'objet d'une deuxième lecture.

« Art. 61. — Les garanties et responsabilités résultant de la présente loi ne peuvent faire l'objet de clauses limitatives.

« 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 construction 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 ». — (Adopté.)

[Article 62.]

M. le président. « Art. 62. — Toute convention, clause ou disposition statutaire contraire à la présente loi et aux textes pris pour son application est inopposable 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 s'engage à verser, avant l'achèvement des travaux, sous quelque forme que ce soit, une somme d'argent, dans des conditions autres que celles prévues par la présente loi, en contrepartie de l'attribution d'un droit de jouissance privative sur un logement, déterminé ou non.

« Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente loi :

« — les 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 ;

« — les versements faits au titre d'un contrat de prévoyance immobilière souscrit auprès d'une société régie par la loi n° 52-332 du 24 mars 1952 ;

« — les dépôts faits dans un établissement spécialement habilité dès lors que le déposant peut à tout moment retirer ses fonds sans retenue d'aucune sorte ».

Le premier alinéa de cet article n'est pas contesté.

Je le mets aux voix.

(Cet alinéa est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 54, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose, au second alinéa de cet article de remplacer les mots : « l'achèvement des travaux » par les mots : « la réception des travaux suivant l'achèvement de l'immeuble ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Nous reprenons dans cet amendement les termes « la réception des travaux » qui ont déjà été utilisés pour fixer la date de l'achèvement de l'immeuble aux articles 5, 9 et 11^{ter} que nous avons déjà adoptés ce matin.

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 plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 54, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix le second alinéa de l'article 62 ainsi modifié.

(Cet alinéa, ainsi modifié, est adopté.)

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

Je le mets aux voix.

(Cet alinéa est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 55 M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose au 4^e alinéa de remplacer le mot « au près » par les mots « à l'un ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il s'agit d'une simple modification d'ordre rédactionnel.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 55.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix le 4^e alinéa de l'article 62, ainsi modifié.

(Cet alinéa, ainsi modifié, est adopté.)

M. le président. Les deux derniers alinéas de l'article 62 ne sont pas contestés.

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 62, modifié par les votes intervenus sur les amendements n° 54 et 55.

(L'article 62, ainsi modifié, est adopté.)

M. le président. L'article 62 bis a été supprimé par l'Assemblée nationale.

[Article 62 bis A (nouveau).]

M. le président. Par amendement n° 56 M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose d'insérer un article additionnel 62 bis A (nouveau) ainsi conçu :

« La nullité prévue aux articles 11 bis, 22, 51 et 52 ne peut être invoquée après l'expiration d'un délai de six mois à compter de la réception des travaux suivant l'achèvement de l'immeuble. Elle ne peut l'être par le vendeur, le promoteur ou le cédant.

« Si la cession intervient postérieurement à ladite réception des travaux, la nullité prévue à l'article 52 pourra être invoquée dans les six mois à compter de la cession ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Nous avons déjà exposé cet amendement au moment de l'examen d'un certain nombre d'articles : 11 bis, 22, 51, 52.

Votre commission a jugé préférable de renvoyer à un article général le règlement des problèmes soulevés par les nullités relatives, de façon à harmoniser les dispositions concernant le délai dans lequel la nullité peut être soulevée et à préciser la qualité de la personne qui peut l'invoquer.

Tel est l'objet de cet article 62 bis A (nouveau) que nous vous proposons d'adopter.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 56.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Le texte de cet amendement devient donc l'article 62 bis A (nouveau) du projet.

[Article 62 ter (nouveau).]

M. le président. « Art. 62 ter (nouveau). — La clause compromissoire est admise dans les contrats régis par la présente loi, en vue du règlement des difficultés relatives à leur application.

« A défaut d'accord entre les parties sur la désignation de l'arbitre ou sur la fixation de la mission à lui confier, le tribunal peut être saisi par la partie la plus diligente. »

Par amendement n° 57, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit cet article :

« La clause compromissoire est admise dans les contrats régis par la présente loi. Toutefois, les arbitres ne peuvent être désignés avant la naissance du litige.

« Les arbitres peuvent être choisis sur une liste de magistrats de l'ordre judiciaire en activité établie chaque année par l'assemblée générale de la cour d'appel. Si le choix des parties se porte sur un magistrat, celui-ci ne peut être choisi que comme arbitre unique ou tiers-arbitre.

« Les sentences arbitrales rendues par un magistrat de l'ordre judiciaire ont force exécutoire.

« A défaut d'accord sur la désignation des arbitres ou en cas d'inaction de l'une des parties, la désignation est faite par le président du tribunal de grande instance statuant en référé. »

J'indique tout de suite que cet amendement est affecté de trois sous-amendements.

Un sous-amendement n° 90 présenté par M. Molle, au nom du groupe du centre républicain d'action rurale et sociale ;

Un sous-amendement n° 98, présenté par le Gouvernement ;

Un sous-amendement n° 96, présenté lui aussi par le Gouvernement.

Je donne lecture de ces trois sous-amendements :

Par sous-amendement n° 90, M. Molle propose de rédiger comme suit la deuxième phrase du premier alinéa du texte proposé pour cet article par l'amendement n° 57 :

« Toutefois, si l'arbitre a été désigné dans la clause compromissoire, cette désignation devra être validée par une déclaration expresse des parties au moment de la signature du compromis. »

Par amendement n° 98, le Gouvernement propose de remplacer le 2^e alinéa du texte de l'amendement n° 57 de la commission par les dispositions suivantes :

« Les arbitres doivent être choisis sur une liste de magistrats de l'ordre judiciaire en activité, établie chaque année par l'assemblée générale de la cour d'appel, ou sur une liste d'organismes ou de personnalités, établie chaque année dans les conditions prévues par le règlement d'administration publique visé à l'article 63. Si le choix des parties... (Le reste sans changement.) »

Par sous-amendement n° 96, le Gouvernement propose, dans le dernier alinéa du texte proposé par l'amendement n° 57 : a) après les mots : « sur la désignation des arbitres », d'insérer les mots : « ou sur l'étendue de leur mission » ; et b) après les mots : « la désignation est faite », d'insérer les mots : « ou la mission précisée ».

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 57.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Mes chers collègues, il s'agit ici d'une innovation de l'Assemblée nationale qui a introduit dans le dispositif du projet de loi un article 62 ter nouveau dont nous débattons en ce moment. Cet article autorise l'utilisation de la clause compromissoire.

Votre commission a approuvé cette initiative, mais elle vous propose une nouvelle rédaction de façon à limiter les inconvénients de cette clause compromissoire, notamment la longueur de la procédure.

Elle a décidé que la prédésignation des arbitres est interdite.

Elle a décidé, en outre, que les parties peuvent choisir comme arbitre un magistrat en activité, en précisant que, dans ce cas, les sentences arbitrales rendues par un magistrat auraient force exécutoire.

M. le président. Ne pouvant donner la parole à M. Molle, actuellement retenu devant la commission des lois, pour soutenir son sous-amendement n° 90, je la donne à M. le ministre pour soutenir le sous-amendement n° 98 qu'il a présenté au nom du Gouvernement.

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Monsieur le président, mesdames, messieurs, il s'agit de ne pas instituer une seule liste d'arbitres composée de magistrats. Pour donner plus de souplesse au texte, le sous-amendement du Gouvernement tend à préciser que, outre la liste de magistrats de l'ordre judiciaire prévue par l'amendement de la commission, il serait établi chaque année une liste d'organismes ou de personnalités particulièrement qualifiés, dans les conditions fixées par le règlement d'administration publique.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 98 ?

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission n'a pu examiner ce sous-amendement. Il présenterait évidemment l'avantage de prévoir, en dehors des magistrats en activité, des listes de techniciens et, par conséquent, de limiter les personnalités auxquelles l'arbitrage pourrait être confié de façon à ne pas le soumettre à n'importe qui.

Dans ces conditions, je crois que la commission aurait donné un avis favorable à ce sous-amendement si elle avait pu l'examiner.

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour soutenir le sous-amendement n° 96 présenté par le Gouvernement.

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Le dernier alinéa de l'article 62 ter des lois peuvent être en désaccord sur le choix des arbitres eux-mêmes. Mais elle peut l'être aussi sur la délimitation du litige, c'est-à-dire sur la mission à confier à l'arbitre. Le Gouvernement a entendu préciser que, dans les deux cas, il fallait avoir recours à la magistrature.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 96 ?

M. Jacques Delalande, rapporteur. C'est une précision heureuse pour le bon fonctionnement de l'arbitrage.

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

Je mets d'abord aux voix le sous-amendement n° 96, présenté par le Gouvernement et accepté par la commission.

(Le sous-amendement n° 96 est adopté.)

M. le président. Je mets maintenant aux voix le sous-amendement n° 98, présenté par le Gouvernement et également accepté par la commission.

(Le sous-amendement n° 98 est adopté.)

M. le président. Le sous-amendement n° 90 présenté par M. Molle s'applique à la deuxième phrase du premier alinéa de l'article 62 *ter*.

M. Molle ne peut présentement le soutenir. Le Sénat acceptera sans doute de réserver cet amendement ainsi que le vote sur l'ensemble de l'article 62 *ter*. (Assentiment.)

[Article 62 quater (nouveau).]

M. le président. « Art. 62 quater (nouveau). — Toute personne effectuant une opération de construction visée par la présente loi est tenue, jusqu'à la délivrance du certificat de conformité, d'afficher sur le chantier, à la vue du public, le prix de revient prévisionnel au mètre carré de surface habitable de l'ensemble de l'immeuble ».

Par amendement n° 58, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de supprimer cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Mes chers collègues, cet article nouveau, voté par l'Assemblée nationale, tend à rendre obligatoire l'affichage sur le chantier, à la vue du public, du prix de revient prévisionnel au mètre carré de la construction.

Cette disposition ne pouvant avoir aucun effet sur le coût de la construction, on ne voit vraiment pas l'intérêt, même d'ordre psychologique, que pourrait présenter une telle disposition. Ou bien le prix de la construction peut être abaissé, ce qui ne semble pas être le cas dans la conjoncture actuelle, ou bien il ne peut pas l'être et des mesures du genre de celles que nous sont proposées sont absolument dénuées d'efficacité.

Au surplus, va-t-on appliquer les sanctions pénales de l'article 75 bis lorsque l'affiche aura été salie ou déchirée, ce qui a toutes chances de se produire sur un chantier de construction ?

Ce sont les raisons pour lesquelles votre commission spéciale vous propose la suppression de cet article.

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

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. La commission semble avoir eu le souci de ne pas prévoir de sanction pénale pour le cas de dégradation d'une affiche, ce qui peut toujours se produire sur un chantier de construction. Croyez-moi, on peut voir sur les chantiers de construction bien d'autres affiches, notamment des affiches publicitaires, étalées au grand jour et qui ne sont pas dégradées par les travaux.

En réalité, l'affichage des prix n'a pas pour objet l'abaissement du coût de la construction. Toute l'économie du projet de loi vise à garantir le souscripteur et à mieux l'informer.

La mesure prévoyant l'affichage du prix de revient au mètre carré de l'immeuble a pour objet de mieux informer les acquéreurs ou les souscripteurs éventuels. Si elle n'a pas d'influence directe sur le prix de la construction, il n'en reste pas moins qu'elle constituerait une information pour les acheteurs visitant les chantiers et contribuerait, par la connaissance des différents prix qui y sont pratiqués, à créer un marché des logements en construction.

Je souhaiterais donc que l'affichage, qui s'inscrit dans l'économie générale du projet, comme contribuant à une meilleure information des candidats à la construction, soit maintenu.

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

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. Je suis obligé de maintenir la position de la commission. L'effet psychologique sera mince. L'information ne sera peut-être pas très complète, car, en réalité, différents facteurs interviennent dans le prix de revient de la construction. Par contre, les inconvénients, notamment les sanctions pénales — il faut bien des sanctions si vous éditez ce texte — me paraissent absolument disproportionnés à la gravité de l'infraction et singulièrement difficiles à appliquer. Ce sont les raisons pour lesquelles je maintiens la demande de suppression de l'article 62 quater qu'a formulée la commission.

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Je demande la parole.

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

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Les sanctions pénales peuvent être modifiées, diminuées. Mais, dans le souci, qui est commun à la commission, au Parlement et au Gouvernement, de mieux informer les candidats à la construction, j'avoue ne pas comprendre la prévention de la commission à l'égard de cette disposition qui ne créerait pas de charge

appréciable. Par elle, on peut espérer obtenir une certaine régularisation des prix du marché des logements.

Je souhaite donc que cette mesure soit maintenue.

M. Bernard Chochoy. Je demande la parole pour répondre à M. le ministre.

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

M. Bernard Chochoy. Dans ce texte, nous recherchons l'efficacité. Or, quelle est la portée pratique de la disposition contenue dans l'article que l'Assemblée nationale a voté ? Pour ce qui intéresse les prix prévisionnels auxquels faisait allusion M. le rapporteur il y a un instant, vous n'avez pas la naïveté de penser, monsieur le ministre, qu'au vu d'un prix affiché sur un chantier les acheteurs éventuels pourront se rendre compte si l'affaire est sérieuse ou pas. Vous savez très bien que, pour déterminer le prix exact d'une construction en partant du prix au mètre carré de plancher, il faut véritablement « être du bâtiment », avoir une compétence que vous ne discuterez pas.

La mesure que vous proposez aura un effet psychologique nul. De plus, je n'en vois pas la portée pratique.

Par ailleurs, il faut tenir compte de l'aspect que vient de définir M. le rapporteur en ce qui concerne la disparition de l'affiche le jour au lendemain. Je sais bien que les affiches publicitaires restent sur les chantiers. Mais n'établissez pas de comparaison entre un texte publicitaire et la communication d'un prix prévisionnel. Ce sont là deux choses absolument différentes qui n'ont pas la même portée.

Si elle devait contribuer à la campagne d'abaissement des prix de la construction, je serais le premier à souscrire à une telle mesure. Je la verrais d'un très bon œil, en tant que maître d'œuvre. Mais comme je ne suis absolument pas convaincu de la portée pratique et surtout de l'efficacité d'une telle disposition, je demande à l'assemblée de se ranger à la position prise par la commission spéciale tendant à la suppression du présent article.

M. le président. La commission et le Gouvernement maintiennent-ils leur position ?

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission la maintient, monsieur le président.

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Je demande la parole.

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

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Je voudrais ajouter que, dans le dossier qui sera imposé pour l'information des souscripteurs ou des acquéreurs, ces renseignements sur les prix seront exigés. Dès lors, je ne vois pas pourquoi on voudrait les tenir à l'abri de toute publicité ; cela m'inquiète.

Encore une fois, j'estime qu'une telle mesure ne serait pas purement négative. Elle a une valeur positive en vue d'atteindre l'objectif que nous visons. Je crois qu'il serait plus sage d'en tenter l'expérience.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 58, maintenu par la commission et repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 62 quater est supprimé.

[Article 62 ter (réservé).]

M. le président. Nous avons réservé tout à l'heure l'article 62 *ter*.

Le Sénat a déjà entendu les explications relatives à l'amendement n° 57, présenté par la commission, et aux sous-amendements n° 96 et 98 proposés par le Gouvernement.

La parole est maintenant à M. Molle pour défendre son sous-amendement n° 90.

M. Marcel Molle. La disposition qui a pour but d'introduire la possibilité d'une clause compromissoire touchant les conflits, comme suite à l'application de la loi, me paraît excellente.

On se trouve en présence d'une double difficulté : d'une part, une clause compromissoire sans désignation d'un arbitre aboutit à l'inefficacité parce que le désaccord des parties ne se manifesterait que lorsqu'elles seront dans l'obligation d'aller devant le tribunal. Les parties qui s'engagent dans la voie d'un compromis ont intérêt à pouvoir choisir une personne compétente et à savoir à l'avance à qui va revenir le soin de trancher leur litige. Ces raisons militeraient en faveur de la suppression du texte proposé par la commission du fait que les arbitres ne peuvent être désignés avant la naissance du litige.

D'autre part, je comprends bien l'intérêt de cette disposition qui a pour but, lorsqu'un souscripteur signe son contrat ou entre dans une société de construction, d'éviter qu'un arbitrage ne lui soit proposé alors qu'il n'a pas à l'idée qu'un litige peut surgir. En d'autres formes, il convient d'éviter qu'il accepte les yeux fermés les propositions qui lui seront faites et qu'il se trouve ensuite en présence d'arbitres qui seront en quelque sorte, si je puis dire, « préfabriqués », en tout cas qui risquent de ne pas être absolument impartiaux.

Il se pose donc une double difficulté et le texte que je vous présente a pour objet de tenter une conciliation — je crois que M. le rapporteur n'est pas de mon avis et je vais m'expliquer — d'une part, en permettant aux parties de choisir leur arbitre au départ et, d'autre part, en permettant un certain contrôle au moment de la naissance du litige, c'est-à-dire de remettre en cause cette désignation.

J'entends bien que du moment que la désignation peut être mise en cause à nouveau, le premier contrat n'aura pas une importance considérable. Il aura cependant une importance morale et peut-être les tribunaux seront-ils incités à désigner l'arbitre qui aura été convenu au moment de la conclusion du contrat lorsque la question se posera devant eux à l'occasion du litige.

C'est pourquoi je vous demande d'adopter mon sous-amendement.

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. Je comprends les préoccupations de notre collègue, mais je crois que le texte qu'il nous propose, d'une part, complique singulièrement le fonctionnement de l'arbitrage et, d'autre part, est dangereux, car il semble que M. Molle reconnaisse lui-même qu'il faut éviter que le promoteur ou le vendeur, lors de la signature du contrat qui comprendra éventuellement cette clause compromissoire, n'impose pratiquement au contractant, qui est souvent un acheteur assez peu averti, un arbitre disons pré-désigné.

Je sais bien que pour éviter les conséquences, qui pourraient être dangereuses, de cette pré-désignation, il envisage une validation au moment où naît le litige. Je pense qu'il reconnaît ainsi que la désignation définitive ne peut intervenir qu'au moment où le litige est né.

Dès lors, je ne pense pas qu'il soit besoin — je crois même que cela présenterait un danger — de prédésigner l'arbitre. C'est au moment où le litige naît et lorsqu'on sait, au surplus, quelle est la nature de ce litige, qui peut être d'ordre juridique ou technique, qu'il y a lieu de confier à une personne qualifiée le soin de le régler.

Alors, comme nous sommes hostiles — la commission l'a manifesté — à un système de pré-désignation et puisqu'au surplus — comme M. Molle le reconnaît — c'est au moment où le litige est né qu'il y a lieu de prendre les dispositions utiles pour faire désigner l'arbitre, je crois que ce sous-amendement, qui présente un danger, doit être écarté par le Sénat.

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

M. Jacques Mazziol, ministre de la construction. Le Gouvernement partage l'avis de la commission.

Il estime d'ailleurs que la validation envisagée ne changerait rien à ce qui a été fait auparavant.

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

M. Marcel Molle. Je le maintiens, monsieur le président.

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

Je mets aux voix le sous-amendement de M. Molle, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

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

M. le président. Je rappelle au Sénat que nous avons réservé le vote sur l'amendement n° 57.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 57, présenté par la commission, modifié par les sous-amendements n° 96 et 98 proposés par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'article 62 *ter* est donc ainsi rédigé.

« 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 locaux à usage d'habitation pourra être regardée comme accessoire à la construction de locaux destinés à un autre usage ;

2° Les modalités d'établissement des différents contrats et actes prévus par la présente loi, les indications et renseigne-

ments qu'ils devront contenir, en eux-mêmes ou en annexe, ainsi que l'étendue et la nature des garanties exigées ;

3° Les délais maxima 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, à l'échelonnement des versements en fonction de l'avancement des travaux et aux clauses pénales qui pourront être inscrites aux contrats ;

5° *bis* La présentation d'un devis descriptif détaillé ;

5° *ter* La durée prévue pour l'exécution des travaux ;

5° *quater* La marge de commercialisation et les éléments qui la composent ;

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 vente ou de construction, 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, à l'exercice des droits des associés, aux pouvoirs 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 ;

— aux modalités de mise en vente publique des parts sociales dans le cas visé à l'article 54 ;

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 ;

12° Les statuts types des sociétés coopératives de construction d'habitations, précisant notamment les cas et les conditions dans lesquelles les associés peuvent être exclus ou se retirer, ainsi que les conditions dans lesquelles ils seront remboursés de leurs versements éventuellement réévalués ;

13° Les règles auxquelles devront obéir tous les documents de publicité afférents aux opérations de construction visées par la présente loi. »

Sur cet article, je suis saisi de trois amendements, dont les deux premiers peuvent être discutés conjointement.

Le premier, n° 59, présenté par M. Delalande, au nom de la commission spéciale, tend à rédiger comme suit le paragraphe 2°, *in fine*, de cet article :

« ... ou en annexe, en particulier la consistance et la durée d'exécution des travaux, ainsi que l'étendue et la nature des garanties exigées ; »

Le second, n° 60, présenté également par M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de supprimer les paragraphes 5° *bis* et 5° *ter*.

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre ces deux amendements.

M. Jacques Delalande, rapporteur. L'article 63, mes chers collègues, dispose qu'un règlement d'administration publique déterminera les conditions d'application de la loi. C'est un article très long qui donne une liste imposante des prescriptions sur lesquelles le règlement d'administration publique devra porter.

A cet article nous proposons trois modifications.

Tout d'abord, nous demandons la suppression des paragraphes 5° *bis* et 5° *ter* qui prévoient que le règlement d'administration publique devra déterminer les conditions dans lesquelles seront présentées les devis descriptifs détaillés.

Nous proposons de substituer à ces paragraphes une formule nouvelle qui sera incluse dans le paragraphe 2° prévu à l'article 63 et nous vous demandons d'ajouter à ce paragraphe les termes suivants : « ... ou en annexe, en particulier la consistance et la durée d'exécution des travaux, ainsi que l'étendue et la nature des garanties exigées ».

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

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Le Gouvernement les accepte.

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

Je mets aux voix les amendements n° 59 et n° 60.

(Ces amendements sont adoptés.)

M. le président. Par amendement n° 61, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le paragraphe 5° quater :

« 5° quater. — La marge de commercialisation et les éléments qui la composent, lorsque la construction bénéficie d'une aide financière de l'Etat. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. L'amendement n° 61 avait été adopté sur la proposition de M. Voyant.

Je demanderai au Sénat de le réserver, car je crois qu'un amendement de M. Molle, tendant à insérer un article 63 ter, viendra se substituer à lui.

M. le président. Nous réservons donc à la fois, à la demande de la commission, l'amendement n° 61, qui vise le paragraphe 5° quater de l'article 63, et l'ensemble de cet article lui-même.

[Article 63 bis (nouveau).]

M. le président. « Art. 63 bis (nouveau). — Le coût de l'intervention notariale prévue aux articles 9, 11 bis, 17, 22 et 52 pour des programmes d'au moins cinq logements, d'une part, et, d'autre part, les garanties demandées soit en vue de la vente en l'état futur d'achèvement, soit en vue de l'application de l'article 10 relatif à la vente à terme, soit en vue de l'application de l'article 17 sur les promesses de vente, conformément à l'article 18 bis, soit en vue de l'application des articles 35 et 52, toutes garanties qui doivent être déterminées par le règlement d'administration publique prévu à l'article 63, seront fixés de façon à ne pas majorer de plus de 4 p. 100 le coût de la construction dans le cas de construction sans prêt spécial à la construction et de plus de 3 p. 100 dans les cas où les constructeurs bénéficient de ces prêts ».

Par amendement n° 62, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de supprimer cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Par cet article nouveau, l'Assemblée nationale a voulu, dans le louable dessein de limiter les hausses du coût de la construction pouvant résulter de l'application de la présente loi, fixer un plafond pour le montant des actes notariés et des garanties. Pour ce faire, elle a spécifié que cette double intervention ne devait pas majorer de plus de 4 p. 100 le coût de la construction dans le cas de construction sans prêt spécial, et de plus de 3 p. 100 dans le cas où les constructeurs bénéficient de ces prêts.

Votre commission reconnaît que ces plafonds devraient constituer un maximum.

Cependant, le moyen utilisé par l'Assemblée nationale est parfaitement inefficace, d'une part, parce que l'obligation n'est pas assortie de sanctions, et, d'autre part, parce qu'au fond la disposition incriminée ne règle rien.

Il ne suffit pas d'affirmer dans un article de loi que les garanties bancaires et les interventions notariales ne doivent pas dépasser 4 p. 100 ; encore faut-il prendre les mesures appropriées à cette déclaration d'intention, c'est-à-dire fixer des tarifs tels, pour les actes notariés et, éventuellement, pour les garanties, que dans la moyenne des situations l'ensemble ne dépasse pas les taux de 4 p. 100 et de 3 p. 100 prévus.

Or, le tarif des honoraires des notaires est fixé par décret ; il ne relève pas de la loi. Le montant des garanties bancaires est un sujet qu'il n'appartient pas non plus au législateur de traiter. Le coût de ces garanties, d'ailleurs, est infiniment difficile à fixer, car il varie en réalité suivant chaque opération en fonction d'une série d'éléments souvent personnels, comme la confiance inspirée par tel constructeur, ses précédentes réalisations, la solidité de son entreprise.

Dans ces conditions, comment pourrions-nous, sans être taxés d'arbitraire, être amenés à fixer un pourcentage déterminé qui n'est que l'addition de ces deux éléments dont on ignore l'importance ?

J'ajoute que la fixation d'un plafond de 3 ou 4 p. 100 apparaît assez dangereuse, car l'opinion publique admettra qu'il s'agit pratiquement du coût minimum de l'augmentation des frais de la construction et ce qui devrait être un plafond aura tendance, à ce moment-là, à devenir un plancher.

Pour votre commission, la meilleure solution consiste à inviter le Gouvernement à réviser le tarif des notaires et à prendre des mesures, en ce qui concerne les organismes bancaires, pour que les garanties assurées par ces organismes soient apportées

à des taux aussi bas que possible. A ce moment-là, et à ce moment-là seulement, on pourra dire qu'un effort tangible aura été fait pour que le coût de cette loi ne soit pas excessif.

Pour le reste, et tel que se présente cet article 63 bis, c'est un vœu pieux. J'ajoute qu'il est même un peu hypocrite car il tend à faire croire à l'opinion publique que nous avons la certitude d'aboutir, ce qui n'est pas le cas.

C'est pourquoi la commission, tout en reconnaissant le louable dessein de l'Assemblée nationale, a décidé de vous proposer la suppression de cet article 63 bis.

M. le président. Plusieurs orateurs ont demandé la parole.

Je la donne d'abord à M. Vallin, auteur d'un amendement n° 97 qui propose de remplacer, dans les trois dernières lignes de cet article, les taux de :

« 4 p. 100 et 3 p. 100 », par les taux de : « 1,5 p. 100 et 1 p. 100. »

M. Camille Vallin. Mes chers collègues, cette loi va assurément provoquer une augmentation du coût de la construction, en raison des garanties notariales et bancaires prévues.

A quel pourcentage chiffrer ces augmentations ? C'est là où les avis divergent. A l'Assemblée nationale, le rapporteur, M. Laurin, disait à ce propos : « les optimistes prévoient une augmentation de 8 p. 100 et les pessimistes une augmentation de 15 p. 100 ». S'il en était ainsi, ce serait la démonstration que ce projet est mauvais. En effet, d'après l'exposé des motifs, le Gouvernement a déposé ce projet de loi pour protéger les souscripteurs contre les malversations et les escroqueries de constructeurs malhonnêtes. Le volume total de la construction privée est de l'ordre de 1.000 milliards d'anciens francs chaque année. Si l'on retient, comme prévision de hausse résultant des garanties notariales et bancaires, le taux moyen de 7 p. 100, qui risque d'être d'ailleurs en dessous de la réalité, on aboutit à un prélèvement annuel de l'ordre de 70 milliards d'anciens francs. Or, on a évalué à 1 milliard ou 1 milliard et demi, bon an mal an, le montant des escroqueries et des malversations dont sont victimes les souscripteurs. 70 milliards de primes d'assurance pour garantir 1,5 milliard de risques, c'est évidemment très disproportionné.

Dans cette affaire, ce sont les gens qui veulent accéder à la propriété qui seront lésés parce que, au risque d'escroquerie de la part de certains sociétés immobilières va s'ajouter le prélèvement supplémentaire légal dont ils feront les frais. Or, de deux choses l'une, ou bien les choses vont se passer ainsi et c'est la démonstration que ce projet est mauvais, qu'il ne sauvegarde pas les intérêts des souscripteurs ; ou bien nous exagérons la répercussion des dispositions de la loi sur le coût de la construction. C'est ce qu'a indiqué M. le ministre lors du débat à l'Assemblée nationale où il a déclaré textuellement : « En énonçant le taux de 1 p. 100 ou de 1,5 p. 100 supplémentaire, je n'ai fait que reprendre l'avis de spécialistes et je puis vous assurer que ce pourcentage ne relève pas de ma propre invention ».

Si cela est vrai, rien ne doit donc s'opposer à ce que ces pourcentages figurent dans la loi. Cela paraît d'autant plus raisonnable que le montant de la prime d'assurance qui serait souscrit s'élèverait chaque année, avec un pourcentage de 1 et 1,5 p. 100, au moins à 10 milliards d'anciens francs, ce qui est très largement suffisant, car jamais les malversations dont ont été victimes les souscripteurs n'ont atteint de tels chiffres. Reconnaître qu'ils risquent d'être plus élevés dans les années à venir serait avouer la totale inefficacité de cette loi.

Nous voulons donc, en reprenant les dispositions adoptées par l'Assemblée nationale, mettre le Gouvernement dans l'obligation de trouver les moyens d'assurer les garanties envisagées sans qu'il en coûte des sommes supplémentaires importantes aux gens modestes qui font des sacrifices pour être propriétaires d'un appartement. Sinon, il faudrait convenir que la loi n'est pas faite pour protéger les souscripteurs, mais pour enrichir les banquiers.

C'est donc dans le souci de limiter au maximum les répercussions de la loi que l'Assemblée nationale avait adopté l'article 63 bis ; voilà pourquoi je vous demande de maintenir ce texte avec les modifications que j'ai l'honneur de vous proposer. (Applaudissements à l'extrême gauche.)

M. Bernard Chochoy. Je demande la parole.

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

M. Bernard Chochoy. Mes chers collègues, l'Assemblée nationale a eu grandement raison de vouloir limiter l'augmentation du coût de la construction, et je suis persuadé que c'est là le souci de tous ceux qui s'intéressent à l'élaboration de ce texte. Cependant, comme l'a indiqué très justement M. Delalande, notre rapporteur, cette limitation est apparemment sans efficacité, car les honoraires des notaires et les commissions bancaires nous sont inconnues. Cela n'est pas une raison, à mon sens — et là je rejoins la démonstration que vient de faire

M. Vallin — pour supprimer cette taxation ; il faut au contraire, et c'est mon point de vue, aller plus loin. Les honoraires des notaires devraient être fixés compte tenu du nombre de contrats ; ils devraient être, à mon avis, plus faibles, et c'est là qu'intervient la notion d'honoraires spéciaux à laquelle j'avais fait allusion ce matin à l'occasion de la discussion d'un article.

Les commissions bancaires devraient être également connues. On me posera la question : mais par quel moyen ? Il y a deux moyens pratiques. Le premier c'est de donner le rôle de contrôleur à un établissement public, par exemple le Crédit foncier. Je crois que M. le ministre de la construction devrait pouvoir souscrire à une telle idée. Le second suppose qu'on ne donnera aux établissements financiers le droit de collecter les fonds que contre l'engagement par eux de ne pas dépasser un certain taux de commission.

Dans notre optique, le chiffre de 4 p. 100 constitue un grand maximum. Je répète que notre préoccupation étant de ne rien faire qui puisse contribuer à augmenter le coût de la construction à travers les dispositions du texte que nous discutons, je suis persuadé que, cela allant dans le sens qu'a souhaité M. le ministre lui-même au cours du débat, il ne verra pas d'inconvénient à ce que notre assemblée vote l'amendement qui nous est proposé par M. Vallin. (*Applaudissements à gauche.*)

M. Joseph Voyant. Je demande la parole.

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

M. Joseph Voyant. Mes chers collègues, je serai très bref car les orateurs qui m'ont précédé ont donné les arguments essentiels au maintien du texte voté par l'Assemblée nationale. J'en ajouterai un autre. Vous avez là, monsieur le ministre, une arme excellente pour convaincre la table ronde dont vous avez parlé ce matin et demander à ceux que vous réunirez de ne pas dépasser un taux qui sera fixé par la loi. Je pense qu'un taux de 3 ou 4 p. 100 sur l'ensemble de la construction privée dépasse de très loin le chiffre de toutes les malversations, chiffre qu'on a d'ailleurs considérablement enflé.

Vous allez avoir une arme efficace et nous croyons avoir en vous un défenseur du rétablissement du texte de l'Assemblée nationale. (*Applaudissements à gauche.*)

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Je demande la parole.

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

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Mesdames, messieurs, j'ai déjà dit à l'Assemblée nationale ce que je pensais de cette limitation de 4 et 3 p. 100 du coût de la garantie en matière de construction. En affirmant ma confiance d'obtenir à la fois des notaires et des établissements bancaires des taux moindres, j'ai provoqué l'amendement de M. Vallin : puisque, dit-il, le ministre pense que le taux sera moins élevé, autant le fixer plus bas ! D'autres, par contre, estiment que le fait de fixer un taux maximum de 4 et 3 p. 100 serait une gêne dans les négociations à engager avec ces organismes. Ce taux fixé comme plafond risquait de servir aussi de plancher.

Je crois que fixer de façon rigide un taux qui au demeurant me paraît normal, comme le propose l'amendement du parti communiste, n'aboutirait finalement qu'à avantager les capitalistes. En effet si vous limitez le coût des garanties à un taux très faible, il n'y aura plus que les très gros promoteurs qui pourront, à ce taux, obtenir des garanties, ceux qui ont des moyens techniques et une réputation établie ; ils sont connus des établissements bancaires, et ceux-ci pourront leur accorder des taux de faveur. Aussi je pense que cet amendement irait à l'encontre des préoccupations de celui qui l'a déposé.

En réalité, la position de votre commission, qui a une si bonne connaissance de ce texte — et je me plais à le reconnaître — me paraît la plus raisonnable. Elle consiste à dire : celui qui, par-dessus tout, tient à ce que les prix de la construction ne soient pas augmentés par ces garanties, c'est le Gouvernement. Ce sont des textes réglementaires qui fixent les honoraires des notaires. Le Gouvernement est à même également de convenir avec les banques les prix qu'elles doivent prendre pour ces garanties.

On peut faire confiance, me semble-t-il, au Gouvernement pour obtenir la charge minimale. Ce que nous voulons, et c'est notre objectif commun, c'est assurer des garanties aux souscripteurs, aux acquéreurs. Ces garanties, de toute façon, se paient, mais étant donné leur ampleur, il est absolument évident que nous devons obtenir des tarifs préférentiels. C'est l'objet de la table ronde que je me propose d'instituer dès que ce texte sera voté. Mais je peux dire à l'Assemblée que d'ores et déjà j'ai recueilli l'assurance, de la part de la chambre des notaires et de la part des établissements bancaires, qu'ils sont prêts

à examiner avec le Gouvernement l'ampleur de ces garanties, de telle sorte qu'elles ne constituent pas une augmentation trop considérable pour les candidats à la construction.

Je me rallie donc à la position de votre commission.

M. Adolphe Chauvin. Je demande la parole.

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

M. Adolphe Chauvin. Il y a quelque chose qui m'échappe dans votre argumentation, monsieur le ministre. Je n'arrive pas à comprendre comment, le Parlement ayant fixé un plafond, le Gouvernement, qui va prendre par décret la décision finale, ne pourrait fixer par décret un taux inférieur au plafond décidé par le Parlement. Celui-ci vous donne une simple indication et, après, le Gouvernement prend ses responsabilités en fixant un taux aussi bas que possible.

Je crois que la sagesse est que nous vous indiquions — et là nous vous aidons dans nos tractations — un plafond que vous ne devez pas dépasser. A vous, par la suite, de défendre par le décret que vous prendrez les intérêts des constructeurs.

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Je demande la parole.

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

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Je voudrais simplement indiquer, pour la clarté de ce débat, que le Gouvernement fixe par décret les honoraires des notaires. En ce qui concerne les taux des garanties bancaires, il ne s'agit pas de mesure réglementaire, il y a lieu à négociation. Il vaut donc mieux ne pas fixer un taux qui serait, dans la plupart des cas, trop élevé, et qui, de plus, constituerait non seulement un « plafond », mais aussi un « plancher ».

M. Bernard Chochoy. Je demande la parole.

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

M. Bernard Chochoy. Je ne prolongerai pas inutilement ce débat sur l'article 63 bis, mais je déclare que je me félicite, avec mon groupe tout entier, que l'Assemblée nationale ait pris la position raisonnable qu'elle a exprimée à travers cet article 63 bis qui prévoit — et je le redis volontairement pour nos collègues — que le coût de l'intervention notariale et les garanties bancaires seront fixés de façon à ne pas majorer de plus de 4 p. 100 le coût de la construction dans le cas de construction sans prêt spécial à la construction et de plus de 3 p. 100 dans les cas où les constructeurs bénéficient de ces prêts.

J'indique, après M. Voyant et surtout après notre excellent collègue Chauvin, qu'il s'agit de plafonds auxquels vous n'êtes pas obligatoirement tenu de vous fixer, monsieur le ministre.

Quand vous nous dites que vous aimeriez arriver, grâce à une table ronde, à des taux inférieurs à ceux-là, nous ne pouvons qu'applaudir car nous n'imaginons pas que votre Gouvernement, si peu que ce soit, ait quelques attaches avec les grandes banques d'affaires qui demain seraient les seules à assurer les garanties auxquelles vous avez fait allusion.

Or, si vraiment vous êtes persuadé, comme nous, que l'article 63 bis nouveau, dans sa rédaction actuelle, ne vous apporte que des indications, je ne vois pas pourquoi vous le repoussez. Je suis convaincu, au contraire, qu'il ne peut que vous aider dans vos discussions autour de la table ronde que vous tiendrez. (*Applaudissements à l'extrême gauche, à gauche et au centre gauche.*)

M. Camille Vallin. Je demande la parole.

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

M. Camille Vallin. Si je ne vois pas comment l'adoption de l'amendement que j'ai eu l'honneur de déposer pourrait favoriser en quoi que ce soit les sociétés capitalistes, je vois bien, par contre, que son rejet va favoriser les banquiers.

C'est précisément pour freiner les abus et limiter le montant des intérêts réclamés pour les garanties accordées dans ce genre d'affaires que nous voulons qu'un plafond soit fixé par la loi.

Dans la mesure où vous avez le souci, ainsi que vous l'avez déclaré, de limiter le plus possible la répercussion de ces dispositions sur le coût de la construction, il est incontestable que l'inscription de taux-plafonds dans la loi ne pourrait que vous aider au cours de vos discussions avec les organismes intéressés.

Je ne vois pas en quoi ces dispositions pourraient vous gêner. C'est au contraire dans la mesure où elles ne figureront pas expressément dans le texte de loi que vous serez soumis au chantage et aux pressions de tous les organismes financiers que vous connaissez beaucoup mieux que moi.

J'insiste donc à nouveau pour que ces dispositions soient adoptées.

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. Je suis d'accord, bien sûr, pour que l'augmentation du coût de la construction résultant de l'intervention de la présente loi soit limitée le plus possible dans l'intérêt des souscripteurs. Mais il faut être raisonnable et efficace.

Or, il est certain que cet article 63 bis ne répond qu'à une simple déclaration d'intention et que le Gouvernement, par ailleurs, se trouvera en face de pourcentages indiqués par la loi qui, indiscutablement, deviendront des points de départ et non pas des points d'aboutissement.

Il est certain que le vote de cet article supplémentaire n'ajoutera rien aux obligations que va avoir le Gouvernement de fixer, dans toute la mesure du possible, des tarifs notariaux adaptés à la situation et de rechercher des accords avec des organismes bancaires pour que les garanties soient accordées au taux le plus bas, mais il serait absolument inefficace de voter un article de loi dépourvu, au surplus, de toute sanction. C'est pourquoi votre commission, à la quasi unanimité, en avait décidé la suppression et c'est à cette suppression qu'elle vous convie.

M. Bernard Chochoy. Ce n'est pas raisonnable !

M. le président. Je vais mettre aux voix, d'abord, l'amendement n° 62, qui émane de la commission spéciale et qu'a défendu M. Delalande. Je rappelle qu'il tend à supprimer l'article 63 bis et que le Gouvernement s'y rallie.

L'amendement de M. Vallin, que ce dernier a développé, ne pourra être mis aux voix que si l'amendement n° 62 est rejeté, étant donné que l'amendement de M. Vallin tend à modifier le texte proposé par l'Assemblée nationale.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets donc aux voix l'amendement n° 62, tendant à supprimer l'article 63 bis.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je vais donc mettre aux voix l'amendement n° 97 de M. Vallin, qui tend à remplacer, dans les trois dernières lignes de cet article 63 bis, les taux de 4 p. 100 et 3 p. 100 par les taux de 1,5 p. 100 et 1 p. 100.

M. Camille Vallin. Je demande la parole.

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

M. Camille Vallin. M. le rapporteur vient d'émettre la crainte que, si nous maintenions l'article 63 bis avec les taux de 4 p. 100 et 3 p. 100, ceux-ci puissent être considérés dans les négociations non pas comme un plafond, mais comme un plancher.

C'est précisément dans cet esprit que j'ai déposé un amendement tendant à ramener ces taux à 1,5 p. 100 pour les projets ne bénéficiant pas des prêts du crédit foncier et à 1 p. 100 pour les autres.

Ce ne sont pas des propositions de caractère démagogique puisque M. le ministre de la construction a indiqué à l'Assemblée nationale que telle serait la répercussion sur les prix de la construction des garanties ainsi définies par le texte de loi. Pour l'aider à défendre au maximum les intérêts des souscripteurs dans les discussions qu'il aura avec les banquiers, je propose au Sénat de retenir ces taux de 1,5 p. 100 et de 1 p. 100, qui seront des taux indicatifs. (Applaudissements à l'extrême gauche.)

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission ne peut émettre un avis, étant donné que cet amendement ne lui a pas été soumis.

M. Bernard Chochoy. La commission ignore les débats de l'Assemblée nationale !

M. le président. Si j'ai compris, la commission s'en rapporte à la sagesse du Sénat, étant donné qu'elle n'a pas eu à connaître de l'amendement de M. Vallin au cours de ses délibérations.

Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. C'est bien le cas pour le Gouvernement également de s'en remettre à la sagesse du Sénat !

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement.

M. Adolphe Chauvin. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Chauvin, pour explication de vote.

M. Adolphe Chauvin. Je voterai contre l'amendement parce que le mieux est l'ennemi du bien. L'Assemblée nationale a voté un article qui me paraît sage et auquel j'ai souscrit. Si l'amendement de M. Vallin est adopté, l'Assemblée nationale, j'en ai la conviction, le rejettera et nous risquerons de ne pas obtenir ce que nous avons obtenu en première lecture.

C'est la raison pour laquelle je voterai contre l'amendement de M. Vallin.

M. Camille Vallin. Je demande la parole.

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

M. Camille Vallin. Je ferai simplement observer que cet amendement a déjà été discuté et mis aux voix à l'Assemblée nationale où il a donné lieu à un scrutin très serré ; il a fallu reprendre plusieurs fois l'opération car l'Assemblée était partagée et sur le point d'adopter les chiffres que je reprends. Je ne crois donc pas que la crainte exprimée par M. Chauvin soit justifiée.

M. Joseph Voyant. Je demande la parole.

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

M. Joseph Voyant. Nous avons donné une très large marge au Gouvernement en reprenant le texte de l'Assemblée nationale et nous devons lui maintenir cette marge très libérale en ne votant pas l'amendement de M. Vallin.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'amendement de M. Vallin, n° 97, pour lequel la commission et le Gouvernement s'en remettent à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 63 bis nouveau ainsi modifié.

(L'article 63 bis est adopté.)

[Après l'article 63 bis et l'article 63 (suite).]

M. le président. Par amendement n° 91, M. Molle propose d'insérer un article additionnel 63 ter (nouveau) ainsi rédigé : « Le règlement d'administration publique prévu à l'article 63 déterminera la marge de commercialisation de la construction et les éléments qui la composent. »

La parole est à M. Molle.

M. Marcel Molle. Nous avons prévu la diminution des honoraires des notaires, celle des frais exposés au titre des garanties financières, mais nous semblons avoir oublié la diminution de la marge de commercialisation des intermédiaires, tout au moins nous n'avons envisagé cette question que par la bande, dans l'article 63, qui stipule qu'un règlement d'administration publique fixera cette marge. Ce n'est pas simplement par un biais que cette question doit être tranchée mais en prévoyant expressément que le règlement d'administration publique fixera le montant de la marge de commercialisation de la construction et des éléments qui la composent.

Cela me paraît être le corollaire indispensable de l'article que nous venons de voter. Si des sacrifices sont demandés aux uns et aux autres, il est normal que les intermédiaires fassent les mêmes sacrifices. J'ajoute que, dans beaucoup de cas, le coût de la construction est considérablement augmenté par des spéculateurs, qu'il est nécessaire de brider.

Je pense donc que l'Assemblée maintiendra sa position en acceptant cet amendement, ce qui entraînera le retrait de l'amendement de la commission qui ne visait que les marges de commercialisation des constructions bénéficiant de l'aide de l'Etat.

L'aide de l'Etat tend à diminuer de jour en jour, de plus en plus de constructeurs agissent par leurs propres moyens et il est nécessaire que les garanties jouent pour eux comme pour les autres.

M. le président. Monsieur le rapporteur, à votre demande, nous avons réservé l'amendement n° 61 portant sur le paragraphe 5° quater de l'article 63, ainsi que l'ensemble de l'article 63.

L'amendement n° 61 doit pouvoir faire l'objet d'une discussion commune avec l'amendement n° 91. (Assentiment.)

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 91 ?

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission avait modifié l'article 63 et limité la réglementation de la marge de commercialisation et des éléments qui la composent au cas où la construction bénéficiait d'une aide financière de l'Etat. Le vote récent de l'article 63 bis nous permet de nous en remettre à la sagesse du Sénat en ce qui concerne l'amendement de M. Molle.

M. Joseph Voyant. Je demande la parole.

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

M. Joseph Voyant. M. le rapporteur a indiqué tout à l'heure que j'avais été en commission l'initiateur de cet amendement. Je n'ai fait que reprendre une règle bien établie. En matière

de commercialisation dans le domaine de la construction, jusqu'à présent, seules étaient limitées, au taux de 6 p. 100 pour les primes à 10 francs et de 10 p. 100 pour les primes à 6 francs, les marges de commercialisation des promoteurs dont les constructions bénéficiaient de l'aide de l'Etat, toutes les autres marges étaient laissées libres puisqu'il n'y avait pas d'intervention de l'Etat sous la forme de prêts et d'emprunts.

Je ne vois pas comment on peut logiquement limiter la marge de commercialisation d'un promoteur qui financera le complément apporté par les souscripteurs avec ses propres capitaux. Il faut rester dans le droit commun et maintenir la position de la commission fixant la marge de commercialisation uniquement pour les constructions qui font l'objet d'une aide de l'Etat.

M. Bernard Chochoy. Je demande la parole.

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

M. Bernard Chochoy. Mesdames, messieurs, à l'occasion de la discussion de ce texte, il a déjà été rappelé qu'un règlement d'administration publique fixerait les conditions d'application de la présente loi, notamment toute une série de mesures touchant la fixation de la marge de commercialisation. Je voudrais donc, monsieur le ministre, vous poser quelques questions.

J'aimerais savoir si, pour la fixation des marges de commercialisation, vous prendrez en considération la nature des opérations selon qu'elles sont régies par le titre I^{er}, qui concerne les ventes en état futur d'achèvement ou à terme, par le titre II concernant les contrats de construction ou le titre III relatif aux sociétés de construction.

Vous avez déjà répondu, par avance, à l'un des aspects de la question et le paragraphe 5^o quater de l'article 63 dans la rédaction de la commission spéciale du Sénat traite de la marge de commercialisation pour les constructions bénéficiant de l'aide financière de l'Etat. Je pense, monsieur le ministre, que vous êtes persuadé, comme moi, que ces marges ne peuvent pas être uniformes et doivent être fixées à des taux différents, compte tenu de l'importance des risques courus, selon la nature des opérations.

Par ailleurs, pouvez-vous nous indiquer par qui sera assuré le contrôle du respect des marges de commercialisation ? Ce contrôle peut s'exercer à l'occasion des vérifications fiscales par les services du ministère des finances. Est-ce à eux en particulier que vous pensez faire appel pour l'effectuer ?

Telles sont les quelques questions que je voulais poser à M. le ministre de la construction à l'occasion de la discussion de cet article 63.

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

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Je répondrai simplement que l'amendement de la commission prévoit de fixer la marge de commercialisation et les éléments qui la composent lorsque la construction bénéficie d'une aide financière de l'Etat. C'est une disposition qui existe actuellement et dont l'application est contrôlée par la mission auprès du Crédit foncier lorsqu'il s'agit de projets bénéficiant de prêts spéciaux.

M. Bernard Chochoy. D'accord !

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Nous continuons ainsi les errements actuels.

Je suis bien d'accord pour dire que les marges de commercialisation peuvent varier en fonction non point, d'ailleurs, de la forme juridique de l'opération, mais de l'opération elle-même, selon qu'il s'agit de logements économiques ou d'autres constructions avec ou sans primes.

Nous aurons à procéder à un contrôle des marges de commercialisation suivant ce que décidera le Parlement.

M. Bernard Chochoy. Et pour l'exercice même du contrôle, monsieur le ministre ?

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Décidez et nous verrons ensuite !

M. Joseph Voyant. Je demande la parole.

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

M. Joseph Voyant. En ce qui concerne le contrôle, je me permets de préciser et de rappeler ce que vient de dire M. le ministre.

Jusqu'à maintenant ce contrôle ne porte que sur le financement provenant de l'aide de l'Etat et il est assuré par la mission auprès du Crédit foncier. Si vous faites une réglementation de la marge de commercialisation en dehors de l'intervention de l'Etat, je ne vois pas qui peut en assurer le contrôle.

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Je pense que les services des finances seront toujours volontaires pour le faire. (Sourires.)

M. le président. Si personne ne demande plus la parole, je vais consulter le Sénat. Je rappelle que deux amendements sont en discussion : l'amendement n° 91, développé par M. Molle, qui tend à insérer un article additionnel 63 *ter* et l'amendement n° 61, qui avait été réservé lors de la discussion de l'article 63, relatif à l'alinéa 5^o quater de ce dernier texte.

M. Delalande, qui voudra bien me rectifier si j'ai mal compris, paraît se rallier à l'amendement de M. Molle.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Etant donné la rédaction résultant de l'adoption, tout à l'heure, de l'article 63 *bis*, il est certain que si l'amendement de M. Molle était voté, l'amendement de la commission tomberait de lui-même.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 91, présenté par M. Molle.

Personne ne demande plus la parole ?...

(Après une première épreuve à main levée déclarée douteuse par le bureau, le Sénat, par assis et levé, n'adopte pas l'amendement.)

M. le président. Dans ces conditions, je suppose que l'amendement de la commission est maintenu ?

M. Jacques Delalande, rapporteur. En tant que rapporteur fidèle de la commission, je maintiens l'amendement qu'elle a proposé en ce qui concerne l'alinéa 5^o quater de l'article 63.

M. Marcel Molle. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Molle, contre l'amendement de la commission.

M. Marcel Molle. Monsieur le président, je suis évidemment contre l'amendement. Je vous avoue que je suis un peu surpris que l'on ait réduit la marge bénéficiaire des notaires, celle des banquiers, tous les frais annexes des contrats de construction et de constater que personne ne veut toucher à celle des promoteurs.

Cela me paraît difficilement admissible ; aussi, je demande le rétablissement du texte de l'Assemblée nationale et je voterai contre l'amendement de la commission.

M. le président. Y a-t-il une autre explication de vote sur l'amendement n° 61 ?...

M. Joseph Voyant. Je demande la parole.

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

M. Joseph Voyant. Je voudrais simplement dire que je ne vois pas quels sont les risques des notaires, mais que j'apprécie fort bien quels sont ceux des promoteurs qui ont la responsabilité de la construction et à qui le projet de loi a encore imposé la responsabilité décennale.

M. le président. Le Gouvernement veut-il me rappeler sa position sur cet amendement ?

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Le Gouvernement continue à s'en remettre à la sagesse de l'Assemblée.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 61, pour lequel le Gouvernement laisse le Sénat juge.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 63, modifié par les amendements n°s 59 et 60.

(L'article 63, ainsi modifié, est adopté.)

TITRE V

Dispositions pénales.

CHAPITRE I^{er}. — DES INFRACTIONS RELATIVES A LA VENTE

[Article 64.]

M. le président. « Art. 64. — Sera puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 4.000 à 40.000 francs ou de l'une de ces deux peines seulement le vendeur d'un ou plusieurs immeubles visés au titre préliminaire ou d'une fraction de tels immeubles qui aura :

« 1^o Exigé ou accepté de l'acheteur ou du bénéficiaire d'une promesse de vente un versement en violation des dispositions des articles 6, 10 et 17, ou de celles prises en application de l'article 63 ;

« 2^o 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^o) ou un versement autre que ce dépôt de garantie ;

« 3° Omis de restituer, après mise en demeure, les sommes déposées à titre de garantie dans les cas et les conditions, où il y est tenu en vertu des articles 14 et 15 et des dispositions prises en application de l'article 63 (6°);

« 4° Omis de rembourser, après mise en demeure, 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 du chapitre III du titre II et de l'article 78. »

L'alinéa introductif n'est pas contesté.

Je le mets aux voix.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 63 M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose, au paragraphe 1° de cet article, de remplacer le chiffre: « 17 » par le chiffre: « 11 bis A ».

M. Jacques Delalande, rapporteur. C'est une simple correction rédactionnelle, résultant de la suppression de l'article 17.

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 plus la parole ?

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 64 rectifié, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose au paragraphe 2° de remplacer les mots: « du candidat acheteur », par les mots: « de l'acheteur ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Notre amendement tend à harmoniser le texte de l'article 64 avec les dispositions qui ont été votées ce matin pour d'autres textes.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 64 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 83, M. Molle propose, au paragraphe 3°, de reprendre le texte adopté par le Sénat en première lecture, ainsi rédigé :

« 3° Refusé, même tacitement, d'autoriser le remboursement du dépôt de garantie dans les cas et les conditions où il est tenu en vertu de l'article 15 et des dispositions prises en application de l'article 63 (6°). »

La parole est à M. Molle.

M. Marcel Molle. Il s'agit également d'une simple rectification qui est la conséquence de la rédaction retenue pour l'article 13. Actuellement le dépôt doit être fait au nom de l'acheteur et non à celui du vendeur. Il nous faut donc revenir au texte voté en première lecture.

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, accepté par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 65, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose, au paragraphe 4°, *in fine*, de remplacer les mots: « chapitre III du titre II » par les mots: « chapitre I, section II du titre I ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il s'agit de modifier le numérotage des chapitres visés à cet article en conséquence de la suppression du chapitre III prononcée ce matin.

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

Je mets aux voix l'amendement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je vais consulter le Sénat sur l'ensemble de l'article.

M. Bernard Chochoy. Je demande la parole pour expliquer mon vote.

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

M. Bernard Chochoy. Avant que le vote intervienne sur l'ensemble de l'article 64, je voudrais, au nom de mon groupe, regretter que l'Assemblée nationale aussi bien que notre commission spéciale n'aient pas cherché à rétablir les peines de prison qui avaient été prévues dans l'article 64 tel qu'il sortit

des premières délibérations du Sénat et qui étaient de l'ordre de trois mois à deux ans. Nous considérons que lorsqu'il s'agit de châtier les escrocs qui exploitent la misère du logement on ne sera jamais trop sévère.

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

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. L'Assemblée nationale a aligné les pénalités de l'article 64 sur celles qui sont prévues en matière d'abus de confiance par l'article 406 du code pénal. Ceci a été le souci de nos collègues députés. Mais il y a plus loin des dispositions qui sont plus lourdes, parce que justement elles s'appliquent à des faits et des infractions plus graves que celles qui sont prévues à l'article 64.

M. le président. Il n'y a pas d'autre explication de vote ?...

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 64, dans le texte modifié résultant des amendements précédemment votés.

(L'article 64, ainsi modifié, est adopté.)

CHAPITRE II

DES INFRACTIONS RELATIVES AU CONTRAT 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 francs à 10.000 francs ou de l'une de ces deux peines seulement quiconque, intervenant dans les conditions visées à l'article 21, aura sciemment omis, préalablement à son intervention, de conclure un contrat conforme aux dispositions du chapitre 1^{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 francs à 40.000 francs, ou de l'une de ces deux peines seulement, le promoteur qui :

1° Aura exigé ou sciemment accepté des versements du ou des cocontractants avant la signature du contrat de construction ou avant la conclusion du contrat prévu aux articles 47 ;

2° Aura exigé ou sciemment accepté un dépôt de garantie excédant le montant maximum fixé en application de l'article 63 (6°) ou d'un versement autre que ce dépôt de garantie ;

2° bis Aura attribué aux quotes-parts de copropriété une valeur relative manifestement disproportionnée à la valeur des lots correspondants ;

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 sciemment accepté un versement anticipé ou supérieur à ceux prévus par le contrat ;

5° Aura exigé ou sciemment accepté du ou des contractants une souscription ou une acceptation d'effets de commerce avant la date à laquelle la créance est exigible ;

6° Aura omis de rembourser, après mise en demeure, les fonds versés, dans les cas et les conditions où il est tenu en application des articles 49 et 50 et des dispositions prises en application de l'article 63 (6°) ».

Les deux premiers alinéas ne sont pas contestés.

Personne ne demande la parole ?...

Je les mets aux voix.

(Ces alinéas sont adoptés.)

M. le président. Par amendement n° 66, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose, aux paragraphes 1°, 2°, 4° et 5° de cet article, de supprimer le mot: « sciemment ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Je vous dois, mes chers collègues, une explication sur cette demande de suppression du mot « sciemment » accolé à un certain nombre de faits dont la sanction pénale est demandée.

L'Assemblée nationale a cru devoir spécifier que les infractions visées aux paragraphes 1°, 2°, 4° et 5° de cet article devaient avoir été accomplies « sciemment » pour donner lieu à poursuites. Cette adjonction est inutile et dangereuse.

Inutile, car c'est l'évidence même que les actes devront avoir été commis sciemment. Nous sommes ici en présence d'infractions intentionnelles, de délits qui ne peuvent exister que s'il y a intention coupable, conformément aux règles générales du droit pénal.

L'adjonction faite par l'Assemblée nationale, si elle est totalement inutile, est, par contre, dangereuse, car, par un argument *a contrario*, elle laisse supposer que, lorsque le mot « sciemment » ne figure pas dans un texte, l'infraction définie n'est pas intentionnelle, qu'il s'agit en quelque sorte du vieux « délit contraventionnel », aujourd'hui abandonné par la doctrine et par la jurisprudence.

Dans ces conditions, nous vous demandons de supprimer l'adverbe « sciemment », étant bien entendu que pour qu'un délit soit punissable il faut qu'il ait été volontairement commis avec l'intention coupable de son auteur.

M. le président. Personne ne demande la parole?...
Je mets aux voix l'amendement.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'adverbe « sciemment » est supprimé dans les paragraphes 1°, 2°, 4° et 5° de l'article en discussion.

Les paragraphes 2° bis et 3° ne font pas l'objet d'amendement.
Je mets aux voix ces paragraphes.
(Ces textes sont adoptés.)

M. le président. Par amendement n° 84 rectifié, M. Molle propose, pour le paragraphe 6°, de reprendre le texte adopté par le Sénat en première lecture, ainsi rédigé :

« 6° Aura refusé, même tacitement, d'autoriser le remboursement du 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°) ».

La parole est à M. Molle.

M. Marcel Molle. Il s'agit tout simplement de mettre ce texte en harmonie avec l'article 13, précédemment voté.

M. Jacques Delalande. La commission en est tout à fait d'accord.

M. le président. Personne ne demande la parole?...
Je mets aux voix l'amendement, accepté par la commission.
(Cet amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole?...
Je mets aux voix l'ensemble de l'article 65, modifié par les amendements qui viennent d'être votés.
(L'article 65, ainsi modifié, est adopté.)

CHAPITRE III. — DES INFRACTIONS EN MATIÈRE DE SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES D'ACQUISITION ET DE CONSTRUCTION

[Après l'article 65.]

M. le président. « Art. 66. — 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 en assemblée générale. »

Par amendement n° 67, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de supprimer cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Les raisons de cette suppression sont les suivantes : l'Assemblée nationale a reporté dans un article 73 bis nouveau, où il paraît à sa place, le contenu du premier alinéa de l'article 66.

Pour le même motif, nous suggérons de reporter le contenu du second alinéa dans un article 73 ter. Notre amendement n'a donc pour objet qu'une suppression de forme, puisque nous retrouvons les deux alinéas de cet article aux articles 73 bis et 73 ter.

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 66 est supprimé.

[Articles 67 et 67 bis (nouveau).]

M. le président. « Art. 67. — Seront punis d'une amende de 2.000 francs à 40.000 francs 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°

4° Ne se sont pas conformés, pour l'établissement des statuts et de leurs annexes, aux dispositions de l'article 37 ou à celles prises en application de l'article 63 (10° ou 12°).

« 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. » — (Adopté.)

« Art. 67 bis (nouveau). — Seront punis d'un emprisonnement de deux à six mois et d'une amende de 2.000 francs à 40.000 francs, ou de l'une de ces deux peines seulement, les fondateurs ou le président du comité d'administration qui auront attribué aux parts sociales une valeur relative manifestement disproportionnée à la valeur des lots correspondants. » — (Adopté.)

[Article 68.]

M. le président. « Art. 68. — Sera puni d'un emprisonnement d'un à cinq ans et d'une amende de 2.000 francs à 40.000 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 aux 2° et 3° ci-dessus obéiront en matière de prescription aux mêmes règles que le délit d'abus de confiance. »

Cet article a été adopté dans un texte identique par les deux assemblées, mais par amendement de coordination n° 68, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose, au paragraphe 1°, de supprimer le mot : « sciemment ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Cette demande de suppression résulte de la décision déjà prise pour l'article 65 précédemment voté.

M. le président. 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'article 68 ainsi modifié.
(L'article 68, ainsi modifié, est adopté.)

[Article 69.]

M. le président. « Art. 69. — Sera puni des peines prévues à l'article 68 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.)

[Article 70.]

« Art. 70. — Sera également puni des peines prévues à l'article 68 celui qui aura, dans des conditions autres que celles prévues par la présente loi, sollicité ou sciemment accepté, avant l'achèvement des travaux de construction, sous quelque forme que ce soit, une somme d'argent en contrepartie d'un droit de jouissance privative sur un logement déterminé ou non. »

Par amendement n° 69, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose, dans cet article, de supprimer le mot : « sciemment ».

Vous connaissez les raisons de cette suppression. Je mets donc aux voix l'amendement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 70, ainsi modifié.
(L'article 70, ainsi modifié, est adopté.)

[Article 71.]

M. le président. « Art. 71. — Sera puni d'une amende de 2.000 francs à 10.000 francs le président du comité d'administration d'une société qui :

« 1° N'aura pas réuni l'assemblée générale dans les délais ou aux périodes prévus par le règlement d'administration publique, prévu à l'article 63 ;

« 2° N'aura pas soumis à 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.

« Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables aux manquements postérieurs à la réunion de l'assemblée générale qui aura constaté l'achèvement de l'immeuble social et sa conformité avec les prévisions statutaires. » — (Adopté.)

[Article 71 bis.]

M. le président. « Art. 71 bis. — Sera puni d'un emprisonnement de six mois à deux ans et d'une amende de 2.000 francs à 40.000 francs 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 versements supérieurs à ceux prévus ou avancé irrégulièrement la date des versements ;

« 2° bis Aura exigé ou accepté du ou des contractants une souscription ou une acceptation d'effets de commerce avant la date à laquelle la créance est exigible ;

« 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 du nombre de voix proportionnel à la valeur des parts sociales qu'il possède ;

« 4° Aura entrepris la réalisation de l'opération de construction sans se conformer aux dispositions de l'article 39 ou de l'article 58 bis. » — (Adopté.)

[Article 72.]

M. le président. « Art. 72. — Sera puni d'un emprisonnement de six mois à deux ans et d'une amende de 2.000 nouveaux francs à 40.000 nouveaux francs 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. »

L'article 72 a été adopté conforme par les deux assemblées ; mais, par amendement n° 70, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose, au premier alinéa de cet article, de supprimer le mot : « sciemment ».

Il s'agit d'un amendement de coordination.

Personne ne demande la parole ?...

Je le mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 72, ainsi modifié.

(L'article 72, ainsi modifié, est adopté.)

[Article 73.]

M. le président. « Art. 73. — Sera puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 4.000 francs à 40.000 francs, 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 sciemment accepté avant la souscription ou la cession des parts un versement autre que le dépôt de garantie prévu aux articles 47 et 48 ou excédant le montant maximum autorisé par la loi ;

« 2° Omis de rembourser, après mise en demeure, les sommes déposées 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°). »

Le premier alinéa de cet article ne semble pas contesté.

Je le mets aux voix.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 71, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose, au début du paragraphe 1° de cet article, de supprimer le mot : « sciemment ».

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix cet amendement.

(L'amendement n° 71 est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 72, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose, à la fin du paragraphe 1° de ce même article 73, de remplacer les mots : « autorisé par la loi », par les mots suivants : « fixé en application de l'article 63 (6°) ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Nous proposons en effet de reprendre pour la fin du paragraphe 1° de cet article 73, la rédaction du Sénat, car le montant maximum autorisé du dépôt de garantie ne sera pas fixé par la loi, mais par le règlement d'administration publique. C'est donc une infraction au règlement d'administration publique qu'il faut prévoir.

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° 72, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix le paragraphe 1°, modifié par les deux amendements qui viennent d'être votés.

(Le paragraphe 1°, ainsi modifié, est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 85, M. Molle propose, pour le paragraphe 2° de reprendre le texte adopté par le Sénat en première lecture, ainsi rédigé :

« 2° Refusé, même tacitement, d'autoriser le remboursement du 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°) ».

La parole est à M. Molle.

M. Marcel Molle. Il s'agit de la même rectification.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 85.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Ce texte devient le paragraphe 2° de l'article 73.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 73, ainsi modifié.

(L'article 73 est adopté.)

[Article 73 bis (nouveau).]

M. le président. « Art 73 bis (nouveau). — Les dispositions du présent chapitre sont également 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 ». — (Adopté.)

[Article 73 ter (nouveau).]

M. le président. Par amendement n° 73, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose d'insérer un article additionnel 73 ter (nouveau), ainsi conçu :

« 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 en assemblée générale ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il s'agit de reporter ici le deuxième alinéa de l'article 66.

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, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, un article 73 ter (nouveau) est inséré dans le projet de loi.

CHAPITRE IV. — DISPOSITIONS PÉNALES COMMUNES AUX TITRES I^{er}, II ET III

[Article 74.]

M. le président. « Art. 74. — Sera puni d'une amende de 2.000 francs à 40.000 francs le vendeur ou le promoteur de construction qui, volontairement, n'aura pas inséré dans les actes de vente ou de promesse de vente, dans le contrat préliminaire ou dans le contrat de construction ou dans les documents annexés à ceux-ci, les indications exigées en application de l'article 63 (2°) ou qui aura fourni des indications inexactes ». — (Adopté.)

L'article 75 ne fait pas l'objet d'une deuxième lecture.

[Après l'article 74.]

M. le président. « Art. 75 bis (nouveau). — Sera puni d'une amende de 2.000 francs à 10.000 francs l'observation des prescriptions de l'article 62 quater ou l'affichage d'informations mensongères ».

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

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Cette suppression est la conséquence de la suppression de l'article 62 *quater* qui concernait l'arbitrage.

M. le président. C'est la conséquence d'un vote précédent. Il ne saurait y avoir de discussion.

Je mets l'amendement aux voix.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 75 *bis* (nouveau) est supprimé.

[Article 76.]

M. le président. « Art. 76. — Sans préjudice, s'il échet, des peines plus fortes prévues par le code pénal et les lois en vigueur, seront punies d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 2.000 F à 40.000 F, 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'auront pas tenu ou fait tenir de comptabilité ou 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 par le règlement d'administration publique prévu par l'article 60, que cette non-représentation soit le fait d'un refus délibéré de communication ou de la 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 1^{er} ». — (Adopté.)

L'article 77 ne fait pas l'objet d'une deuxième lecture.

TITRE VI

Dispositions transitoires et diverses.

[Article 78 A (nouveau).]

M. le président. « Art. 78 A (nouveau). — 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.

« Les promesses d'achat, les promesses de souscription, d'achat ou de cessions de parts ou d'actions sont interdites à compter de la publication de la présente loi ».

Par amendement n° 75, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit cet article :

« Les dispositions de la présente loi s'appliqueront aux contrats conclus postérieurement à la publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63.

« Toutefois, les dispositions des articles 11 *ter*, 46 et 61 sont applicables dès la publication de la présente loi, y compris aux contrats en cours à cette date ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Mes chers collègues, nous abordons avec cet article la question des dispositions transitoires, c'est-à-dire de l'application de la loi dans le temps.

Je vous rappelle que l'article 11 *ter* est celui qui prévoit la garantie des vices apparents, l'article 46 celui qui prévoit la nullité des obligations contractées par la société pour son compte ou celui d'un associé si cette obligation est étrangère à la réalisation de l'objet social. Quant à l'article 61, c'est celui qui interdit les clauses limitatives de garantie et de responsabilité.

Ce sont ces dispositions qui seront applicables dès la publication de la présente loi aux contrats en cours. L'article 78 A, comme l'article suivant 78, va donc déterminer les conditions d'entrée en vigueur de la loi et régler notamment le sort des contrats antérieurs.

L'Assemblée nationale, dans ces articles 78 A et 78 dont je suis obligé d'aborder en même temps la discussion, avait modifié très sensiblement le système voté par le Sénat, en en conservant d'ailleurs l'esprit. Elle a reporté dans son article 78 A (nouveau) le contenu de l'article 82 qui a été supprimé.

Du point de vue de l'entrée en vigueur des dispositions de la loi, deux dates doivent être envisagées, celle de la publication de la loi elle-même et celle de la publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63.

Cette dernière date est d'ailleurs la plus importante puisque, toutes les stipulations nécessaires à l'application de la loi y étant contenues, les contrats conformes aux nouvelles prescriptions législatives ne pourront pas être passés avant.

De ce fait, trois périodes vont exister sur le plan des règles applicables : avant la publication de la loi ; entre la publication de la loi et celle du règlement ; après la publication du règlement.

Le sort des contrats passés durant ces périodes va être différent suivant leur date de conclusion, ce qui rend cette matière d'une extrême complexité.

Voici quel est le système envisagé par l'Assemblée nationale :

En principe, les contrats en cours à la date de la publication de la loi ne subiront pas son influence, à part quelques dispositions.

Les promesses d'achat et les promesses de souscription de parts ou d'actions seront interdites à compter de la publication de la loi.

Les ventes, promesses de vente ou d'achat, ainsi que les promesses d'achat de parts ou d'actions ayant acquis date certaine avant la publication du règlement d'administration publique ne seront pas soumises aux dispositions de la loi.

Enfin, les promesses de vente ou d'achat, les promesses de souscription, de cession ou d'achat de parts ou d'actions qui n'auront pas acquis date certaine avant la publication du règlement d'administration publique et qui n'auront pas été transformées en l'un des contrats prévus par la loi seront assimilées à des contrats préliminaires à la vente, contrats préliminaires qui sont réglementés par notre texte législatif.

Il apparaît à votre commission qu'il s'agit là d'un système particulièrement complexe dû au fait que l'on tient compte de deux dates différentes, celle de la publication de la loi, d'une part, et celle de la publication du règlement d'administration publique, d'autre part.

Nous nous demandons s'il est bien utile de s'attacher à la première date, celle de la publication de la loi, étant donné que, pratiquement, la loi ne pourra entrer en vigueur avant la parution du règlement d'administration publique, sauf pour quelques dispositions particulièrement importantes qui peuvent recevoir immédiatement application sans difficulté et que je vous ai citées au début de mes observations.

Cette solution a l'avantage de simplifier considérablement le problème. Elle rend, par ailleurs, inutile la distinction un peu arbitraire entre les contrats qui auront acquis date certaine et ceux qui n'auront pas acquis date certaine puisque toutes les promesses devront passer dans le moule de la loi, soit en étant transformées en l'un des contrats prévus par la loi, soit, à défaut de cette transformation par les contractants eux-mêmes, en étant assimilées aux contrats préliminaires qui sont prévus dans notre loi.

Cependant, et ici je m'adresse au représentant du Gouvernement, il ne faudrait pas qu'un délai trop long séparât la date de la publication de la loi de celle du règlement d'administration publique. Monsieur le ministre, si les dispositions que je demande à mes collègues de voter pouvaient inciter le Gouvernement à aller vite pour les mesures d'application, nous vous en serions reconnaissants.

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Il n'a pas besoin de cela pour le faire.

M. le président. Vous avez entendu l'exposé de M. le rapporteur.

Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

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

Je mets aux voix l'amendement n° 75, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, cet amendement se substitue au texte de l'article 78 A (nouveau).

[Article 78.]

M. le président. « Art. 78. — Les ventes, les promesses de vente ou d'achat ainsi que les promesses de souscription, de cession ou d'achat de parts ou d'actions, ayant acquis date certaine avant la publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63, ne sont pas soumises aux dispositions de la présente loi.

« Les promesses de vente ou d'achat, les promesses de souscription, de cession ou d'achat de parts ou d'actions, qui n'auront

pas acquis date certaine avant la publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63 et qui n'auront pas été transformées en l'un des contrats prévus par la présente loi dans les trois mois suivant cette publication, seront assimilées à des contrats préliminaires de vente, de souscription ou de cession, et soumises aux dispositions de la présente loi réglementant lesdits contrats. Dans ces cas, les sommes versées, excédant celles autorisées en application de la présente loi, devront être restituées. »

Par amendement n° 76, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de supprimer le premier alinéa de cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Cet amendement est la suite logique de ce que je viens de vous expliquer concernant l'instauration du système prévoyant la date de publication du règlement d'administration publique.

M. le président. Cela va de soi.

Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. 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. En conséquence, le premier alinéa de l'article 78 est supprimé.

Par amendement n° 77, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rédiger comme suit le début du second alinéa :

« Les promesses unilatérales de vente ou les promesses d'achat, les promesses de souscription, de cession ou d'achat de parts ou d'actions antérieures à la publication du règlement d'administration publique... » (le reste sans changement).

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Cet amendement est également la conséquence des votes précédents.

M. le président. Je voulais que vous le confirmiez à vos collègues.

Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. 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. Je mets aux voix le second alinéa, ainsi modifié.

(Le second alinéa est adopté.)

M. le président. Ce texte constitue donc l'article 78.

[Article 79.]

M. le président. « Art. 79. — Toute société de construction, régie par la loi du 28 juin 1938 modifiée, ou par l'article 80 modifié de la loi n° 53-80 du 7 février 1953, qui existera à la date de publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63 devra, dans un délai d'un an à compter de cette date, si elle a un des objets définis à l'article 2 :

« a) Déposer ses statuts au rang des minutes d'un notaire ;

« b) Accomplir les formalités de publicité prescrites par règlement d'administration publique ;

« c) Communiquer à l'assemblée générale le montant des dépenses régulièrement engagées ainsi que celui des dépenses prévues pour la réalisation de l'objet social.

« A l'expiration du délai d'un an prévu ci-dessus, toute société visée au présent article sera soumise, dans les conditions et selon 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 du commissaire-censeur, au fonctionnement des assemblées générales.

« Le représentant de la société est habilité à procéder aux modifications nécessaires des statuts, nonobstant toutes clauses contraires.

« L'objet de toute société visée au présent article est limitée à la réalisation du programme de logements dont la construction aura été autorisée par un permis de construire demandé avant la publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63. »

Par amendement n° 78, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose, au premier alinéa et au cinquième alinéa de cet article, de remplacer les mots : « d'un an » par les mots : « de six mois ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Par cet amendement, nous vous demandons de remanier de un an à six mois, comme vous l'avez déjà décidé lors de la première lecture, le délai dans lequel les sociétés de construction existantes doivent accomplir un certain nombre de formalités qui sont prévues par la loi ou qui seront déterminées par le règlement d'administration publique. Nous estimons que le délai d'un an décidé par l'Assemblée nationale au lieu et place du délai de six mois serait vraiment trop long et finalement pourrait vider de son contenu cet article 79, car il pourrait permettre à un certain nombre de sociétés de terminer leurs programmes. Je vous demande donc de bien vouloir revenir au délai que vous aviez précédemment fixé.

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

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

M. Joseph Voyant. Je demande la parole.

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

M. Joseph Voyant. Monsieur le président, je voudrais faire observer que ce délai de six mois sera normal si le règlement d'administration publique n'est pas publié rapidement et qu'il sera trop court dans le cas contraire. Les sociétés qui ont déjà à appliquer, en plus de la loi que nous votons aujourd'hui, les dispositions prévues par la réforme de la fiscalité immobilière vont se trouver dans une situation très difficile si le règlement d'administration publique est publié rapidement.

M. le président. Monsieur Voyant, je crains que vous ne commettiez une erreur, car c'est à compter de la publication du règlement d'administration publique que le texte sera appliqué.

M. Joseph Voyant. C'est bien ce que je dis, monsieur le président.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 78.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 79, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de rétablir l'alinéa b dans la rédaction suivante, adoptée par le Sénat en première lecture :

« 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 ; » et, en conséquence, de revenir à la présentation des alinéas c et d figurant dans la rédaction du Sénat.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Cet amendement tend à rétablir une disposition que l'Assemblée nationale, à tort, selon nous, a supprimée, car elle apporte une précision utile. Je vous demande donc de revenir, sur ce point de l'obligation qui est imposée aux sociétés, à ce que vous aviez décidé en première lecture.

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 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 plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 79, modifié par les deux amendements qui viennent d'être adoptés.

(L'article 79, ainsi modifié, est adopté.)

[Après l'article 79.]

M. le président. « Art. 79 bis (nouveau). — Les dispositions de l'article 55 bis sont applicables dans les sociétés visées à l'article précédent. »

Par amendement n° 80, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose de supprimer cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Votre commission vous a proposé de faire figurer cet article comme second alinéa de l'article 55 bis. Il est, par conséquent, inutile de le répéter.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 80.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'article 79 bis est donc supprimé.

[Article 80.]

M. le président. « Art. 80. — Les dispositions de l'article 52 sont applicables aux cessions des parts ou des actions des sociétés visées à l'article 79. » — (Adopté.)

L'article 81 ne fait pas l'objet d'une deuxième lecture.

[Article 81 bis (nouveau).]

M. le président. Par amendement n° 81, M. Delalande, au nom de la commission spéciale, propose d'insérer un article additionnel 81 bis (nouveau) ainsi conçu :

« Les sociétés régies par la loi du 28 juin 1938 modifiée et l'article 80 modifié de la loi n° 53-80 du 7 février 1953 pourront se transformer en sociétés de construction régies par la présente loi, en se conformant aux conditions stipulées pour la modification de leurs statuts.

« Cette transformation ne comportera pas création d'une société nouvelle.

« Les dispositions des articles 35 et 43 ne seront toutefois pas applicables aux sociétés ainsi transformées ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il y aurait intérêt à ce que les sociétés de construction régies par la loi du 28 juin 1938, texte qui a bien vieilli, puissent se transformer en sociétés de construction prévues par la présente loi.

A cet effet, il convient d'apporter une dérogation aux règles des statuts qui, en général, exigent, pour cette transformation, l'accord de tous les membres de la société.

C'est pourquoi nous prévoyons dans cet article que la transformation de ces sociétés anciennes en sociétés régies par la loi actuelle pourra être décidée dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une simple modification des statuts.

Nous visons également dans cet article les sociétés de construction et de copropriété régies par l'article 80 de la loi du 7 février 1953.

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

M. Jacques Maziol, ministre de la construction. Cette mesure est judicieuse et le Gouvernement l'approuve.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 81, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Le texte de cet amendement constitue donc l'article 81 bis (nouveau) du projet de loi.

L'article 82 a été supprimé par l'Assemblée nationale.

[Articles 83 à 85 (nouveau).]

M. le président. « Art. 83. — Le décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954 ainsi que les articles 59 et 60 de la loi n° 57-908 du 7 août 1957 sont abrogés à compter de la date de publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63.

« Toutefois, leurs dispositions restent applicables, dans la mesure où elles les régissent, aux contrats conclus avant cette date, sans préjudice des articles 78 A, deuxième alinéa, et 78.

« Les actes punissables en vertu des textes ci-dessus abrogés, et qui ont été commis antérieurement à la date de publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 63, continuent à être poursuivis, instruits et jugés conformément aux dispositions des textes en vigueur au moment où ils ont été commis. » — (Adopté.)

« Art. 84. — I. — Le 1° de l'article 2 de la loi n° 60-580 du 21 juin 1960 est ainsi modifié :

« 1° Les versements ou remises faits dans les conditions prévues par les articles 3, 7, 8 et 13 du décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954, ainsi que ceux faits dans les conditions prévues par la loi n° du »

II. — La loi n° 60-580 du 21 juin 1960 est complétée par un article 5 bis ainsi conçu :

« Art. 5 bis. — Sera puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 3.600 francs à 30.000 francs, ou de l'une de ces deux peines seulement, quiconque aura soit vendu un logement, soit fait souscrire ou cédé des parts ou actions donnant vocation à l'attribution d'un logement en propriété ou en jouissance, soit fait souscrire un engagement quelconque en vue de la construction d'un logement, lorsque la vente, la souscription ou la cession de parts ou actions, la souscription de l'engagement auront été précédées d'une publicité fallacieuse réalisée par quelque moyen que ce soit, faisant

état d'avantages financiers ou de garanties de tous ordres dont le bénéfice n'était pas effectivement acquis au moment de la réalisation desdits actes.

« Les dispositions de l'alinéa précédent sont également applicables aux cas de promesse ou d'engagement de toute nature reçus ou consentis en vue d'obtenir lesdites ventes, souscriptions ou cessions. » — (Adopté.)

« Art. 85 (nouveau). — L'article 272-1-2° du code de l'urbanisme et de l'habitation est ainsi modifié :

« 2° Les personnes condamnées pour l'un des délits prévus soit par l'article 59 de la loi n° du relative à la construction d'immeubles à usage d'habitation et aux sociétés immobilières d'acquisition ou de construction, lorsque la condamnation comporte l'interdiction de se livrer à l'une des activités visées par ladite loi, soit... » (Le reste sans changement.) — (Adopté.)

Avant de mettre aux voix l'ensemble du projet de loi, je donne la parole à M. Vallin pour expliquer son vote.

M. Camille Vallin. Je voudrais brièvement exposer les raisons pour lesquelles le groupe communiste votera contre ce projet.

Nous voterons contre ce projet parce qu'il n'a pas réellement pour but de protéger les souscripteurs. Si tel avait été l'objectif du Gouvernement, il lui suffisait d'apporter les améliorations nécessaires au décret du 10 novembre 1954. C'est précisément ce qu'exigeaient les souscripteurs et leurs organisations de défense.

Au lieu de cela, le Gouvernement a déposé un projet de loi qui légalise les pratiques illégales employées jusqu'alors par certaines sociétés. Par exemple, le contrat de vente en état futur d'achèvement qui est introduit dans ce texte existait déjà en fait. Il était pratiqué notamment par l'immobilière Lambert et d'autres sociétés immobilières. Et l'on sait où cela a conduit.

Le projet n'apporte pas de garanties réelles aux souscripteurs. Les données essentielles seront fixées par le règlement d'administration publique, c'est-à-dire laissées à la discrétion du pouvoir. Lorsqu'on sait comment celui-ci s'est comporté à propos des scandales du C. N. L. et de l'immobilière Lambert, on a le droit de se poser des questions sur la réalité et l'étendue des garanties qui seront accordées aux souscripteurs. Il est certain, par contre, que les banquiers ne seront pas perdants en cette affaire.

Ce projet en vérité s'inscrit dans la ligne d'une politique qui tend à favoriser les sociétés immobilières et les banquiers. Il va provoquer une augmentation du coût de la construction dont vont faire les frais les personnes modestes qui veulent accéder à la propriété. C'est pour toutes ces raisons que le groupe communiste votera contre le projet. (Applaudissements à l'extrême gauche.)

M. Bernard Chochoy. Je demande la parole.

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

M. Bernard Chochoy. Mes chers collègues, le groupe socialiste votera le projet de loi qui nous est soumis relatif à la construction d'immeubles à usage d'habitation et aux sociétés immobilières d'acquisition ou de construction.

Il ne nous donne pas entière satisfaction, mais il apporte notamment aux personnes désireuses d'acheter ou de construire en copropriété un appartement des garanties dont elles ne bénéficiaient pas dans le passé ; mais nous souhaitons que l'application des dispositions de ce texte n'ait pas de répercussions trop lourdes sur le coût de la construction. Je pense que c'est également la préoccupation de M. le ministre de la construction. Nous demandons au Gouvernement, au moment de la préparation du règlement d'administration publique, de veiller à limiter au maximum la hausse du coût de la construction.

Telles sont les observations que je voulais formuler dans cette explication de vote. Sous le bénéfice de ces observations, comme je l'ai dit au début de mon intervention, nous voterons le texte qui nous est proposé.

M. Léon Jozeau-Marigné, président de la commission spéciale. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le président de la commission.

M. Léon Jozeau-Marigné, président de la commission spéciale. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, je ne prends pas la parole pour une explication de vote, bien sûr ! mais pour remercier, en tant que président de la commission spéciale, l'ensemble de nos collègues qui ont été désignés par tous les groupes pour faire partie de cette commission et qui ont travaillé très rapidement et avec fruit.

Ce texte a été voté par le Sénat le 9 juin 1962 et par l'Assemblée nationale le 9 octobre 1963. Nous en avons été saisis il y a seulement une vingtaine de jours.

L'ensemble des commissaires a tenu à faire un travail extrêmement utile. Je dois particulièrement souligner l'excellent travail accompli par notre rapporteur M. Delalande sur un texte extrêmement délicat. (*Applaudissements sur de nombreux bancs.*) Il l'a fait avec la science juridique que vous lui connaissez. Il l'a fait aussi avec le concours si utile du secrétaire de la commission à qui je veux rendre un hommage tout particulier. (*Applaudissements.*)

Vous me permettez, monsieur le ministre, d'ajouter que nous avons été particulièrement heureux du concours que nous ont apporté des fonctionnaires des deux ministères de la construction et de la justice qui, lorsque des renseignements leur ont été demandés nous les ont fournis avec beaucoup de bonne grâce et de science.

C'est pourquoi, mes chers collègues, je suis heureux que, vingt jours seulement après le vote de l'Assemblée nationale, le Sénat, après un travail approfondi — le dépôt en deuxième lecture d'une centaine d'amendements portant sur un projet de près de cent articles vous en apporte la preuve — ait pu présenter à votre vote un texte qui a recueilli une très grande majorité. (*Applaudissements sur de nombreux bancs.*)

M. le président. Je suis très heureux, monsieur le président de la commission spéciale, que vous ayez rendu hommage à ceux de nos collègues qui vous ont apporté leur utile concours.

Le président de cette assemblée voudrait marquer l'efficacité de cette formule de la commission spéciale, qui permet d'utiliser les meilleures compétences, nombreuses dans notre assemblée et dans tous les groupes pour traiter des problèmes aussi difficiles.

Ce texte était particulièrement lourd, vous l'avez dit. Depuis juin 1962, le Parlement a essayé de le mettre au point par une collaboration entre les deux assemblées.

La formule de la commission spéciale a permis d'arriver à un résultat concret, alors que plus de cent amendements étaient déposés.

Mais ce que vous n'avez pas dit, monsieur le président de la commission spéciale — vous ne pouviez d'ailleurs le dire de votre place — c'est que, d'une part, un réel effort de coordination s'est cherché et réalisé entre l'Assemblée nationale et Sénat, et que, d'autre part, vous avez établi des contacts entre les parlementaires et les représentants du Gouvernement. C'est pour nous un exemple, qui prouve que, grâce à cette collaboration constante, nous avons abouti rapidement à un texte efficace.

J'ai toujours été partisan de la procédure de la commission spéciale. Je serais heureux que, chaque fois que nous sommes saisis d'un texte aussi touffu, aussi complexe que celui-là et qui mérite d'être étudié, clarifié et voté dans des délais normaux par le Parlement, on eût recours, tout au moins au Sénat, à une commission spéciale, procédure qui représente assurément la meilleure formule quant à l'efficacité du travail parlementaire. Je voulais vous rendre cet hommage à vous aussi, monsieur le président de la commission. (*Applaudissements.*)

Personne ne demande plus la parole ?...

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

(*Le projet de loi est adopté.*)

— 3 —

DEPOT DE RAPPORTS

M. le président. J'ai reçu de M. Raymond Brun un rapport fait au nom de la commission des affaires économiques et du plan, sur le projet de loi adopté par l'Assemblée nationale, ratifiant le décret n° 62-1484 du 7 décembre 1962 portant non-approbation de la délibération n° 3 du 8 juin 1962 de l'assemblée territoriale de la Nouvelle-Calédonie, relative à l'exonération des droits de douane sur le matériel, les pièces de rechange, le ciment et les produits hydrocarbonés nécessaires à l'exécution de la route territoriale n° 1 (section Nouméa—Tontouta) (N° 6, 1963-1964.)

Le rapport sera imprimé sous le n° 17 et distribué.

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 le projet de loi adopté avec modifications par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, relatif à la protection des animaux. (N° 8, 1963-1964.)

Le rapport sera imprimé sous le n° 18 et distribué.

— 4 —

REGLEMENT DE L'ORDRE DU JOUR

Voici quel pourrait être l'ordre du jour des prochaines séances publiques précédemment fixées au mardi 5 novembre 1963.

A dix heures, première séance publique :

Discussion des questions orales avec débat, jointes, suivantes :
I. — M. Maurice Coutrot, tenant compte d'un certain nombre d'informations parues dans la presse, demande à M. le ministre de l'intérieur :

1° S'il est exact que l'on envisage d'apporter des réformes de structure dans les départements de la Seine, de Seine-et-Oise et de Seine-et-Marne ;

2° Si, préalablement à ces modifications, les collectivités départementales et communales de ces départements ont été ou seront consultées ;

3° S'il est également exact que le Parlement sera appelé à statuer sur ces éventuelles modifications (n° 45).

II. — M. Jacques Duclos demande à M. le Premier ministre quelles sont les intentions du Gouvernement en ce qui concerne la réorganisation de la région parisienne, au sujet de laquelle la presse fait état de projets qui tendent à la destruction des libertés communales et à la substitution de technocrates incontrôlables aux élus du peuple (n° 47).

A quinze heures, deuxième séance publique :

1. — Discussion de la question orale avec débat suivante :

M. Edouard Bonnefous demande à M. le Premier ministre si, à la suite des nombreuses spoliations qui ont frappé les biens français dans différents territoires et notamment en Afrique du Nord, le Gouvernement envisage de modifier l'ensemble de sa politique d'aide et s'il ne juge pas le moment venu d'assortir les prêts et les dons de la France de garanties formelles (n° 43).

2. — Discussion des questions orales avec débat, jointes, suivantes :

I. — M. Jean Deguise demande à M. le ministre de l'agriculture si le Gouvernement a l'intention de compenser, par une augmentation des prix agricoles, l'importante baisse de revenu des paysans, résultant du climat pourri de l'été 1963 et de toutes les hausses intervenues depuis un an dans les coûts de production.

Dans la négative, il souhaiterait connaître les mesures compensatoires immédiates prévues par les pouvoirs publics (n° 40).

II. — M. Abel Sempé demande à M. le ministre de l'agriculture de lui faire connaître :

1° Les dotations budgétaires sur lesquelles seront payées les indemnités devant revenir aux producteurs de céréales, maïs, fruits et légumes et aux viticulteurs dont les récoltes ont subi au cours de la présente campagne des dégâts supérieurs à 25 p. 100 ;

2° Les critères de répartition de ces indemnités.

Il lui demande en outre :

1° Que la caisse de crédit agricole octroie par priorité tous les prêts à moyen terme ;

2° Que les viticulteurs sinistrés à plus de 25 p. 100 se voient accorder la remise de deux à cinq annuités dont le paiement peut être effectué par la section viticole du fonds de solidarité ;

3° Que les viticulteurs sinistrés soient exonérés du hors quantum et des prestations viniques de la présente campagne ;

4° Que les producteurs de fruits puissent bénéficier de la même remise d'annuités que les viticulteurs ;

5° Que des crédits supplémentaires soient mis à la disposition du génie rural pour la réparation des dégâts causés à l'habitat des exploitants et aux chemins ruraux ;

6° Que la discussion du projet de loi garantissant les agriculteurs contre les calamités atmosphériques soit inscrite par priorité à l'ordre du jour de la prochaine session sans qu'il en résulte une réduction du montant des indemnités dues au titre de la présente campagne (n° 38).

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 seize heures cinquante-cinq minutes.*)

Le Directeur du service de la sténographie du Sénat,
HENRY FLEURY.

QUESTIONS ECRITES

REMISES A LA PRESIDENCE DU SENAT LE 30 OCTOBRE 1963

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. »

3840. — 30 octobre 1963. — **M. Francis Le Basser** demande à **M. le ministre des finances et des affaires économiques** de lui faire connaître, au cas de rachat par une société à responsabilité limitée de la nue-propriété d'un certain nombre de parts sociales, quel serait le taux des droits perçus : a) si lesdites parts sont payables par versements échelonnés sur plusieurs années ; b) si elles sont payables en une rente viagère à verser à la fille d'un gérant, après le décès de celui-ci.

3841. — 30 octobre 1963. — **M. Lucien Perdereau** appelle l'attention de **M. le ministre des finances et des affaires économiques** sur la question suivante. Le décret du 22 novembre 1954 permet aux demandeurs de dépôts de pain remplissant les conditions d'hygiène et le paiement du cautionnement d'obtenir un avis favorable de la « commission dite de la boulangerie ». Or les demandes de dépôts deviennent, dans certaines villes, de plus en plus nombreuses suivant le rythme des ouvertures des super-marchés ou autres. S'il est concevable qu'un dépôt assez éloigné d'une boulangerie ne puisse qu'avantager les consommateurs, par contre, il est difficilement admissible qu'un dépôt soit fait pour avantager certains commerces. L'ouverture d'une boulangerie dans une grande ville du département du Loiret a créé d'énormes sacrifices financiers à son propriétaire et la demande de dépôt formulée par un organisme situé à quelques mètres le décourage. Il lui demande s'il ne serait pas possible d'envisager les mesures suivantes : interdiction de créer ou maintenir un dépôt de pain : a) à moins de 800 m d'un fonds de boulangerie en activité ; b) dans toute commune de moins de 1.200 habitants pourvue d'une ou plusieurs boulangeries ; lorsqu'un ou plusieurs fonds de boulangerie seront en activité dans une commune, les dépôts seront interdits à tous les boulangers étrangers à ladite commune.

3842. — 30 octobre 1963. — **M. Raymond Bossus** appelle l'attention de **M. le ministre de l'éducation nationale** sur la réponse que viennent de recevoir de la préfecture de la Seine des conseillers municipaux de Paris, suite à leur démarche concernant le collège industriel de la rue Le Vau, Paris (20^e) : « Il est exact que le collège d'enseignement industriel de la rue Le Vau ne dispose que d'un seul atelier pour l'ensemble de l'établissement, ce qui a nécessairement conduit à fixer les effectifs en tenant compte de la présence des élèves des trois années d'enseignement par roulement dans le même local. Cette disposition est provisoire. Trois ateliers sont prévus pour un fonctionnement normal, mais ceux-ci ne pourront être implantés que dans une construction spécialement réservée à cet effet et qui doit être édictée sur un terrain jouxtant l'école de garçons de la rue Le Vau. Le projet est en instance de subvention auprès du ministère de l'éducation nationale ». En conséquence, il lui demande : 1^o depuis combien de temps le projet est à l'étude auprès du ministère de l'éducation nationale ; 2^o quels sont les délais prévus par le ministère pour l'octroi de la subvention indispensable.

3843. — 30 octobre 1963. — **M. Alain Poher** expose à **M. le ministre des finances et des affaires économiques** qu'une société, titulaire d'un bail commercial, valable pendant trois ans, envisage de créer une filiale dont le siège social serait installé dans une pièce des locaux loués. Afin de procéder à une équitable répartition des charges locatives, imposée d'ailleurs par la législation fiscale, elle envisage : a) de sous-louer la pièce par une convention écrite valable pour la durée du bail restant à courir ; b) de consentir une sous-location écrite pour une durée d'un an renouvelable à défaut de dénonciation six mois à l'avance ; c) de sous-louer verbalement ; d) simplement de se faire rembourser la quote-part de

loyers et charges correspondant à la superficie occupée par la filiale. Il lui demande de lui confirmer que c'est seulement dans le premier cas, où la société sous-locataire acquerra la propriété commerciale, que l'administration entend se prévaloir de l'article 2 de la loi n° 63-254 du 15 mars 1963 assujettissant au régime fiscal des cessions de droit au bail toute convention ayant pour effet de transférer le droit à la jouissance de locaux entrant dans les prévisions du titre I^{er} du décret n° 53-960 du 30 septembre 1963.

3844. — 30 octobre 1963. — **M. Alain Poher** expose à **M. le ministre des finances et des affaires économiques** que selon le paragraphe 110 de l'instruction administrative du 14 août 1963 relative à la fiscalité immobilière « les personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés qui construisaient ou faisaient construire sur des terrains leur appartenant des immeubles principalement destinés à l'habitation en vue de les revendre en bloc ou par appartements après l'achèvement de la construction, échappaient en fait à l'application de cet impôt pour l'ensemble des profits qu'elles retiraient de ces opérations ». Il lui demande si l'on peut bien déduire de ce commentaire que dans le cas où un immeuble était affecté pour les trois quarts au moins à l'habitation, l'exonération prévue à l'article 210 ter du code général des impôts s'appliquait à la totalité de l'immeuble. Cette interprétation serait d'autant plus logique qu'une solution analogue était appliquée, en ce qui concerne l'article 208, 3^o bis, du code général des impôts, qu'une solution identique est désormais retenue à l'égard de l'article 28, paragraphe I^{er}, de la loi du 15 mars 1963 (exonération sous condition de emploi) et que l'article 210 ter ne se réfère à l'exemption de contribution foncière qu'en ce qui concerne la durée de cette exemption et non à propos de la définition des biens exemptés. Au surplus, l'administration semble bien avoir admis l'application de l'article 210 ter du code général des impôts à la totalité des loyers perçus après achèvement par une société à raison de la location d'un immeuble qui était ensuite partiellement sous-loué à usage de bureaux à des sociétés commerciales (réponse à la question écrite n° 10769, Journal officiel, débats A. N., du 13 décembre 1961, p. 5540).

REPONSES DES MINISTRES

AUX QUESTIONS ECRITES

AGRICULTURE

M. le ministre de l'agriculture fait connaître à **M. le président du Sénat** qu'un délai lui est nécessaire pour rassembler les éléments de sa réponse à la question écrite n° 3756 posée le 8 octobre 1963 par **M. Jean Nayrou**.

INDUSTRIE

3747. — **M. Jean Bardol** attire l'attention de **M. le ministre de l'industrie** sur le fait que le conseil d'administration de la caisse autonome des ouvriers mineurs a adopté à l'unanimité de ses membres une proposition tendant à ce que les retraites minières soient augmentées en même temps que les salaires des mineurs. Le Gouvernement a été saisi de cette proposition, qui réparerait une injustice envers les retraités mineurs. Or malgré plusieurs interventions du conseil d'administration de la caisse autonome et des syndicats, le Gouvernement tarde à publier la modification nécessaire au règlement du régime de retraite des ouvriers mineurs. Il lui demande donc de bien vouloir lui préciser s'il envisage de signer sans tarder les dispositions proposées par le conseil d'administration de la caisse autonome. (Question du 8 octobre 1963.)

Réponse. — Le projet de décret relatif aux mesures envisagées a été préparé à la diligence de **M. le ministre du travail** et est actuellement soumis à l'examen du Conseil d'Etat.

TRAVAIL

3707. — **M. Edouard Le Bellegou** demande à **M. le ministre du travail** si un inscrit maritime propriétaire et armateur de bateaux faisant du transport de voyageur est obligé d'être affilié à la fois au régime de retraite dont relèvent les inscrits maritimes et à la caisse des assurances vieillesse de l'industrie et du commerce, alors que la loi semble préciser qu'une personne qui exerce deux professions non salariées ne doit cotiser qu'au régime de fait dont relève son activité principale, exemple commerçant et agriculteur, commerçant et artisan. (Question du 7 septembre 1963.)

Réponse. — Les dispositions législatives auxquelles fait allusion l'honorable parlementaire concernant exclusivement les professions non salariées qui relèvent, pour l'assurance vieillesse, des organisations autonomes d'allocation de vieillesse prévues à l'article 645 (1^{er} alinéa) du code de la sécurité sociale. En effet, en vertu du 2^e alinéa de ce même article, en cas d'exercice simultané de deux ou plusieurs activités professionnelles non salariées, dépendant d'organisations autonomes distinctes, l'intéressé est affilié à l'organisation d'allocation de vieillesse dont dépend son activité prin-

cipale. Or, bien que la caisse de retraites des marins français dénommée « Etablissement national des invalides de la marine » ne soit pas une organisation autonome au sens de l'article 645 du code de la sécurité sociale précité, il peut être admis en l'espèce et sous réserve d'une interprétation contraire des juridictions compétentes que le transport de voyageurs effectué par les inscrits maritimes propriétaires et armateurs de bateaux est la continuation de l'activité à raison de laquelle ils relèvent de l'établissement des invalides de la marine. Ils ne seraient alors pas tenus de s'affilier à la caisse d'assurance vieillesse de l'industrie et du commerce.

3731. — M. Georges Rougeron signale à **M. le ministre du travail** que le cadre de l'inspection du travail dans le département de l'Allier semble être insuffisamment pourvu en nombre puisque, au lieu de deux inspecteurs et deux contrôleurs, effectif réglementaire, il compte un seul inspecteur. Il lui demande si des dispositions seront envisagées afin de compléter ce cadre. (*Question du 30 septembre 1963.*)

Réponse. — L'effectif théorique du département de l'Allier est de deux inspecteurs du travail et de cinq contrôleurs des services extérieurs du travail et de la main-d'œuvre; l'effectif réel est actuellement d'un inspecteur et de trois contrôleurs. Ces fonctionnaires, malgré leurs charges très lourdes, parviennent cependant à assurer les tâches essentielles de l'inspection du travail et aucun incident particulier n'a été porté à la connaissance de l'administration. Une telle situation, pour regrettable qu'elle soit, n'est pas spéciale au département de l'Allier; elle est due essentiellement aux difficultés de recrutement, les nominations nouvelles ne pouvant suffire à combler les vides provoqués par les mises à la retraite. C'est pourquoi 45 postes d'inspecteur du travail sur un effectif budgétaire de 249 et 262 postes de contrôleur sur un effectif budgétaire de 1.178 sont actuellement vacants. Il n'est pas possible, dans ces conditions, de pourvoir aux vacances existant dans le département de l'Allier.

3757. — M. Jean Beraud croit devoir attirer l'attention de **M. le ministre du travail** sur la situation de certains artisans qui, ayant cotisé à une caisse artisanale de retraite pendant quelques années, se sont vu contraints de se mettre au service d'employeurs et ont ensuite, au titre de salarié, cotisé à la sécurité sociale. Il désirerait savoir dans quelle situation se trouveront, à soixante-cinq ans, les intéressés du fait qu'ils ne pourront réunir soit à l'une, soit à l'autre caisse le nombre d'années requises pour bénéficier des avantages accordés par l'une et l'autre caisses en matière de retraite; s'il est possible d'admettre que le calcul de celle-ci sera assuré en tenant compte de la totalité des années de cotisations; sinon, à quoi ils seront tenus pour obtenir la parité de traitement accordée soit aux artisans ayant constamment cotisé aux caisses de retraite artisanale, soit aux assurés sociaux ayant toujours été au service d'un employeur. (*Question du 8 octobre 1963.*)

Réponse. — En vertu des dispositions du décret n° 58-436 du 14 avril 1958, les personnes qui ont exercé successivement, alternativement ou simultanément des activités non salariées et des activités salariées pendant une durée totale d'au moins quinze années ont droit ou ouvrent droit à un avantage de vieillesse coordonné dont la charge est répartie proportionnellement entre l'organisation d'allocation vieillesse intéressée et le régime général de la sécurité sociale. Pour l'application de ces dispositions, sont décomptées respectivement suivant les règles propres à chacun des régimes en cause et totalisées dans la mesure où elles ne se superposent pas: en ce qui concerne les régimes de non-salariés, les périodes de cotisation ou les périodes d'activité professionnelle antérieures à l'obligation de cotiser, prises en considération par lesdits régimes, ainsi que, le cas échéant, les périodes qui leur sont assimilées au titre de ces régimes; en ce qui concerne les régimes de salariés, d'une part, les périodes d'assurances valables ou les périodes qui leur sont assimilées, d'autre part, les périodes de cotisation pour le risque vieillesse au régime de l'assurance volontaire prévu au livre III du code de la sécurité sociale.