

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 1964-1965

COMPTE RENDU INTEGRAL — 32^e SEANCE

Séance du Vendredi 4 Décembre 1964.

SOMMAIRE

1. — Procès-verbal (p. 2135).
2. — Dépôt d'un rapport (p. 2135).
3. — Bail a construction. — Adoption d'un projet de loi en deuxième lecture (p. 2136).
Discussion générale : MM. Jacques Delalande, rapporteur de la commission des lois ; Jean-Eric Bousch, rapporteur pour avis de la commission des finances.
Art. 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 17, 18, 20, 22, 23 et 24 : adoption.
Art. 24 bis :
MM. Marcel Molle, Jacques Maziol, ministre de la construction.
Suppression de l'article.
Art. 26 à 30 : adoption.
Sur l'ensemble : MM. Louis Talamoni, Edouard Le Bellegou, le ministre.
Adoption du projet de loi.
4. — Dépôt d'un avis (p. 2140).
5. — Règlement de l'ordre du jour (p. 2140).

PRESIDENCE DE M. AMEDEV BOUQUEREL, vice-président.

La séance est ouverte à quinze heures vingt minutes.

M. le président. La séance est ouverte.

— 1 —

PROCES-VERBAL

M. le président. Le compte rendu analytique de la séance d'hier a été affiché et distribué.

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

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

— 2 —

DEPOT D'UN RAPPORT

M. le président. J'ai reçu de M. Jean Geoffroy 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, modifié par l'Assemblée nationale en première lecture tendant à compléter l'article 335-4 du code pénal. [N° 4, 87 (1962-1963), 40 (1964-1965).]

Le rapport sera imprimé sous le n° 61 et distribué.

— 3 —

BAIL A CONSTRUCTION**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, adopté avec modifications par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, instituant le bail à construction et relatif aux opérations d'urbanisation. [N° 327 (1963-1964), 9, 10, 34, 49 et 54 (1964-1965).]

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

M. Jacques Delalande, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale. Mes chers collègues, nous examinons en deuxième lecture le projet de loi qui définit le bail à construction et qui prévoit le groupement en sociétés civiles des propriétaires de terrains concernés par des opérations d'urbanisation.

Mon propos sera bref et ma tâche simplifiée, puisqu'il s'agit seulement de vous demander de voter le texte du projet de loi tel qu'il nous est renvoyé par l'Assemblée nationale. Non pas que ce texte nous satisfasse entièrement, mais il faut reconnaître qu'il a été largement amélioré.

Je voudrais donc seulement vous rappeler, très brièvement d'ailleurs, en quoi consiste ce projet. Des formules juridiques nouvelles ont été créées dans le but essentiel de diminuer le prix de revient des constructions en supprimant le coût d'acquisition des terrains. Les moyens propres à assurer cet objet sont de laisser les terrains à leurs propriétaires, d'éviter à ceux-ci l'expropriation et de les associer à l'œuvre de construction en les intéressant financièrement au résultat, soit en leur assurant un loyer rentable, soit en leur attribuant des droits sur les immeubles construits. Le but poursuivi est donc d'une importance considérable. Le système proposé se présente sous la forme d'une option donnée aux propriétaires et il réussira dans la mesure où les propriétaires seront suffisamment incités à le choisir.

Tenant compte de l'importance de l'enjeu, le Sénat a, au cours de la première lecture, eu le souci constant de tenter d'assurer le succès de ces options nouvelles. Pour cela, il fallait, d'une part, donner aux propriétaires une information suffisante et, d'autre part, leur accorder des avantages, notamment sur le plan fiscal.

C'est dans cette double direction que le Sénat avait fait porter ses efforts. Aussi avait-il regretté de se voir, à l'époque, opposer l'article 40 de la Constitution à des amendements qui, tout en étant singulièrement modérés, étaient très pertinents sur le plan fiscal. Aujourd'hui, le texte nous revient; nous constatons que l'Assemblée nationale a retenu une bonne partie des mesures que nous avions préconisées. Certes, nous n'avons pas satisfaction sur tous les points et dans mon rapport écrit j'analyse article par article ce que nous avons obtenu, ce que nous avons fait gagner au texte primitif et ce que l'Assemblée nationale en a conservé.

Votre commission des lois a estimé que le texte contenait des améliorations assez substantielles pour que nous puissions le voter maintenant tel qu'il est. Nous pourrions, bien sûr, manifester quelque amertume en constatant que les idées lancées par le Sénat et écartées par une application singulièrement rigoureuse de l'article 40 de la Constitution ont été reprises par l'Assemblée nationale, parfois même par le Gouvernement, sans que, cette fois-ci, il ait été question de l'article 40. Nous préférons cependant nous réjouir du résultat final et estimer que sans doute les services du ministère des finances ont eu le temps de réfléchir aux problèmes que nous avons posés ici il y a un mois pour donner finalement leur accord aux solutions que nous avions nous-mêmes préconisées.

Enfin, le succès de ce texte, que nous souhaitons, étant lié à sa publication et à son application rapides, nous avons eu à cœur d'éviter une nouvelle navette et c'est donc l'adoption pure et simple, dans le texte qui nous est renvoyé par l'Assemblée nationale, que nous vous proposons.

Monsieur le ministre de la construction, je pense que vous aurez compris, une fois de plus, que la sagesse du Sénat et sa volonté de participer efficacement à l'œuvre législative constituent un mérite. Vous avez, vous, certes, le mérite d'avoir eu l'initiative de ce texte. Une fois de plus aussi, nous aurons pu constater, par cet exemple, une collaboration certainement utile entre les deux Assemblées en voyant combien ce projet s'est trouvé amélioré par les retouches qui successivement lui ont été apportées par l'Assemblée nationale et par le Sénat.

Maintenant, mes chers collègues, ce sont des vœux d'efficacité que je forme, en souhaitant que les formules nouvelles facilitent et accélèrent effectivement la construction de ces logements que tant de Français attendent. Si nous y parvenons, nous aurons le sentiment et la satisfaction d'avoir fait une œuvre utile. *(Applaudissements à gauche, au centre et à droite.)*

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des finances.

M. Jean-Eric Bousch, rapporteur pour avis de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation. Monsieur le ministre, mes chers collègues, les observations de la commission des finances se résument à très peu de choses étant donné, comme l'a dit mon collègue M. Delalande, au nom de la commission de législation, que nous vous proposons à notre tour l'adoption du texte voté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture.

Les modifications apportées par l'Assemblée nationale aux articles 26 à 29 qui concernent des dispositions de caractère financier se classent en deux catégories: d'une part, l'harmonisation des dispositions contenues dans les articles 23, 24, 27 et 28 sur lesquelles je n'insisterai pas; d'autre part, les allègements fiscaux supplémentaires:

Le Sénat s'était vu opposer l'article 40 de la Constitution à deux dispositions de caractère fiscal. L'une avait été présentée par M. Molle à l'article 26. Cet article prévoit, dans son paragraphe II, que lorsque le bailleur reçoit, en fin de bail, les immeubles construits sur son terrain, la valeur de ces immeubles constitue un revenu taxable, sauf si la durée du bail est au moins égale à trente ans. M. Molle avait suggéré que, dans le cas d'un bail d'une durée inférieure, la valeur du bien reçu soit réduite en fonction de la durée du bail, un décret fixant les conditions d'application.

Ces dispositions ont été reprises par la commission des lois de l'Assemblée nationale et acceptées par le Gouvernement.

L'autre allègement fiscal avait été présenté par la commission des lois sous forme d'un article additionnel prévoyant que les actes de constitution, prorogation, augmentation de capital, dissolution et partage des sociétés civiles seraient enregistrés au droit fixe de 50 francs et ne supporteraient pas la taxe de publicité foncière.

La commission des lois de l'Assemblée et le Gouvernement ont repris cette disposition sous des formes très voisines. Elle a été adoptée et insérée dans l'article 27.

En outre, le Gouvernement a fait voter deux nouveaux allègements fiscaux: l'un à l'article 27, où il a été prévu que les apports en société seraient exonérés de la T. V. A. lorsqu'ils entreraient dans le champ d'application de la loi du 15 mars 1963; l'autre à l'article 29 — complètement remanié, et nous savons combien il en avait besoin — où le bail à construction a été exonéré de la T. V. A. et de la taxe de publicité foncière, quelle que soit la destination des locaux à édifier.

Sous le bénéfice de ces observations, votre commission des finances, qui se félicite des améliorations apportées au projet initial sur le plan fiscal, vous propose de lui donner un avis favorable. *(Applaudissements au centre droit et à droite.)*

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 I^{er}**Du bail à construction.**

[Article 3.]

M. le président. « Art. 3. — Le bail à construction confère au preneur un droit réel immobilier.

« Ce droit peut être hypothéqué, de même que les constructions édifiées sur le terrain loué; il peut être saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

« Le preneur peut céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société sont tenus des mêmes obligations que le cédant qui en reste garant.

« Le preneur peut consentir les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail. » — *(Adopté.)*

[Articles 5 à 8.]

M. le président. « Art. 5. — Le prix du bail peut consister, en tout ou partie, dans la remise au bailleur, à des dates et dans des conditions convenues, d'immeubles ou de fractions d'immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tels immeubles.

« S'il est stipulé un loyer périodique payable en espèces, ce loyer est affecté d'un coefficient revisable par périodes triennales comptées à partir de l'achèvement des travaux. Toutefois, la première révision a lieu au plus tard dès l'expiration des six premières années du bail.

« La variation du coefficient est proportionnelle à celle du revenu brut des immeubles. Le revenu pris pour base de la variation du coefficient est celui de la première année civile qui suit celle de l'achèvement des travaux.

« Toutefois, à chaque période triennale, l'augmentation du loyer ne pourra, en aucun cas, être inférieure à ce qu'elle serait si la variation était basée sur l'indice du coût de la construction.

« Les contestations relatives à l'application des dispositions des trois précédents alinéas sont portées devant le président du tribunal de grande instance.

« En cas de perte des bâtiments, le loyer est maintenu au taux qu'il avait atteint à la date de cette perte jusqu'à reconstruction éventuelle des bâtiments détruits. » — (Adopté.)

« Art. 6. — Les servitudes passives, autres que celles visées au quatrième alinéa de l'article 3, privilèges, hypothèques ou autres charges nées du chef du preneur et, notamment, les baux et titres d'occupation de toute nature portant sur les constructions, s'éteignent à l'expiration du bail.

« Toutefois, si le bail prend fin par résiliation, judiciaire ou amiable, les privilèges et hypothèques visées au précédent alinéa et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteignent qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail. » — (Adopté.)

« Art. 7. — Si pendant la durée du bail les constructions sont détruites par cas fortuit ou force majeure, la résiliation pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire, qui statuera également sur les indemnités qui pourraient être dues. » — (Adopté.)

« Art. 8. — Les dispositions des troisième et quatrième alinéas de l'article 3, ainsi que celles des quatrième et sixième alinéas de l'article 5 sont d'ordre public. » — (Adopté.)

[Articles 10 et 11.]

TITRE II

Des opérations d'urbanisation.

CHAPITRE I^{er}

De la prise de possession des immeubles et du programme général d'utilisation des terrains.

M. le président. « Art. 10. — La prise de possession est décidée, sur la demande de l'expropriant, par un arrêté préfectoral qui délimite le périmètre dans lequel elle s'applique et comporte la désignation des immeubles ainsi que l'indication de la date à laquelle sera dressé un état des lieux.

« Cet arrêté est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels ou personnels. » — (Adopté.)

« Art. 11. — La prise de possession des immeubles affectés à l'habitation ou à occupation mixte, habitation et profession et effectivement utilisés à cet usage ne peut être exécutée avant que les occupants, bénéficiaires d'un titre régulier, qu'ils soient propriétaires ou non, n'aient été relogés. » — (Adopté.)

[Articles 13 et 14.]

M. le président. « Art. 13. — Lorsque l'immeuble auquel s'applique la prise de possession faisait l'objet d'une location, l'indemnité de privation de jouissance est égale au revenu brut qu'il produisait un an avant l'ouverture de l'enquête précédant la déclaration d'utilité publique sauf à tenir compte, s'il y a lieu, des majorations ou diminutions de loyers qui résulteraient soit de l'application de dispositions législatives ou réglementaires, soit de stipulations insérées dans des contrats conclus ou modifiés avant ladite date.

« Lorsque l'immeuble auquel s'applique la prise de possession ne faisait pas l'objet d'une location, l'indemnité de privation de jouissance est calculée de manière à assurer aux ayants droit un revenu correspondant à l'intérêt au taux légal de la valeur dudit immeuble. Cette valeur est estimée par l'administration dans les conditions prévues à l'article 19, sauf recours au juge de l'expropriation. Ce recours n'est pas suspensif du paiement de l'indemnité. » — (Adopté.)

« Art. 14. — Les contestations relatives à l'application des articles 11, 12 et 13 ci-dessus sont instruites et jugées comme en matière d'expropriation. » — (Adopté.)

[Articles 17 et 18.]

M. le président. « Art. 17. — Le préfet arrête, après accord des collectivités publiques intéressées, le programme général d'utilisation des terrains dont la prise de possession a été décidée dans les conditions prévues à l'article 10.

« Ce programme doit notamment préciser les surfaces nécessaires aux aménagements collectifs ainsi que le nombre de logements prévus destinés à la location et à l'accession à la propriété, les caractéristiques principales et la nature de ces logements. Il est publié et déposé à la mairie dans le délai d'un an à compter de la date de l'arrêté préfectoral qui a autorisé la prise de possession.

« En cas d'absence d'accord des collectivités intéressées, le programme visé à l'alinéa premier est fixé par décret en Conseil d'Etat.

« Si le programme n'est pas publié dans le délai prescrit, les propriétaires peuvent exiger que leurs immeubles soient expropriés. » — (Adopté.)

« Art. 18. — Les immeubles dont la prise de possession a été autorisée peuvent être mis à la disposition/de concessionnaires publics ou privés désignés en vue de la réalisation des ouvrages et constructions.

« Les délibérations relatives à la désignation des concessionnaires et aux cahiers des charges de concession sont soumises à l'approbation expresse de l'autorité de tutelle.

« Lorsque, à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la publication du programme visé à l'article 17 ci-dessus, aucune délibération portant désignation d'un concessionnaire n'a été prise ou approuvée, un décret en Conseil d'Etat pourra transférer le bénéfice de la déclaration d'utilité publique et de l'autorisation de prise de possession à une autre des personnes morales mentionnées à l'article 9 ci-dessus.

« Si certains des concessionnaires désignés n'ont pas accepté ou si l'autorité de tutelle, par décision motivée, a refusé d'approuver certaines délibérations portant désignation de concessionnaires, le préfet invite la collectivité à désigner, dans un délai de deux mois, de nouveaux concessionnaires; à défaut, ces concessionnaires sont désignés par l'autorité de tutelle. » — (Adopté.)

CHAPITRE II

Du groupement des propriétaires.

[Article 20.]

M. le président. « Art. 20. — Tout propriétaire d'un ou de plusieurs immeubles situés dans le périmètre visé à l'article 10, peut, dans un délai de six mois à dater de la publication du programme général d'utilisation des terrains :

« — soit faire apport de ses immeubles à une société civile constituée par les propriétaires des immeubles compris dans le périmètre visé à l'article 10 ci-dessus ;

« — soit demander l'expropriation de ses immeubles.

« L'option du propriétaire prend effet irrévocablement à l'expiration du délai ci-dessus fixé.

« La société civile s'oblige statutairement à mettre les immeubles à la disposition des différents concessionnaires en vue de la réalisation du programme.

« Elle ne peut être constituée que si les propriétaires qui décident d'y participer totalisent un minimum de superficie fixé par décret.

« Les immeubles sont apportés à la société pour leur valeur déterminée dans les conditions prévues à l'article 19 ci-dessus.

« Les propriétaires des immeubles qui ne sont pas apportés à la société sont expropriés sur la base de cette même valeur. » — (Adopté.)

[Articles 22 à 24.]

M. le président. « Art. 22. — L'Etat, la collectivité ou l'établissement public doit :

« — soit entrer dans la société civile en lui faisant apport des immeubles de son domaine privé qui sont compris dans le périmètre visé à l'article 10 ci-dessus et qui ne sont pas destinés à la réalisation d'emprises publiques ;

« — soit céder lesdits immeubles à la société civile au prix fixé dans les conditions prévues à l'article 19 ci-dessus.

« La société cède à la collectivité publique les immeubles destinés à la réalisation d'emprises publiques. Le prix est déterminé comme il est dit à l'article 23 ci-après.

« Après compensation des cessions susvisées, le solde est réglé en espèces. Toutefois, si le solde est positif pour la collectivité publique, la société civile peut exiger que l'Etat, la collectivité ou l'établissement public lui fassent apport de la part des immeubles de leur domaine privé de la valeur desquels elle serait redevable après la compensation ci-dessus visée.

« Les dispositions du présent article relatives aux cessions d'immeubles domaniaux et d'immeubles nécessaires à la réalisation d'emprises publiques sont applicables aux cessions d'immeubles réalisées par les collectivités publiques autres que le bénéficiaire de l'autorisation de prise de possession ou au profit desdites collectivités. » — (Adopté.)

« Art. 23. — La société civile cède aux concessionnaires les terrains nécessaires pour les constructions destinées à l'accès à la propriété, le prix de vente étant déterminé par application à la surface des terrains cédés de la valeur moyenne du mètre carré des immeubles de la société civile telle qu'elle résulte des évaluations auxquelles il a été procédé dans les conditions prévues à l'article 19 ci-dessus. Ce prix est majoré, éventuellement, du montant de la taxe de régularisation des valeurs foncières instituées par l'article 8 de la loi n° 63-1241 du 19 décembre 1963. En contrepartie des immeubles cédés, la société civile reçoit des immeubles ou fractions d'immeubles estimés à leur prix de revient.

« Les immeubles reçus par la société civile dans les conditions définies à l'alinéa précédent ne peuvent être aliénés avant l'expiration d'un délai de dix ans. Toutefois, ils peuvent être attribués aux associés en représentation de leurs droits. » — (Adopté.)

« Art. 24. — La société civile passe un bail à construction avec les concessionnaires pour les superficies destinées à des constructions à usage locatif. La durée du bail ne peut excéder celle de la concession.

« Si le prix du bail est stipulé payable en tout ou en partie par la remise d'immeubles ou de fractions d'immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tels immeubles, ceux-ci sont estimés à leur prix de revient. La société civile est tenue des obligations imposées au concessionnaire par le cahier des charges.

« Les immeubles, partie d'immeubles ou titres reçus par la société civile dans les conditions définies à l'alinéa précédent ne peuvent être aliénés avant l'expiration d'un délai de dix ans. Toutefois, ils peuvent être attribués aux associés en représentation de leurs droits.

« Si le prix du bail est stipulé payable en espèces, le loyer est égal à l'intérêt au taux légal en matière civile de la valeur des immeubles fixée comme il est dit au premier alinéa de l'article 23, majorée éventuellement du montant de la taxe de régularisation des valeurs foncières. Il est indexé sur les loyers que produisent les constructions réalisées sur les superficies faisant l'objet du bail.

« Dans le cas prévu à l'alinéa précédent, le loyer peut être majoré pour réaliser, sur la durée du bail, le transfert au concessionnaire de la propriété des terrains. Les dispositions du présent alinéa sont obligatoires lorsque le concessionnaire est un organisme d'habitations à loyer modéré construisant en vue de la location.

« L'augmentation du loyer par application de l'indexation prévue par le quatrième alinéa du présent article ne pourra être inférieure à celle qui résulterait de l'application de l'indice du coût de la construction.

« A défaut d'accord dans un délai de six mois à dater de l'acceptation de sa désignation par le concessionnaire, les parties sont réputées avoir opté pour le mode de rémunération prévu au deuxième alinéa du présent article, à moins que le concessionnaire ne demande à acquérir le terrain conformément aux dispositions de l'article 23. Si le désaccord porte sur la durée du bail ou sur le montant de la contrepartie accordée à la société

civile, cette durée et ce montant sont fixés par le tribunal de grande instance. » — (Adopté.)

L'article 24 bis a été supprimé par l'Assemblée nationale.

M. Marcel Molle. Je demande la parole.

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

M. Marcel Molle. Je ne demande pas la reprise de cet article car je ne veux pas provoquer une navette sur un point de détail.

Cet article prévoyait des mesures de contrôle au profit de la société qui contracte un bail à construction dans le système du groupement de propriétaires.

L'article a été supprimé à la suite d'un argument qui ne me paraît pas entièrement convaincant. L'Assemblée nationale a estimé que la situation de la société n'était pas essentiellement différente de celle d'un particulier contractant un bail à construction dans les termes du titre I^{er} de la loi. Toutefois, la situation n'est pas tout à fait la même puisqu'un tiers intervient dans l'affaire : la collectivité qui poursuit l'opération.

Le propriétaire, la société en l'occurrence, qui loue n'a pas le choix du concessionnaire puisqu'il lui est présenté par la collectivité. Il est donc probablement en état d'infériorité pour discuter les conditions du contrat. Il est à craindre que, si la société n'a pas les moyens de vérifier l'exécution du contrat, elle hésite à s'y engager. C'est pourquoi, en première lecture, j'avais estimé qu'il fallait donner à la société le moyen de contrôler sa construction, ce qui pourrait l'encourager et faciliter la conclusion du bail.

J'attire l'attention de M. le ministre de la construction sur cette question. Il est vraisemblable que ces opérations s'effectueront selon un contrat type. La plupart du temps les contrats seront les mêmes. Je demande donc à M. le ministre de veiller que le contrat donne à la société le moyen de contrôler les engagements pris par le concessionnaire de façon qu'elle ne soit pas seule à discuter les garanties sans s'entourer du concours de la collectivité qui mène l'opération.

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 donner à M. Molle toutes assurances sur ce point. Je lui confirme que le Gouvernement a l'intention de prévoir dans les contrats types toutes les sécurités nécessaires pour les propriétaires qui adhèrent à une société civile dans les conditions que prévoit le projet de loi.

M. le président. L'article 24 bis demeure supprimé.

TITRE III

Dispositions fiscales.

[Articles 26 à 29.]

M. le président. « Art. 26. — I. — Lorsque le prix du bail consiste, en tout ou partie, dans la remise d'immeubles ou de titres dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 5 de la présente loi, le bailleur peut demander que le revenu représenté par la valeur de ces biens calculée d'après le prix de revient soit réparti, pour l'établissement de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, de la taxe complémentaire ou de l'impôt sur les sociétés, sur l'année ou l'exercice au cours duquel lesdits biens lui ont été attribués et les quatorze années ou exercices suivants.

« En cas de cession des biens, la partie du revenu visé à l'alinéa précédent qui n'aurait pas encore été taxée est rattachée aux revenus de l'année ou de l'exercice de la cession. Pour l'établissement de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, le cédant pourra, toutefois, demander le bénéfice des dispositions de l'article 163 du code général des impôts.

« Il en est de même en cas de décès du contribuable. Toutefois, chacun de ses ayants droit peut demander que la partie du revenu non encore taxée correspondant à ses droits héréditaires soit imposée à son nom et répartie sur chacune des années comprises dans la fraction de la période de quinze ans restant à courir à la date du décès.

« II. — Les dispositions du I ci-dessus s'appliquent également aux constructions revenant sans indemnité au bailleur à l'expiration du bail.

« Toutefois, la remise de ces constructions ne donne lieu à aucune imposition lorsque la durée du bail est au moins égale

à trente ans. Si la durée du bail est inférieure à trente ans, l'imposition est due sur une valeur réduite en fonction de la durée du bail dans des conditions qui seront fixées par décret. » — (Adopté.)

« Art. 27. — I. — Les dispositions des articles 3 et 4 de la loi n° 63-1241 du 19 décembre 1963 ne sont pas applicables à la plus-value dégagée lors de l'apport d'immeubles à une société civile visée à l'article 20 de la présente loi.

« Le bénéfice de cette disposition est subordonné à la condition que le redevable prenne l'engagement, pour lui et ses ayants droit, de ne pas céder les parts sociales reçues en rémunération de son apport avant l'expiration soit d'un délai de dix ans à compter de la constitution de la société, soit d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement des travaux compris dans le programme prévu à l'article 17.

« Si cet engagement n'est pas rempli, la plus-value exonérée en application du premier alinéa ci-dessus est rapportée au revenu imposable du cédant afférent à l'année au cours de laquelle les parts ont été cédées, sans préjudice, le cas échéant, de l'imposition, dans les conditions de droit commun, de la plus-value réalisée à l'occasion de la cession de ces parts.

« II. — Sous la condition prévue au deuxième alinéa du I ci-dessus, la plus-value visée à ce I n'est pas soumise aux dispositions de l'article 5 de la loi précitée du 19 décembre 1963, lorsque l'apporteur est une entreprise passible de l'impôt sur le revenu des personnes physiques au titre des bénéfices industriels et commerciaux ou de l'impôt sur les sociétés.

« Si les parts sociales sont cédées avant l'expiration des délais de dix ans ou de cinq ans prévus ci-dessus, l'entreprise est déchue du bénéfice de l'exonération édictée par l'article 40 du code général des impôts dont elle a éventuellement bénéficié. La plus-value correspondante est alors attachée aux résultats de l'exercice au cours duquel la cession des parts est intervenue.

« III. — Les dispositions du troisième alinéa du I et du deuxième alinéa du II du présent article s'appliquent également en cas de cession, avant l'expiration des délais de dix ans ou de cinq ans prévus ci-dessus, des immeubles ou fractions d'immeubles qui ont été attribués en représentation des droits des associés dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 23 et au troisième alinéa de l'article 24 de la présente loi.

« IV. — Les dispositions du deuxième alinéa du I du présent article ne s'appliquent pas aux parts sociales cédées à d'autres membres de la société à la condition que le cessionnaire soit entré dans ladite société dès la constitution de cette dernière et que la valeur nominale des parts ainsi cédées, en une ou plusieurs fois, n'excède pas la somme de 100.000 francs.

« V. — Les actes de constitution, d'augmentation de capital, de prorogation, de dissolution et de partage des sociétés civiles visées à l'article 20 ci-dessus sont enregistrés au droit fixe de 50 francs et sont dispensés de la taxe de publicité foncière.

« Lorsqu'ils entrent dans le champ d'application de l'article 27 de la loi n° 63-254 du 15 mars 1963, les apports faits auxdites sociétés sont exonérés de la taxe sur la valeur ajoutée. » — (Adopté.)

« Art. 28. — En cas d'inobservation des prescriptions du deuxième alinéa de l'article 23 et du troisième alinéa de l'article 24 de la présente loi, la société civile est redevable d'une amende fiscale égale à 20 p. 100 du prix de cession des immeubles.

« Cette amende, qui est établie et recouvrée d'après les règles, sous les sanctions et avec les garanties prévues en matière d'impôt sur le revenu des personnes physiques, ne met pas obstacle à l'imposition dans les conditions de droit commun de la plus-value réalisée à l'occasion de la cession des immeubles.

« L'amende n'est pas admise en déduction pour l'établissement de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, de la taxe complémentaire ou de l'impôt sur les sociétés. » — (Adopté.)

« Art 29. — I. — Quelle que soit l'affectation des locaux à édifier, le bail à construction est exonéré de la taxe sur la valeur ajoutée ainsi que de la taxe de publicité foncière et soumis au droit d'enregistrement dans les mêmes conditions que les baux à durée limitée d'immeubles n'ayant pas le caractère de biens ruraux. Toutefois, pour le calcul dudit droit, il est fait abstraction de la valeur du droit de reprise des constructions, lorsque celles-ci doivent devenir la propriété du bailleur en fin de bail.

« II. — Les mutations de toute nature qui ont pour objet les droits du bailleur ou du preneur sont assujetties aux dispositions fiscales applicables aux mutations d'immeubles. » — (Adopté.)

TITRE IV

[Article 30.]

M. le président. « Art. 30. — Un règlement d'administration publique déterminera en tant que de besoin les conditions et modalités d'application de la présente loi dans un délai de six mois après sa promulgation.

« En outre, un décret en Conseil d'Etat modifiera et complètera compte tenu des dispositions de la présente loi, la réglementation en vigueur relative à la participation des propriétaires aux opérations de rénovation urbaine. » — (Adopté.)

Les autres articles du projet de loi ne font pas l'objet de la deuxième lecture.

Avant de mettre aux voix l'ensemble du projet de loi, je donne la parole à M. Talamoni pour explication de vote.

M. Louis Talamoni. Monsieur le président, mesdames, messieurs, nous avons eu l'occasion, lors de la première lecture, de faire une analyse complète de ce projet de loi. Je voudrais rappeler quelques-unes des idées essentielles que le groupe communiste avait émises.

Le projet de loi a, paraît-il pour objet de freiner la spéculation sur les terrains. Or d'autres textes ont été pris dans ce sens et ils n'ont eu aucune efficacité. Nous avons déjà indiqué que le meilleur moyen de freiner cette spéculation serait d'accorder, soit un droit de préemption aux collectivités locales, soit des crédits pour leur permettre de faire des réserves foncières et en même temps d'engager des travaux d'urbanisation. Or, ce projet de loi rejoindra les autres textes sur la spéculation et l'urbanisation.

Il est pourtant d'autres aspects que nous considérons comme très dangereux. Les grands bénéficiaires seront les sociétés immobilières qui pourront construire à des fins locatives. D'autre part, ce texte portera atteinte à la législation H. L. M. et, par conséquent, au logement à caractère social. Ce sont déjà là des raisons suffisantes pour manifester notre hostilité à un tel projet de loi.

Il est pourtant encore une autre raison : c'est qu'il portera atteinte — une de plus ! — à l'administration communale et aux libertés des collectivités locales, tant il est vrai que ces dernières pourront se voir imposer des programmes qui ne correspondent pas à leurs besoins et, parfois même, à leurs possibilités.

Pour ces différentes raisons, le groupe communiste ne votera pas le projet de loi portant bail à construction. (Applaudissements à l'extrême gauche et à gauche.)

M. le président. La parole est à M. Le Bellegou.

M. Edouard Le Bellegou. Mes chers collègues, au cours de la discussion générale en première lecture, notre collègue M. Bernard Chochoy avait exposé les raisons pour lesquelles le groupe socialiste ne voterait pas le projet.

Nous avons entendu tout à l'heure notre éminent rapporteur. Il a lui-même déclaré à la tribune que le projet ne donnait pas entièrement satisfaction. Il ne retient pas, en effet, la plupart des amendements qui avaient été apportés par la commission des lois du Sénat et votés par notre assemblée.

Mais s'il ne donne pas entièrement satisfaction à notre rapporteur, il ne donne pas du tout satisfaction au groupe socialiste. Non seulement ce projet n'apporte pas grand chose de nouveau en ce qui concerne les règles civiles qui régissaient jusqu'à présent le bail à construction, mais, en ce qui concerne l'incitation des propriétaires menacés d'expropriation à entrer dans les sociétés civiles, l'élément essentiel qui pouvait la favoriser et qui avait été retenu par notre commission a été écarté par l'Assemblée nationale. Notre rapporteur l'a rappelé tout à l'heure.

Dans ces conditions, nous ne croyons pas beaucoup à l'entrée des propriétaires menacés d'expropriation dans les sociétés civiles et nous pensons que celles-ci vont, purement et simplement, se transformer en sociétés de promoteurs à tendance capitaliste.

D'autre part, ce projet porte une certaine atteinte à l'autonomie des collectivités locales dans la mesure où il n'assure pas nécessairement, dans la confection des programmes, suffisamment de logements de caractère spécifiquement social et où il constitue, à notre point de vue, un transfert des responsabilités sociales de l'Etat dans le domaine du capitalisme privé.

Dans ces conditions, le groupe socialiste votera contre le projet. (Applaudissements sur divers autres bancs.)

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. Monsieur le président, messieurs, j'ai dit bien souvent qu'une nouvelle loi « foncière » serait inutile s'il ne s'agissait que de permettre aux sociétés dites « capitalistes » de réaliser des programmes de construction. En effet ce ne sont pas ces sociétés qui souffrent du manque de terrains et de leurs prix excessifs.

A la vérité, ce que nous avons voulu en essayant d'instituer cette formule nouvelle d'urbanisation, c'est ménager dans les meilleures conditions possibles les intérêts des propriétaires de terrains en éliminant tous les intermédiaires et tous les « spécialistes » qui disposent de divers procédés ingénieux pour priver les propriétaires des sols des profits qu'ils encaissent eux-mêmes et qui sont le plus souvent considérables.

Nous avons voulu intéresser directement ces propriétaires aux opérations d'urbanisation, en pensant plus particulièrement à ceux d'entre eux qui n'ont ni les moyens, ni le goût, ni le temps de participer ou de s'intéresser directement eux-mêmes à des opérations de construction. Ces derniers trouveront là, au sein d'une société civile de propriétaires, la possibilité de tirer davantage d'intérêt de leur terrain en participant au profit que réaliseront nécessairement les opérations d'urbanisation qui seront faites par les collectivités publiques et auxquelles celles-ci apporteront l'appui ou l'appoint des équipements nécessaires qui ont valorisé les terrains.

En considérant ce texte dans son dernier état, je suis le premier à reconnaître que son examen attentif par les deux Assemblées a eu pour résultat des améliorations certaines. Notre projet de loi constitue maintenant un outil efficace comme la pratique le démontrera rapidement, j'en suis convaincu.

Ce texte a été amélioré grâce essentiellement aux travaux de vos commissions, ce dont je les remercie. Il ne pouvait en être autrement, compte tenu de l'intérêt que votre commission des lois et son très distingué rapporteur portaient à ce texte.

On a dit que ce projet n'apportait pas grand-chose de nouveau. C'est probablement parce qu'on l'a vu de très loin et de très haut. Mais j'ai la satisfaction de voir que ceux qui ont examiné ce texte dans ses détails, qui ont contribué à l'améliorer, ont reconnu eux-mêmes qu'il s'inspire de conceptions absolument nouvelles dont la pratique démontrera certainement l'utilité et l'efficacité.

Jusqu'à présent, nos grandes opérations d'urbanisation, qui se pratiquaient au moyen de l'expropriation, avaient pour résultat de dresser la plupart du temps contre la collectivité publique des associations de « défense » des propriétaires.

Je souhaite qu'à l'avenir les propriétaires s'unissent encore, non plus pour lutter contre la collectivité publique, mais au contraire dans des sociétés à but constructif qui concevront, qu'avec la collectivité publique, qui veut urbaniser et faire un effort en ce sens, les intérêts sont liés, au point que chacun doit y trouver son compte.

Ce n'est donc pas seulement pour ménager contre les expropriations les droits de ces petits propriétaires que nous avons conçu ce texte — les administrateurs locaux doivent le comprendre et nous aider à le mettre en application — c'est aussi pour ménager aux collectivités publiques, notamment aux collectivités locales, sans qu'elles aient à faire l'avance du prix des terrains, la possibilité de disposer des surfaces de sol qui leur sont nécessaires, non point pour boucher quelques trous au bord de voies existantes, répondant ainsi médiocrement aux besoins de la construction, mais bien pour réaliser de véritables quartiers nouveaux — parfois il s'agira même, dans certaines régions, de villes nouvelles.

Ainsi parviendrons-nous à ce que j'ai toujours appelé un urbanisme cohérent, c'est-à-dire dans lequel le talent de l'architecte est libre de concevoir l'aménagement du quartier nouveau,

sachant que, grâce à la péréquation de la valeur des sols, là où il promène son crayon, il cesse de créer des injustices, comme cela se produisait trop souvent dans le passé.

Bien sûr, nous allons maintenant, et le plus rapidement possible, mettre en application ce texte. Nous avons d'ailleurs suivi les travaux de votre commission des lois et adapté, au fur et à mesure de leur avancement le projet de règlement d'administration publique compte tenu des modifications et des améliorations apportées par le Parlement. Il en résulte que, comme je l'espère, nous mettrons bientôt cet outil à la disposition des collectivités publiques dès la fin de l'année, en tout cas avant l'expiration du délai de six mois prévu pour la publication du règlement d'administration publique.

Je compte beaucoup sur ceux qui voteront ce texte, sur les administrateurs locaux qui auront à en faire l'application, pour apporter avec les pouvoirs publics la démonstration que, dans notre pays, on peut faire de l'urbanisme et réaliser un effort considérable dans le domaine de la construction si l'on bénéficie de la participation, non seulement des propriétaires, mais aussi des populations intéressées car, après tout, c'est pour elles, et pour leur bien-être que nous travaillons en commun. *(Applaudissements à droite, au centre et sur certains bancs à gauche.)*

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

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

(Le projet de loi est adopté.)

— 4 —

DEPOT D'UN AVIS

M. le président. J'ai reçu de M. Roger Houdet un avis, présenté au nom de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation, sur le projet de loi adopté par l'Assemblée nationale, après déclaration d'urgence, portant approbation d'un rapport sur les principales options qui commandent la préparation du V^e plan. (N^o 52, 1964-1965.)

L'avis sera imprimé sous le n^o 62 et distribué.

— 5 —

REGLEMENT DE L'ORDRE DU JOUR

M. le président. Voici quel pourrait être l'ordre du jour de la prochaine séance publique qui a été précédemment fixée au lundi 7 décembre 1964, à quatorze heures trente :

Discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, après déclaration d'urgence, portant approbation d'un rapport sur les principales options qui commandent la préparation du V^e plan. [N^{os} 52 et 56 (1964-1965). M. Jean Fillipi, rapporteur de la commission des affaires économiques et du plan; et n^o 62 (1964-1965), avis de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la Nation. M. Roger Houdet, rapporteur; et n^o 57 (1964-1965), avis de la commission des affaires sociales. M. Roger Menu, rapporteur; et avis de la commission des affaires culturelles, M. Louis Gros, rapporteur.]

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 quinze heures quarante-cinq minutes.)

Le Directeur du service de la sténographie du Sénat,
HENRY FLEURY.

Errata

au compte rendu intégral.

I. — De la séance du 20 mai 1964.

RÉGIME ET RÉPARTITION DES EAUX
ET LUTTE CONTRE LEUR POLLUTION

Page 341, 1^{re} colonne, 19^e ligne avant la fin, art. 15 :

Au lieu de : « quiconque aurait fait... »,

Lire : « quiconque aura fait... ».

Page 348, 1^{re} colonne, 3^e ligne, art. 16 :

Au lieu de : « servitude du halage... »,

Lire : « servitude de halage... ».

Page 348, 1^{re} colonne, 7^e ligne, art. 16 :

Au lieu de : « de cet article précédent »,

Lire : « de l'article précédent. »

Page 360, 1^{re} colonne, 27^e ligne, art. 48 :

Au lieu de : « amende de 2.000 à 10.000 F. »,

Lire : « amende de 2.000 à 100.000 F. »

II. — De la séance du 5 novembre 1964.

TUTELLE ET EMANCIPATION

Page 1331, 1^{re} colonne, 4^e ligne, art. 421 :

Au lieu de : « Si le tuteur s'est intégré... »,

Lire : « Si le tuteur s'est ingéré... ».

Page 1344, 1^{re} colonne, 10^e ligne avant la fin, art. 1055 :

Au lieu de : « la section 6... »,

Lire : « à la section 6... ».

QUESTIONS ECRITES

REMISES A LA PRESIDENCE DU SENAT LE 4 DECEMBRE 1964

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. »

4794. — 4 décembre 1964. — M. Roger Menu expose à M. le ministre de l'Intérieur : 1° qu'en application de la loi n° 50-400 du 3 avril 1950 portant autorisation d'emplois et réforme de l'auxiliarat, le règlement d'administration publique n° 51-705 du 6 juin 1951 a prévu : en son article 16 (dernier alinéa) que les sténodactylographes intégrés étaient reclassés à l'échelon égal et conservaient leur ancienneté ; en son article 24 (dernier alinéa) que les commis de préfectures étaient reclassés au moins à l'indice égal ou immédiatement supérieur sans prise en compte de l'ancienneté ; 2° que cette situation a créé un grave préjudice à l'égard de certains fonctionnaires qui, au moment de leur intégration dans le cadre des commis, comptaient un nombre important d'années de service, et lui demande s'il n'envisage pas de faire bénéficier les personnels en cause des dispositions de la circulaire du 6 mai 1959 qui a permis la reconstitution de carrière des fonctionnaires intégrés dans d'autres départements ministériels tels que les P. T. T. et finances.

4795. — 4 décembre 1964. — M. Jean Deguise expose à M. le ministre de l'éducation nationale la situation actuelle des maîtres auxiliaires de l'enseignement technique. Cette catégorie d'enseignants paraît, à l'heure présente, plongée dans une situation sans issue. En effet, les concours spéciaux qui n'ont eu lieu que pour certains d'entre eux sont maintenant arrivés à expiration et il ne reste plus, pour le maître auxiliaire, qu'à stagner dans une situation moralement pénible. Aussi, il souhaiterait savoir si l'administration a l'intention d'intégrer ces enseignants dans le cadre des fonctionnaires de l'éducation nationale ou si, au contraire, considérant qu'ils n'ont aucune chance d'être un jour titularisés, il serait préférable qu'ils s'orientent vers une autre voie.

4796. — 4 décembre 1964. — M. Jean Lecanuet expose à M. le ministre de l'Intérieur qu'à la suite de la création, dans le cadre de la réforme administrative, des directions de l'action sanitaire et sociale, les directeurs des préfectures qui ont été transférés au ministère de la santé publique et de la population pour remplir les fonctions de directeurs départementaux vont bénéficier de l'échelle indiciaire 535, 600, 630 à compter du 1^{er} septembre 1964. Ces transferts tiennent, dans la plupart des cas, au fait que ceux qui en bénéficient appartenaient à l'ancienne division d'aide sociale des préfectures. Ces mutations ne sont donc pas fondées sur des choix, comportant un critère sur la valeur de carrière des intéressés, comparée à celle des autres directeurs de service, maintenus dans le cadre des personnels de préfecture. Il lui demande en conséquence quelles dispositions il compte prendre pour que les directeurs de préfecture restés en service bénéficient du même reclassement indiciaire que leurs collègues mutés dans les cadres de la fonction publique.

4797. — 4 décembre 1964. — M. Emile Vanrullen expose à M. le ministre de l'Industrie que depuis 1958 la commune de Pierrepont (Meurthe-et-Moselle) fait de nombreux efforts pour obtenir l'installation d'une activité industrielle dans des locaux industriels désaffectés, et lui demande : 1° si ses services ont déjà étudié la question ; 2° si des mesures propres à satisfaire les vœux de la commune de Pierrepont pourraient être prises à brève échéance ; 3° si, de son point de vue, l'installation d'une nouvelle usine à Pierrepont ne permettrait pas de résoudre les problèmes que pose le sous-emploi féminin dans cette région et de faciliter une diversification industrielle régionale.

4798. — 4 décembre 1964. — M. Fernand Verdeille demande à M. le ministre de l'Intérieur combien de kilomètres de chemins communaux (anciens chemins vicinaux ou ruraux) ont été classés dans la voirie départementale : 1° pendant la période 1946 à 1954 ; 2° de 1954 à 1958 ; 3° de 1959 à 1964.