

# 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°

POUR LES CHANGEMENTS D'ADRESSE  
AJOUTER 0,20 F

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1967-1968

COMPTE RENDU INTEGRAL — 12° SEANCE

Séance du Vendredi 10 Novembre 1967.

#### SOMMAIRE

1. — Procès-verbal (p. 1195).
2. — Orientation foncière et urbaine. — Suite de la discussion et adoption d'un projet de loi (p. 1195).
  - Art. 22 : adoption.
  - Art. 23 :  
Amendement de M. Joseph Voyant. — MM. Joseph Voyant, Etienne Dailly, rapporteur de la commission de législation ; André Bettencourt, secrétaire d'Etat aux affaires étrangères. — Adoption.
  - Amendement de M. Etienne Dailly. — Adoption.
  - Art. 24 : adoption.
  - Art. 25 :  
Amendements de M. Etienne Dailly. — MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.
  - Adoption de l'article modifié.
  - Art. 26 :  
Amendement de M. Etienne Dailly. — Adoption.
  - Adoption de l'article modifié.
  - Art. 27 :  
Amendements de M. Etienne Dailly et de M. Michel Chauty. — MM. le rapporteur, Michel Chauty, rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques ; le secrétaire d'Etat, Marcel Molle. — Adoption de l'amendement de M. Etienne Dailly.
  - Adoption de l'article modifié.
  - Art. 28 :  
Amendement de M. Etienne Dailly. — Adoption.
  - Adoption de l'article modifié.

- Art. 29 : adoption.
- Art. 30 :  
Amendement de M. Etienne Dailly. — Adoption.
- Adoption de l'article modifié.
- Art. 31 :  
Amendements de M. Etienne Dailly et de M. Joseph Voyant. — MM. le rapporteur, Joseph Voyant, le secrétaire d'Etat. — Adoption.
- Adoption de l'article modifié.
- Art. 32 :  
Amendement de M. Etienne Dailly. — Adoption.
- Adoption de l'article modifié.
- Art. 32 bis :  
Amendement de M. Etienne Dailly. — Adoption.
- Adoption de l'article modifié.
- Amendement de M. Etienne Dailly sur un intitulé. — Adoption.
- Art. additionnel 32 bis A (amendement de M. Etienne Dailly) : adoption.
- Art. 32 quater (amendements de M. Etienne Dailly et de M. Adolphe Chauvin) : adoption de l'article dans le texte proposé par M. Adolphe Chauvin.
- Art. additionnel (amendement de M. Jean Geoffroy) :  
MM. Roger Carcassonne, le secrétaire d'Etat, le rapporteur.
- Rejet de l'article.
- Amendement de M. Etienne Dailly sur un intitulé. — Adoption.
- Art. additionnel 32 quinquies (amendement de M. Etienne Dailly) : adoption.
- Art. additionnel 32 sexies (amendement de M. Etienne Dailly) : adoption.

Art. additionnel 32 *octies* (amendement de M. Etienne Dailly) : adoption.

Art. 33 : adoption.

Art. 33 *bis* :

Amendement de M. Etienne Dailly. — MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat, le rapporteur pour avis. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 34 :

Amendement de M. Etienne Dailly. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 34 *bis* :

Amendements de M. Michel Chauty et de M. Etienne Dailly. — MM. le rapporteur, Guy Petit, Marcel Martin, le secrétaire d'Etat, Joseph Voyant. — Réserve.

Suspension et reprise de la séance.

Présidence de M. Pierre Garet.

Amendement rectifié de M. Etienne Dailly à l'article 34 *bis*. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 35 :

Amendement de M. Etienne Dailly. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 36 :

Amendement de M. Michel Chauty. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 37 :

Amendement de M. Edouard Le Bellegou. — MM. Maurice Coutrot, le rapporteur, le secrétaire d'Etat, Pierre Marcihacy. — Rejet, au scrutin public.

Amendements de M. Etienne Dailly. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. additionnel 37 *bis* (amendement de M. Etienne Dailly) : adoption.

Art. 38 :

Amendements de M. Etienne Dailly. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. additionnel 38 *bis* (amendement de M. Etienne Dailly) : adoption.

Art. additionnel 38 *ter* (amendement de M. Etienne Dailly) : adoption.

Art. 39 :

Amendement de M. Etienne Dailly. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 40 :

Amendement de M. Etienne Dailly. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. additionnel 40 *bis* (amendement de M. Etienne Dailly) : adoption.

Art. 41 :

Amendement de M. Etienne Dailly. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 42 :

Amendement de M. Etienne Dailly. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 43 et 44 : adoption.

Art. 45 :

Amendement de M. Etienne Dailly. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 46 A :

Amendement de M. Marcel Pellenc. — MM. Marcel Martin, au nom de la commission des finances ; le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

Suppression de l'article.

Art. 46 :

Amendements de M. Etienne Dailly. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 47 :

Amendements de M. Etienne Dailly. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 48 :

Amendement de M. Etienne Dailly. — Adoption.

Amendement de M. Jacques Descours Desacres. — MM. Marcel Martin, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Rejet.

Amendement de M. Etienne Dailly. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 49 :

Amendement de M. Etienne Dailly. — Retrait.

Amendements de M. Etienne Dailly, de M. Marcel Pellenc et du Gouvernement. — MM. le rapporteur, André Armengaud, au nom de la commission des finances ; le secrétaire d'Etat. — Adoption de l'amendement de M. Etienne Dailly.

Adoption de l'article modifié.

Art. 50 :

Amendements de M. Etienne Dailly, de M. Marcel Pellenc et du Gouvernement. — Adoption de l'amendement du Gouvernement.

Adoption de l'article modifié.

Art. 50 *bis* : adoption.

Art. 51 :

Amendements de M. Camille Vallin et de M. Etienne Dailly. — MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat, Louis Namy. — Adoption. Suppression de l'article.

Art. 52 :

Amendements de M. Etienne Dailly et de M. Marcel Pellenc. — Adoption de l'amendement de M. Marcel Pellenc.

Adoption de l'article modifié.

Art. 53 : adoption.

Art. 54 :

Amendement de M. Etienne Dailly. — MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Retrait.

Adoption de l'article.

Art. 55 :

Amendement de M. Etienne Dailly. — Retrait.

Adoption de l'article.

Art. 56 :

Amendement de M. Etienne Dailly. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 57 :

Amendement de M. Etienne Dailly. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 58 et 59 : adoption.

Art. 60 :

Amendements de M. Etienne Dailly et de M. Marcel Pellenc. — Adoption de l'amendement modifié de M. Etienne Dailly.

Adoption de l'article modifié.

Art. 61 : adoption.

Art. 62 :

Amendements de M. Michel Chauty. — MM. le rapporteur pour avis, le secrétaire d'Etat, André Armengaud, au nom de la commission des finances. — Irrecevabilité.

Adoption de l'article.

Art. 62 *bis* : adoption.

Art. 63 :

Amendements de M. Etienne Dailly. — Irrecevabilité.

Amendement du Gouvernement. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 64 :

Amendement de M. Etienne Dailly. — MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Retrait.

Adoption de l'article.

Art. 65 à 67 : adoption.

Renvoi en commission.

Suspension et reprise de la séance.

Sur l'article 1<sup>er</sup> :

Coordination et deuxième délibération.

Adoption de l'article modifié.

Sur l'article 10 :

Deuxième délibération.

Adoption de l'article modifié.

Modification de l'intitulé du projet de loi.

Sur l'ensemble : MM. le rapporteur, le président, Maurice Coutrot, André Armengaud, Louis Namy, Victor Golvan.

Adoption du projet de loi.

3. — Dépôt d'une question orale avec débat (p. 1238).

4. — Règlement de l'ordre du jour (p. 1238).

**PRESIDENCE DE M. MAURICE BAYROU,**

**vice-président.**

La séance est ouverte à dix heures trente cinq 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 distribué.

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

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

— 2 —

**ORIENTATION FONCIERE ET URBAINE**

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

**M. le président.** L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi d'orientation foncière et urbaine, adopté par l'Assemblée nationale. [N° 362 (1966-1967), 10, 12 et 13 (1967-1968).]

Nous en sommes arrivés à l'examen des articles du titre III.

[Article 22.]

**TITRE III**

**De l'action des propriétaires privés.**

**CHAPITRE PREMIER**

*Des associations foncières urbaines.*

« Art. 22. — Les associations foncières urbaines sont des associations syndicales régies par les dispositions de la loi du 21 juin 1865 et des textes subséquents ainsi que celles du présent chapitre, constituées entre propriétaires intéressés pour l'exécution des travaux et opérations énumérés à l'article 23 ci-après. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 22.

(L'article 22 est adopté.)

[Article 23.]

**M. le président.** « Art. 23. — Peuvent faire l'objet d'une association foncière urbaine :

« 1° Le remembrement de parcelles et la modification corrélatrice de l'assiette des droits de propriété, des charges et des servitudes y attachés ;

« 2° Le groupement de parcelles en vue d'en conférer l'usage à un tiers notamment par bail à construction ;

« 3° La construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, aires de stationnement et garages enterrés ou non, chauffage collectif, espaces libres plantés ou non, installations de jeux, de repos ou d'agrément ;

« 4° La construction de bâtiments ;

« 5° La conservation, la restauration et la mise en valeur des secteurs sauvegardés ainsi que la restauration immobilière régies par la loi n° 62-903 du 4 août 1962. »

Par amendement n° 125 rectifié, M. Joseph Voyant propose de rédiger comme suit le paragraphe 2° de cet article :

« 2° Le groupement de parcelles en vue d'en conférer l'usage à un tiers, notamment par bail à la construction, ou d'en faire apport soit à une société civile de construction et de vente régie par les dispositions de l'article 28 de la loi n° 64-1278 du 23 décembre 1964, soit à une société civile de construction en copropriété régie par la loi du 28 juin 1938, soit à une société d'économie mixte de construction régie par le décret n° 60-553 du 1<sup>er</sup> juin 1960 ; »

La parole est à M. Voyant.

**M. Joseph Voyant.** L'article 23 du projet de loi a pour souci légitime de permettre à des associations foncières urbaines de réaliser des constructions immobilières.

Les associations syndicales existent depuis longtemps, mais disposent en général de peu de moyens. S'il est intéressant économiquement et socialement d'utiliser cette formule pour grouper étroitement les propriétaires de terrains ou d'immeubles

afin de faciliter notamment les opérations de rénovation au cœur des villes, ces associations doivent toutefois, pour être efficaces, disposer de moyens financiers suffisants.

En effet, pour mener à bien une opération de construction, le volume de capitaux à mettre en œuvre est important et l'on peut craindre que des propriétaires de terrains qui s'associent entre eux pour réaliser la construction ou la reconstruction de parcelles ainsi remembrées ne disposent pas de capitaux suffisants.

Pour réaliser de telles opérations, il est indispensables aujourd'hui d'associer étroitement les propriétaires de terrains, les investisseurs privés et les entreprises de promotion.

Dans ce but, les associations foncières urbaines doivent pouvoir s'associer à des investisseurs privés dans des sociétés civiles immobilières régies, soit par la loi du 28 juin 1938, soit par l'article 28 de la loi n° 64-1978 du 23 décembre 1964 et faire appel, sur le plan technique, à des personnes privées physiques ou morales.

Conçue ainsi, une association pourra disposer des capitaux nécessaires pour mener à bien des opérations de construction. Si celle-ci ne faisait pas appel à l'aide privée, elle risquerait d'être contrainte de vendre des terrains et de ne pas participer aux projets de construction et aux opérations de rénovation.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale.** La commission, après avoir longuement discuté de cet amendement, a décidé de l'accepter.

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

**M. André Bettencourt, secrétaire d'Etat aux affaires étrangères.** Le Gouvernement considère qu'il n'y a aucun inconvénient à accepter cette formule par laquelle l'association pourra, en apportant les terrains des associés à une société, participer à la gestion desdites sociétés et à la réalisation de ses buts ; elle pourra le faire encore en faisant appel à des tiers susceptibles d'apporter les capitaux nécessaires. Le Gouvernement accepte cet amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 125 rectifié, accepté par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Par amendement n° 58, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose au quatrième alinéa de l'article, de remplacer les mots : « espaces libres », par les mots : « espaces verts ».

La parole est M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Il s'agit de substituer au mot « espaces libres » les mots « espaces verts ». C'est ce que nous avons fait partout dans le texte. J'ajoute que, compte tenu de l'amendement de M. Chauty adopté à l'article 13, nous serons forcés en seconde délibération de procéder à une coordination parce que dans cet amendement sont restés les mots « espaces libres ». Mais ce n'est pas une raison pour renoncer à modifier le texte et à remplacer dans tous les articles les mots « espaces libres » par « espaces verts ». C'est ce que nous demandons au Sénat.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement, considérant que l'amendement est un peu restrictif, souhaiterait qu'on en reste à sa proposition, qui est plus large.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** La commission tient beaucoup au contraire, à ce que le texte ne confonde pas les espaces libres, qui peuvent être des places publiques ou des rues, avec les espaces verts, dont le sens est bien défini dans l'urbanisme moderne ; d'autant plus qu'en l'occurrence il est question d'espaces libres plantés ou non, installations de jeux, lieux de repos, etc. Je demande donc au Sénat d'adopter l'amendement de la commission, auquel le Gouvernement ne peut faire d'objection vraiment sérieuse ?

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement laissera le Sénat juger.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 58, pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Je mets aux voix l'article 23, modifié.

(L'article 23, modifié, est adopté.)

[Article 24].

**M. le président.** « Art. 24. — Le préfet peut autoriser une association foncière urbaine sur la demande des propriétaires intéressés si les conditions suivantes sont remplies :

« 1° La demande est présentée :

« a) Pour les travaux spécifiés au 1° et au 2° de l'article 23, par les trois quarts au moins des propriétaires intéressés détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie ;

« b) Pour les travaux spécifiés au 3° de l'article 23, par la majorité des propriétaires intéressés détenant ensemble la moitié au moins de la superficie ;

« c) Pour les travaux spécifiés au — 4° et 5° de l'article 23, par les quatre cinquièmes au moins des propriétaires intéressés détenant ensemble les quatre cinquièmes au moins de la superficie.

« 2° Une personne publique ou privée prend l'engagement d'acquérir les immeubles dont le propriétaire opérerait pour le délaissement dans les conditions prévues à l'article 26 ci-après. Cette condition peut être remplacée par le même engagement pris par l'association foncière urbaine et figurant dans ses statuts. » — (Adopté.)

[Article 25].

« Art. 25. — Le préfet peut constituer d'office des associations foncières urbaines :

« 1° Pour le remembrement de parcelles :

« — lorsque, par application des règles d'urbanisme, l'implantation et le volume des constructions doivent respecter une discipline spéciale dont la disposition actuelle des parcelles compromettrait ou empêcherait la réalisation ;

« — ou lorsqu'il est équitable de répartir sur un ensemble de propriétés la charge des prélèvements de terrains opérés par voie de cession ou d'expropriation au profit des emprises publiques, ainsi que la charge des servitudes attachées à la présence des ouvrages construits sur ces emprises ;

« 2° Pour l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif dans les zones d'aménagement concerté ou lorsque le défaut d'entretien ou de gestion de ces ouvrages peut avoir des conséquences nuisibles à l'intérêt public ;

« 3° Pour la restauration prévue au 5° de l'article 23 ci-dessus lorsqu'il s'agit de parties d'immeubles visibles de l'extérieur ;

« 4° Afin de faire participer à la réparation du dommage direct, matériel et certain que peuvent supporter les propriétaires de parcelles frappées de servitudes *non ædificandi* édictées dans le but de réserver une vue sur la mer le long du littoral, les propriétaires de parcelles qui bénéficient directement de cette servitude. Dans ce cas, la commune est de droit membre de l'association. »

Par amendement n° 59, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose de rédiger comme suit le début de cet article :

« A défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés ou de constitution d'une association libre ou autorisée, le préfet peut constituer d'office une association foncière urbaine. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Nous examinons maintenant le chapitre qui concerne les associations foncières urbaines. Nous venons de voir les associations foncières volontaires et nous abordons les associations foncières qui pourraient être décidées d'office par le préfet. L'article 25 permet au préfet, dans certaines hypothèses qui sont, bien entendu, limitativement énumérées, de constituer d'office une association foncière urbaine. L'amendement que j'ai l'honneur de proposer au Sénat, au nom de la commission de législation, tend à préciser que cette constitution d'office ne peut intervenir que lorsque les intéressés n'ont pas pu se mettre d'accord pour constituer une association foncière du type qui fait l'objet de l'article précédent. C'est une précision qui n'est pas dans le texte et qu'il est bon d'y inclure.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Il est clair que le préfet n'agrée d'office qu'après s'être assuré de la carence de l'initiative privée. Par conséquent, il n'y a aucun inconvénient, il y a même avantage à accepter la proposition faite par M. le rapporteur.

**M. le président.** Quelqu'un demande-t-il la parole sur l'amendement n° 59, accepté par le Gouvernement ?...

Je le mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Par amendement n° 60, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose de compléter *in fine* le 1° de l'article par un alinéa nouveau ainsi rédigé :

« ... — ou lorsqu'il convient de procéder à des modifications de limites de lots dans un lotissement à la suite de l'application des dispositions des articles 32 *quinquies* à 32 *octies* de la présente loi. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Les articles 32 *quinquies* à 32 *octies* nouveaux que nous verrons tout à l'heure contiennent un certain nombre de dispositions relatives aux lotissements. Nous voudrions d'ores et déjà, en examinant cet article 25, coordonner ses dispositions et celles desdits articles nouveaux. L'amendement n'a pas d'autre objet.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 60, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Par amendement n° 61, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose de rédiger comme suit le 2° de l'article :

« 2° Pour l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif dans les ensembles immobiliers, que ceux-ci aient été aménagés à l'initiative privée ou à l'initiative publique, lorsque le défaut d'entretien ou de gestion de ces ouvrages peut avoir des conséquences nuisibles à l'intérêt public, ainsi que pour la construction d'ouvrages d'intérêt collectif à l'exécution desquels le préfet aurait subordonné la modification d'un lotissement par application des articles 32 *quinquies* à 32 *octies* de la présente loi ; »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Cet amendement a pour objet d'étendre l'application de l'article 25 — qui vise les associations foncières qu'il est possible au préfet de constituer d'office — à l'entretien et à la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif dans les ensembles immobiliers, d'une part, et, d'autre part, à la construction d'ouvrages d'intérêt collectif nécessaires à la modification d'un lotissement par application des articles 32 *quinquies* à 32 *octies* que j'évoquais il y a un instant. La commission pense qu'il est utile d'ajouter ces deux possibilités au texte.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement considère que la rédaction est meilleure, car elle ne se réfère pas à la notion trop étroite et mal définie de zones d'aménagement concerté. Elle permet, d'autre part, de tenir compte des adjonctions réalisées aux articles 32 *quinquies* à 32 *octies* du présent texte.

Le Gouvernement partage donc l'avis de M. le rapporteur.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 61, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Par amendement n° 62, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose, dans le 4° de cet article, de supprimer les mots : « sur la mer le long du littoral. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Monsieur le président, cet amendement vise à étendre à toutes les servitudes *non ædificandi*, quelles qu'elles soient, dès lors qu'elles sont destinées à préserver une vue, les dispositions qui sont contenues dans le texte, mais qui ne concernent que les vues sur la mer, le long du littoral. Le problème est, à notre sens, le même, dans tous les cas, qu'il s'agisse du littoral marin ou non.

L'amendement a, par conséquent, pour but de supprimer les mots « sur la mer le long du littoral », de façon que le paragraphe 4° s'applique à toutes les servitudes qui ont été édictées afin de réserver une vue quelconque, où que ce soit.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Les observations présentées par M. le rapporteur nous paraissent excellentes. C'est pourquoi le Gouvernement accepte l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 62 accepté par le Gouvernement.

*(L'amendement est adopté.)*

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

Je mets aux voix l'article 25, modifié.

*(L'article 25, modifié, est adopté.)*

[Article 26.]

**M. le président.** « Art. 26. — Les propriétaires d'immeubles compris dans le périmètre d'une association foncière urbaine autorisée peuvent, dans le délai d'un mois à partir de la publication de l'arrêté préfectoral autorisant l'association, délaisser ces immeubles moyennant indemnité. A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée comme en matière d'expropriation.

« Le délaissement des biens des absents est valablement opéré par les envoyés en possession provisoire, après autorisation du tribunal de grande instance donnée sur simple requête en la chambre du conseil, le ministère public entendu. »

Par amendement n° 63, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose, dans le premier alinéa de cet article, après le mot : « autorisée », d'insérer les mots : « et n'ayant pas concouru à la présentation de la demande d'autorisation. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Monsieur le président, nous avons vu tout à l'heure que, pour constituer les associations foncières urbaines autorisées, il faut qu'il y ait un engagement de recueillir les parcelles qui pourraient être délaissées par les propriétaires faisant partie de l'association. Il ne faudrait pas que, dans un premier temps, les propriétaires concourent à la décision de créer l'association, simplement pour pouvoir ensuite bénéficier du droit de délaisser. Ce ne serait pas moral ; ils pousseraient à la création de l'association, mais ils n'y pousseraient que pour délaisser aussitôt leur terrain. C'est ce que nous voulons éviter par cet amendement.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 63, accepté par le Gouvernement.

*(L'amendement est adopté.)*

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

Je mets aux voix l'article 26, ainsi modifié.

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

[Article 27.]

**M. le président.** « Art. 27. — Lorsque l'objet de l'association foncière urbaine porte sur des travaux spécifiés au 1° ou au 2° de l'article 23, l'association décide, s'il y a lieu, la destruction des bâtiments ou des ouvrages qui serait nécessaire avant remembrement ou groupement des parcelles ; à défaut d'accord amiable, les indemnités dues aux propriétaires, locataires ou occupants de ces bâtiments ou ouvrages sont fixées comme en matière d'expropriation.

« L'association propose les transferts de propriété au préfet qui les prononce par arrêté après enquête publique et, en cas d'observation formulée au cours de l'enquête, avis d'une commission présidée par le juge de l'expropriation et dont la composition sera fixée par décret.

« L'arrêté du préfet éteint par lui-même et à sa date les servitudes et droits personnels existant sur les immeubles qu'il concerne. Les droits des créanciers inscrits sont reportés dans le même ordre sur les parcelles ou droits indivis de propriété après remembrement et s'exercent éventuellement sur les soultes.

« La juridiction instituée à l'article 12 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 est compétente pour statuer sur les contestations relatives à l'évaluation des parcelles remembrées ou groupées. Elle statue aussi sur les contestations soulevées à l'occasion du remembrement ou du groupement et afférentes aux privilèges, hypothèques et autres droits réels. »

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

Le premier (n° 64), présenté par M. Dailly, au nom de la commission de législation, tend à remplacer les trois premiers alinéas de cet article par les dispositions suivantes :

« Lorsque l'objet de l'association foncière urbaine porte sur des travaux spécifiés au 1° ou au 2° de l'article 23, l'association :

a) Détermine les bâtiments ou les ouvrages dont la destruction est indispensable au remembrement ou au regroupement des parcelles ; à défaut d'accord amiable des propriétaires sur leur cession, ces bâtiments ou ouvrages font l'objet d'une expropriation dans les conditions fixées par l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958.

« b) Etablit le projet de remembrement et en saisit le préfet qui, après avoir vérifié sa comptabilité avec la réglementation de l'urbanisme, le soumet à une enquête publique. Après enquête publique, et, en cas d'observations formulées au cours de celle-ci, avis d'une commission présidée par le juge de l'expropriation, et dont la composition est fixée par décret, le préfet homologue le projet.

« Les transferts et attributions de propriétés correspondants sont prononcés par ordonnance du juge de l'expropriation.

« L'ordonnance du juge éteint par elle-même et à sa date les servitudes et droits personnels existant sur les immeubles qu'elle concerne. Les droits des créanciers inscrits sont reportés dans le même ordre sur les parcelles ou droits indivis de propriété après remembrement et s'exercent éventuellement sur les soultes. L'ordonnance est rendue au vu des pièces constatant que les formalités prévues ont été accomplies, et dans les quinze jours de la production de ces pièces. Les dispositions de l'article 30 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 sont applicables en cas de recours contre ladite ordonnance. »

Le second (n° 209), présenté par M. Chauty, tend à rédiger comme suit les deux premiers alinéas de cet article :

« Lorsque l'objet de l'association syndicale porte sur les travaux spécifiés au 1° et au 2° de l'article 23, l'association propose l'expropriation, par application de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958, des bâtiments ou annexes dont elle estime la destruction indispensable pour le remembrement ou le groupement des parcelles. Lorsque les propriétaires de ces bâtiments ou ouvrages acceptent le principe de leur démolition, mais n'acceptent pas les prix qui leur sont offerts, les indemnités dues à ces propriétaires et, le cas échéant, aux locataires et occupants, sont fixées comme en matière d'expropriation.

« L'association soumet au préfet le projet de remembrement et lui propose les transferts et attributions de propriétés qui y correspondent. Le préfet s'assure de la compatibilité du projet avec la réglementation de l'urbanisme et prononce ces transferts et attributions par arrêté après enquête publique et, en cas d'observation formulée au cours de l'enquête, avis d'une commission présidée par le juge de l'expropriation et dont la composition sera fixée par décret. »

La parole est à M. le rapporteur pour défendre l'amendement n° 64.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** L'article 27 traite des problèmes concernant une association foncière autorisée effectuant des opérations de remembrement et de regroupement des parcelles et les dispositions de cet article donnent au groupement d'importants pouvoirs qu'il convient, à mon sens, d'assortir d'un certain nombre de garanties au bénéfice des associés. C'est pourquoi nous prévoyons d'abord qu'en cas de destruction nécessaire de bâtiments, à défaut d'accord amiable, ceux-ci doivent faire l'objet d'une expropriation. Nous prévoyons également qu'en cas de remembrement le transfert de propriété est prononcé par ordonnance du juge de l'expropriation.

Je voudrais indiquer au Sénat que, lors des débats à l'Assemblée nationale, un amendement a été présenté, tendant à ce que le transfert de propriété soit prononcé conformément au droit en vigueur, tel qu'il résulte des articles 75 du code de l'urbanisme et 30 du décret de 1961, par ordonnance du juge de l'expropriation et non par arrêté préfectoral.

Le ministre, pour réfuter l'amendement, a distingué dans sa réponse la procédure de l'expropriation, qui nécessite l'intervention du juge, et celle du remembrement, qui ne prive pas le propriétaire de son droit de propriété. Il s'est appuyé sur les précédents du remembrement rural et du remembrement opéré pour la reconstruction après la fin des hostilités et qui auraient donné des résultats satisfaisants.

Il n'est pas apparu à la commission de législation que les situations étaient comparables et c'est pourquoi elle vous propose de reprendre l'amendement de l'Assemblée nationale qui tend à donner compétence au juge de l'expropriation.

J'ajoute que notre rédaction qui scinde le texte en plusieurs paragraphes est plus claire — et je pense que le Gouvernement en sera d'accord — que celle du projet initial.

**M. le président.** La parole est à M. Chauty, pour défendre l'amendement n° 209 qu'il a déposé, je le précise, à titre personnel.

**M. Michel Chauty.** M. le rapporteur vient de nous expliquer quelles étaient la position de votre commission de législation et celle du Gouvernement. Pour ma part, je me rallierai à celle du Gouvernement et voici pourquoi :

Le transfert par le juge judiciaire ne présente pas ici une utilité réelle.

C'est le préfet qui constitue ces associations qui sont des établissements publics ; c'est lui qui exerce la tutelle ; c'est lui qui rend exécutoires les rôles de recouvrement de leurs dépenses. Il y aurait anomalie à confier au juge judiciaire la décision terminale de l'opération de découpage parcellaire qui, d'ailleurs, est l'œuvre des associés eux-mêmes et se fera souvent avec l'assistance technique de l'administration.

Le transfert par arrêté du préfet a été la règle lors du remembrement des 200.000 parcelles préalable à la reconstruction des communes sinistrées et elle s'est avérée bonne. C'est aussi la règle en matière de remembrement rural. Ce serait faire œuvre pratique de ne pas s'en départir, car elle ne comporte pas de risques. Chacun retrouve un terrain généralement mieux équipé et, s'il y a des différences de valeur, c'est le juge de l'expropriation qui reste juge.

Au surplus, le juge judiciaire n'est pas absent puisqu'il préside la commission consultative qui éclaire le préfet avant qu'il prononce le transfert — deuxième alinéa de l'article 27.

La rédaction proposée est plus claire que la rédaction initiale du projet du Gouvernement et tient compte des améliorations de forme apportées par la commission de législation du Sénat.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Monsieur le président, si le Gouvernement a donné facilement son accord aux amendements précédemment proposés, il doit faire ici une réserve importante. Nous sommes, bien entendu, favorables à une amélioration rédactionnelle — je souscris très volontiers au propos de M. Dailly sur ce point — et le texte proposé est plus clair que le texte gouvernemental.

Je voudrais indiquer toutefois que le transfert par le juge judiciaire est une complication et, de plus, qu'il est contraire à l'esprit de l'institution. En effet, c'est le préfet qui constitue ces associations qui sont des établissements publics ; M. Chauty vient de vous l'expliquer et je ne crois pas nécessaire de reprendre sa démonstration.

Nous sommes donc d'accord pour accepter toutes les améliorations rédactionnelles apportées au texte, mais nous nous prononçons contre l'alinéa ainsi libellé : « Les transferts et attributions de propriétés correspondants sont prononcés par ordonnance du juge de l'expropriation ».

En revanche, nous acceptons l'amendement de M. Chauty.

**M. Marcel Molle.** Je demande la parole.

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

**M. Marcel Molle.** Je regrette de ne pas partager l'avis de M. le secrétaire d'Etat en ce qui concerne la compétence du préfet pour le transfert de propriété. En effet, c'est un principe de notre droit que ce qui touche à la propriété doit être contrôlé par l'autorité judiciaire. Lors du dépôt de ce projet, le Gouvernement avait envisagé l'intervention de l'administration dans ce domaine et l'Assemblée nationale est revenue, justement, à mon avis, à l'autorité judiciaire. Je crains donc que l'introduction du préfet dans cette procédure ne soit une dérogation qui entraîne un précédent et, par suite, des conséquences fâcheuses.

Je ne dispose évidemment pas des renseignements nécessaires pour contredire M. le secrétaire d'Etat quant au fonctionnement des associations de remembrement dont les préfets ont été chargés. Ce que je signalerai, pour en avoir constaté moi-même les effets à plusieurs reprises, c'est que le travail du juge qui, à la suite d'une expropriation, rend les ordonnances nécessaires au transfert de propriété, est souvent bénéfique car l'administration n'est pas outillée pour ce genre de travail, qui consiste à vérifier des parcelles, par exemple. Le juge est, lui, plus compétent. Il m'a été personnellement donné de constater souvent que l'intervention du juge dans cette procédure était salutaire car l'administration accomplissait ce travail superfi-

ciellement, ce qui, ensuite, entraînait des conséquences désastreuses. Par conséquent — je crois ici exprimer l'opinion de la commission de législation et M. le rapporteur ne me contredira pas — ce serait une entorse au principe que d'accepter la proposition de M. Chauty. Il est préférable de s'en tenir au texte de l'Assemblée nationale, amendé par M. le rapporteur.

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

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Monsieur Molle, vous souhaiteriez le retour au droit traditionnel, mais je crois qu'il ne faut pas confondre dans cette affaire le remembrement avec l'expropriation. J'ai indiqué tout à l'heure au Sénat que la procédure qui avait été adoptée pour la reconstruction des communes sinistrées, particulièrement en matière de remembrement, s'était révélée bonne, puisque pratiquement très peu de contestations ont été émises quant à la qualité et à l'équité du découpage des parcelles. C'est pourquoi nous sommes désireux de garder un système qui a fait ses preuves.

Je tiens d'ailleurs à souligner que le juge judiciaire, de toute façon, n'est pas absent dans ce système puisqu'il préside la commission consultative qui éclaire le préfet avant que celui-ci décide. En ce qui concerne le contrôle du contenu de toutes les pièces auxquelles vous faisiez allusion tout à l'heure, ce n'est pas, en tout état de cause, le juge judiciaire qui est compétent pour le faire. Son rôle ne peut se borner qu'à un contrôle formel.

Nous souhaitons donc très vivement que le Sénat veuille bien retenir la suggestion simplificatrice du Gouvernement et supprime l'alinéa ainsi libellé : « Les transferts et attributions de propriétés correspondants sont prononcés par ordonnance du juge de l'expropriation ».

En fait, nous faisons nôtres les explications données par M. Chauty et c'est à son amendement que vont nos préférences.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je trahirais ma mission si je n'insistais pas auprès du Sénat, après M. Molle, pour qu'il adopte l'amendement de la commission, qui est très attachée à cette unicité de procédure. Le jour où l'on touchera aux attributions du juge d'expropriation, on en verra les conséquences ; mais tant qu'un tel recours existe, nous voulons que le judiciaire intervienne dans les transferts de propriétés, en tout cas à la fin de la procédure.

Bien sûr, M. le secrétaire d'Etat a dit qu'il ne faut pas confondre expropriation et remembrement ; mais nous décelons dans le texte une nouvelle volonté du Gouvernement de faire intervenir le préfet dans toute une série de questions relatives à l'expropriation. L'Assemblée nationale y a mis bon ordre, elle a eu raison. Elle a rétabli la compétence du juge. Nous exprimons la même préférence. Nous ne voyons pas quels inconvénients cela pourrait présenter, mais nous en percevons bien les avantages.

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

Je mets d'abord aux voix l'amendement n° 64 de M. Dailly, qui s'éloigne le plus du texte du projet de loi.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** L'amendement de M. Chauty est maintenant sans objet. Je n'ai donc pas à le mettre aux voix.

Personne ne demande plus la parole ?

Je mets aux voix l'article 27, modifié.

(L'article 27, modifié, est adopté.)

[Article 28.]

**M. le président.** « Art. 28. — Lorsque l'objet de l'association foncière urbaine porte sur des travaux spécifiés au 4° de l'article 23, si un associé ne souscrit pas proportionnellement à ses obligations aux appels de fonds nécessités par la construction, ses biens dans l'association pourront être mis en vente publique, à la requête de l'association, par une décision prise par les quatre cinquièmes au moins des associés détenant ensemble les quatre cinquièmes au moins de la superficie. A défaut d'enchères, l'association est déclarée adjudicataire. »

Par amendement n° 65, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose de rédiger comme suit la fin de la première phrase de cet article :

« ... ses biens dans l'association pourront, après mise en demeure, être mis en vente publique, à la requête de l'association. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Lorsque l'objet d'une association foncière est de construire des bâtiments et qu'un associé ne souscrit pas aux appels de fonds, ses biens dans l'association pourront être mis en vente publique à la requête de l'association par une décision prise par les quatre cinquièmes au moins des associés détenant ensemble les quatre cinquièmes au moins de la superficie.

Il convient de rappeler que ces règles de majorité sont celles exigées pour la constitution d'une association foncière. D'autre part, lorsqu'une telle association est créée, les minoritaires ont, conformément à l'article 26 qui a été voté, la possibilité de délaisser leurs biens.

Seuls vont participer à l'opération de construction ceux qui ont effectivement la volonté de s'y engager. Il semble, en conséquence, inutile de prévoir les règles de majorité qui se trouvent actuellement dans le texte. Le premier objet de l'amendement est de les supprimer. Il faut noter au passage que le maintien de ces règles de majorité pourrait comporter de graves inconvénients.

Si la majorité n'est pas atteinte, que va-t-il se passer ? Aucune poursuite ne va être possible contre les défaillants. La construction va, par conséquent, être stoppée en cours de route avec toutes les conséquences préjudiciables qui vont en découler pour les autres associés. En revanche, il est nécessaire — et c'est le deuxième objet de l'amendement — de préciser que la mise en vente publique ne pourra pas se faire sinon après une mise en demeure du défaillant.

L'amendement qui vous est proposé, je le résume, a donc deux buts : d'abord supprimer l'exigence de majorité, ensuite inclure l'obligation d'une mise en demeure du défaillant.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte cet amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 65, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 28, ainsi modifié.

(L'article 28, ainsi modifié, est adopté.)

[Article 29.]

**M. le président.** « Art. 29. — Lorsque l'objet de l'association foncière urbaine porte sur des travaux spécifiés au 5° de l'article 23, l'association décide, s'il y a lieu, la destruction des constructions qui serait nécessaire à l'intérieur du périmètre de l'association ; à défaut d'accord amiable, les indemnités dues aux propriétaires, locataires ou occupants de ces constructions sont fixées comme en matière d'expropriation. » — (Adopté.)

[Article 30.]

« Art. 30. — Les créances de toutes natures exigibles depuis moins de cinq ans d'une association foncière urbaine à l'encontre d'un associé, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de l'associé compris dans le périmètre de l'association. Les conditions d'inscription et de main-levée de cette hypothèque sont celles qui sont prévues à l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. »

Par amendement n° 66, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose de compléter *in fine* cet article par un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Lors de la mutation à titre onéreux d'un bien compris dans une association foncière urbaine, avis de la mutation doit être donné dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi précitée n° 65-557 du 10 juillet 1965, à l'association, qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** L'article 30, ainsi qu'on peut le voir, accorde une hypothèque légale à l'association foncière sur les biens des associés afin de lui permettre d'assurer le paiement des sommes qui sont dues. Cette disposition est empruntée à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 qui est d'ailleurs visée dans le texte.

La commission de législation pense qu'elle pourrait être avantagusement complétée par une autre disposition de la même loi qui obligerait, en cas de mutation à titre onéreux, à en avertir l'association, afin de lui permettre de faire opposition pour obtenir sur le prix de vente le paiement des sommes qui restent dues par le vendeur. C'est une garantie élémentaire. Il convient que l'association soit avertie et l'amendement n'a pas d'autre but que de le prévoir.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** L'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 fixe, en cas de mutation, la procédure d'information du syndic et précise les conditions de son information afin qu'il obtienne le paiement des sommes dues par le vendeur. Ces dispositions peuvent utilement être transposées dans le domaine des associations foncières urbaines.

C'est la raison pour laquelle le Gouvernement est d'accord avec la proposition de M. Dailly.

**M. le président.** Quelqu'un demande-t-il la parole sur l'amendement n° 66, accepté par le Gouvernement ?...

Je le mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Quelqu'un demande-t-il la parole sur l'article 30 ainsi modifié ?...

Je le mets aux voix.

(L'article 30, ainsi modifié, est adopté.)

[Article 31.]

**M. le président.** — « Art. 31. — Des décrets en Conseil d'Etat fixeront, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre, notamment les conditions dans lesquelles l'assistance technique de l'Etat, des collectivités locales et des établissements publics pourra être apportée aux associations foncières urbaines. »

Par amendement n° 67, M. Dailly, au nom de la Commission de législation, propose de rédiger comme suit la fin de cet article :

« ... des collectivités locales, des établissements publics, ou de personnes privées, physiques ou morales, pourra être apportée aux associations foncières urbaines, ainsi que les formalités de publicité, en particulier au fichier immobilier, auxquelles seront soumis les actes concernant ces associations et les immeubles qui se trouvent inclus dans leur superficie. »

Cet amendement est affecté d'un sous-amendement n° 126, présenté par M. Voyant tendant dans le texte proposé par l'amendement n° 67 de la commission des lois pour la fin de cet article, après les mots :

« pourra être apportée aux associations foncières urbaines », à insérer les mots :

« les garanties auxquelles pourront être subordonnées les opérations prévues à l'article 23, 2° ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** L'article 31 prévoit que des décrets en Conseil d'Etat fixeront les modalités d'application du chapitre relatif aux associations foncières urbaines et, en particulier, les conditions dans lesquelles elles pourront bénéficier de l'assistance technique de l'Etat ou des collectivités et établissements publics.

Il paraît opportun d'adjoindre à cette liste des assistants techniques si j'ose m'exprimer ainsi, les personnes privées, physiques ou morales, rien ne semblant s'opposer à ce que les associations foncières puissent faire appel à leurs services.

L'amendement complète cet article et précise que les décrets devront mentionner les conditions dans lesquelles les associations foncières urbaines seront soumises à la publicité foncière, ce qui n'était pas prévu dans le texte du Gouvernement, bien que ce soit essentiel.

**M. le président.** La parole est à M. Voyant pour défendre le sous-amendement n° 126.

**M. Joseph Voyant.** Mes chers collègues, lorsque les propriétaires apporteront leurs terrains à une association foncière urbaine, il importe qu'ils soient assurés que les travaux seront menés à bien jusqu'à complet achèvement afin de réduire les risques financiers. C'est pourquoi il nous paraît indispensable de subordonner l'opération à l'octroi des garanties financières qui sont prévues en la matière.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** La commission considère que le sous-amendement de M. Voyant est la suite logique des dispositions adoptées au paragraphe 2° de l'article 23.

Elle émet donc sur ce texte un avis favorable.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte l'amendement, ainsi que le sous-amendement.

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

Je mets aux voix le sous-amendement n° 126 de M. Noyant, accepté par le Gouvernement.

*(Le sous-amendement est adopté.)*

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

Je mets aux voix l'amendement n° 67 de la commission saisie au fond, modifié par le vote du sous-amendement n° 126, accepté par le Gouvernement.

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

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

Je mets aux voix l'article 31, modifié.

*(L'article 31, modifié, est adopté.)*

[Article 32.]

**M. le président.** « Art. 32. — Les articles 73 à 76 du code de l'urbanisme et de l'habitation sont abrogés. Les associations syndicales constituées en application des dispositions de ces articles sont régies par la présente loi sous réserve d'adaptations fixées par le règlement d'administration publique. »

Par amendement n° 68, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose de rédiger comme suit la fin de cet article :

« ... sous réserve d'adaptations fixées par règlement d'administration publique. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** C'est un amendement de forme, monsieur le président.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 68, accepté par le Gouvernement.

*(L'amendement est adopté.)*

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

Je mets aux voix l'article 32, ainsi modifié.

*(L'article 32, ainsi modifié, est adopté.)*

[Intitulé du chapitre I<sup>er</sup> bis.]

**M. le président.** Par amendement n° 69, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose d'insérer dans le dispositif du projet de loi, avant l'article 32 bis, l'intitulé :

« Chapitre I<sup>er</sup> bis. — De la rénovation urbaine. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Monsieur le président, l'article 32 bis ne concernant que la rénovation urbaine alors que ceux que nous venons d'examiner concernaient les associations foncières, il apparaît judicieux à la commission des lois de le séparer des dispositions qui le précèdent par un titre. C'est l'objet de l'amendement : chapitre I<sup>er</sup> bis de la rénovation urbaine.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte cette proposition.

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

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

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Il est donc inséré un intitulé « Chapitre I<sup>er</sup> bis. — De la rénovation urbaine. » dans le projet de loi.

[Article 32 bis.]

« Art. 32 bis. — I. — Le dernier alinéa de l'article 5 du décret n° 58-1465 du 31 décembre 1958 modifié relatif à la rénovation urbaine est complété par les dispositions suivantes :

« La participation des propriétaires à l'opération ne constitue pas un obstacle à leur expropriation. »

II. — Cette disposition est applicable aux opérations entreprises en application des dispositions du décret n° 58-1465 du 31 décembre 1958 modifié susvisé relatif à la rénovation urbaine. »

Par amendement n° 70, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose de rédiger comme suit cet article :

« I. — Le dernier alinéa de l'article 5 du décret n° 58-1465 du 31 décembre 1958 relatif à la rénovation urbaine est abrogé.

« II. — Il est ajouté audit décret, après l'article 7, un article 7 bis ainsi rédigé :

« Art. 7 bis. — La poursuite de la procédure d'expropriation ne fait pas obstacle au droit des propriétaires de demander le bénéfice des articles 5 à 7 ci-dessus.

« Lorsque l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée par la juridiction compétente en matière d'expropriation, le propriétaire dispose d'un délai de trois mois à compter de cette décision pour demander que le règlement lui en soit fait pas l'attribution d'une créance d'égal montant.

« Cette créance est régie par les dispositions des articles 5 à 7 ci-dessus. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Monsieur le président, l'article 5 du décret du 31 décembre 1958 relatif à la rénovation urbaine oblige l'organisme chargé d'une opération de rénovation à offrir aux propriétaires de bâtiments à démolir de participer à l'opération, cette participation donnant lieu à leur profit à l'attribution d'une créance. C'est le texte.

Cette créance donne droit, au choix du propriétaire, soit à un droit de propriété sur des immeubles construits dans le périmètre rénové, soit à des actions ou parts d'une société de constructions, soit à un terrain sur lequel le propriétaire pourra construire.

Le dernier alinéa de l'article 5 stipule enfin que les propriétaires n'acceptant pas de participer à l'opération sont expropriés.

Il résulte de ces dispositions que les propriétaires acceptant de participer à l'opération ne peuvent pas être expropriés, ce qui, dans certains cas, paraît de nature à grever la poursuite des opérations. C'est pourquoi l'Assemblée nationale a adopté un amendement aux termes duquel l'acceptation d'un propriétaire ne fait pas obstacle à son expropriation.

Cette disposition semble inéquitable dans la mesure où elle permet d'éliminer totalement un propriétaire sans son consentement.

C'est le motif pour lequel il semble à la commission de législation préférable de stipuler que l'expropriation ne porte pas atteinte au droit du propriétaire de participer à l'opération et d'être ainsi indemnisé en nature par la remise d'immeubles bâtis ou non ou de parts de société de construction.

Nous comprenons très bien le souci de l'Assemblée nationale. Seulement il faut aller jusqu'au bout. Il ne suffit pas de dire que l'acceptation du propriétaire ne fait pas obstacle à son expropriation. Il faut dire aussi qu'il pourra continuer à participer à l'opération, même une fois exproprié.

C'est le but de l'amendement qui vous est soumis. Nous considérons qu'il fait régner un peu plus de justice dans les dispositions qui vous sont proposées.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 70, accepté par le Gouvernement.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Le texte de cet amendement constitue l'article 32 bis du projet de loi.

[Intitulé du chapitre I<sup>er</sup> ter.]

Par amendement n° 71, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose d'insérer dans le dispositif du projet de loi, après l'article 32 bis, l'intitulé « Chapitre I<sup>er</sup> ter. — Des Servitudes. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Il s'agit de la même situation que précédemment. Nous venons de voir des dispositions qui avaient trait à la rénovation. Or, l'article 32 bis A (nouveau) ne va traiter que des servitudes. Il importe donc par un amendement d'introduire dans le texte un titre : « Chapitre I<sup>er</sup> ter. — Des servitudes. »

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 71, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** En conséquence, un intitulé : « Chapitre I<sup>er</sup> ter. — Des servitudes » est inséré dans le projet de loi.

[Article 32 bis A (nouveau).]

Par amendement n° 72, au nom de la commission de législation, propose d'insérer, avant l'article 32 ter, un article additionnel 32 bis A (nouveau) ainsi rédigé :

« Les articles 678 et 679 du code civil sont ainsi modifiés :

« Art. 678. — On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

« Art. 679. — On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté, ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Nous entrons là dans un ensemble des dispositions qui vise à mettre un peu d'ordre dans un certain nombre de dispositions existantes et qui, pratiquement, ne permettent pas, telles qu'elles sont actuellement libellées, de résoudre toute une série de cas qui doivent pourtant l'être et auxquels il est légitime d'apporter une solution de justice.

Cet article et les suivants, jusqu'à l'article 32 octies ont été mis au point avec le Gouvernement dans le but d'améliorer les dispositions existantes.

L'article 32 bis A (nouveau), qui a trait aux servitudes, résulte des articles 678 et 679 du code civil, qui énoncent que nul ne peut avoir de vues sur un fonds voisin si son héritage jouxte ce fonds ou n'en est pas suffisamment distant. La distance à observer étant de 1 m 90 pour les vues droites et de 0 m 60 pour les vues obliques.

Le code civil régleme ainsi les distances et prohibe les ouvertures non conformes aux prescriptions légales sans égard à la gêne plus ou moins grande que peut comporter la vue pour le voisin. En réalité, il semble bien cependant que ce ne soit pas l'ouverture, en elle-même, qui soit préoccupante mais le trouble qu'elle apporte au voisin.

Il serait donc normal que l'ouverture de jours ne soit pas proscrite si les vues qu'ils permettent d'exercer ne peuvent créer au voisin aucun préjudice ni dans le présent ni dans l'avenir.

C'est le cas lorsqu'il s'agit d'un terrain déjà grevé d'une servitude de passage et faisant obstacle à l'édification de constructions.

Dans l'état actuel du texte, cela n'est pas évident et l'on ne peut pas régler les cas qui se trouvent dans la situation que je viens d'évoquer.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 72 accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Un article 32 bis A est donc inséré dans le texte du projet de loi.

[Article 32 ter.]

« Art. 32 ter. — L'article 682 du code civil est modifié comme suit :

« Art. 682. — Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. » — (Adopté.)

[Article 32 quater (nouveau).]

**M. le président.** Par amendement n° 73, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose d'insérer, après l'article 32 ter, un article additionnel 32 quater (nouveau) ainsi rédigé :

« Dans l'article 82 du code de l'urbanisme et de l'habitation, les mots « le tribunal administratif » sont remplacés par les mots « le juge de l'expropriation ».

Cet amendement est affecté d'un sous-amendement, n° 212, présenté par MM. Chauvin, Ed. Bonnefous et Prost, tendant :

A. — A compléter le texte proposé pour cet article par l'amendement n° 73 par un nouveau paragraphe ainsi rédigé : « II. — Dans l'article 82, après les mots : « Toutefois, une indemnité est due s'il résulte de ces servitudes... » et à insérer les mots : « ... une atteinte à des droits acquis ou... » ;

B. — A faire précéder en conséquence le premier alinéa du paragraphe « I ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je voudrais tout d'abord défendre l'amendement que j'ai présenté au nom de la commission, puis je présenterai le sous-amendement de M. Chauvin, lequel, retenu ce matin dans son département, vous prie de l'excuser.

L'amendement de la commission tend à remplacer les mots « le tribunal administratif » par les mots « le juge de l'expropriation ». En effet, l'article 82 du code de l'urbanisme dispose que, d'une manière générale, les servitudes instituées en application du livre I<sup>er</sup> de ce code ne donnent pas lieu à indemnisation à moins qu'il en résulte une modification de l'état antérieur et un préjudice certain, matériel et direct. Il est précisé qu'à défaut d'accord amiable le montant de l'indemnité est fixé par le tribunal administratif.

L'amendement qui vous est proposé tend donc à remplacer la compétence du tribunal administratif par celle du juge de l'expropriation.

J'en viens maintenant au sous-amendement déposé par M. Chauvin.

Le premier alinéa de l'article 82 du code de l'urbanisme et de l'habitation précise que « n'ouvrent droit à aucune indemnité, sous réserve des dispositions de l'article 109 ci-après, les servitudes instituées par application du présent livre en matière de voirie, d'hygiène et d'esthétique ou pour d'autres objets et concernant, notamment, l'utilisation du sol, la hauteur des constructions, la proportion des surfaces bâties et non bâties — c'est important — dans chaque propriété, l'interdiction de construire dans certaines zones et en bordure de certaines voies, la répartition des immeubles entre diverses zones ».

Dans un amendement qu'il avait présenté précédemment, M. Chauvin souhaitait que l'autorité qui impose une servitude, notamment une servitude de *non ædificandi*, soit tenue de payer une indemnité à celui qui la subissait. Nous avons fait valoir à ce moment-là qu'il s'agissait d'une disposition relativement grave. Etant donné que les bords des autoroutes sont grevés d'une servitude de *non ædificandi*, l'Etat, en vertu du texte du M. Chauvin, aurait été obligé d'indemniser. Nous avons énuméré un certain nombre d'autres cas pour lesquels la situation aurait été la même.

L'amendement de M. Chauvin était donc apparue à la commission de législation comme inacceptable. En tout état de cause il n'avait pas sa place à cet endroit du texte puisque l'article 32 quater que nous vous proposons d'insérer dans le projet tend, dans l'article 82 du code de l'urbanisme, à substituer le juge de l'expropriation au tribunal administratif. C'est donc bien là que peut se placer le sous-amendement de M. Chauvin.

Le deuxième alinéa de l'article 82 du code de l'urbanisme précise :

« Toutefois, une indemnité est due s'il résulte de ces servitudes une modification à l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain. »

Il définit ensuite les conditions dans lesquelles l'indemnité doit être fixée.

Nous nous trouvons maintenant devant une nouvelle rédaction de l'amendement que M. Chauvin avait présenté précédemment. Elle vise à modifier le deuxième alinéa de l'article 82 du code de l'urbanisme de la manière suivante : « Toutefois, une indemnité est due s'il résulte de ces servitudes une atteinte à des droits acquis ou une modification de l'état antérieur des lieux », le reste sans changement.

Sous cette forme, le texte de M. Chauvin paraît plus acceptable. Après en avoir longuement délibéré, et s'agissant de droits acquis, la commission de législation s'y est déclarée favorable.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement estime que c'est là une affaire assez complexe et certainement grave. Incontestablement, le Sénat a, de son côté, examiné le problème de très près. Mais quelque opinion qu'on puisse avoir, il n'est pas contestable qu'il y aurait trois inconvénients majeurs à enlever, aujourd'hui, à la juridiction administrative, pour le confier au juge de l'expropriation, le contentieux de l'indemnisation des servitudes d'urbanisme. Il en résulterait d'abord une rupture de l'unité du contentieux, ensuite des complications de procédure et enfin des incertitudes sur les principes à appliquer.

Rupture de l'unité du contentieux de l'urbanisme, car la juridiction administrative connaît déjà du contentieux des plans d'urbanisme, du contentieux du permis de construire, c'est-à-dire des actes administratifs par lesquels les servitudes d'urbanisme sont établies et sont appliquées.

Complication de procédure, parce que dans bien des cas le juge de l'expropriation devra renvoyer sous forme de question préjudicielle, au juge administratif, l'interprétation à donner à l'acte constitutif de la servitude.

Incertitude sur les principes à appliquer, car aucun texte ne peut guider le juge. Le Conseil d'Etat, par une construction jurisprudentielle inspirée du principe de droit public de l'égalité des citoyens devant les charges publiques, a instauré un système parfaitement protecteur des droits des administrés et des intérêts légitimes de l'administration.

Ce sont trois raisons importantes qui nous paraissent justifier notre position. Nous nous permettons, car l'affaire est sérieuse, d'insister auprès du Sénat pour qu'il repousse l'amendement présenté par la commission de législation.

En ce qui concerne le sous-amendement présenté par M. Chauvin, on peut deviner ce que sera la réponse du Gouvernement si la question de compétence dont il vient d'être question n'était pas réglée comme il le souhaite. Vous me permettrez donc de réserver notre attitude, même si vous vous doutez de ce qu'elle sera.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je suis ennuyé parce que je me trouve exactement dans la même situation que le Gouvernement. Je suis prêt à renoncer à l'amendement de la commission dans la mesure où le Gouvernement accepte le sous-amendement de M. Chauvin retenu par la commission de législation. Nous admettons qu'une indemnité soit due s'il résulte des servitudes une modification à l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain. Il est hors de doute que la modification de droits acquis, notamment l'impossibilité de construire, constitue par excellence une modification à l'état antérieur des lieux, sans toutefois en être une. Compte tenu de toutes les autres dispositions du texte, ce problème soulève présentement beaucoup d'émotion.

Nous voudrions que la navette s'ouvre sur le sous-amendement de M. Chauvin de façon que nous recherchions, sous une forme ou sous une autre, la possibilité de rassurer ceux qui se demandent s'ils ne risquent pas d'être privés de leurs droits ou d'une partie de ceux-ci par suite d'un certain nombre de décisions d'urbanisme. Nous aimerions donc trouver une meilleure rédaction ou en tout cas ne renoncer qu'après avoir fait le tour de la question. C'est pourquoi nous vous demandons d'adopter le sous-amendement de M. Chauvin.

Nous reconnaissons parfaitement que, les droits acquis résultant d'actes administratifs, par exemple de permis de construire, il y a intérêt à ce qu'ils soient interprétés par le juge administratif.

Si l'Assemblée adopte le sous-amendement de M. Chauvin, je retirerai l'amendement de la commission. Je crois d'ailleurs que c'est exactement ce que le Gouvernement attendait que je réponde.

Je vous demande donc, monsieur le président, de bien vouloir réserver le vote sur l'amendement n° 73 jusqu'au vote du sous-amendement n° 212.

**M. le président.** Le Sénat entend-il se prononcer d'abord sur le sous-amendement ? (*Assentiment.*)

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je retire donc l'amendement de la commission portant le n° 73.

**M. le président.** L'amendement de la commission saisie au fond est retiré.

Je vais consulter le Sénat sur le seul texte demeurant en discussion, celui du sous-amendement n° 212, pour lequel je viens de recevoir la nouvelle rédaction suivante :

« Insérer un article additionnel 32 *quater* (nouveau) ainsi rédigé :

« Dans l'article 82 du code de l'urbanisme et de l'habitation, après les mots : « Toutefois une indemnité est due s'il résulte de ces servitudes... », insérer les mots : « ... une atteinte à des droits acquis ou... ».

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix ce texte.

(*Ce texte est adopté.*)

**M. le président.** En conséquence, un article 32 *quater* nouveau est inséré dans le projet de loi.

[Après l'article 32 *quater*.]

**M. le président.** Par amendement, n° 192, MM. Geoffroy et Le Bellegou proposent d'insérer un article additionnel 32 *quater* A (nouveau) ainsi rédigé :

« I. — Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols doivent être mentionnées au plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, ou, à défaut, au fichier immobilier, dans des conditions déterminées par décret.

« II. — A l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi, les servitudes visées au I du présent article et non mentionnées au plan d'occupation des sols ou au fichier immobilier cesseront d'être opposables aux propriétaires et aux tiers. »

La parole est à M. Carcassonne pour soutenir l'amendement.

**M. Roger Carcassonne.** Cet amendement tend à éviter que les propriétaires et les tiers ne soient avertis trop tardivement de servitudes clandestines pouvant affecter l'occupation des sols. Nous demandons que la mention des servitudes au plan d'occupation des sols, là où il n'en n'existe pas au fichier immobilier, soit effectuée et pour cela nous laissons à l'administration un délai de trois ans. Passé ce délai il n'y aura plus d'opposition possible aux propriétaires et aux tiers.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** La commission voudrait connaître l'avis du Gouvernement avant d'exprimer le sien.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement est conscient de la nécessité de faire en sorte que des administrés puissent connaître, à tout instant, avec précision et facilité les servitudes de droit public qui grèvent leurs parcelles. Le Gouvernement avait même pensé introduire dans le projet une disposition d'un contenu très proche de celui de l'amendement. Mais, après réflexion, il a renoncé à proposer dès à présent une disposition obligeant l'administration à mettre en œuvre cette publicité avec la sanction très grave de l'opposabilité des servitudes. En effet, il ne serait ni prudent ni réaliste d'adopter dès aujourd'hui un système aussi rigoureux ; il ne serait pas prudent, non plus, de lier l'administration par le délai fatidique de trois ans proposé par l'amendement. La mise en place d'un système de publicité est une œuvre de longue haleine que l'administration a déjà entreprise et qu'elle entend bien poursuivre, en commençant par l'accélération de la révision du cadastre qui est une condition de base de ce travail.

C'est pourquoi le Gouvernement, qui a eu à l'origine la même pensée que la commission, demande également à celle-ci de le suivre.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Monsieur le secrétaire d'Etat, vous demandez à la commission de renoncer. Elle ne peut renoncer à rien puisqu'elle n'a rien proposé. Il s'agit d'un amendement de MM. Geoffroy et Le Bellegou et non de la commission.

**M. le secrétaire d'Etat.** Veuillez m'excuser, monsieur le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** La commission a demandé à exprimer son avis après vous parce qu'elle espérait trouver dans votre réponse des éléments plus positifs que ceux que vous avez indiqués ; je ne vous en fais pas grief pour autant.

Nous ne voyons pas l'utilité de cette disposition puisque l'article 13 dispose que « les plans d'occupation des sols fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qui peuvent comporter... ». Par conséquent nous ne voyons pas comment il est possible de dire à l'article 13 que les plans fixent les servitudes et en même temps répéter à l'article 32 *quater* que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols doivent être mentionnées au plan d'occupation des sols, puisqu'on l'a déjà dit.

S'il s'agit d'une servitude inscrite au plan d'occupation des sols, le problème est à notre sens réglé. A défaut, il peut s'agir des servitudes privées ou des servitudes publiques qui n'ont pas à être inscrites au plan d'occupation des sols ou à défaut au fichier immobilier. Alors nous pensons que l'inscription de toutes ces servitudes au fichier immobilier est une opération impraticable sur l'ensemble du pays.

**M. le secrétaire d'Etat** reconnaît qu'il se pose un problème et qu'il faut parvenir un jour à une solution. Or la solution qui nous est proposée, inutile dans un cas, ne paraît pas être pratique dans l'autre. Pour ces motifs la commission demande aux auteurs de l'amendement s'il ne leur est pas possible de le retirer pour donner le temps au Gouvernement, au besoin pendant la navette, de faire une déclaration plus précise à cet égard.

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

**M. Roger Carcassonne.** J'ai reçu mandat de défendre cet amendement et non de le retirer.

Etant donné cette conjonction de la commission de législation et du Gouvernement, je reconnais que ma position est difficile, surtout lorsqu'on est un défenseur d'amendement au pied levé.

Je répondrai à M. le ministre qui nous a dit : « Ce sera long et difficile » que c'est précisément parce que ce sera long et difficile qu'il faut commencer à prendre une décision, sinon ce sera toujours plus long et toujours plus difficile.

Je réponds maintenant à M. Dailly qui dit : « C'est déjà dans le texte », *bis repetita placent* ; il vaut mieux le répéter que de ne pas le mentionner.

C'est pourquoi, chargé par mes amis de défendre l'amendement, je suis au regret de ne pouvoir le retirer.

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

Je mets aux voix l'amendement 192, repoussé par la commission et le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

[Intitulé du chapitre I<sup>er</sup> quater.]

**M. le président.** Par amendement n° 74, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose d'insérer dans le dispositif du projet de loi, après l'article 32 *quater* (nouveau) l'intitulé : « Chapitre premier quater. — Des lotissements. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Il s'agit d'un titre. Toutes les dispositions que nous venons d'examiner étaient couvertes par le titre suivant : « Des servitudes ». Nous vous proposons, maintenant qu'il s'agit de dispositions concernant des lotissements, d'introduire par voie d'amendement un sous-titre intitulé chapitre premier quater et ainsi rédigé : « Des lotissements ».

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 74, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** En conséquence, cet intitulé est inséré dans le projet de loi.

[Article 32 quinquies (nouveau).]

Par amendement n° 75, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose d'insérer, après l'article 32 *quater* (nouveau), un article additionnel 32 *quinquies* (nouveau) ainsi rédigé :

« Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie le demandent ou l'acceptent, le préfet peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, et notamment du cahier des charges concernant ce lotissement, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le terrain. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Monsieur le président, en principe il n'est pas possible de modifier les règles concernant un lotissement qu'avec le consentement de l'unanimité des propriétaires intéressés.

Lorsque ces règles se révèlent défectueuses, ou inadaptées à l'évolution intervenue depuis que le lotissement a été effectué, il peut cependant s'avérer nécessaire, cela va de soi, de procéder à cette modification, soit lorsqu'elle est demandée par une large majorité de propriétaires.

L'objet de l'amendement vise à admettre que la modification puisse intervenir lorsqu'elle est demandée par les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de la superficie et lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouvent les terrains.

Cela nous paraît raisonnable et de nature à régler de nombreux cas en instance depuis de longues années.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Il nous paraît, à nous aussi, opportun de ne plus paralyser des majorités substantielles de propriétaires qui veulent proposer au préfet une modification de leur lotissement et d'affranchir ces propriétaires de la nécessité d'obtenir l'accord de tous les autres lotis qui, en l'état présent des textes, en profitent parfois pour exiger des compensations sous forme d'indemnités déclarées ou occultes souvent abusives.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** C'est vrai.

**M. le secrétaire d'Etat.** De sorte que le Gouvernement donne bien volontiers son accord à l'amendement présenté par M. Dailly, au nom de la commission de législation.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 75, présenté par la commission et accepté par le Gouvernement.

(L'amendement n° 75 est adopté.)

**M. le président.** En conséquence, un article additionnel 32 *quinquies* est inséré dans le projet de loi.

[Article 32 sexies (nouveau).]

Par amendement n° 76, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose d'insérer après l'article 32 *quinquies* (nouveau) un article additionnel 32 *sexies* (nouveau) ainsi rédigé :

« Lorsque l'approbation d'un plan d'urbanisme ou d'occupation des sols aura été prononcée postérieurement à une autorisation de lotissement, le préfet peut modifier tout ou partie des documents, et notamment le cahier des charges du lotissement, pour les mettre en concordance avec le plan d'urbanisme ou d'occupation des sols.

L'arrêté du préfet est pris après enquête publique, avis de la commission départementale d'urbanisme et délibération du conseil municipal.

Lorsque le plan d'urbanisme ou le plan d'occupation des sols n'est pas encore approuvé, l'enquête publique afférente au projet de modification visé au premier alinéa du présent article peut être effectuée en même temps que l'enquête publique sur ce plan. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** L'approbation d'un plan d'urbanisme intervenant postérieurement à une autorisation de lotissement, peut se trouver en contradiction avec un certain nombre de règles du lotissement. Il est bien évident qu'il faut pouvoir alors les modifier. L'amendement ne vise à rien d'autre.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 76, accepté par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** En conséquence, un article additionnel 32 *sexies* est inséré dans le projet de loi.

[Article 32 septies (nouveau)].

Par amendement n° 77, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose d'insérer après l'article 32 *sexies* (nouveau) un article additionnel 32 septies (nouveau) ainsi rédigé :

« Lorsqu'un lotissement existant est dépourvu de tout plan ou règle d'implantation des constructions, la subdivision des lots de plus de cinq hectares sur lesquels aucune construction n'a été édiflée peut être autorisée par le préfet à la condition qu'aucune règle d'urbanisme ne s'y oppose et qu'aucun document concernant ledit lotissement et notamment le cahier des charges ne contienne l'interdiction d'y procéder. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Il arrive que dans les lotissements on se trouve en présence de gens qui demandent à subdiviser un lot et qui, précisément pour les motifs qu'évoquait tout à l'heure M. le secrétaire d'Etat, sont l'objet de pressions ou de demandes d'indemnités de toute nature qui ne sont pas justifiées. De toute façon ce n'est pas le cas lorsque la subdivision en lots n'est pas de nature à nuire aux propriétaires en raison de l'étendue des parcelles et de l'absence de règles d'implantation des constructions.

Nous vous proposons alors de le permettre et dans ce cas là seulement.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Il est, en effet, opportun dans bien des cas de permettre, sans l'accord des co-lotis — qui ne sont pas toujours désintéressés — une sorte de sous-lotissement des grandes parcelles situées dans des lotissements autrefois situés dans la périphérie des villes aujourd'hui gagnée par l'urbanisation. Bien entendu, il ne saurait être question d'une autorisation systématique : le préfet dans chaque cas d'espèce, doit apprécier l'opportunité de ce sous-lotissement et en fixer le règlement et les modalités.

Nous accueillons donc volontiers l'amendement présenté par M. le rapporteur.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 77, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement n° 77 est adopté.)

**M. le président.** Un article 32 septies est donc inséré dans le projet de loi.

[Article 32 octies (nouveau).]

Par amendement n° 78, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose d'insérer après l'article 32 septies (nouveau) un article additionnel 32 octies (nouveau) ainsi rédigé :

« Les dispositions des articles 32 *quinquies* à 32 septies ci-dessus sont applicables pour :

« a) La modification du plan, de l'état parcellaire et du cahier des charges des îlots remembrés par application des dispositions de l'article 24 de la loi n° 3087 validée et modifiée des 11 octobre 1940-12 juillet 1941, relative à la reconstruction des immeubles d'habitation partiellement ou totalement détruits par suite d'actes de guerre ;

« b) La modification des cahiers des charges des divisions de propriété opérées avant l'entrée en vigueur des dispositions de la loi du 11 mars 1919. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement de coordination législative qui est la suite logique des deux amendements que vient d'adopter le Sénat.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte cet amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 78, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement n° 78 est adopté.)

**M. le président.** Un article 32 octies est donc inséré dans le projet de loi.

[Article 33.]

## CHAPITRE II

### Du permis de construire.

« Art. 33. — Le deuxième alinéa de l'article 84 du code de l'urbanisme et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le même permis est exigé pour les clôtures, les modifications extérieures apportées aux constructions existantes, les reprises de gros œuvre et les surélévations. » — (Adopté.)

[Article 33 bis.]

« Art. 33 bis. — Le deuxième alinéa de l'article 86 du code de l'urbanisme et de l'habitation est rédigé de la façon suivante :

« Cette exemption pourra également s'appliquer aux travaux effectués dans les agglomérations de moins de 2.000 habitants. »

Par amendement n° 79 rectifié, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose de rédiger comme suit cet article :

« Le début du deuxième alinéa de l'article 86 du code de l'urbanisme et de l'habitation est ainsi modifié :

« Cette exemption pourra, notamment, s'appliquer aux travaux entrepris par les services publics ou les concessionnaires de services publics, sauf s'il s'agit de constructions industrielles à réaliser dans des zones non affectées à cette destination par le plan d'occupation des sols ou non comprises dans leurs limites. Elle pourra aussi s'appliquer aux travaux effectués dans les communes de moins de 2.000 habitants... »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Avec l'article 33, nous abordons le chapitre II du titre III concernant l'action des propriétaires privés.

Le chapitre III vise les permis de construire et tend, par ses dispositions, à en faciliter l'instruction ainsi qu'à en raccourcir les délais de délivrance.

L'article 86 du code de l'urbanisme et d'habitation permet de dispenser du permis de construire certains travaux, en particulier ceux qui sont entrepris par les services publics et leurs concessionnaires par exemple l'E. D. F., la S. N. C. F. et toutes les grandes dames de la nation (*Sourires.*) qui construisent n'importe où sans demander de permis de construire. Les maires le regrettent beaucoup et on ne le dira jamais assez dans cette assemblée, mais lorsqu'on veut intervenir, on nous rétorque que ce n'est pas possible et cela pour des quantités de raisons que nous contestons.

Enfin, puisque nous ne pouvons pas revenir sur ce point aujourd'hui parce que cela ouvrirait un trop long débat, nous voudrions au moins limiter les inconvénients qui résultent de l'exemption et prévoir, par conséquent, que cette dernière pourra s'appliquer aux travaux entrepris par les services publics ou les concessionnaires des services publics, sauf lorsqu'il s'agit de constructions industrielles à réaliser dans des zones non affectées à cette destination par les plans d'occupation des sols ou non comprises dans leurs limites.

Nous ne voudrions pas, par exemple, que l'on voie surgir en pleine zone rurale, au milieu d'une plaine agricole, une centrale électrique sans que le moindre permis de construire ait été délivré, alors que nous serions dans une zone non couverte par un plan d'occupation des sols. Il est bien clair que ce plan fixant les zones réservées aux constructions industrielles, il y a tout de même toutes chances qu'on n'aille pas autoriser la construction d'un établissement industriel dans un endroit situé hors de la zone réservée à cet effet par le plan d'occupation des sols. Il y a toutes chances, mais il vaut mieux dire que ce sera impossible et qu'on ne pourra accorder d'exemption que si l'on se trouve bien dans la zone fixée affectée par le plan aux constructions de cette nature.

En dehors de ces zones, dans la limite du plan, pas d'exemption, et en dehors des limites du plan, dans les zones rurales où nous n'aurons pas de plans d'occupation des sols, nous ne voulons

plus d'exemption du permis de construire, nous ne voulons plus voir surgir des centrales électriques ou des raffineries de pétrole au milieu de la plaine de Brie — c'est un cas que j'ai connu — ou d'ailleurs sans que les élus puissent, lors de l'instruction du permis de construire, intervenir et faire connaître leur sentiment.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement a eu tout d'abord un mouvement de satisfaction qui s'est légèrement tempéré ensuite, car il a eu le sentiment qu'il était mal compris.

Il était, d'abord, satisfait parce que l'amendement n° 79 qui propose la suppression de l'article répondait à son vœu. On serait ainsi revenu de façon heureuse au texte actuel de l'article 86 du code de l'urbanisme, sur la base duquel de nombreux arrêtés d'application ont été pris qui ne donnent lieu à aucune protestation du public.

Mais voulant aller au-delà de sa proposition primitive tendant à supprimer l'article, M. le rapporteur « en rajoute » si j'ose dire. Nous comprenons parfaitement sa crainte en face des services publics constructeurs et c'est pour le lui dire que j'interviens. Mais je veux aussi lui dire que l'adjonction qu'il demande, est en fait inutile, parce qu'il n'entrera jamais dans les intentions du Gouvernement d'exempter du permis de construire les constructions de caractère industriel des services publics. M. Dailly fait allusion à un certain nombre d'abus et de cas d'indiscipline des services publics qui se sont produits dans le passé, ce qui est différent, car ils construisaient irrégulièrement sans permis et non régulièrement en vertu d'un texte d'exemption. J'attache à cette précision une grande importance et au nom du Gouvernement je peux affirmer que cette situation a pris fin. M. Dailly ne devrait plus avoir maintenant les soucis qu'il a pu avoir — je le répète — dans le passé.

Par contre, je crains que si nous retenons l'adjonction, celle-ci soit dangereuse en ce sens que certains services publics pourraient en tirer un argument *a contrario* pour prétendre que pourraient être exemptés leurs constructions autres qu'industrielles, par exemple leurs bureaux, les logements de fonctions de leurs agents, ce qui ne serait pas plus raisonnable.

Autrement dit, sur le fond, nous allons dans le même sens que M. Dailly, mais nous considérons qu'à vouloir préciser dans la loi l'exclusion de toute exemption pour les constructions industrielles des services publics, on risque de faire naître des illusions dans l'esprit de certains de ces services publics. Par conséquent, nous souhaitons que cet amendement soit abandonné et que M. Dailly veuille bien considérer les déclarations que j'ai faites sur le fond comme exprimant la volonté du Gouvernement.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Monsieur le secrétaire d'Etat, je vais de surprise en surprise. L'article 86 du code de l'urbanisme permettant, dans un second alinéa, de dispenser de permis de construire certains travaux, en particulier ceux entrepris par les services publics et les concessionnaires de services publics et ceux effectués dans les communes de moins de deux mille habitants.

Or, l'Assemblée nationale, dans l'esprit même que j'indiquais, a supprimé la possibilité d'accorder l'exemption de permis de construire aux travaux entrepris par les services publics ou par les concessionnaires de services publics, en laissant subsister cette exemption que pour les travaux effectués dans les agglomérations de moins de deux mille habitants.

En un premier temps, nous nous sommes réjouis de cette disposition. En un second temps, au cours des négociations que nous avons menées avec le Gouvernement, on nous a demandé de supprimer la disposition introduite par l'Assemblée nationale parce qu'il était fâcheux de supprimer la possibilité d'exemption de permis de construire pour les services publics et les concessionnaires de services publics.

Nous, conciliants et, comme toujours, heureux d'aider le Gouvernement, nous avons accepté de rétablir la possibilité d'exemption de permis de construire pour les services publics et les concessionnaires de services publics. Mais nous avons assorti notre décision d'une certaine limitation.

Et c'est là que je ne comprends plus. Vous semblez, monsieur le secrétaire d'Etat, être satisfait de mon amendement n° 79 dont je n'ai même pas parlé au Sénat et n'être pas content du 79 rectifié. Pourtant, il a été révisé en accord avec les services.

Alors, ou bien vous refusez notre amendement n° 79 rectifié ; dans ce cas, je le retire et nous en revenons au texte de l'Assemblée nationale : il n'y aura plus d'exemption du tout pour

les services publics ou pour les concessionnaires de services publics. Ou alors vous acceptez notre amendement n° 79 rectifié, et nous nous en tenons là.

Tout ceci, au fond, s'apparente à un amendement qui avait été présenté par M. Chauty, en vue de fixer des règles permettant, à l'intérieur du plan d'occupation des sols, de connaître la façon dont pourraient être construites des constructions, en dehors des zones réservées à cet effet, ce qui avait paru curieux.

En résumé, si l'amendement n° 79 rectifié ne plaît pas au Gouvernement, je le retire et il n'y a plus de problème : nous laissons le texte dans l'état où il nous arrive de l'Assemblée nationale.

**M. Michel Chauty, rapporteur pour avis.** Je demande la parole.

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur pour avis.

**M. Michel Chauty, rapporteur pour avis.** Monsieur le ministre, je voudrais appuyer la position de M. Dailly car nous avons non point des querelles de doctrine, mais des vues différentes sur la question. Il est de fait que deux rapporteurs sont faits pour se compléter s'ils ne sont pas d'accord. Là, notre accord est total.

Lorsque nous avons proposé cet amendement au plan d'occupation des sols, nous avons une théorie différente de celle de M. Dailly, à savoir que, des exemptions il y en aurait certainement un jour, qu'il fallait donc prévoir une règle pour ouvrir des possibilités, mais aussi s'opposer à des demandes qui ne pouvaient pas être satisfaites. M. Dailly nous dit : j'ai prévu cette disposition à l'échelon du permis de construire ; j'ai alors estimé que nos deux propositions se complétaient. Nous, nous prévoyions la possibilité d'exemption et lui proposait les moyens de réalisation. J'approuve donc entièrement sa proposition.

Monsieur le secrétaire d'Etat, puisque j'ai la parole, je me permets d'attirer votre attention sur un fait. Vous avez dit que vous aviez donné des instructions formelles aux services publics, concernant les permis de construire. Je vais vous citer un petit fait et je suis à votre disposition pour vous préciser en un autre lieu les détails.

Un établissement public qui s'appelle le ministère des postes et télécommunications fait des constructions supplémentaires à un relais hertzien le long d'un chemin départemental. Ce dernier va être élargi sous forme d'autoroute. Les bâtiments que l'on construit sont édifiés dans la zone *non ædificandi* prévue pour cette autoroute. Nous en avons informé notre préfet et nous avons obtenu la réponse suivante : le ministère des postes et télécommunications a contacté au préalable le ministère de l'équipement qui lui a donné le feu vert ! Certains jours, on se demande si l'on ne vit pas dans un régime de fous !

Il serait souhaitable de faire cesser ces anomalies parce que les exemptions au permis de construire — il n'y a pas de question de permis de construire dans ce cas — ne sont pas acceptables pour les collectivités locales.

**M. le secrétaire d'Etat.** Je suis convaincu et nous sommes maintenant d'accord tous les trois. Le Gouvernement accepte l'amendement n° 79 rectifié.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 79 rectifié, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Je mets au voix l'article 33 bis, modifié.

(L'article 33 bis, modifié, est adopté.)

[Article 34.]

**M. le président.** « Art. 34. — Il est ajouté au premier alinéa de l'article 89 du code de l'urbanisme et de l'habitation la phrase suivante :

« Toutefois la conformité du projet aux règles générales de construction prévues à l'article 92 ci-après n'est pas examinée. »

Par amendement n° 80, M. Dailly, au nom de la commission des lois, propose de rédiger comme suit cet article :

« Le premier alinéa de l'article 89 du code de l'urbanisme et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leurs

dimensions et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prévues à l'article 92 ci-après. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Dans sa rédaction actuelle, l'article 89 du code de l'urbanisme oblige l'administration à vérifier, avant de délivrer le permis de construire, si les constructions envisagées sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires. Cette vérification entraîne la consultation de très nombreux organismes et ne peut être terminée qu'après l'écoulement d'un très long délai, de l'ordre de quinze à dix-huit mois dès lors qu'il s'agit d'un grand ensemble.

Votre commission ne s'oppose pas à l'allègement des formalités et notamment elle accepte que le permis de construire donne seulement la certitude que la construction envisagée est compatible avec les règles en vigueur, à l'endroit considéré que la construction va avoir un volume, une taille, un aspect adapté à sa destination.

Par contre, à la disposition négative qui consiste à dire « La conformité du projet aux règles générales... n'est pas examinée », la commission préfère la formule positive suivante : « Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prévues à l'article 92 ci-après ».

D'autant plus qu'à l'article 92, on assortit de dispositions pénales les obligations qui sont faites à l'architecte, aux techniciens, aux entrepreneurs. Donc, il est nécessaire, avant l'article 92, de prévoir un engagement du demandeur comme quoi la construction va bien être conforme aux règles générales de la construction. C'est l'objet de l'amendement.

Au lieu d'être forcés, pour les demandes de permis de construire de consulter les pompiers, les multiples services, ce qui demande dix-huit mois, on va se contenter de regarder l'aspect urbanistique du permis de construire pour autant — j'y insiste — que ceux qui construisent s'engagent à respecter les règles de la construction — cela nous paraît nécessaire — sous menace de les sanctionner s'ils ne le font pas, comme cela va être proposé à l'article 92.

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

**M. André Bettencourt, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 80, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** L'article 34 est donc ainsi rédigé.

[Article 34 bis.]

« Art. 34 bis. — Il est inséré dans le code de l'urbanisme et de l'habitation un article 98-1 ainsi rédigé :

« Art. 98-1. — Les travaux exécutés en application d'un permis de construire font l'objet d'un certificat de conformité.

« Les modalités de délivrance de ce certificat seront définies par décret.

« L'absence de décision de l'administration dans le délai de trois mois à compter de la demande du bénéficiaire du permis vaut certificat de conformité. »

Sur cet article, deux amendements peuvent être soumis à discussion commune.

Le premier, n° 165, présenté par M. Chauty, au nom de la commission des affaires économiques, tend à supprimer cet article.

Le deuxième, n° 81, présenté par M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose de rédiger comme suit le troisième alinéa du texte proposé pour l'article 98-1 du code de l'urbanisme et de l'habitation :

« La décision devra être notifiée dans les trois mois à compter de la demande du bénéficiaire. »

La parole est à M. Chauty, pour défendre son amendement n° 165.

**M. Michel Chauty, rapporteur pour avis.** La commission, après un entretien avec la commission de législation et en accord avec elle, retire son amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 165 est donc retiré.

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre son amendement n° 81.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Pour continuer à alléger les formalités, on a prévu que le certificat de conformité — nous n'en sommes plus au permis de construire mais déjà à la fin de la procédure — allait être supprimé et que le défaut de réponse de l'administration dans un délai de trois mois vaudrait certificat. Tel est le texte qui nous vient de l'Assemblée nationale.

Malheureusement, on a besoin de ce certificat pour de multiples raisons, pour obtenir les primes, pour les prêts du Crédit foncier, lors de la constitution de sociétés civiles de construction, etc. Par conséquent, dire que l'absence de réponse dans un délai de trois mois vaut certificat de conformité ne fait pas aboutir dans les mains de l'intéressé le papier dont il a besoin. Dans ces conditions, nous ne pouvons pas accepter cette proposition de l'Assemblée nationale, tout en en comprenant parfaitement l'esprit, et nous proposons le texte suivant : « La décision devra être notifiée dans les trois mois à compter de la demande du bénéficiaire. »

Si l'administration ne dispose pas d'agents en nombre suffisant pour aller voir sur place s'il est fondé ou non de donner le certificat de conformité, c'est un autre problème. Qu'elle y aille ou n'y aille pas, peu importe, mais qu'elle donne ce certificat !

Dire qu'elle est obligée dans les trois mois de donner le certificat ou que dans les trois mois l'absence de réponse vaudra délivrance de certificat, cela revient au même en théorie, mais pas en pratique car on a souvent besoin de ce papier pour des raisons de procédure.

**M. Guy Petit.** Je demande la parole.

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

**M. Guy Petit.** Si le certificat n'est pas délivré, quelle est la sanction à l'encontre de l'administration pour ne pas l'avoir fourni dans les trois mois ? Ne devrait-il pas être réputé acquis à l'issue du délai de trois mois ?

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Le texte ne le dit pas, sinon nous ne nous donnerions pas la peine d'introduire cette disposition.

Une large discussion est intervenue à cet égard en commission. Nous avons considéré que c'était encore ce que l'on pouvait faire de mieux pour pallier les inconvénients de la disparition du certificat de conformité.

Telle est la raison pour laquelle la commission a pris cette position, après que le Gouvernement lui ait donné l'assurance — je voudrais qu'il la répète ici — qu'effectivement des instructions seront données aux préfets pour que le certificat de conformité soit délivré dans les trois mois, qu'il y ait eu visite ou non.

**M. Guy Petit.** C'est cela qui est important.

**M. Marcel Martin.** Je demande la parole.

**M. le président.** La parole est à M. Martin.

**M. Marcel Martin.** Monsieur le président, mes chers collègues, je voudrais appuyer l'intervention de M. Guy Petit. Il faut préciser conjointement dans le texte, d'une part, l'obligation pour l'administration de fournir un certificat de conformité dans les trois mois et, d'autre part, la sanction à intervenir si elle ne le fournit pas. Ces deux dispositions doivent figurer à la fois dans la loi et notamment la sanction de la négligence administrative si le certificat de conformité n'est pas délivré dans les délais. Dans ce cas, il doit être considéré comme ayant été fourni.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** On peut obliger le préfet à délivrer le certificat de conformité dans le délai de trois mois.

Par ailleurs, pour répondre à M. le rapporteur, je signale que le Gouvernement a donné à l'administration des instructions précises qui rejoignent totalement ses vœux. J'ajoute que le ministère responsable dispose maintenant d'un appareil territorial plus efficace dans les départements et jusque dans les arrondissements et les cantons — alors qu'il n'en était pas ainsi jusqu'ici — si bien que, dans certains cas, il était difficile d'envoyer immédiatement quelqu'un sur place pour vérification — et que l'administration peut aujourd'hui délivrer dans un délai de trois mois les certificats nécessaires.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je remercie M. le secrétaire d'Etat des précisions qu'il vient de nous fournir. Nous en prenons acte. Cependant, pour faire droit à la demande de MM. Guy Petit et Marcel Martin, je propose de modifier l'amendement, qui ten-

drait alors à rédiger comme suit le troisième alinéa du texte proposé pour l'article 98-1 du code de l'urbanisme : « La décision devra être notifiée dans les trois mois à compter de la demande du bénéficiaire. L'absence de décision de l'administration dans ce délai de trois mois vaut certificat de conformité. »

Ainsi, nous répondrions au vœu de nos collègues.

**M. le président.** Monsieur Descours Desacres, vous aviez manifesté le désir de prendre la parole.

**M. Jacques Descours Desacres.** J'y renonce car je désirais précisément proposer cette solution.

**M. Guy Petit.** Je demande la parole.

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

**M. Guy Petit.** Je comprends la position de M. le rapporteur et je l'accepte, mais, dans la pratique, on va continuer à demander cette pièce. Il est donc indispensable que des instructions précises soient données aux administrations pour la fournir. Il pourrait être prévu, dans le cadre des dispositions réglementaires, que, si le certificat n'était pas délivré dans les trois mois, la notification d'un exploit d'huissier au préfet et au directeur de l'urbanisme comme quoi le certificat n'a pas été délivré vaudrait certificat. L'acte d'huissier pourrait être produit et représenterait le certificat. Sinon, nous n'en sortirions pas. Le certificat est une pièce souvent exigée et il faut donc trouver, dans le cadre réglementaire, une solution pratique.

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

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Il me paraît peut-être un peu délicat d'envoyer l'huissier chez le préfet... (Rires.)

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Cela se fait !

**M. le secrétaire d'Etat.** ...mais je suis tout à fait prêt à rejoindre la position d'ensemble de M. Guy Petit. J'aime mieux la position qu'il a définie que l'amendement tel qu'il a été modifié, car il serait tout de même très peu pratique de laisser les administrés « dans le vide », si je puis m'exprimer ainsi. En effet, les trois mois étant écoulés, et l'administration gardant le silence, comment ces administrés pourraient-ils en exciper ?

**M. Guy Petit.** Ils ne pourraient pas le prouver !

**M. le secrétaire d'Etat.** En effet, ils ne posséderaient aucune pièce justificative.

Par conséquent, rejoignant le préambule de M. le rapporteur et le vœu de M. Petit, je souhaiterais plutôt qu'on recherchât une procédure, celle par exemple de la lettre recommandée, qui force le préfet à donner dans les trois mois le certificat nécessaire, car on s'aperçoit de quelles difficultés un certificat tacite qui ne correspondrait pas à une conformité réelle pourrait être la source.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Dans ces conditions, je renonce à la proposition que je viens de formuler, ce qui prouve d'ailleurs une fois de plus qu'il ne faut jamais improviser des amendements en séance.

Nous ouvrirons la navette avec le texte de la commission de législation, car nous avons compris la nécessité de le compléter par la procédure que M. le secrétaire d'Etat vient de détailler. Par conséquent, je vous demande, sous le bénéfice de ces observations et des engagements qui ont été pris d'améliorer ce texte dans le sens demandé par M. Guy Petit et M. Marcel Martin — le Gouvernement en est d'accord — d'adopter le texte proposé initialement par la commission de législation.

**M. Marcel Martin.** Je demande la parole.

**M. le président.** La parole est à M. Marcel Martin.

**M. Marcel Martin.** Je suis désolé que M. Dailly abandonne une position à laquelle je me ralliais volontiers, car sa dernière proposition était excellente.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Mais non !

**M. Marcel Martin.** Elle ne soulevait aucune difficulté, du moins pour ce qui est du domaine législatif, les mesures de détail et d'application étant du domaine réglementaire. En effet, le délai de trois mois est facile à calculer et son point de départ peut être fixé par une lettre recommandée adressée par le propriétaire aux autorités chargées de délivrer le certificat de conformité, l'accusé de réception faisant foi. En matière juridique et judiciaire, l'on procède toujours ainsi. J'insiste donc pour que

M. Dailly reprenne son amendement tel qu'il l'avait modifié, qui me donnait satisfaction et répondait également aux préoccupations de M. Guy Petit.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Alors reprenez-le !

**M. Joseph Voyant.** Je demande la parole.

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

**M. Joseph Voyant.** Je voudrais confirmer le propos de M. Marcel Martin et reprendre la suggestion du Gouvernement : la lettre recommandée avec accusé de réception donne à tous satisfaction, mais il faut absolument qu'elle soit prévue afin que les intéressés disposent d'une pièce faisant foi.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** C'est justement ce que je ne veux pas improviser en séance !

**M. Marcel Martin.** Je reprends l'amendement tel que M. Dailly l'a modifié.

**M. le président.** M. Martin reprend l'amendement que M. Dailly a modifié en séance.

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

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Monsieur le président, je préférerais en rester à la proposition initiale de M. Dailly. En effet, je crois que pendant la navette nous pourrions trouver la précision qui s'impose. Remarquez qu'hier, au cours du débat, nous avons vu qu'après avoir trouvé une multitude de possibilités, on peut encore en trouver d'autres.

De toute manière, dans mon esprit, la lettre recommandée ne saurait constituer à elle seule une véritable pièce ayant valeur de certificat. Autrement dit, ce n'est pas la lettre recommandée en soi qui peut, vous le comprenez bien, constituer un certificat.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je demande la parole.

**M. le président.** Je veux bien donner la parole à M. le rapporteur, mais je vous demande de considérer que la navette pourra s'ouvrir par l'adoption de l'un ou de l'autre des deux amendements.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Le rapporteur vous propose une autre solution. Puisque nous sommes appelés à assister à une cérémonie traditionnelle dans quelques instants, nous pourrions suspendre la séance et, pendant la suspension, rédiger un texte afin que la navette s'ouvre sur une rédaction plus appropriée.

**M. le président.** Cette solution est sage et, de toute manière, nous devons en effet suspendre la séance pour nous rendre à la cérémonie du souvenir qui doit se tenir en haut de l'escalier d'honneur du Palais.

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

L'article 34 bis est donc réservé.

La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à douze heures dix minutes, est reprise à quinze heures quinze minutes, sous la présidence de M. Pierre Garet, vice-président.)

#### PRESIDENCE DE M. PIERRE GARET,

vice-président.

**M. le président.** La séance est reprise.

Nous poursuivons la discussion du projet de loi d'orientation foncière et urbaine adopté par l'Assemblée nationale.

[Article 34 bis (suite).]

Je rappelle qu'avant la suspension de la séance, le Sénat avait commencé l'examen de l'amendement n° 81, présenté par M. Dailly, au nom de la commission de législation, à l'article 34 bis du projet de loi.

M. Dailly présente maintenant une nouvelle rédaction de son amendement, qui a été distribuée sous le n° 81 rectifié. J'en donne lecture :

« Rédiger comme suit le troisième alinéa du texte proposé pour l'article 98-1 du code de l'urbanisme et de l'habitation :

« La décision devra être notifiée dans les trois mois à compter de la demande du bénéficiaire. A défaut de notification de la décision dans les trois mois, le pétitionnaire requiert le ministre de l'équipement et du logement de prendre la décision. Celle-ci doit lui être notifiée dans le mois de cette réquisition.

« A l'expiration de ce dernier délai, si aucune notification n'est intervenue, la décision est réputée favorable. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je ne prendrai la parole, monsieur le président, que pour exprimer l'espoir que cet amendement réponde à la fois aux aspirations du Gouvernement et à celles qui avaient été exprimées ce matin par M. Marcel Martin et par M. Guy Petit.

C'est ce que je me suis efforcé de faire et je crois que maintenant le texte devrait donner satisfaction à tout le monde.

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

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

**M. André Bettencourt, secrétaire d'Etat aux affaires étrangères.** Je remercie simplement les uns et les autres de l'effort qui a été accompli pendant la suspension de séance. Il est évident que l'amendement tel qu'il se présente maintenant correspond au vœu général. Il n'est pas exclu d'ailleurs qu'il soit encore perfectionné dans les semaines qui viennent ; mais, dans l'état actuel des choses, c'est un sentiment de reconnaissance que je voudrais exprimer à la commission en même temps que je formule l'acceptation du Gouvernement.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je vous remercie, monsieur le secrétaire d'Etat.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 81 rectifié, accepté par le Gouvernement.

*(L'amendement est adopté.)*

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

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

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

#### [Article 35.]

**M. le président.** « Art. 35. — Il est ajouté au premier alinéa de l'article 98 du code de l'urbanisme et de l'habitation la phrase suivante :

« Ce droit de visite peut aussi être exercé après l'achèvement des travaux pendant trois ans. »

Par amendement n° 82, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose de supprimer cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Monsieur le président, cet amendement est en définitive la conséquence logique de ce qui précède. Compte tenu des dispositions que le Sénat vient de voter concernant le certificat de conformité, il devient tout à fait inutile et même abusif de continuer à prévoir que le droit de visite pourrait s'exercer pendant trois ans après l'achèvement des travaux.

Nous demandons, par conséquent, au Sénat de supprimer cette disposition qui n'a plus de raison d'être.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 82.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** L'article 35 est donc supprimé.

#### [Article 36.]

« Art. 36. — Les règles générales de construction prévues à l'article 92 du code de l'urbanisme et de l'habitation s'imposent aux personnes qui construisent ou font construire des habitations ainsi qu'aux architectes, techniciens, entrepreneurs et autres personnes responsables de l'exécution de ces constructions.

« Les architectes, techniciens, entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution de constructions ayant donné lieu, postérieurement à la date de promulgation de la présente loi, à une condamnation réprimant les infractions aux règles applicables en matière d'urbanisme et de construction, pourront ne plus être admis à prêter leurs services à l'Etat, aux départements et aux communes, ainsi qu'aux établissements publics et organismes relevant de ces collectivités. L'exclusion temporaire ou définitive est prononcée après avis d'une commission, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. »

Par amendement n° 166, M. Chauty, au nom de la commission des affaires économiques, propose, au deuxième alinéa, de remplacer les mots : « pourront ne plus être admis », par les mots : « ne seront plus admis, temporairement ou définitivement ».

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

**M. Michel Chauty, rapporteur pour avis.** A cet article notre commission a proposé, au lieu de « ne pourront plus être admis » de dire : « ne seront plus admis, temporairement ou définitivement ». Nous avons pensé en effet qu'avec la première formule le conseil de l'ordre aurait quelque difficulté pour prendre des sanctions à l'égard de ses membres, tandis que la seconde leur permettrait de prononcer une sanction légère dont ils auront à apprécier l'importance.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Je me demande dans quelle mesure l'amendement qui est présenté est opportun. Ne conviendrait-il pas plutôt de laisser au ministre le soin d'apprécier si cette exclusion est ou non disproportionnée à la gravité de l'infraction. M. Chauty ne pense-t-il pas à cet égard qu'une disposition plus souple serait meilleure ?

**M. Michel Chauty, rapporteur pour avis.** Je demande la parole.

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur pour avis.

**M. Michel Chauty, rapporteur pour avis.** Monsieur le secrétaire d'Etat, j'entends bien votre observation, nous l'avons nous-mêmes formulée en commission. Nous avons pensé que devant des infractions qui sont caractérisées et qui sont de nature à avoir des conséquences considérables dans une époque où l'on construit beaucoup et grand, il serait souhaitable qu'une certaine sévérité soit de mise. Aussi la commission maintient-elle l'amendement.

**M. le président.** Quel est, en définitive, l'avis du Gouvernement ?

**M. le secrétaire d'Etat.** En fait, avec cet amendement tel qu'il est conçu, le ministre ne pourra plus apprécier. Néanmoins le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Si la commission de législation s'est ralliée au point de vue de M. Chauty, c'est parce qu'il doit y avoir une sanction dans toutes ces affaires. On fait du permis de construire, en abaissant le délai de dix-huit à trois ou quatre mois, une sorte de permis d'urbanisme. Il n'a plus que cette valeur et on s'en remet au demandeur et aux hommes de l'art pour s'engager à respecter les règles de construction. Si ceux-ci ne peuvent pas les respecter sans courir un risque sérieux, la disposition que nous avons prise devient illusoire et même dangereuse.

C'est pourquoi nous approuvons l'amendement de M. Chauty et je crois, monsieur le secrétaire d'Etat, qu'il vaudrait mieux que vous ne vous y opposiez pas, si possible.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 166, accepté par la commission de législation et pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

*(L'amendement est adopté.)*

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

Je mets aux voix l'article 36, ainsi modifié.

*(L'article 36, ainsi modifié, est adopté.)*

#### [Article 37.]

#### CHAPITRE III

##### *Des concessions immobilières.*

**M. le président.** « Art. 37. — La concession immobilière est le contrat par lequel le propriétaire d'un immeuble en confère la jouissance à une personne dénommée concessionnaire, pour une durée de vingt années au minimum et moyennant le paiement d'une redevance annuelle.

« La concession immobilière est consentie par ceux qui ont le droit d'aliéner ; elle fait l'objet d'un acte écrit qui doit comporter une référence expresse aux dispositions du présent chapitre.

« La redevance est revisable selon les modalités prévues par le contrat. »

Par amendement n° 188, MM. Le Bellegou, Champeix, Dubois, Geoffroy, Montpied, Nayrou, Verdeille et les membres du groupe socialiste et apparentés, proposent de supprimer les articles 37 à 45 inclus, constituant le chapitre III du titre III du projet de loi.

La parole est à M. Coutrot pour soutenir l'amendement.

**M. Maurice Coutrot.** Mesdames, messieurs, M. Le Bellegou, dans la discussion générale, a marqué d'une façon très ferme

la position du groupe socialiste en cette matière. A nos yeux, il s'agit d'une première brèche dans le principe de la propriété commerciale.

L'excuse est de supprimer le pas-de-porte et de favoriser ainsi l'installation des jeunes commerçants. Or le pas-de-porte clandestin réapparaîtra tout de suite dans les rapports entre le propriétaire et le candidat à la concession ou quand il y aura cession de la concession.

En revanche, le concessionnaire n'étant pas propriétaire du fonds, il ne pourra bénéficier d'aucun crédit. La loi de 1909 sur les fonds de commerce ne s'appliquera pas en la matière. Le commerçant perdra tout droit de patrimonialité sur le fonds. A l'issue de la concession ou au cas de résiliation au bout de six ans, ce commerçant perdra son instrument de travail sans compensation.

Les loyers ne seront pas réglementés comme en matière de propriété commerciale. Il faut s'attendre alors à une hausse des prix des loyers qui ne manquera pas d'avoir une répercussion, même sur les loyers fixés en application du régime de la propriété commerciale.

Cela entraînera forcément une hausse des prix.

On soutient que la loi sur la propriété commerciale subsiste parallèlement à la concession immobilière et que les parties auront une option entre les deux modes de location; mais les propriétaires n'opteront jamais pour le régime de la propriété commerciale, puisque le loyer sera libre dans le régime de la concession.

Comprenant la grave atteinte portée aux droits des commerçants, l'Assemblée nationale, puis notre commission de législation, ont apporté des aménagements. Le locataire pourra obtenir une indemnité pour les aménagements apportés à l'immeuble. Le propriétaire ne pourra, pendant cinq ans, donner en concession pour un commerce similaire. Donc, il paiera lui aussi des aménagements qui ne lui seront d'aucune utilité.

L'article 41 de la loi, complété par l'Assemblée nationale et par les amendements de la commission du Sénat, prévoit la possibilité d'une indemnité de clientèle. Alors, si c'est pour rétablir imparfaitement et par bribes certaines dispositions de la loi sur la propriété commerciale, autant laisser jouer librement la loi sur la propriété commerciale. On a voulu limiter aux constructions nouvelles la possibilité des concessions immobilières, mais on crée, même dans cette hypothèse, un régime concurrentiel de la propriété commerciale qui la grignotera peu à peu; les commerçants ne s'y trompent pas.

Enfin, que vient faire dans un projet de loi sur l'urbanisme un texte qui modifie profondément notre régime de baux à loyers commerciaux? Nous pensons qu'il faudra peut-être un jour revenir sur les textes relatifs à la propriété commerciale, mais il faudra alors établir, par une loi séparée, un statut nouveau qui sauvegardera les droits des commerçants. Nous ne pouvons accepter qu'ainsi, par le biais d'une loi qui a un objet tout différent, soit établie une dualité dans la législation des baux commerciaux. Nous demandons donc la suppression des articles 37 à 45, qui instituent le régime de la concession immobilière.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je crains que l'amendement de M. Le Bellegou ne pose de nombreux problèmes. Je me permets de le signaler, bien qu'il soit absent, mais je le lui ai déjà dit à la commission de législation et celle-ci nous a d'ailleurs départagés. M. Coutrot pense que les dispositions prévues à ce chapitre portent atteinte à la propriété commerciale. J'affirme de la façon la plus nette qu'il n'en est rien, ni de loin, ni de près. Le système des concessions immobilières, qui fait l'objet de ces articles n'a aucunement pour but et ne peut avoir pour effet de porter atteinte, de faire échec aux droits acquis par les actuels titulaires de baux commerciaux.

Cela est impossible pour plusieurs raisons. La première est la suivante: les dispositions en question ne seront applicables qu'aux immeubles construits après la promulgation de la loi. Par conséquent, le champ d'application des dispositions est extrêmement limité et ne peut, de ce fait, porter atteinte aux droits acquis.

Ensuite, même dans ce champ extrêmement limité, la disposition ne constitue simplement qu'une faculté. En d'autres termes, dans les immeubles neufs construits après la publication de la présente loi, les parties, c'est-à-dire les propriétaires comme les commerçants, verront leurs rapports régis par l'actuelle loi sur les baux commerciaux ou bien voudront, mais d'un commun accord et ensemble, profiter des nouvelles dispositions du texte. C'est un premier point qui doit être souligné.

Le but des dispositions envisagées est double. Il y a d'abord un point que je voudrais relever dans l'exposé de M. Coutrot. Notre collègue a dit — et M. Le Bellegou l'avait déclaré en com-

mission: nous ne comprenons pas comment, par le biais d'une loi comme celle-ci, on peut régler le problème de la propriété commerciale.

Je viens de dire que, non seulement on ne le réglait pas, mais qu'on n'y portait strictement aucune atteinte. Dans certains périmètres que le Sénat a voulu limiter d'ailleurs aux centres des villes nouvelles — rédaction à revoir, qui reste en litige entre nous — dans ces périmètres qui seront déterminés par décret, à partir du moment où les collectivités locales ne peuvent plus céder leurs immeubles et ne peuvent plus que les concéder, je ne vois pas comment on pourra entrer dans les locaux commerciaux si des dispositions ne sont pas prévues à cet effet. C'est dire qu'il ne sera pas possible de trouver dans les périmètres en question des locaux commerciaux.

Le but recherché par les auteurs de la loi paraît double; c'est d'abord d'éviter que nous ne nous trouvions plus tard dans le centre des villes nouvelles, lorsque nous aurons à les restructurer, dans la situation où nous nous trouvons aujourd'hui. Mais surtout il faut permettre aux jeunes commerçants de s'installer sans avoir à payer, non pas ce que l'on appelle la propriété commerciale, mais ce qui en fait n'est qu'un pas de porte, et de n'être pas ainsi obligés de stériliser les sommes importantes que nécessitent le financement desdits pas de porte et les amortissements corrélatifs.

J'ajoute que dans les autres pays du Marché commun ce genre de disposition n'existe pas et il n'est donc pas mauvais que, s'agissant d'un domaine très particulier qui n'a trait qu'aux immeubles neufs construits après la publication de la loi, les intéressés puissent user de la faculté qui leur est offerte pour parvenir à une meilleure compétitivité sans grever leur installation de frais d'amortissement considérables.

La propriété commerciale telle qu'elle avait été prévue par la loi de 1926 était tout à fait autre chose que ce qu'elle est devenue aujourd'hui. Le fonds de commerce qui s'y trouvait visé et pour lequel le propriétaire devait indemnité en cas de reprise constituait une sorte d'universalité juridique qui comprenait divers éléments corporels et incorporels: les machines, le stock, la clientèle, l'achalandage, etc., et le bail ne constituait que le support longtemps considéré comme un élément du fonds et indissociable de l'évaluation globale de celui-ci.

La valeur du droit au bail a été graduellement prise en considération par la jurisprudence en tant que telle et seulement en tant que telle. Cela est vrai puisqu'il est possible maintenant, en vertu des articles 35 et suivants du décret du 30 septembre 1953, d'acquérir un fonds où était exercé un commerce déterminé et d'y exercer une autre activité. C'est bien la preuve qu'il s'agit d'un droit au bail. Mais il est bien évident que, dans cette hypothèse, la valeur des éléments, tant corporels qu'incorporels, du fonds de commerce initial n'a plus dans l'opération qu'une valeur négligeable et que ce qui compte, c'est avant tout la valeur du droit au bail et elle seule.

Je rappelle au Sénat qu'il avait été tenté, lors du vote de la loi, d'éviter ce risque en interdisant tout changement d'activité dans les trois années qui suivaient la cession. Je me suis reporté, à cet égard, à la séance du 29 octobre 1964. Si le Sénat avait bien décidé cela, il n'aurait pas été suivi à l'époque par l'Assemblée nationale. Il faut par conséquent bien l'admettre: le seul droit d'entrée dans les lieux, à l'exclusion de tout autre élément, a une valeur vénale et les droits au bail qui étaient d'abord limités aux cessions entre locataires ont fini par s'étendre aux baux consentis aux commerçants par des propriétaires. Dans la mesure où le locataire touche une somme d'argent pour concéder son bail, il n'y a pas de raison pour que le propriétaire ne lui réclame pas lui-même une somme analogue lorsqu'il consent à louer son local.

Qu'est-ce que le droit au bail? La jurisprudence le considère, tantôt comme un supplément de loyer, tantôt comme la contrepartie d'avantages commerciaux. Une décision récente — c'est l'interprétation la plus exacte et la plus juste — y voit aussi l'avantage d'une rétribution supplémentaire distincte du loyer et qui n'aurait aucune raison d'être si les locaux étaient loués en fonction de la valeur locative réelle. Il s'agit d'un arrêt de la Cour de Paris du 30 avril 1965. On voit maintenant combien la situation est devenue paradoxale. Dans une location qui donne lieu, en principe, à une rémunération du propriétaire constituée par un loyer, on compense l'insuffisance de ce loyer par un versement forfaitaire lors de l'entrée dans les lieux.

Par conséquent, il est clair que le système n'est pas bon; mais il existe; on ne peut pas lui porter atteinte; il n'est pas question de modifier les droits acquis. Mon exposé n'avait pour but sur ce point que de préciser cette question.

Ce dont il s'agit aujourd'hui, c'est simplement, dans des locaux neufs, dans des immeubles construits après la publi-

cation de la loi, d'ouvrir aux commerçants, et en songeant surtout aux jeunes, la possibilité de ne pas verser à l'entrée ce droit au bail.

Quant aux autres dispositions contenues dans le projet, qu'on me permette de dire qu'elles ne sont pas aussi défavorables aux locataires qu'on veut bien le prétendre. D'ailleurs, si elles étaient si mauvaises — puisqu'il ne s'agit que d'une faculté — personne ne se servirait du système et, par conséquent, ceux qui prétendent qu'il porte atteinte à la propriété commerciale ne devraient pas s'en inquiéter.

En fait, ni de près, ni de loin, il n'y porte atteinte; il présente même des avantages certains, tels que la suppression du pas de porte pour l'entrée dans ces immeubles neufs, la durée du bail portée à dix ans, la possibilité d'exercer l'activité de son choix et de faire les aménagements correspondants. A sa sortie, le concessionnaire touche une indemnité pour la plus-value résultant des travaux qu'il aura exécutés. C'est le texte tel qu'il nous est arrivé de l'Assemblée nationale et auquel nous avons apporté beaucoup d'améliorations, nous avons la faiblesse de le penser. Nous avons indiqué que le concessionnaire pouvait céder ses droits à concession, ensuite que la concession n'était pas résolue par le décès du concessionnaire ou par sa mise en faillite. Il y avait là effectivement une lacune dans le texte. Nous avons prévu que le titulaire d'un contrat de concession pouvait donner son fonds en concession-gérance. Nous avons également indiqué — et ceci est capital — qu'il pouvait nantir les droits qu'il tenait de la concession, de telle sorte qu'il puisse profiter des facilités de crédit qui lui sont nécessaires pour aménager son local et non plus, bien sûr, pour avoir à payer un droit au bail. Et nous avons même prévu une indemnité de clientèle pour le cas où, à l'expiration de la concession, le propriétaire poursuit dans les lieux concédés l'activité antérieurement exercée par le concessionnaire.

Il est parfaitement évident que le rejet du texte, et par conséquent l'adoption de l'amendement qui nous est soumis, aurait pour effet de supprimer toutes ces améliorations. Il est beaucoup plus conforme à la tradition du Sénat et à sa vocation de s'associer à l'amélioration du texte, ce qui a été le souci de votre commission. Par conséquent, la commission de législation vous demande de repousser l'amendement.

Elle le fait parce qu'elle est certaine qu'en le repoussant et en procédant au contraire à l'amélioration des articles du texte, nous ne risquons, ni de près, ni de loin, de porter atteinte ni à la législation sur la propriété commerciale, ni aux droits acquis par ceux qui vivent sous l'empire de cette législation. Dans ce champ d'expérience — extrêmement limité, puisque nous visons seulement les locaux d'immeubles neufs construits après la promulgation de la loi — nous gardons la faculté de continuer à les louer dans le cadre actuel de la loi sur les baux commerciaux. Nous ne voyons donc pas en quoi nous portons atteinte à la législation sur la propriété commerciale et aux droits acquis.

Voilà bientôt quinze jours qu'on nous le répète. Voilà bientôt quinze jours que nous examinons ce point particulier et nous y avons consacré quatre séances de commission, voilà quinze jours que nous restons fidèles à notre pensée. La commission de législation, à une très forte majorité, demande donc au Sénat de repousser l'amendement qui lui est présenté.

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

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Monsieur le président, j'avais pensé faire un bref exposé au Sénat sur cet ensemble de problèmes que posent les concessions immobilières; mais, en fait, l'exposé que vient de faire M. le rapporteur m'évitera de prolonger à cet égard le débat car, dans leur quasi-totalité, je ne puis que souscrire aux informations qu'il a tenu à vous donner et qui correspondent à de nombreux travaux récents. Je me contenterai donc de considérer peut-être davantage sous un aspect économique l'amendement qui a été présenté par M. Le Bellegou.

D'abord, l'institution de concessions immobilières tend à favoriser l'installation de jeunes commerçants, actuellement évincés de quelques centres commerciaux comportant des locaux offerts en location, parce qu'ils ne disposent pas des capitaux suffisants, soit pour verser les pas-de-porte exigés par les promoteurs, soit pour acheter les murs nus, solution qui est de plus en plus souvent retenue par les promoteurs.

Pour ce faire, l'article 44 prohibe les versements de pas-de-porte, d'ailleurs devenus sans objet en l'absence de droit au renouvellement, et le dernier alinéa de l'article 38 bis, introduit à la demande de la commission de législation, rend possible le financement des frais d'installation des concessionnaires en incluant le droit à la concession parmi les éléments du fonds de commerce susceptibles d'être nantis.

En second lieu, la charge financière totale supportée par un concessionnaire n'est pas plus élevée que celle supportée par un locataire commerçant, bien que le premier acquittera sans doute des loyers plus élevés que le second. Mais il n'y a pas que le loyer ou la redevance de concession. En effet le locataire commerçant qui désire s'installer doit, avant d'entrer dans les lieux, soit verser un pas-de-porte au promoteur, soit acheter le fonds de commerce de son prédécesseur, paiements non susceptibles d'être amortis sur le plan fiscal. Au contraire le concessionnaire n'acquittera qu'une redevance entièrement déductible de ses frais généraux pour le calcul de ses bénéfices, alors que le pas-de-porte n'a jamais été reconnu comme déductible et est entièrement supporté par le commerçant qui s'installe.

Il convient de souligner à nouveau que dans le cas de concession immobilière, l'absence de tout versement initial en capital favorise l'établissement des jeunes, et la promotion des cadres du commerce, ceux qui sont dynamiques, mais peu fortunés.

En troisième lieu, il était indispensable d'insérer les dispositions réglementant les concessions immobilières dans le projet de loi d'orientation foncière et urbaine, parce que dans le centre des agglomérations, les immeubles appartenant à l'Etat, aux collectivités locales et à certains établissements publics ne peuvent, en vertu de l'article 13, que faire l'objet de concessions temporaires, à l'exclusion de tous droits à caractère durable tels ceux qui résultent de ce que l'on appelle improprement la propriété commerciale. Ne pas réglementer les concessions immobilières ne laisserait aux collectivités publiques ou aux établissements publics d'autre possibilité que de laisser ces immeubles vacants.

En quatrième lieu, il n'est en aucune manière envisagé de créer une dualité de juridiction, opposant les concessions immobilières aux locaux commerciaux, puisque les unes et les autres sont des contrats de droit privé dont l'interprétation relève des mêmes tribunaux.

En définitive, la concession immobilière ne porte pas une atteinte au droit des concessionnaires, puisque ces derniers n'ont pas, comme c'est le cas pour les locataires commerçants, versé un capital qui, sous forme de pas-de-porte ou d'achat de fonds de commerce, constitue la contrepartie d'un droit de renouvellement. Il s'agit, en fait, d'un régime totalement distinct de celui des locations commerciales, qui est de nature à répondre à certains besoins nouveaux que vous avez parfaitement exposés. M. le rapporteur et qui n'a en aucune manière été rendu obligatoire. Il apporte, en raison des facilités nouvelles qu'il offre tant aux propriétaires concédants qu'aux commerçants concessionnaires, une amélioration notable à l'état actuel des choses.

L'adoption d'un tel régime contribuerait à mettre un terme à l'évolution actuelle, qui amène les promoteurs de constructions à usage commercial à renoncer, dans la très grande majorité des cas, à la location commerciale et à substituer à cette dernière la vente en copropriété pure et simple des locaux, ce qui joue au détriment tant des jeunes commerçants que des cadres du commerce, que précisément les auteurs de l'amendement ont l'intention louable de défendre. Le Gouvernement estime que ce souci devrait logiquement les conduire à retirer leur amendement, ce à quoi, bien entendu, je les invite.

**M. Maurice Coutrot.** Je demande la parole.

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

**M. Maurice Coutrot.** Monsieur le président, mesdames, messieurs, nous n'avons jamais dit que ce texte portait atteinte aux droits acquis; nous avons dit que c'était la porte ouverte pour y porter atteinte, notamment pour le montant des loyers.

Je voudrais affirmer qu'autant que quiconque ici nous sommes attachés aux intérêts des jeunes commerçants. Mais serions-nous assez naïfs pour croire véritablement que ces dispositions seront facultatives? Lorsqu'un propriétaire aura, d'un côté, à se soumettre au droit sur la propriété commerciale et que, de l'autre côté, il aura au contraire toute faculté pour spéculer sur le droit à la concession et que le loyer sera libre, il choisira évidemment la seconde formule.

Nous savons bien qu'il y aura des tractations occultes, des soultes versées. Nous savons bien que, s'il n'y a pas de droit au bail, il y aura un droit à la concession qui se fera en dehors de toutes règles et au plus offrant.

Pensez-vous, mesdames, messieurs, que c'est de cette manière que vous allez défendre les jeunes commerçants qui n'auront pas la possibilité d'entrer en compétition pour le droit à la concession avec des gens infiniment plus fortunés qu'eux? Nous ne défendons pas leurs intérêts si nous acceptons cet article de loi.

On nous a parlé des nantissements. Monsieur le rapporteur Dailly, à quel prix se feront les nantissements? Là encore nous

allons nous trouver dans un domaine spéculatif car, pour nantir le droit à la concession, on demandera précisément à ces jeunes commerçants un intérêt important.

Il ne s'agit pas ici d'essayer de justifier une mauvaise cause. A la vérité, les droits des commerçants et des jeunes commerçants ne sont pas défendus, ne sont pas réservés par cet article de loi, et nous ne pouvons que maintenir notre amendement, sur lequel nous demandons un scrutin public.

**M. Pierre Marcilhacy.** Je demande la parole.

**M. le président.** La parole est à M. Marcilhacy.

**M. Pierre Marcilhacy.** Je voudrais demander une précision à M. le secrétaire d'Etat.

Vous venez de dire, monsieur le secrétaire d'Etat, que les frais entraînés par la concession étaient déductibles et qu'il y avait là une situation préférentielle. C'est une affirmation qui n'est pas partagée par notre collègue.

A partir du moment où il y a déductibilité, il y a difficulté de truquage, car le truquage va à l'encontre des avantages de la déductibilité.

Un des principaux avantages de la déductibilité, c'est en effet de décourager la fraude. On le dit depuis longtemps au ministère des finances qui ne l'entend pas toujours.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Très bien !

**M. Pierre Marcilhacy.** En l'espèce, il me semble que c'est bien ainsi qu'il faut comprendre cette solution et j'incline à penser qu'elle n'est pas mauvaise. J'y vois, je ne vous le cache pas, beaucoup moins d'inconvénients que vous. Je ne pense pas être suspect de tendresse vis-à-vis d'une certaine administration, mais pour une fois où, me semble-t-il, un effort novateur est tenté dans un domaine infiniment plus sclérosé en France que dans d'autres pays, j'ai tendance à l'approuver. Voudriez-vous avoir l'amabilité, monsieur le secrétaire d'Etat, ou monsieur le rapporteur, de me fournir les précisions financières qui me paraissent commander tout le débat ?

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

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Je ne puis que confirmer votre interprétation, monsieur Marcilhacy.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Après M. le secrétaire d'Etat, et sur ce point précis, je confirme mon propos antérieur ; alors que dans le cadre de la loi des baux commerciaux le droit au bail peut s'amortir selon des tableaux d'amortissement que vous connaissez, la redevance de concession peut être, bien entendu, déductible et incorporée en sa totalité dans les frais généraux de l'année. Nous sommes d'accord, monsieur le secrétaire d'Etat ? (*M. le secrétaire d'Etat fait un signe d'assentiment.*)

Je m'efforcerais maintenant de répondre à M. Coutrot. En vérité, monsieur Coutrot, votre démonstration est parfaitement contradictoire, je vous le fais remarquer en toute cordialité.

Premièrement, vous avez dit : « C'est ouvrir la porte aux atteintes contre la propriété commerciale ». Je vous ai affirmé le contraire et vous ne me croyez pas.

Deuxièmement, vous vous êtes attaché à nous dire que ce régime serait arbitraire et qu'il y aurait spéculation sur le droit à concession. C'est le mot choc et à partir du moment où il est prononcé, tout le monde doit prendre peur. Non, il n'y aura pas de spéculation. Mais supposons que vous ayez raison, supposons que des spéculations se produisent sur le droit à la concession, supposons que le nantissement se fasse à des taux prohibitifs, comme s'il n'existait pas sur l'usure un texte voté par le Parlement il y a quelques mois. Supposons, par conséquent, que le loyer de l'argent s'élève fortement. En un mot, supposons que le système ait tous les défauts que vient de signaler M. Coutrot. Alors, en quoi est-ce la porte ouverte à l'atteinte à la propriété commerciale ? Au contraire, une telle évolution ne pourrait que démontrer que c'est la propriété commerciale qui est le bon système et l'autre le mauvais. Et comme la concession immobilière n'est qu'une faculté ouverte dans un domaine limité — et rien d'autre — personne n'y aura recours.

Par conséquent, aujourd'hui, si M. Coutrot avait raison, nous aurions forgé, créé un instrument qui ne servirait à personne. Ainsi, que l'esprit de M. Coutrot soit en paix : personne ne pourrait prétendre en aucune manière que nous aurions porté

atteinte à la propriété commerciale, ni même que nous aurions ouvert la porte à une telle atteinte. Cette porte, au contraire, nous l'aurions cadenassée à double tour, j'en réponds.

Je m'efforce de retourner à M. Coutrot ses arguments pour lui démontrer que, s'ils sont exacts, nous n'ouvrons aucune porte ; les faits, au contraire, vont se charger de la fermer.

M. Marcilhacy a fort bien résumé le problème : on ouvre une faculté — et rien d'autre — dans un domaine limité. Le texte, ni de près ni de loin, n'a rien à voir avec les baux commerciaux et la propriété commerciale. C'est cette conviction que je voudrais faire partager au Sénat. Pour une fois qu'on ouvre la possibilité d'un système nouveau, voyons ce qui se passerait. Cela me semble intéressant et je ne crois pas que le Sénat doive se refuser à prendre en considération les amendements qui vont venir.

**M. Maurice Coutrot.** Je demande la parole pour répondre à M. le rapporteur.

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

**M. Maurice Coutrot.** Après sa très longue explication, qui ne m'a pas convaincu, M. Dailly vient d'apporter de l'eau à mon moulin et je l'en remercie.

Nous savons comment se font les adjudications de fonds de commerce dans certaines sociétés immobilières.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** C'est pourquoi nous les supprimons.

**M. Maurice Coutrot.** Elles ont lieu au plus offrant et c'est ainsi qu'un fonds de commerce, mis à prix 50.000 francs, peut atteindre 170.000 ou 180.000 francs. Mais, à cette époque, ce n'était pas clandestin et on savait quel était le montant du droit au bail réellement payé. Les mêmes pratiques vont continuer, mais sans aucun contrôle possible sur ce qui se passera...

**M. Camille Vallin.** Ce sera clandestin !

**M. Maurice Coutrot ...** car le propriétaire mettra directement dans sa poche le montant du droit à la concession qu'il réclamera aux commerçants après les avoir mis en compétition.

Bien entendu, dans une agglomération, une ville nouvelle ou un centre commercial qui aura une clientèle toute faite, ce sont ceux qui auront de l'argent qui obtiendront, par cette soule clandestine, le droit à la concession. On peut donc éprouver les plus grandes craintes pour les jeunes commerçants que vous prétendez défendre.

Nous pensons, nous, les défendre en restant dans les règles de la propriété commerciale. Le vote qui va intervenir nous départagera et nous saurons ainsi où sont les véritables défenseurs des jeunes commerçants.

**M. Pierre Marcilhacy.** Je demande la parole.

**M. le président.** La parole est à M. Marcilhacy.

**M. Pierre Marcilhacy.** En ce qui concerne la défense des jeunes commerçants, je le dis brutalement à mon collègue et ami, je ne connais pas de domaine dans lequel les jeunes soient plus étrillés que celui du régime de la propriété commerciale tel qu'il fonctionne actuellement.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Très juste !

**M. Pierre Marcilhacy.** C'est vraiment la forêt de Bondy ! (*Rires.*)

Autour de cette propriété commerciale gravitent un certain nombre d'organismes à but lucratif dont l'objectif final n'est pas, croyez-moi, le bien public.

Ma conviction est faite. Il s'agit d'une faculté et non d'une obligation. S'il s'agissait d'une obligation, j'avoue que je serais plus méfiant, comme chaque fois qu'on se trouve devant un instrument neuf.

Mais il y a la déductibilité. C'est cela le problème. On prendrait une grave responsabilité en refusant cette déductibilité qui, à elle seule, doit assurer la sincérité de l'opération. Si on utilise le système, ce sera à cause de la déductibilité, mais cette dernière est incompatible avec un camouflage, du moins dans sa plus large mesure.

Quand il y a une novation dans un système, nous avons tous le droit d'être méfiants. Je le suis moi-même particulièrement car je n'aime pas beaucoup qu'on bouleverse les choses. En l'espèce, il s'agit d'une novation qui a son mérite et comme telle est doit être tentée. Je n'ose pas — je le dis franchement — m'opposer à ce qu'elle passe dans les faits, dans la loi et dans la pratique commerciale.

**M. Maurice Coutrot.** Je demande la parole.

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

**M. Maurice Coutrot.** La concession sera déductible, mais le pas de porte clandestin ne le sera pas. Dans le cadre de la législation actuelle, le droit au bail s'amortit et vient en déduction du chiffre d'affaires.

**M. Pierre Marcilhacy.** Quand il est déclaré, le pas de porte est déductible.

**M. Maurice Coutrot.** Ce qui est à l'origine des scandales dont j'ai parlé tout à l'heure, ce sont les dessous de table qui, eux, ne sont jamais déclarés et ne sont jamais déductibles.

**M. Camille Vallin.** Cela ne changera rien, au contraire.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** S'il y avait encore des indécis dans cette Assemblée, la démonstration de M. Coutrot aura, je pense, réussi à les convaincre. Il a montré ce qui se passait, ce qui se passe encore — et c'est un véritable drame — lorsque des commerçants, à la suite d'adjudications plus ou moins officielles, veulent entrer dans des locaux commerciaux neufs.

Franchement, monsieur Coutrot, il ne faut pas prendre les jeunes commerçants pour des imbéciles ! S'il ont le choix entre payer un pas de porte, qu'ils ne peuvent pas amortir, et une redevance, qu'ils peuvent déduire, ils n'hésiteront pas une seconde et refuseront de payer un pas de porte occulte.

**M. Maurice Coutrot.** Ce choix ne leur sera plus offert.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Pour se marier, il faut être deux. (*Sourires.*) Quand on est propriétaire d'un local, il faut le faire occuper, soit par un locataire, soit par un concessionnaire. Si vous proposez à un concessionnaire un pas de porte quelconque interdit par la loi, le preneur tombera sous le coup de la législation des baux commerciaux. Très honnêtement, je ne vois vraiment pas ce que nous risquons et je remercie M. Marcilhacy d'avoir apporté à la commission, dont il est membre d'ailleurs, l'appui de son autorité.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je la demande, monsieur le président.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je tiens à préciser que le sens du scrutin qui va intervenir n'a rien à voir avec la propriété commerciale.

**M. le président.** Acte vous est donné de cette déclaration.

**M. Louis Namy.** Nous sommes quelques-uns à penser le contraire !

**M. le président.** Je vais donc mettre aux voix l'amendement n° 188.

Je suis saisi d'une demande de scrutin public émanant du groupe socialiste.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions réglementaires.

(*Le scrutin a lieu.*)

**M. le président.** Personne ne demande plus à voter ?...

Le scrutin est clos.

(*Il est procédé au comptage des votes.*)

**M. le président.** Voici le résultat du dépouillement du scrutin (n° 5) :

Nombre des votants.....	260
Nombre des suffrages exprimés.....	221
Majorité absolue des suffrages exprimés..	111
Pour l'adoption .....	71
Contre .....	150

Le Sénat n'a pas adopté.

Par amendement n° 83, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose, dans le premier alinéa de cet article, après le mot : « immeuble » d'insérer les mots : « ou partie d'immeuble, bâti ou non bâti ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** L'amendement proposé par la commission de législation a pour objet de prévoir que le contrat de concession peut porter aussi bien sur une partie de l'immeuble que sur sa totalité. et, d'autre part, que ledit immeuble peut être bâti ou non bâti.

Ce sont deux précisions qui manquaient dans le texte, mais qui sont importantes.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 83, accepté par le Gouvernement.

(*L'amendement est adopté.*)

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

Je mets aux voix le premier alinéa de l'article 37, ainsi modifié.

(*Ce texte est adopté.*)

**M. le président.** Par amendement n° 84, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose de rédiger comme suit le deuxième alinéa de cet article :

« La concession immobilière est consentie par ceux qui ont la capacité de disposer ; elle fait l'objet d'un acte authentique, publié au fichier immobilier, et qui doit comporter une référence expresse aux dispositions du présent chapitre. Elle ne peut se prolonger par tacite reconduction ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Monsieur le président, la substitution de l'exigence d'un acte authentique à celle d'un acte écrit figurant dans le texte du projet n'est que la conséquence de la législation sur la publicité foncière. Il semble, en effet, indispensable de prévoir la publication au fichier immobilier des contrats de concession, afin que les tiers soient avertis de leur existence lorsqu'ils traitent avec le propriétaire de l'immeuble concédé. Or, seuls les actes authentiques, c'est-à-dire conclus par devant un notaire, peuvent être publiés à ce fichier ; d'où la nécessité par conséquent de prévoir que l'acte doit avoir cette forme.

Il semble enfin nécessaire de prévoir que la concession ne peut se prolonger par tacite reconduction. Cela résulte, bien sûr — et c'est évident — aussi bien de l'exposé des motifs que du texte des autres articles. Seulement cela n'est dit nulle part. Il vaut mieux le faire et c'est là l'endroit qui paraît opportun.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement n'a qu'une observation à présenter, à savoir que les remarques qui viennent d'être faites par M. Dailly sont excellentes et s'appliquent admirablement au texte, ce qui nous amène, bien entendu, à lui donner notre complet accord.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 84, accepté par le Gouvernement.

(*L'amendement est adopté.*)

**M. le président.** Le deuxième alinéa de l'article 37 est donc ainsi rédigé.

Il n'y a pas d'autre observation ?

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 37, modifié.

(*L'article 37, modifié, est adopté.*)

[Article 37 bis (nouveau).]

**M. le président.** Par amendement n° 85, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose d'insérer, après l'article 37, un article additionnel 37 bis (nouveau) ainsi rédigé :

« Il est dû garantie au concessionnaire pour tous les vices ou défauts de l'immeuble concédé qui en empêchent ou en restreignent l'usage, même si le propriétaire ne les a pas connus lors de la conclusion du contrat. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Monsieur le président, tout ce qui vient d'être dit, aussi bien pendant la défense de l'amendement de M. Le Bellegou qu'au cours des interventions, a fait apparaître que la concession immobilière avait été conçue comme un titre de contrat nouveau, pour ainsi dire *sui generis*, totalement indépendant tant des dispositions des articles 1713 et suivants du code civil relatifs au louage de choses que de celles des législations particulières qui sont venues s'y adjoindre par la suite.

Il n'empêche que l'article 42 du projet fait référence — et là nous pensons que c'est une erreur de la part du Gouvernement — aux articles 1721, 1722, 1725, 1726 et 1727 du code civil, relatifs au louage et concernant, d'une part, la garantie des vices de la chose louée et, d'autre part, sa résiliation.

Cette référence paraît parfaitement inopportune puisqu'encore une fois les dispositions de cet article ne peuvent être que mal adaptées au contrat de concession qui est nouveau. Il semble bien préférable d'introduire dans le texte du projet un article supplémentaire qui mette à la charge du propriétaire une obligation de garantie des vices de la chose concédée, les problèmes relatifs à la résiliation pouvant faire l'objet d'une adjonction que nous avons placée à l'article 39 ci-après.

Tel est le sens de l'amendement.

Nous croyons ainsi améliorer le texte parce que nous voulons bien marquer, encore une fois, à tout propos, en toute occasion qu'il s'agit d'un contrat nouveau qui ne se raccroche à aucune des dispositions connues jusqu'ici.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 85, accepté par le Gouvernement.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, un article 37 bis est inséré dans le projet de loi.

[Article 38.]

« Art. 38. — Le concessionnaire a le droit de donner au bien qu'il a reçu en concession toute destination de son choix sous réserve des stipulations contractuelles tendant à assurer que cette destination est compatible avec la nature de l'immeuble et qu'elle ne porte pas préjudice à l'organisation générale de l'ensemble dans lequel il se situe.

« Il peut apporter à l'immeuble tout aménagement ou modification nécessitée par l'exercice de son activité ou la transformation de celle-ci, le propriétaire devant être préalablement informé.

« Il peut faire toute construction qu'il estime nécessaire sous réserve des dispositions incluses au contrat.

« Il entretient l'immeuble et en assure les réparations.

« Il peut disposer de tout ou partie de ses droits au profit d'un tiers. »

Par amendement n° 86, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose de rédiger comme suit la fin du premier alinéa de cet article :

« ...immeuble, qu'elle ne porte pas préjudice à l'organisation générale de l'ensemble dans lequel il se situe, et qu'elle ne déroge pas à la règle prévue à l'article 41 ci-après. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Nous allons étudier bientôt un article 41 selon lequel lorsque le propriétaire refuse le renouvellement de la concession, l'activité antérieurement exercée par le concessionnaire ne peut pas être reprise dans le local concédé avant l'expiration d'un délai de cinq ans.

L'amendement qui vous est soumis tend à harmoniser le premier alinéa de cet article 38 avec les dispositions de l'article 41 parce que l'on constate là un manque de coordination dans le projet tel qu'il nous est soumis.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement l'accepte.

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

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

*(L'amendement n° 86 est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, le premier alinéa de cet article se trouve ainsi modifié.

Par amendement n° 87, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose de rédiger comme suit le deuxième alinéa de cet article :

« Il peut, à la condition d'en informer préalablement le propriétaire, apporter au bien concédé tout aménagement ou modification nécessitée par l'exercice de son activité ou la transformation de celle-ci, lorsque leur réalisation n'intéresse pas d'autres parties de l'immeuble affectées à usage privatif, ou ne risque pas de compromettre le bon aspect ou la solidité de l'immeuble. Le propriétaire ne peut s'y opposer, si ce n'est pour un motif sérieux et légitime. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Le texte de cet alinéa est ainsi libellé : « Il — le concessionnaire — peut apporter à l'immeuble

tout aménagement ou modification nécessitée par l'exercice de son activité ou la transformation de celle-ci, le propriétaire devant être préalablement informé. »

Nous trouvons qu'il est excessif, en matière d'aménagement et de modification d'un bien concédé, de limiter les droits du propriétaire à une simple information. Il est plus conforme à l'équité de lui donner le droit de s'y opposer, mais seulement « pour un motif sérieux et légitime », en particulier lorsque les aménagements envisagés risqueraient de nuire à l'esthétique de l'immeuble.

Tel est le but de l'amendement qui vous est soumis.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement l'accepte.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 87, présenté par la commission de législation et accepté par le Gouvernement.

*(L'amendement n° 87 est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, le deuxième alinéa de l'article 38 est ainsi rédigé.

Par amendement n° 88, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose de supprimer les deux derniers alinéas de cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Monsieur le président, il paraît de meilleure technique législative de disjointre de l'article 38 les deux derniers alinéas, l'un qui a trait à l'entretien de l'immeuble et aux réparations, et l'autre à la disposition de tout ou partie des droits de concession au profit d'un tiers. Mais nous retrouverons ces deux alinéas plus loin.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 38, accepté par le Gouvernement.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Les deux derniers alinéas de l'article sont donc supprimés.

Personne ne demande la parole sur l'article 38, modifié ?

Je le mets aux voix.

*(L'article 38, modifié, est adopté.)*

[Article 38 bis (nouveau).]

**M. le président.** Par amendement n° 89 rectifié, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose d'insérer, après l'article 38, un article additionnel 38 bis (nouveau) ainsi rédigé :

« Le concessionnaire peut céder tout ou partie de ses droits à un tiers. Dans ce cas, le contrat peut stipuler qu'un droit préférentiel d'acquisition sera reconnu au propriétaire, et que, à défaut d'accord amiable, celui-ci pourra demander en justice la fixation du prix de cession.

« Il peut également, si la concession porte sur un bien à usage commercial, industriel ou artisanal, concéder son fonds de commerce en location-gérance dans les conditions prévues par la loi n° 56-277 du 20 mars 1956. Aucun autre droit d'occupation ne peut être accordé à un tiers par le concessionnaire.

« Le droit à la concession immobilière est susceptible d'être compris dans un nantissement prévu par la loi du 17 mars 1909, lorsqu'il porte sur un bien à usage commercial, industriel ou artisanal. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Nous retrouvons, dans ce texte, les paragraphes dont j'ai demandé la suppression dans l'article précédent.

Cet amendement va permettre au concessionnaire de céder tout ou partie de ses droits à un tiers. Dans le texte initial proposé par le Gouvernement, que l'Assemblée nationale a adopté sans modification, seul était prévu pour le concessionnaire le droit de disposer de tout ou partie de ses droits sans aucune autre précision. La commission envisage successivement diverses hypothèses.

D'abord, il paraît nécessaire de permettre au concessionnaire de céder ses droits, sans que cette faculté puisse être contractuellement subordonnée à l'agrément du propriétaire. Il semble,

en revanche, équitable, compte tenu notamment de la longue durée de la concession, de prévoir la possibilité d'une clause accordant à ce dernier un droit d'acquisition préférentielle lui permettant de rentrer en jouissance de son bien en se substituant à l'acquéreur pour le paiement du prix ; c'est une première hypothèse.

Ensuite, le contrat de concession étant conçu essentiellement pour des locaux commerciaux, il paraît opportun de permettre au concessionnaire de mettre son fonds en location-gérance ; c'est une deuxième hypothèse.

Enfin, il faut prévoir pour le concessionnaire la nécessité d'obtenir du crédit. A cet effet il faut faire autoriser par la loi le nantissement de son droit à concession.

Tels sont les trois objets de l'amendement qui vous est soumis.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** En ce qui concerne ce premier paragraphe je voudrais faire au Sénat les remarques suivantes.

Tout d'abord, l'article 38 bis nouveau a pour objet de préciser les conditions dans lesquelles le concessionnaire peut disposer de ses droits. Il remplace les dispositions sommaires du dernier alinéa de l'article 38 actuel.

Il convient de signaler une disposition particulièrement importante permettant au concessionnaire de comprendre le droit à concession dans le nantissement du fond de commerce, ce qui rendra possible le financement de la concession immobilière. Cette précision est indispensable parce que la loi du 17 mars 1909 énumère limitativement les éléments du fonds de commerce compris dans le nantissement.

Pour cette raison, l'article 38 bis nouveau est susceptible d'être accepté mais, à notre avis, à condition que la dernière phrase de l'alinéa premier soit disjointe à savoir : « Dans ce cas le contrat peut stipuler qu'un droit préférentiel d'acquisition sera reconnu au propriétaire, et que, à défaut d'accord amiable, celui-ci pourra demander en justice la fixation du prix de cession ».

En effet, l'introduction d'un droit de préférence romprait au bénéfice du propriétaire l'équilibre du contrat de concession.

Deuxièmement, ce droit préférentiel faciliterait, en cas de cession, certains chantages, comme le craignait d'ailleurs l'auteur de l'amendement du groupe socialiste.

Troisièmement, il susciterait, comme en matière de baux à ferme, un contentieux qu'il vaut mieux éviter de provoquer.

Le Gouvernement est donc favorable à la première phrase du premier alinéa et souhaiterait que la deuxième phrase fût supprimée.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je ne suis pas d'accord avec le Gouvernement. Pourquoi ?

Voilà un contrat de concession qui dure vingt ans et un concessionnaire qui cède ses droits. Le propriétaire a traité avec M. Dupont, concessionnaire. Il est nécessaire de prévoir la possibilité pour M. Dupont de céder ses droits ; d'ailleurs le Gouvernement ne conteste pas ce point.

Mais M. Dupont va traiter avec M. Durand et le propriétaire ne veut en aucun cas voir M. Durand dans les lieux. Si, par exemple il reste encore treize années à courir, pendant ce temps il va falloir que le propriétaire supporte M. Durand.

Nous préférons introduire une disposition par laquelle le propriétaire dispose d'un droit préférentiel d'acquisition et je ne vois pas en quoi il pourrait en résulter une possibilité de chantage. Monsieur le secrétaire d'Etat, c'est une clause qui est en vigueur dans quantité de contrats et qu'on me permette de rappeler au Sénat qu'elle existe, par exemple, dans le droit des sociétés pour la cession des parts des S.A.R.L. : les associés peuvent faire jouer en leur faveur un droit préférentiel. Nous ne voyons donc pas du tout, que l'on m'excuse de le dire, en quoi cette disposition peut prêter au chantage que vous redoutez.

Le concessionnaire dit : je veux céder mon droit à M. Untel, le propriétaire répond : je suis d'accord, mais je me substitue à M. Untel en payant ce prix.

C'est pourquoi, après en avoir longuement discuté en commission, je suis dans l'obligation de maintenir intégralement mon amendement.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** J'ai plutôt tendance à croire qu'en maintenant intégralement l'amendement, c'est-à-dire en conservant la deuxième phrase du premier alinéa, on déséquilibre le contrat en faveur du propriétaire.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Pourquoi ?

**M. le secrétaire d'Etat.** Néanmoins, nous nous en remettons à la sagesse du Sénat.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** La commission vous en remercie.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 89 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** En conséquence, il est inséré dans le projet de loi un article 38 bis...

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Dont, monsieur le président, chacun a compris que c'était l'un des deux alinéas que nous avions supprimés à l'article 38.

[Article 38 ter (nouveau).]

**M. le président.** Par amendement n° 90, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose d'insérer, après l'article 38 bis, un article 38 ter (nouveau) ainsi rédigé :

« Le concessionnaire répond des dégradations et pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

« Il peut être stipulé dans le contrat que le concessionnaire est tenu à tout ou partie des charges d'entretien et de réparation. Lorsqu'il ne remplit pas cette obligation, le propriétaire peut exécuter les travaux et lui en réclamer le remboursement, sans préjudice de la résiliation éventuelle du contrat, conformément à l'article 39. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Notre amendement reprend le texte du second alinéa qui a été supprimé de l'article 38. Il s'agit de l'entretien du bien loué, qui était mis par l'avant-dernier alinéa de l'article 38 à la charge du concessionnaire.

Cette disposition, souhaitable dans le cas où la concession porte sur un immeuble entier, risque de soulever de graves difficultés lorsqu'il s'agit d'une partie d'immeuble.

D'autre part, il est à craindre qu'elle n'entraîne en fin de concession, chacun le comprend, la ruine de l'immeuble concédé, le concessionnaire n'ayant alors aucun intérêt à accomplir ses obligations dans ce domaine.

Aussi, semble-t-il préférable de s'en tenir, en principe, à la règle de droit commun selon laquelle le propriétaire assure l'entretien de l'immeuble, les parties ayant toutefois la faculté d'y déroger.

De plus, dans le cas où l'entretien de l'immeuble incombe contractuellement au concessionnaire, puisqu'il a la faculté d'y déroger, il paraît indispensable de donner au propriétaire la faculté de se substituer à celui-ci lorsqu'il ne remplit pas ses obligations.

Enfin, il ne semble pas inutile de mentionner que, comme un locataire ordinaire, le concessionnaire répond des dégradations et pertes qui arrivent pendant sa jouissance.

Tout cela me paraît simple. Cependant il fallait l'écrire noir sur blanc. C'est ce que fait notre amendement.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 90, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** En conséquence, un article 38 ter est inséré dans le projet de loi.

[Article 39.]

« Art. 39. — La concession immobilière peut être résiliée à la demande du concessionnaire pendant les six premières années, à charge pour lui de donner un préavis de six mois. La résiliation est de droit. Elle ne donne lieu à aucune indemnité au bénéfice du propriétaire ou du concessionnaire sauf manquement de l'une ou l'autre des parties à leurs engagements respectifs.

« En dehors du cas visé à l'alinéa précédent et à défaut d'accord amiable, la concession ne peut être résiliée que si l'une ou l'autre des parties ne satisfait pas à ses obligations.

« Le propriétaire peut néanmoins demander la résiliation si les biens qui font l'objet de la concession immobilière font partie d'un ensemble qui doit être démolé en vue de la réalisation d'une construction. Dans ce cas, le concessionnaire est indemnisé à concurrence du préjudice qu'il subit. »

Par amendement, n° 491, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose de rédiger comme suit cet article :

« Si, pendant la durée de la concession, l'immeuble est détruit en totalité par cas fortuit, la concession est résiliée de plein droit. S'il n'est détruit qu'en partie, le concessionnaire peut demander une diminution de la redevance ou la résiliation de la concession. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucune indemnité.

« La concession immobilière peut être résiliée à tout moment par accord entre les parties.

« La concession immobilière peut également être résiliée par le concessionnaire pendant les trois premières années, à charge pour lui de donner un préavis de six mois. La résiliation est de droit et ne donne lieu à aucune indemnité.

« Le propriétaire peut aussi résilier la concession si les biens qui font l'objet de la concession immobilière font partie d'un ensemble qui doit être démoli en vue de la réalisation d'une construction.

« En dehors des cas visés aux alinéas précédents, la concession peut être résiliée dans les conditions prévues à l'article 1184 du code civil.

« La concession n'est pas résolue par un changement dans la personne du propriétaire ou du concessionnaire, même par décès, ni par la faillite de l'un d'eux. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Cet article vise la résiliation du contrat de concession.

Selon le projet gouvernemental, la résiliation peut intervenir dans quatre cas, soit à la demande du concessionnaire pendant les six premières années, soit par accord amiable entre les parties, soit si l'une des parties ne remplit pas ses obligations, soit enfin à la demande du propriétaire pour démolir et reconstruire.

Il convient, pour tenir compte de la suppression de toute référence à l'article 1722 du code civil, qui va être examiné à l'article 42 du projet de loi de viser également le cas fortuit en cours de concession.

D'autre part, le délai de six ans accordé au concessionnaire pour demander unilatéralement la résiliation du contrat paraît devoir être réduit à trois ans à compter de la conclusion du contrat, cette durée semblant suffisante pour lui permettre d'apprécier la rentabilité de l'activité entreprise par lui dans les lieux loués.

Il semble, en outre, opportun de préciser les cas dans lesquels il n'est dû aucune indemnité au concessionnaire : résiliation à sa demande dans les trois premières années et en cas de destruction de la chose louée.

L'amendement proposé tend enfin à clarifier la rédaction en énumérant successivement les différents cas envisagés et à préciser que cette liste est limitative, la résiliation ne pouvant résulter en particulier du décès de l'un des cocontractants ou de la faillite du concessionnaire.

Ainsi, nous avons également pallié un des inconvénients résultant du fait que le contrat de concession ne pouvait pas se transmettre, dès lors qu'il y avait décès du concessionnaire et qu'il ne pouvait pas non plus entrer dans l'actif de la faillite. Tout cela est maintenant réglé par l'amendement que j'ai l'honneur de soumettre au Sénat.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement est en fait d'accord avec la commission et son rapporteur, d'autant qu'il y a eu entente entre les représentants du Gouvernement et la commission pour refondre complètement cet article, qui précise les conditions dans lesquelles la concession qui peut être résiliée en cas de démolition de l'immeuble. Les règles de droit commun dérivées du code civil visées antérieurement à l'article 42 et celles qui sont spécifiques au contrat de concession ont été regroupées de manière plus pratique.

Deux dispositions complémentaires ont été en outre incorporées : l'une renvoie aux règles de droit commun énoncées à l'article 1184 du code civil selon lequel tout contrat est susceptible d'être résilié quand l'une ou l'autre des parties n'exécute pas les obligations mises à sa charge, mais cette résiliation doit être demandée en justice. L'autre prévoit que la concession est transmissible à titre universel et n'est pas résolue par la faillite du propriétaire ou du concessionnaire, solution favorable aux intérêts des créanciers de la faillite.

Les améliorations ainsi apportées à l'article 39 doivent être considérées comme substantielles et le Gouvernement les accepte volontiers.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 91.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** En conséquence, l'article 39 est ainsi rédigé.

[Article 40.]

« Art. 40. — A l'expiration de la concession, le propriétaire est tenu de rembourser le coût, apprécié à la date d'expiration du contrat, des constructions et ouvrages faits par le concessionnaire, mais seulement dans la limite de l'augmentation de la valeur de l'immeuble qui en est résultée.

« Toutefois, des stipulations contractuelles peuvent fixer des règles d'indemnisation particulières pour les constructions et ouvrages entrepris pendant les dernières années de validité du contrat. »

Par amendement n° 92, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose de rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

« Sauf dans les cas visés aux premier et troisième alinéas de l'article 39, et à moins qu'il n'en soit dispensé en tout ou partie par un accord amiable intervenu dans les conditions prévues au deuxième alinéa dudit article, le propriétaire est tenu, quelle que soit la cause qui a mis fin à la concession, de rembourser au concessionnaire quittant les lieux le coût des constructions et ouvrages faits par lui, apprécié à la date de sa sortie, mais seulement dans la limite de l'augmentation de la valeur de l'immeuble qui en résulte. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Le premier alinéa de l'article traite des indemnités qu'il y a lieu, pour le propriétaire, de verser au concessionnaire « à l'expiration de la concession », dit le texte.

Cette formule est extrêmement équivoque. Supposons que le propriétaire renouvelle la concession ; dans l'état actuel du texte, il faudrait que le propriétaire verse des indemnités, ce qui n'est pas normal.

L'amendement qui vous est proposé a pour but de préciser d'une manière non équivoque que la naissance du droit à indemnité du concessionnaire résulte du préjudice qu'il a subi en quittant les lieux, et non pas à l'expiration de la concession obligatoirement, et en abandonnant ainsi le bénéfice des améliorations qu'il a apportées aux lieux.

Il n'y a donc pas lieu à indemnité lorsque le concessionnaire reste dans les lieux, notamment à la suite de la conclusion d'un nouveau contrat de concession.

Il faut aussi accorder une indemnité au concessionnaire non seulement à l'expiration de la concession, quand il quitte les lieux, mais aussi lorsque celle-ci est résiliée, à moins, bien sûr, que la résiliation ne résulte d'une convention entre les parties ou de la seule volonté du concessionnaire ou encore de la perte du bien concédé.

Tels sont les deux objets de l'amendement.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 92, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Par amendement n° 93, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose, dans le deuxième alinéa de cet article, avant les mots : « dernières années » d'insérer le mot : « cinq ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Monsieur le président, le deuxième alinéa de l'article 40 est ainsi rédigé :

« Toutefois, des stipulations contractuelles peuvent fixer des règles d'indemnisation particulières pour les constructions et ouvrages entrepris pendant les dernières années de validité du contrat. »

Nous estimons que cette terminologie est beaucoup trop vague. Les dernières années ? Après tout, si le contrat est de vingt ans, cela pourrait être les dix-neuf dernières ! (Sourires).

C'est pourquoi nous croyons nécessaire de préciser : les cinq dernières années.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte l'amendement.

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole?... Je mets aux voix l'amendement n° 93, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 40, modifié.

(L'article 40, modifié, est adopté.)

[Article 40 bis (nouveau).]

**M. le président.** Par amendement n° 94, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose d'insérer un article 40 bis (nouveau) ainsi rédigé :

« Les privilèges et charges de toute nature, nés du chef du concessionnaire, s'éteignent à la fin de la concession.

« Les droits des créanciers dont la sûreté est ainsi éteinte sont reportés sur l'indemnité éventuellement due par le propriétaire au concessionnaire, compte tenu du rang de préférence attaché à ces droits par les textes qui les régissent, sans préjudice des recours qui pourraient être, le cas échéant, exercés pour le surplus contre le concessionnaire. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Monsieur le président, il n'était dit nulle part dans le texte que les privilèges et charges de toute nature nés du chef du concessionnaire s'éteignent à la fin de la concession. Si on ne le dit pas, cette situation risque de porter préjudice au créancier du concessionnaire et, de ce fait même, à son crédit. Il est nécessaire aussi de stipuler que les droits des créanciers peuvent être reportés sur l'indemnité versée éventuellement par le propriétaire au concessionnaire.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 94, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** En conséquence, il est inséré un article 40 bis dans le projet de loi.

[Article 41.]

« Art. 41. — Dans le cas où, à l'expiration du contrat, la concession n'aurait pas été renouvelée par suite du refus du propriétaire, celui-ci ne peut, pendant les cinq années suivant cette expiration, ni se livrer dans l'immeuble concédé à une activité analogue à celle exercée par le concessionnaire, ni conférer ce droit à autrui, à peine de dommages et intérêts. »

Par amendement n° 95 rectifié, M Dailly, au nom de la commission de législation, propose de rédiger comme suit cet article :

« Dans le cas où à l'expiration du contrat, la concession d'un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal n'aurait pas été renouvelée par suite du refus du propriétaire, celui-ci ne peut, pendant les cinq années suivant cette expiration, ni se livrer à une activité analogue à celle exercée par le concessionnaire, ni conférer ce droit à autrui, à moins qu'il ne verse au concessionnaire, en plus du remboursement prévu à l'article 40, une indemnité égale à la valeur de sa clientèle, dans la mesure où celle-ci n'est pas due à la situation du bien concédé. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** L'article vise à interdire, à peine de dommages et intérêts, au propriétaire qui aurait refusé le renouvellement d'une concession précédemment consentie à un concessionnaire d'exercer dans les lieux la même activité que le concessionnaire, et ce pendant cinq ans.

C'est une disposition qui nous paraît, dans la forme où elle est rédigée, dangereuse parce qu'elle risque de nuire à certaines activités qui sont indispensables à l'intérêt général et qui sont liées à l'utilisation de locaux spécialement conçus pour cet usage.

Dans certains grands ensembles — nous connaissons tous cela — nous créons des centres commerciaux dans lesquels il y a un boucher, un boulanger, un charcutier, un crémier, un libraire-papetier, etc. Le commerçant est entré dans les lieux

par contrat de concession. Il quitte les lieux. Parce qu'il rompt le contrat de concession le propriétaire ne pourrait ni exercer la même activité, ni la faire exercer par un nouveau concessionnaire. Cela peut être extrêmement préjudiciable à l'intérêt général et aux populations qui vivent là.

Par ailleurs, il est bien certain que si la clientèle était due plus à la situation des lieux qu'au dynamisme personnel du concessionnaire, puisqu'il serait le seul de sa catégorie, le préjudice subi par ce dernier lorsqu'il quitte les lieux est sans commune mesure avec celui qui pourrait lui être causé par le non-renouvellement du bail d'un local utilisé pour une activité de luxe, par exemple, basée principalement sur la compétence et la renommée du commerçant. Il paraît donc nécessaire de substituer à la notion de dommages et intérêts celle d'indemnité et de permettre ainsi la reprise de l'activité considérée avant l'expiration du délai de cinq ans, moyennant paiement à l'ancien concessionnaire de la valeur de sa clientèle dans la mesure où celle-ci ne résulte pas de la situation du local concédé.

C'est le but de l'amendement que j'ai l'honneur de soumettre à l'agrément du Sénat.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement a été si souvent d'accord avec la commission, lors de précédents amendements, qu'il lui faut bien pour une fois manifester un désaccord. En l'occurrence, il lui semblerait préférable de revenir aux suggestions qui avaient été faites par le représentant du Gouvernement en commission et qui tendaient à dire que, soit dans le cas où les locaux donnés en concession ne permettent l'exercice que d'une seule activité, de boucherie ou de boulangerie, par exemple, soit dans le cas où la poursuite des activités antérieurement exercées par le concessionnaire est indispensable à la satisfaction des besoins du consommateur, le propriétaire peut demander au tribunal de grande instance l'autorisation d'exercer lui-même l'activité antérieure du concessionnaire ou de concéder ce droit à autrui.

Le tribunal a la faculté, dans cette hypothèse, d'allouer au concessionnaire une indemnité compensatrice. Selon nous, ce système permettrait de limiter les cas dans lesquels il peut être porté atteinte au principe de la non-continuation de l'activité du concessionnaire.

Je n'ose pas trop insister auprès de M. Dailly. Néanmoins, je souhaiterais que les suggestions qui avaient déjà été faites par le représentant du Gouvernement en commission retiennent son attention, et c'est pourquoi je réaffirme la position formulée par celui-ci.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je demande la parole.

**M. le président.** La parole est à M. Dailly.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je suis un homme de bonne volonté, j'espère en apporter la preuve, mais il faudrait tout de même que nous soyons saisis d'un amendement pour pouvoir l'étudier. Je vous ai bien entendu, monsieur le secrétaire d'Etat, et je n'ai pas fait que vous entendre, je vous ai suivi de mon mieux. *A priori*, nous pouvons nous mettre d'accord, mais il m'est impossible de travailler sans texte, surtout si je dois engager la commission et me prononcer en son nom puisqu'elle n'a pas eu connaissance de l'amendement.

De deux choses l'une, ou bien vous admettez que le Sénat vote mon amendement et qu'au cours de la navette nous revoyions la question dans le sens que vous venez d'indiquer, ou bien il faut réserver l'article pour donner le temps au Gouvernement de nous présenter un amendement dont nous pourrions nous saisir en fin de débat.

**M. le secrétaire d'Etat.** Il paraît aussi simple de s'en remettre à la navette.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je donne l'assurance au Gouvernement qu'au cours de la navette la commission examinera avec soin les propositions précises qu'il pourra nous faire à cet égard.

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

Je mets aux voix, dans les conditions exposées par M. le rapporteur et par M. le secrétaire d'Etat, l'amendement n° 95 rectifié.

(L'amendement n° 95 rectifié est adopté.)

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

[Article 42.]

« Art. 42. — Les dispositions législatives relatives aux contrats de louage ne sont pas applicables aux contrats de concession immobilière, à l'exclusion toutefois de celles des articles 1721, 1722, 1725, 1726 et 1727 du code civil. »

Par amendement n° 96, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose de supprimer les mots : « ... à l'exclusion toutefois de celles des articles 1721, 1722, 1725, 1726 et 1727 du code civil ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** C'est la conséquence de tout ce que nous avons décidé jusqu'à maintenant. En effet, nous avons stipulé dans les articles du projet de loi tout ce qui avait lieu de l'être et la référence à des articles du code civil n'a donc plus d'objet.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 96 accepté par le Gouvernement.

*(L'amendement n° 96 est adopté.)*

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole sur l'article 42 ainsi modifié ? ...

Je le mets aux voix.

*(L'article 42, ainsi modifié, est adopté.)*

[Articles 43 et 44.]

**M. le président.** « Art. 43. — Sont réputées non écrites, quelle qu'en soit la forme, les stipulations incluses dans un contrat de concession immobilière qui auraient pour effet de faire échec aux dispositions du présent chapitre. » — *(Adopté.)*

« Art. 44. — Sont réputés sans cause :

« — tout versement d'argent ou de valeur, en sus de la redevance et des charges et prestations, fait par le concessionnaire en contrepartie ou à l'occasion de la conclusion d'un contrat de concession immobilière ;

« — l'obligation pour le concessionnaire de fournir des prestations étrangères à l'aménagement des locaux ;

« — tout versement d'argent ou de valeur fait à un concessionnaire ou à des ayants cause, en contrepartie de la libération totale ou partielle des lieux donnés en concession.

« Les sommes indûment perçues sont sujettes à répétition. Le coût des prestations indûment fournies est sujet à remboursement par le propriétaire.

« Est toutefois autorisée la constitution d'un dépôt de garantie n'excédant pas le montant de six mois de redevance. » — *(Adopté.)*

[Article 45.]

« Art. 45. — La concession immobilière ne peut s'appliquer, lorsqu'il s'agit d'immeubles bâtis, qu'à ceux qui ont été construits ou achevés postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi.

« Toutefois, les immeubles visés à l'article 13 de la présente loi peuvent faire l'objet de contrat de concession immobilière, quelle que soit leur date de construction.

« Les parties ont le choix entre le statut de la concession immobilière définie au présent chapitre et le statut résultant du décret du 30 septembre 1953 modifié, réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal. »

Par amendement n° 97, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose de supprimer le troisième alinéa de cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** J'ai le sentiment que l'Assemblée nationale, en ajoutant ce dernier alinéa à l'article, est très exactement passée à côté du but recherché ou, plus précisément, a écrit le contraire de sa pensée.

Dans le premier alinéa de cet article, il est précisé que « la concession immobilière ne peut s'appliquer, lorsqu'il s'agit d'immeubles bâtis, qu'à ceux qui auront été construits ou achevés postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi » ; puis, l'Assemblée nationale, dans le dernier alinéa dont nous demandons la suppression, stipule que la concession immobilière peut être pratiquée partout.

Une telle disposition risquerait d'ouvrir la porte que l'on nous accusait de vouloir ouvrir et que nous voulons au contraire fermer, parce que nous sommes honnêtes avec nous-mêmes. Nous

avons dit que nous n'ouvrions par la porte à quoi que ce soit, que nous accordions une faculté dans un domaine limité, et nous ne comprenons pas pourquoi l'Assemblée nationale l'applique à l'ensemble des immeubles bâtis.

L'auteur de l'amendement désirait réserver cette faculté aux grands ensembles, j'ai pris contact avec lui et il m'a indiqué que le texte voté par l'Assemblée nationale allait exactement à l'inverse de ce qu'il souhaitait. D'ailleurs, même si ce texte correspondait à ce qu'il souhaitait, nous demanderions au Sénat de le supprimer.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 97, accepté par le Gouvernement.

*(L'amendement est adopté.)*

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

Je mets aux voix l'article 45, ainsi modifié.

*(L'article 45, ainsi modifié, est adopté.)*

[Article 46 A.]

TITRE IV

**Du financement des équipements urbains et de l'imposition des plus-values foncières.**

CHAPITRE PREMIER

*De la taxe locale d'équipement.*

**M. le président.** « Art. 46 A. — I. — Une taxe d'urbanisation assise sur la valeur des terrains non bâtis et susceptibles d'être bâtis situés à l'intérieur de la zone urbaine est instituée au profit des communes dont le plan d'occupation des sols aura été rendu public.

« Le conseil municipal pourra, par délibération motivée, décider de renoncer à percevoir cette taxe.

« II. — Les propriétaires des terrains visés au I seront tenus de déclarer la valeur servant d'assiette à la taxe.

« III. — La taxe d'urbanisation pourra s'imputer sur l'imposition des plus-values sur terrains à bâtir prévue aux articles 150 *ter* à 150 *quinquies* du code général des impôts.

« IV. — La taxe locale d'équipement instituée par les articles 46 à 61 de la présente loi sera, sauf délibération contraire du conseil municipal, supprimée au fur et à mesure de la mise en application par les communes de la taxe d'urbanisation.

« Dans cette éventualité, les dispositions de l'article 55 de la présente loi resteront applicables.

« V. — La loi de finances pour 1970 fixera les conditions d'application des dispositions prévues aux I, II et III ci-dessus. »

Par amendement n° 171, M. Marcel Pellenc, au nom de la commission des finances, propose de supprimer cet article.

La parole est à M. Marcel Martin, pour soutenir l'amendement.

**M. Marcel Martin, au nom de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la Nation.** Monsieur le président, mes chers collègues, votre commission des finances vous demande avec insistance de supprimer cet article 46 A. Il y a tout de suite lieu d'indiquer qu'il s'agit d'un article nouveau qui vient bizarrement s'insérer dans un ensemble assez logique, donnant à cet ensemble un caractère tout à fait différent.

Je rappelle que cet article 46 A, du fait de son insertion, devient le premier article d'un chapitre intitulé « De la taxe locale d'équipement ». Or, dans ledit article, il s'agit de tout autre chose ; il s'agit de créer un autre impôt que cette taxe locale d'équipement, il s'agit de créer une taxe d'urbanisation.

Mes chers collègues, je laisserai à M. le rapporteur de la commission de législation le soin de vous indiquer la formule par laquelle l'article 46 A est plutôt une déclaration d'intention qu'un acte de droit positif, ce que devrait toujours être la loi. En effet, cet article prévoit l'institution d'une taxe dont l'organisation est rattachée à la loi de finances de l'année prochaine, c'est-à-dire rattachée à un an.

Quant au fond, j'attire l'attention du Sénat sur les difficultés et les injustices qui doivent résulter de cette nouvelle disposition.

C'est, en effet, un impôt nouveau, non seulement au regard de notre législation actuelle, mais encore au regard du projet

même du Gouvernement. Je vous rappelle que celui-ci mettait au point, dans des articles nombreux et très étudiés qui font l'objet de ce chapitre, une taxe locale d'équipement due par les constructeurs, ce qui est normal et logique, puisque ce sont les constructeurs des grands ensembles qui sont amenés à user des nouvelles voiries et des nouvelles installations, par conséquent à profiter des nouveaux investissements.

Or, la taxe d'urbanisation qu'on vous propose est absolument différente dans son principe et dans sa nature : d'abord, elle doit être payée non pas par les constructeurs, mais par les propriétaires des terrains à bâtir situés dans les zones d'urbanisme, et l'on ne cache pas que si l'on veut imposer ces terrains à bâtir, c'est pour forcer les propriétaires à les vendre à vil prix, à déguerpir de leurs terres.

Ce procédé est absolument anormal et, à mon sens, c'est une façon que je qualifierais presque de scandaleuse de pousser un propriétaire à se débarrasser lui-même de sa propriété quand on ne veut pas utiliser le régime normal de l'expropriation.

En définitive, cette taxe d'urbanisation a pour objet, par la violence fiscale, d'inciter les propriétaires à se débarrasser de leurs terrains. Au profit de qui ? Au profit des promoteurs, et des seuls promoteurs. C'est en quoi nous avons considéré que la taxe en elle-même, telle qu'elle est prévue par ce texte, était une injustice profonde puisqu'elle se substituait à la procédure d'expropriation, dont on peut dire ce que l'on veut, mais qui offre des garanties.

Par ce système de surimposition du propriétaire foncier, on cherche à le pousser dehors, sans garanties, sans discussion, alors qu'il existe, je le répète, une procédure normale pour le faire.

J'ajoute que l'insertion de cet article et de cette taxe d'urbanisation dans le projet apparaît, si j'ose employer cette expression, comme une venue assez laide sur un visage assez harmonieux, car cette taxe est en contradiction absolue avec la nature de la taxe locale d'équipement qui lui fait suite.

En effet, la taxe locale est payée par les constructeurs, ce qui est normal, alors que la taxe d'urbanisation serait payée par les propriétaires fonciers. C'est le comble de l'absurde ! passez-moi l'expression encore une fois.

On essaie de faire chevaucher une taxe sur l'autre et l'on dit très clairement qu'au fur et à mesure que la taxe d'urbanisation — qui dans l'esprit des promoteurs serait payée par les propriétaires fonciers — sera instituée, la taxe d'équipement due par les constructeurs diminuera et disparaîtra. En définitive, on veut donc faire payer tous les équipements non par les constructeurs, mais par les malheureux propriétaires fonciers qui, de cette façon, seront de plus en plus obligés de céder leurs terrains.

Je trouve cela absolument anormal, antijuridique et nettement contraire aux droits des propriétaires.

Voilà les raisons de fond que j'étais chargé d'exposer devant cette Assemblée. Je laisse à M. Dailly le soin d'indiquer ce qu'il pense de cette formule nouvelle de législation qui consiste, quelques années auparavant, à proclamer des déclarations d'intention puisque, aussi bien, le texte de l'article 46 A, dans l'état actuel, est totalement inapplicable.

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

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Monsieur le président, j'avais demandé la parole avant que vous n'appeliez cet amendement, mais je m'étais mal fait entendre.

**M. le président.** Je vous prie de m'excuser.

**M. le secrétaire d'Etat.** Je tenais, en effet, à apporter quelques précisions sur le chapitre lui-même. L'heure est déjà tardive et je n'abuserai pas du temps du Sénat ; néanmoins, pour la clarté de la discussion de ce chapitre IV, j'ai le devoir de rappeler un certain nombre de notions.

Dans la mesure où les propriétaires imposés constituent une partie des redevables de l'impôt local direct, il est inévitable que la fiscalité qui leur est applicable soit évoquée à l'occasion de ce débat. Il me paraît indispensable de souligner que, sur ce plan, c'est tout le problème des ressources permanentes des communes qui est abordé.

La fiscalité directe, qui assure ces ressources stables et permanentes aux communes, nécessite une révision et une adaptation de la structure ancienne aux évolutions du monde nouveau dans lequel nous vivons, mais un tel débat dépasse, bien sûr, le cadre du projet que nous examinons aujourd'hui.

C'est pourquoi le Parlement aborde, dès cette session, l'examen du projet de révision des évaluations des propriétés bâties,

qui est marqué par le souci de répartir équitablement, par des contributions établies sur des valeurs locatives homogènes, la charge fiscale dont le bénéficiaire va aux collectivités locales.

Comme les dispositions de cette réforme intéressent tous les habitants des communes à quelque titre que ce soit, il était indispensable de venir en quelque sorte éclairer le débat d'aujourd'hui en déposant simultanément le projet de réforme de la fiscalité locale directe. Mais il ne serait pas raisonnable, par le biais d'un texte qui concerne la politique foncière et l'urbanisme, d'entamer un débat auquel toutes les catégories d'habitants de nos communes sont intéressées.

En second lieu, il convenait de faire participer les constructeurs aux frais directement engagés par les collectivités locales pour créer les infrastructures d'équipement. Ce sera l'objet de notre délibération sur la taxe locale d'équipement.

Normaliser le système actuel des participations financières, tel est le principe des propositions dont nous allons aborder l'examen. La discussion des amendements sera pour nous l'occasion de préciser ces intentions ; je n'insiste pas davantage sur ce sujet.

Enfin, comme vous l'a déjà indiqué M. le ministre de l'équipement et du logement, la fiscalité des terrains ne pouvait rester totalement étrangère à ce débat. Aussi bien, quelques dispositions tendent à aménager d'une manière plus libérale le régime de taxation des plus-values réalisées lors de la session des terrains. M. Ortolu vous a déjà indiqué le sens et la portée de cette taxation. Permettez-moi donc de ne pas rouvrir sur ce point une discussion sur les principes qui guident l'action du Gouvernement en cette matière.

Quant à l'institution de la taxe d'urbanisation, après avoir rappelé son objet : inciter progressivement les propriétaires de terrains à les aliéner, je me réserve, si le Sénat le veut bien, de m'en expliquer davantage au cours de la discussion de l'article qui est en cause et peut-être pour l'instant laisserai-je la parole tout de suite, s'il le souhaite, à M. le rapporteur, quitte à la reprendre par la suite.

**M. le président.** Ne vaudrait-il pas mieux épuiser la discussion sur l'amendement de la commission des finances puis aborder, si l'amendement n'est pas adopté, les autres amendements ?

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je croyais que M. le secrétaire d'Etat voulait précisément répondre sur l'amendement de M. Marcel Martin,...

**M. le président.** Mais uniquement sur cet amendement.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** ... ce pourquoi je me gardais d'intervenir et de couper son propos.

**M. le président.** J'en suis bien d'accord et je m'excuse d'avoir interrompu le sien.

Continuez, je vous en prie, monsieur le secrétaire d'Etat.

**M. le secrétaire d'Etat.** En ce qui concerne l'amendement n° 171 plus spécialement, je dirai que la taxe d'urbanisation est contestée dans son principe. Le principe de cette taxe, c'est, je le souligne, la volonté marquée déjà par l'Assemblée nationale et le Gouvernement de remédier aux conséquences de la thésaurisation des terrains à bâtir urbains et d'inciter les propriétaires à mettre progressivement ces terrains à la disposition des constructeurs. Le Gouvernement avait annoncé ses intentions à cet égard dans l'exposé des motifs du projet de loi, mais l'Assemblée nationale a voulu aller plus loin en précisant les éléments essentiels et les limites de cette taxe.

Aussi bien le texte qui est soumis à vos délibérations ne mérite-t-il pas les critiques dont on a tendance à l'accabler. Ne précise-t-il pas déjà l'assiette et les collectivités bénéficiaires de la taxe ? De même il situe déjà la taxe par rapport à la taxe locale d'équipement et à l'imposition des plus-values sur les terrains à bâtir.

Nous ne méconnaissons pas que ce texte n'est pas tout à fait complet, mais nul ne peut nier la nécessité d'études plus approfondies sur les points qui restent à préciser. Du moins les caractères essentiels sont-ils déjà fixés dans le texte.

La taxe sera établie sur les terrains non bâtis, mais susceptibles de l'être, situés en zone urbaine. Cette définition mérite d'être précisée, mais comment le faire sans connaître les premiers résultats de l'établissement des plans d'occupation des sols ? La valeur retenue pour l'assiette de la taxe sera déclarée par les propriétaires dans des conditions qui seront définies dans la loi de finances pour 1970. Comment pourrait-il en être autrement alors que les plans d'occupation des sols ne sont pas encore tracés ?

En revanche, le texte est déjà clair sur des points non négligeables : affectation du produit de la taxe aux collectivités locales ; suppression en principe de la taxe locale d'équipement

dans les communes où est instituée la taxe d'urbanisation ; possibilité d'imputation de la taxe d'urbanisation sur l'imposition des plus-values foncières, afin précisément d'éviter un cumul d'imposition et d'inciter les propriétaires à les affecter rapidement à la construction, telles sont donc les justifications et les principes d'une taxe sur laquelle le Gouvernement demande au Sénat de se prononcer, car les objectifs auxquels elle répond lui paraissent indispensables au bon développement de la politique foncière dont ce projet de loi est la définition.

C'est pourquoi le Gouvernement s'oppose fermement à la demande de suppression présentée par votre commission des finances.

**M. Marcel Martin.** Je demande la parole.

**M. le président.** La parole est à M. Martin.

**M. Marcel Martin.** J'ai le regret de constater que dans sa réponse M. le secrétaire d'Etat n'a pas abordé le point fondamental de mon développement où je traduis la pensée de la commission des finances, à savoir que la méthode fiscale utilisée pour chasser hors de leurs terres les propriétaires de terrains à bâtir est mauvaise, car elle n'est entourée d'aucune garantie. Or, les pouvoirs publics ont à leur disposition un moyen d'ordre public, une voie de droit public qui est l'expropriation, moyen qui a l'avantage d'offrir au propriétaire un certain nombre de garanties, tant en ce qui concerne l'utilité publique des opérations que le transfert de propriétés et l'indemnisation.

On oublie de dire, en cette matière, que cette fameuse incitation du propriétaire à abandonner son terrain dans une zone d'urbanisation peut avoir des conséquences très importantes. Rien, dans le texte, ne limite les possibilités de taux. On nous a dit tout à l'heure que l'assiette en était fixée. Je ne vois vraiment pas où l'on peut trouver dans le texte l'assiette de cet imposition puisqu'il est dit que celle-ci sera appliquée sur une valeur qui sera déclarée par le propriétaire. On ajoute immédiatement que les conditions de cette déclaration seront déterminées par un règlement d'administration publique.

Je ne vois vraiment pas ce que le texte nouveau apporte en droit positif fiscal puisque nous avons là affaire à une disposition qui crée un impôt dont nous ne connaissons ni l'assiette, ni le taux, ni les modalités d'application. Ce n'est qu'une manifestation d'intention et j'ajoute d'intention mauvaise, puisque, encore une fois, elle laisse les propriétaires en zones urbaines à la discrétion des administrations voire de l'administration municipale, qui pourra leur imposer, par voie fiscale, la vente à vil prix de leur terrain. Si l'on veut éviter ce que l'on appelle une « spéculation dormante », on court vers une spéculation dynamique qui est celle des promoteurs.

**M. le président.** L'amendement de la commission des finances est maintenu. Quel est l'avis de la commission de législation ?

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je voudrais résumer très brièvement la position de la commission de législation à cet égard. Le titre IV comporte en fait trois chapitres : un premier chapitre, encore que cela ne soit pas expressément dit, c'est cet article 46 A nouveau qui fait l'objet de l'amendement de la commission des finances. Cet amendement ne figurait pas dans le texte initial du Gouvernement ; il a été introduit par l'Assemblée nationale à la suite d'une seconde délibération pénible, le Gouvernement finissant par prêter ses bons offices. Je vais y revenir dans un instant car je conclurai en donnant le sentiment de la commission de législation sur l'amendement de la commission des finances.

Le deuxième chapitre, si je puis m'exprimer ainsi, est constitué par les articles 46 et suivants qui traitent de la taxe locale d'équipement. Puis il y a un troisième chapitre qui contient des dispositions sur l'imposition des plus-values.

J'ai déjà eu l'occasion de dire que ces dispositions sur l'imposition des plus-values, nous le reverrons tout à l'heure, sont illusoires car elles se bornent à réduire durant un délai très court cette imposition néfaste et mauvaise, avec l'espoir que les gens vont se précipiter pour vendre leur terrain parce qu'ils sont moins imposés qu'ils ne devraient l'être et moins imposés qu'ils ne le seront par la suite. En effet, si l'on diminue cet impôt pendant le délai considéré, on l'augmente ensuite.

J'ai déjà démontré que l'imposition des plus-values revenait à être un impôt ségrégationniste puisqu'en fait elle aboutit à frapper le capital, son taux exorbitant atteignant presque 31 p. 100 du prix de vente.

Pour ce qui est de la taxe locale d'équipement, les dispositions du projet de loi visent à codifier, à régulariser, à ordonner le système des participations financières actuellement demandées par la plupart des municipalités.

En somme, il s'agit d'un impôt qui, dans son essence, est mauvais, puisqu'il revient à taxer la construction. Dans l'état présent des choses, si l'on veut mettre un terme aux participations municipales, aux marchés de gré à gré que les municipalités passent avec des promoteurs, il faut instituer quelque chose à la place.

Poursuivant notre cheminement en arrière, nous revenons au premier chapitre, article 46 A nouveau introduit par l'Assemblée nationale, dont la commission des finances vous propose la suppression et qui vise la taxe d'urbanisation.

On comprend bien pourquoi le Gouvernement, après la seconde délibération, a prêté ses bons offices. En effet, au départ, si on lit l'exposé des motifs du projet, on constate que le Gouvernement se proposait bien d'instituer un impôt foncier « d'incitation », disait-on, ou de « dissuasion à conserver », pourrait-on dire. Cet impôt a disparu, compte tenu du moment. Ce n'est faire critique à personne — nous serons peut-être un jour au pouvoir à la veille des élections et nous ferons peut-être la même chose — que de supposer que le Gouvernement a fait disparaître cet impôt la veille des élections. Vous avez voulu déposer le projet et ne pas effrayer l'électeur avec cet impôt nouveau. La nouvelle assemblée installée, vous avez oublié de modifier l'exposé des motifs, ce qui fait que chacun peut parfaitement comprendre et rétablir les faits.

Il est clair — et c'est le point sur lequel je ne rejoins pas complètement M. Martin dans sa motivation ; mais je le rejoins dans ses conclusions — que le projet de loi doit comporter, sinon il est incohérent, un impôt foncier nouveau sur les terrains à bâtir dans les zones affectées par les plans d'occupation des sols de façon à inciter les propriétaires à ne pas thésauriser leurs terrains. A mon sens c'est une nécessité. D'ailleurs, de tous les bancs de l'Assemblée nationale se sont levés des intervenants qui tous l'ont dit, à quelque groupe qu'ils appartiennent.

Bien entendu, le jour où l'on fera cela il faudra du même coup, pour être logique avec soi-même, supprimer l'imposition des plus-values, car l'incitation ne sera jamais efficace tant que d'un côté vous incitez avec cet impôt foncier et que de l'autre vous attendez au coin de la rue, si je puis ainsi m'exprimer, le propriétaire foncier, avec une imposition des plus-values qui revient à être un impôt sur le capital, puisque son taux est de 31,5 p. 100 du prix de vente du terrain.

Vouloir maintenir les deux ensemble est incohérent et c'est une raison première pour suivre la commission des finances. Mais nous ne la suivons pas, nous commission de législation, parce que nous ne voulons pas de l'impôt foncier. Il y a là une nuance. Cet impôt foncier est probablement nécessaire, mais le jour où il sera institué il faudra que disparaisse l'imposition des plus-values qui en réduirait l'effet par définition.

Par ailleurs, nous ne comprenons pas qu'on légifère en deux temps. Comme nous sommes de bons ouvriers à la commission de législation, nous nous sommes attachés à amender le texte ; mais, dès lors que la commission des finances propose un amendement de suppression au nom des principes du droit, nous ne saurions, bien entendu, faire autrement que de nous y rallier. En effet, la méthode législative qui consiste en un premier temps à voter un principe, avec toute la force contraignante qu'il peut avoir, et à s'en remettre ensuite au législateur pour l'appliquer est mauvaise. Le principe lui-même est parfaitement indéfini et là je rejoins M. Martin. On ne nous dit rien quant à la suite, ni sur l'exonération des terrains compris dans des zones d'aménagement concerté, ni — je rends le Sénat attentif à ce point — sur ce qui se passera lorsque le malheureux propriétaire qui va payer cet impôt foncier voudra se débarrasser de son terrain et ne trouvera pas d'acquéreur. Qui lui en fournira un ? Il faudra donc prévoir une sorte de disposition de délaissement. Il faudra bien qu'il y ait un organisme ou quelqu'un qui soit forcé de reprendre le terrain ; sinon, cette disposition serait sans effet et constituerait seulement une mesure de coercition fiscale.

Vous voyez bien que le texte n'est pas prêt. Nous n'avons pas pu le préparer comme nous l'aurions voulu. Comme les amendements que nous avons présentés sont incomplets — nous avons l'humilité de le dire au Sénat — nous sommes contents que la commission des finances propose la suppression de cet article.

Il est certain qu'il faut un impôt, mais avec, en contrepartie, la suppression ou l'aménagement des impositions des plus-values ; il faut aussi un organisme preneur pour le cas où le terrain à vendre ne trouverait pas d'acquéreur.

Bref, monsieur le secrétaire d'Etat, il nous faut un texte complet ; nous ne voulons pas voter seulement un principe parce que nous ne voulons pas laisser à nos successeurs une loi qui ne comprendrait qu'un principe vague, avec la force contraignante que ce texte pourrait avoir. Nous venons de le voir avec l'amendement Vallon : un beau soir, l'Assemblée

nationale a voté un principe, après quoi « il a fallu y passer », dans des conditions qui n'étaient pas celles qui eussent été souhaitables. Nous voulons un texte qui soit un tout, nous ne voulons pas nous soumettre à cette méthode législative qui consiste à légiférer en deux temps.

L'opinion de Carré de Malberg, qui fait autorité en la matière, est bien nette : « La loi a pour caractère distinctif de ne pas dépendre de lois antérieures, en ce double sens qu'elle est un acte de puissance initiale et affranchi du reste des règles en vigueur, les règles constitutionnelles exceptées. »

Comme nous ne retirons rien à personne, monsieur le secrétaire d'Etat, rien aux collectivités locales puisque, en tout état de cause, la taxe d'urbanisation de l'article 46 ne sera pas assortie de modalités d'application avant la loi de finances de 1971, nous demandons au Sénat de suivre la proposition de sa commission des finances.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Vous devez connaître des secrets que j'ignore, monsieur le rapporteur (*Sourires.*), car je viens de vous entendre dire que le texte avait été préparé dans des conditions telles qu'il se trahissait lui-même ou bien qu'il trahissait une position politique à la veille des élections...

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je lis les textes.

**M. le secrétaire d'Etat.** ... et qu'à travers l'exposé des motifs, vous aviez été à même de vous en rendre compte. Je crois que vous n'êtes pas tout à fait juste quand vous déclarez que le texte n'est pas prêt. On peut se demander si effectivement le Gouvernement, en dehors de toute préoccupation électorale, ne s'était pas posé la question de savoir si le texte était tout à fait prêt. En réalité, le Gouvernement a modifié très légèrement sa position en disant : pour l'instant, il s'agit simplement de bien définir des principes et on ne peut pas aller plus loin. Il ne s'agit pas, je le répète, de chasser les propriétaires, mais de les inciter à vendre. C'est ce que vous avez souligné vous-même et j'ai l'impression que le Sénat approuve ce principe. Nous refusons l'expropriation systématique et nous imaginons un dispositif fiscal qui sera nécessairement établi par un texte législatif. Donc, toutes les garanties sont données puisque ce texte fera l'objet d'un débat devant les Assemblées. J'ajoute que, lors de l'examen de l'amendement n° 171, je faisais observer que la valeur retenue pour l'assiette de la taxe sera déclarée par les propriétaires dans les conditions définies par la loi de finances pour 1970. Comment pourrait-il en être autrement, puisque les plans d'occupation des sols ne sont pas encore tracés ?

Autrement dit, actuellement, nous ne pouvons pas aller plus loin ; nous avons voulu fixer seulement les principes et il me semble que sur ceux-ci vous êtes d'accord.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je suis aussi d'accord sur le fond. Il est de mauvaise technique législative de commencer par poser un principe. Un tout est un tout, dans cette affaire plus que nulle part ailleurs.

**M. Marcel Martin.** Je demande la parole.

**M. le président.** La parole est à M. Martin.

**M. Marcel Martin.** J'admire la mansuétude de M. le secrétaire d'Etat qui se refuse à employer l'expropriation, pourtant entourée de garanties, pour, en contrepartie, soumettre le propriétaire à une série de coups de bâton fiscaux jusqu'à ce qu'il décide de vendre sa terre. (*Sourires.*)

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

Je mets aux voix l'amendement n° 171 de la commission des finances, accepté par la commission de législation et repoussé par le Gouvernement.

(*L'amendement est adopté.*)

**M. le président.** En conséquence, l'article 46 A est supprimé. J'avais été saisi sur ce même article de quatre autres amendements. J'en donne lecture.

Par amendement n° 98, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose au deuxième alinéa de cet article de supprimer les mots : « par délibération motivée ».

Par amendement n° 99, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose de rédiger comme suit le paragraphe III de l'article 46 A :

« III. — La différence entre cette valeur et le prix de cession du bien ou l'indemnité d'expropriation constituera la plus-value sur terrain à bâtir visée aux articles 150 *ter* à 150 *quinquies* du code général des impôts. »

Par amendement n° 101, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose :

I. — Au premier alinéa du paragraphe IV, de cet article, de supprimer les mots : « sauf délibération contraire du conseil municipal ».

II. — Au deuxième alinéa du même paragraphe IV, de supprimer les mots : « Dans cette éventualité ».

Par amendement n° 100, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose au paragraphe V de cet article :

I. — De remplacer la date : « 1970 », par la suivante : « 1969 ».

II. — De déplacer le paragraphe V pour le faire figurer à la suite du paragraphe III.

Ces amendements n'ont plus d'objet.

[Article 46.]

**M. le président.** « Art. 46. — Une taxe locale d'équipement, établie sur la construction, la reconstruction et l'agrandissement des bâtiments de toute nature est instituée :

« 1° De plein droit dans les communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit. Le conseil municipal peut, par délibération approuvée, décider de renoncer à percevoir la taxe. Cette délibération est valable pour une période de trois ans à compter de la date de son entrée en vigueur ;

« 2° Par décision du conseil municipal dans les autres communes. Les décisions par lesquelles le conseil municipal institue la taxe ou ultérieurement la supprime sont valables pour une durée de trois ans minimum à compter de la date de leur entrée en vigueur.

« La taxe est perçue au profit de la commune. Elle a le caractère d'une recette extraordinaire. »

Par amendement n° 102, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose, au premier alinéa de cet article, de supprimer les mots : « la reconstruction ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Il s'agit de la taxe locale d'équipement établie sur la construction, la reconstruction et l'agrandissement des bâtiments de toutes natures. Il nous apparaît qu'il est anormal de prévoir que la taxe pourra s'appliquer lorsqu'il y aura reconstruction des bâtiments, puisque, si cette opération a lieu sur le même emplacement et sans agrandissement, elle ne crée pas de charges nouvelles d'équipement pour la commune. C'est pourquoi nous vous proposons de supprimer le mot « reconstruction ».

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement n'accepte pas l'amendement. Dans la généralité des cas, la reconstruction des bâtiments anciens implique la réalisation d'équipements nouveaux ou la modernisation des anciens en raison de leur inadéquation aux exigences de la construction moderne. Dès lors que la taxe d'équipement a pour objet de permettre à la commune de couvrir, au moins partiellement, les frais d'équipements collectifs des terrains, les opérations de reconstruction ne sauraient être exclues de son champ d'application. On ne peut pas envisager de reconstruction sans modernisation et une modernisation de tout l'ensemble du dispositif. Qui dit modernisation dit meilleur équipement. C'est la raison pour laquelle nous avons le devoir de nous opposer à l'amendement présenté.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je suis forcé de le maintenir, j'ai reçu mission de le faire. Que l'on soit tenu d'acquitter la taxe pour les agrandissements, je l'admetts ; mais la construction proprement dite ne crée pas de charge nouvelle. Ici je ne comprends plus. Ce serait la fin de la rénovation à l'identique.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 102, repoussé par le Gouvernement.

(*L'amendement est adopté.*)

**M. le président.** Par amendement n° 103 rectifié, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose, à ce même article 46 :

I. — De rédiger comme suit la seconde phrase du paragraphe 1° : « Le conseil municipal peut décider de renoncer à percevoir la taxe » ;

II. — De supprimer la troisième phrase du même paragraphe 1°.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** La seconde phrase du paragraphe 1° dit que le conseil municipal peut, par délibération approuvée, décider de renoncer à percevoir la taxe. Je pense que les termes « par délibération approuvée » sont superflus car je ne vois pas comment cela pourrait se passer autrement.

**M. le président.** La seconde partie de votre amendement vise la suppression de la troisième phrase.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** L'autre modification consiste, en effet, à supprimer la troisième phrase car nous ne voyons pas pourquoi le conseil municipal serait ainsi lié pour une période de trois ans.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Cet amendement tend d'abord à supprimer le contrôle de l'autorité de tutelle sur les délibérations par lesquelles le conseil municipal renonce à percevoir la taxe.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Mais non !

**M. le secrétaire d'Etat.** La renonciation par le conseil municipal à la perception de la taxe d'équipement est de nature à porter atteinte à l'équilibre financier de la commune et à introduire sur le plan territorial des distorsions graves dans la charge fiscale.

Il apparaît, en conséquence, souhaitable que les délibérations du conseil municipal soient en la matière soumises au contrôle de l'autorité de tutelle.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Monsieur le secrétaire d'Etat, me permettez-vous de vous interrompre ?

**M. le secrétaire d'Etat.** Je vous en prie.

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur, avec l'autorisation de M. le secrétaire d'Etat.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Monsieur le secrétaire d'Etat, nous ne nous sommes pas compris. Il est évident que, pour être valable, toute délibération du conseil municipal doit être soumise à l'autorité de tutelle. Ce que nous ne comprenons pas, c'est pourquoi on écrirait : « Le conseil municipal peut, par délibération approuvée, décider de renoncer à percevoir la taxe. » Cela revient à dire que le conseil municipal pourrait prendre des décisions par délibération non approuvée. C'est un problème de forme et non de fond.

**M. le secrétaire d'Etat.** Il y a des délibérations de conseils municipaux qui sont exécutoires de plein droit et, en la matière, nous voudrions que ceci ne puisse pas intervenir. C'est pour cela que les choses ont été ainsi précisées.

Si vous le permettez, j'en viens maintenant à la deuxième partie de l'amendement. Elle tend à ne fixer aucune limite temporelle à la validité de la décision de renonciation. Or, les constructeurs doivent être garantis contre les modifications inopinées de la réglementation en matière de taxe locale d'équipement qui, dans certains cas, seraient susceptibles d'être considérées comme abusives. Il est donc indispensable de fixer une durée minimale de validité à ces décisions. Pour ces motifs, aucune des propositions de modification contenues dans cet amendement ne sont susceptibles d'être prises en considération. C'est vous dire que, dans les deux cas — je le regrette — le Gouvernement est d'un avis différent de celui que la commission de législation a formulé.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Sur le second point, monsieur le secrétaire d'Etat, la commission de législation est d'accord pour renoncer à supprimer la troisième phrase du même paragraphe se rendant sur ce point à vos raisons.

Pour le surplus, je voudrais savoir quelles peuvent être les délibérations d'un conseil municipal, ayant un caractère financier, qui pourraient être valables sans avoir reçu l'approbation de l'autorité de tutelle. En tant que maire j'attends votre réponse avec intérêt.

**M. Camille Vallin.** Si, il y en a, mais il faut qu'il n'y ait pas plus de 30.000 centimes communaux. Et il n'y a aucune commune qui soit dans cette situation.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Nous sommes trop près des collectivités locales pour leur faire croire que leurs délibérations, en matière financière, n'auraient pas besoin de l'approbation de l'autorité de tutelle pour être valables. Tout ce qui a un caractère financier doit être approuvé par l'autorité de tutelle, sans exception.

**M. le président.** Par conséquent, l'amendement n° 103 rectifié de la commission de législation se trouve une nouvelle fois modifié, puisque M. le rapporteur supprime la deuxième partie de cet amendement.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** C'est bien cela, monsieur le président.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** 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° 103 rectifié, modifié par la suppression de son paragraphe II.

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

**M. le président.** Par amendement n° 104, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose de rédiger comme suit le 2° de l'article 46 :

« 2° Par décision du conseil municipal dans les autres communes. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** L'amendement n° 104 est retiré, conséquence logique du retrait de la deuxième partie de l'amendement précédent.

**M. le président.** L'amendement n° 104 est retiré.

Personne ne demande la parole ? ...

Je mets aux voix l'article 46, modifié.

(L'article 46, modifié, est adopté.)

[Article 47.]

**M. le président.** « Art. 47. — Lorsqu'un établissement public groupant des communes et ayant dans sa compétence la réalisation d'équipements publics d'infrastructure comprend une ou plusieurs communes dans lesquelles la taxe locale d'équipement a été instituée par application de l'article 46-1° ci-dessus, l'organe délibérant de l'établissement public peut décider d'exercer les pouvoirs appartenant aux conseils municipaux en vertu des articles 46 et 50-II de la présente loi et de percevoir la taxe au profit de l'établissement : cette décision ne peut être prise qu'avec l'accord de la majorité des conseils municipaux sauf si, en vertu de son statut, le produit de la taxe constitue une recette dudit établissement public. L'établissement public peut décider de reverser une partie du produit de la taxe aux communes qu'il groupe.

« Dans le cas prévu à l'alinéa précédent, la taxe est perçue selon un taux uniforme dans toutes les communes qui composent l'établissement public, à moins que l'organe délibérant n'ait adopté, à la majorité des deux tiers, un taux différencié.

« Sauf dans le cas où les statuts de l'établissement en disposent autrement, les délibérations prises pour l'application du premier alinéa du présent article doivent être adoptées à la majorité les deux tiers des voix de l'organe délibérant et approuvées par l'autorité de tutelle. Elles sont valables pour une durée de trois ans à compter de leur entrée en vigueur.

« Si l'organe délibérant a pris une délibération approuvée par l'autorité de tutelle pour renoncer à la perception de la taxe ou si, à l'expiration du délai de trois ans mentionné au troisième alinéa ci-dessus, il n'a pas pris de nouvelle délibération prorogeant à son profit pour une nouvelle période de trois ans le transfert de pouvoirs mentionnés au premier alinéa ci-dessus, les conseils municipaux des communes membres reprennent les droits qui leur appartiennent en application des articles 46 et 50-II de la présente loi. »

Par amendement n° 105, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose, dans la 1<sup>re</sup> phrase du 1<sup>er</sup> alinéa de cet article, après le mot « percevoir », d'insérer les mots « tout ou partie de ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Cet amendement a pour objet de préciser que l'établissement public peut ne percevoir qu'une partie de la taxe s'il n'estime pas utile de se l'approprier en totalité.

Mais on m'a fait observer depuis qu'il y avait possibilité pour l'établissement public de reverser une partie de la taxe à la commune.

On m'a aussi objecté que cet amendement rend la perception impossible parce qu'on ne peut pas percevoir une partie seulement de la taxe ; on perçoit le tout ou rien du tout.

Comme par ailleurs il y a possibilité de reversement, l'utilité de ce texte devient discutable. Par conséquent, je retire cet amendement n° 105.

**M. le président.** L'amendement n° 105 est donc retiré.

Par amendement n° 106, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose de rédiger comme suit la 2<sup>e</sup> phrase du 1<sup>er</sup> alinéa :

« L'établissement public peut décider de reverser aux communes qu'il groupe une partie des sommes perçues au titre de la taxe. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Monsieur le président, il s'agit d'un amendement de pure forme.

**M. le président.** Que est l'avis du Gouvernement sur cet amendement ?

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement l'accepte.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 106 accepté par le Gouvernement.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Par amendement n° 2, MM. Vallin, Namy, Talamoni et les membres du groupe communiste et apparenté, proposent de supprimer le deuxième alinéa de cet article.

La parole est à M. Vallin.

**M. Camille Vallin.** Je retire cet amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 2 est retiré.

Par amendement n° 107 rectifié, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose de rédiger comme suit le deuxième alinéa de l'article 47 :

« Dans le cas prévu à l'alinéa précédent, la taxe est perçue selon un taux uniforme, par catégorie de constructions, dans toutes les communes qui composent l'établissement public, à moins que l'organe délibérant n'ait adopté, à la majorité des deux tiers, des taux différenciés suivant les communes. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Monsieur le président, cet amendement vise à apporter un complément — qui n'est que la conséquence de l'article 50 bis — au texte de façon à stipuler que la taxe est perçue selon un taux uniforme par catégorie de constructions, dans toutes les communes qui composent l'établissement public.

L'article 50 bis, que nous allons aborder dans un instant, dispose, en effet, que le taux de la taxe locale d'équipement est uniforme pour l'ensemble du territoire communal pour une même catégorie de constructions.

Il est donc nécessaire de le prévoir aussi dans le cas où la taxe est perçue par le truchement de l'établissement public groupant les communes et ayant compétence en matière d'urbanisme.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 107 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Par amendement n° 108, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose au troisième alinéa :

I. — De remplacer le mot :

« délibérations »,

par le mot :

« décisions ».

II. — De supprimer les mots :

« et approuvées par l'autorité de tutelle. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Il s'agit, comme précédemment, de remplacer le mot « délibérations » par le mot « décisions » et de supprimer l'approbation par l'autorité de tutelle. C'est la conséquence logique de l'amendement précédemment adopté.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Il importe que les délibérations des établissements publics soient soumises à l'approbation de l'autorité de tutelle, compte tenu notamment du caractère contraignant qu'elles comportent à l'égard des minorités. Le Gouvernement ne peut que s'opposer à l'amendement.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Oui, monsieur le président. Nous n'avons jamais dit le contraire de ce que vient de dire M. le

secrétaire d'Etat. Il n'y a pas de délibération de caractère financier d'un établissement public qui puisse avoir une valeur si elle n'est pas approuvée par l'autorité de tutelle.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 108, repoussé par le Gouvernement.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Par amendement, n° 3, MM. Vallin, Namy, Talamoni et les membres du groupe communiste et apparenté proposent, dans le quatrième alinéa de cet article, de supprimer les mots :

« ... ou si, à l'expiration du délai de trois ans mentionné au troisième alinéa ci-dessus, il n'a pas pris de nouvelle délibération prorogeant à son profit pour une nouvelle période de trois ans le transfert de pouvoirs mentionnés au premier alinéa ci-dessus... »

La parole est M. Vallin.

**M. Camille Vallin.** Je retire l'amendement, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 3 est retiré.

Par amendement, n° 109, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose au dernier alinéa de supprimer les mots : « des communes membres ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement de pure forme. En effet, l'expression « les communes membres » est tout à fait déplaisante à lire. Nous pensons que le Sénat voudra bien partager ce point de vue.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement est d'accord.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 109, accepté par le Gouvernement.

*(L'amendement est adopté.)*

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

Je mets aux voix l'article 47, modifié par les votes précédemment intervenus.

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

[Article 48.]

**M. le président.** « Art. 48. — I. — Sont exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement :

« 1° Les constructions qui sont destinées à être affectées à un service public ou d'utilité publique, et dont la liste sera fixée par un décret en Conseil d'Etat ;

« 2° Les constructions édifiées dans les zones aménagées à l'initiative publique lorsque le coût des équipements, dont la liste sera fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs.

« II. — Le conseil municipal peut renoncer à percevoir, en tout ou partie, la taxe locale d'équipement sur les constructions édifiées par les offices publics et les sociétés d'habitations à loyer modéré. »

Par amendement n° 110 rectifié, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose de rédiger comme suit le 2° du § I de cet article :

« 2° Les constructions édifiées dans les zones d'aménagement concerté, au sens de l'article 17 nouveau du code de l'urbanisme et de l'habitation, lorsque le coût des équipements est incorporé au prix des terrains utilisés par des constructeurs. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Au deuxième du paragraphe I de l'article, nous vous suggérons de reprendre la terminologie « zones d'aménagement concerté », déjà utilisée dans différentes parties du texte, terminologie qui a le mérite d'être maintenant définie grâce à la rédaction que le Gouvernement nous a finalement soumise et que vous avez déjà votée au deuxième alinéa de l'article 17. Cette terminologie étant bien définie, nous paraît préférable.

De plus, nous indiquons que le coût des équipements devra avoir été incorporé au prix des terrains revendus à des constructeurs, le recours à un décret en Conseil d'Etat pour la détermination desdits équipements étant en revanche écarté comme inutile et de nature à rendre trop complexe une disposition qui se suffit à elle-même.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 110 rectifié accepté par le Gouvernement.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Par amendement n° 177, M. Descours Desacres propose d'ajouter au paragraphe I, un alinéa 3° ainsi rédigé :

« 3° — les bâtiments visés à l'article 1383, 5°, du code général des impôts. »

La parole est à M. Martin, pour soutenir l'amendement.

**M. Marcel Martin.** Monsieur le président, mes chers collègues, M. Descours Desacres m'a demandé de bien vouloir vous présenter ses excuses et de défendre son amendement.

Il vous est proposé d'ajouter un alinéa à l'article 48 qui, comme vous le savez, définit les exclusions du champ d'application de la taxe locale d'équipement. M. Descours Desacres souhaiterait que soient également exonérés à ce titre les bâtiments visés à l'article 1383, 5°, du code général des impôts, c'est-à-dire, selon cette formule sibylline, les bâtiments servant aux exploitations rurales et les bâtiments assimilés. A l'appui de cette demande, on doit remarquer que traditionnellement les bâtiments nécessaires à l'agriculture ont été exonérés, notamment de la contribution foncière. Ce serait donc par un parallélisme assez naturel avec la contribution foncière que vous établiriez cette exonération de la taxe locale d'équipement.

Il faut d'ailleurs ajouter une considération d'équité : ou les bâtiments ruraux donnent lieu à très peu d'équipement ou, au contraire, lorsqu'ils sont isolés, enclavés, ils ont besoin d'un équipement très complet. Il n'y a pas de juste milieu. Dans la première hypothèse, la taxe locale d'équipement frapperait lourdement et sans contrepartie un bâtiment rural pour lequel aucun investissement, aucun équipement, ne sera nécessaire.

Dans la deuxième hypothèse, la seule possible, puisqu'une taxe d'équipement aura été prélevée, la collectivité se trouvera dans l'obligation morale de prendre à sa charge tous les équipements nécessaires, et il est certains cas où ils peuvent être très onéreux.

En définitive, dans un sens ou dans l'autre, la taxe locale d'équipement est, en ce qui concerne les bâtiments ruraux, assez anormale, assez illogique, et surtout elle serait assez injuste. Dans la première hypothèse, elle serait sans aucune mesure avec les équipements nécessaires ; dans la deuxième hypothèse, ces équipements, très nombreux et très importants, seraient à la charge exclusive de la collectivité, qui ne pourrait pas couvrir cette charge par la simple perception de la taxe locale d'équipement.

Telles sont les raisons qui militent en faveur de l'amendement de M. Descours Desacres, auquel je m'associe personnellement, bien entendu.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** La commission est désolée de ne pas pouvoir donner son accord à cet amendement, considérant qu'il ouvre une brèche inutile dans le système de la taxe locale d'équipement.

Dans sa philosophie et en attendant une autre fiscalité que nous évoquions tout à l'heure, la taxe locale d'équipement est pour l'instant le paiement d'un service rendu. Bien sûr, si les bâtiments auxquels M. Marcel Martin faisait allusion et que M. Descours Desacres vise dans son amendement, n'étaient reliés ni au réseau électrique, ni au réseau d'adduction d'eau, et n'étaient desservis par aucune route, l'amendement pourrait se justifier ; mais en fait il n'en est rien. Certes, ce ne sont pas des bâtiments d'habitation, nous l'avons noté, mais il peut s'agir par exemple d'étables dotées de toutes les installations de traite électrique et de lavage et par conséquent reliées aux équipements.

Vous dites que leur imposer cette taxe alors qu'elles sont subventionnées par ailleurs, est illogique. On vous répondra que des bâtiments industriels sont également subventionnés. On donne des subventions aux industries pour se décentraliser et pour venir s'installer en province.

Retenir votre suggestion, ce serait enlever aux collectivités locales des ressources que leur procurerait la taxe locale d'équipement. C'est surtout créer une exception. C'est ouvrir une brèche dans laquelle vont venir s'engouffrer d'autres exceptions. C'est un précédent auquel la commission de législation à son grand regret — et elle prie M. Marcel Martin de le dire à M. Descours Desacres — ne veut pas souscrire.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Nous avons écouté avec soin les remarques qui ont été présentées par M. le rapporteur et en vérité les observations que nous pourrions faire rejoignent exactement les siennes. C'est pourquoi nous vous demandons également de repousser cet amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 177 repoussé par la commission saisie au fond et par le Gouvernement.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Par amendement, n° 111, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose, au paragraphe II, de supprimer les mots « tout ou ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Le paragraphe II de cet article dispose que « le conseil municipal peut renoncer à percevoir, en tout ou partie, la taxe locale d'équipement sur les constructions édifiées par les offices publics et les sociétés d'habitations à loyer modéré ».

Que le conseil municipal puisse renoncer en partie, cela le regarde ; mais qu'il puisse supprimer complètement la participation des H. L. M., cela ne nous paraît pas souhaitable. A partir du moment où vous ouvrez cette possibilité dans la loi, vous allez placer les conseils municipaux dans une situation impossible. Ils vont être forcés d'y renoncer. Il est bien évident que les logements H. L. M. profitent de tous les équipements ; je dirai même que, souvent, ce sont eux qui en demandent le plus. Il est un fait que moins le prix d'un logement est élevé, plus il lui faut d'équipements.

Que le conseil municipal ne perçoive qu'une partie de la taxe d'équipement, c'est à lui d'en juger. Mais qu'il ne la perçoive pas du tout nous paraît excessif.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Il importe de laisser au conseil municipal la possibilité d'exonérer totalement les H. L. M. s'il l'estime utile. D'ailleurs, la suppression du mot « tout » n'interdirait pas de ne demander qu'une taxe symbolique dont le coût de recouvrement pourrait être supérieur à son montant.

Le Gouvernement s'oppose à l'adoption de cet amendement.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je demande la parole pour répondre à M. le secrétaire d'Etat.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Si nous avons maintenu le mot « partie », il y a une raison. La commission de législation aurait volontiers supprimé complètement la possibilité de réduire la taxe locale d'équipement pour les H. L. M., mais elle a dû tenir compte des grilles de prix de construction des H. L. M. et de l'impossibilité pour les offices — il y a certainement parmi vous des administrateurs d'offices — de dépasser les grilles de prix qui leur sont imposées. L'application des grilles de prix peut mettre le conseil d'administration de l'office dans l'incapacité d'acquitter l'intégralité de la taxe. C'est dans cet esprit que nous avons déposé cet amendement. La taxe doit, selon nous, être mise totalement à la charge des offices d'H. L. M. dans la mesure où le respect des règles de prix de construction auxquels ils sont soumis le permet.

C'est parce que nous savons que ce ne sera pas toujours possible que nous avons laissé la faculté de diminuer une partie de la taxe.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Oui, monsieur le président.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 111, repoussé par le Gouvernement.

*(L'amendement est adopté.)*

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

Je mets aux voix l'article 48, modifié.

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

[Article 49.]

**M. le président.** « Art. 49. — L'assiette de la taxe est constituée par la valeur de l'ensemble immobilier comprenant les terrains nécessaires à la construction et les bâtiments dont l'édification doit faire l'objet de l'autorisation de construire. »

Par amendement n° 112, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose, dans cet article, de remplacer les mots : « doit faire », par le mot : « fait ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** C'est un amendement purement rédactionnel.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** L'article 49 du projet de loi prévoit que l'assiette de la taxe d'équipement est constituée notamment par la valeur des bâtiments dont l'édification doit faire l'objet de l'autorisation de construire.

La modification de la rédaction de cette disposition à laquelle tend le présent amendement ne nous paraît pas souhaitable. Le texte modifié pourrait, en effet, être interprété comme signifiant l'exclusion de l'assiette de la taxe des constructions qui ont été édifiées en infraction à la réglementation sur le permis de construire.

En conséquence, le Gouvernement ne peut pas prendre cet amendement en considération et il demande au Sénat de le repousser.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** L'article 49 est ainsi rédigé :

« L'assiette de la taxe est constituée par la valeur de l'ensemble immobilier comprenant les terrains nécessaires à la construction et les bâtiments dont l'édification doit faire l'objet de l'autorisation de construire. »

Puisque c'est l'autorisation de construire qui est génératrice de la taxe, pourquoi ne pas mettre : « fait l'objet de l'autorisation de construire » ? A moins que vous admettiez implicitement qu'il pourrait y avoir des constructions édifiées sans autorisation. (*M. le secrétaire d'Etat fait un signe d'assentiment.*)

Dans ces conditions, nous retirons l'amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 112 est retiré.

Je suis maintenant saisi, toujours sur cet article 49, de trois amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 113, présenté par M. Dailly, au nom de la commission de législation et le deuxième n° 172, présenté par M. Marcel Pellenc au nom de la commission des finances, rédigés en termes identiques, tendent à compléter l'article par un nouvel alinéa ainsi conçu :

« Cette valeur est celle sur laquelle est liquidée la taxe à la valeur ajoutée après achèvement des travaux ; s'il n'y a pas lieu à liquidation de la taxe à la valeur ajoutée, cette valeur est constituée par le prix de revient effectif de l'ensemble immobilier. »

Le troisième, n° 213, présenté par le Gouvernement, tend à compléter cet article par un nouvel alinéa ainsi conçu :

« Cette valeur est déterminée forfaitairement en appliquant à la surface de plancher développée hors œuvre une valeur au mètre carré variable selon la catégorie des immeubles et fixée par décret en Conseil d'Etat. »

La parole est à M. le rapporteur pour défendre l'amendement n° 113.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** L'article 49 précise : « L'assiette de la taxe est constituée par la valeur de l'ensemble immobilier comprenant... » — j'appelle l'attention du Sénat sur le fait qu'il s'agit donc bien de l'ensemble, donc du terrain plus la construction — « ... comprenant, dis-je, les terrains nécessaires à la construction et les bâtiments dont l'édification doit faire l'objet de l'autorisation de construire. »

Le second alinéa que je propose pour l'article 49 a pour but, puisque l'assiette est constituée par la valeur, de définir cette valeur. Aux termes du projet du Gouvernement, l'assiette de la taxe était constituée par la surface de plancher développée hors œuvre pour laquelle le Gouvernement avait fixé — c'est l'objet de l'article 50 — des valeurs déterminées : 10, 50 ou 75 francs par mètre carré.

L'Assemblée nationale, adoptant un amendement présenté par M. Peretti, a décidé de substituer à ce système une taxe calculée *ad valorem*, c'est-à-dire avec un pourcentage que l'Assemblée avait fixé, si ma mémoire est bonne, à 5 p. 100 au maximum. Excusez-moi d'insister sur cet amendement, mais je n'aurai guère alors à expliquer les suivants.

Le Gouvernement avait donc fixé trois valeurs par mètre carré de surface de plancher : 10 francs, ce taux pouvant être porté à 50 francs par délibération du conseil municipal et à 75 francs sur demande du conseil, mais par décret. Cette majoration était laissée à la liberté du conseil municipal.

L'Assemblée nationale a préféré un taux, 5 p. 100. Mais sur quoi ce taux va-t-il s'appliquer ? Sur des valeurs au mètre carré que l'Assemblée nationale, immédiatement, laisse au Gouvernement le soin de fixer. Cette valeur est déterminée forfaitairement en appliquant à la surface de plancher développée hors œuvre une valeur au mètre carré variable selon la catégorie des immeubles et fixée par décret en Conseil d'Etat.

remement en appliquant à la surface de plancher développée hors œuvre une valeur au mètre carré variable selon la catégorie des immeubles et fixée par décret en Conseil d'Etat.

Selon l'Assemblée nationale il n'y a plus de valeur absolue, plus de plancher, plus d'étages successifs, mais un taux de 5 p. 100 fondé sur des valeurs qui seront fixées forfaitairement par le Gouvernement selon la catégorie des immeubles ou leur implantation. Nous trouvons donc parfaitement injuste que deux immeubles de même catégorie situés l'un à Picpus, l'autre avenue Foch, aient la même valeur. Les immeubles doivent payer selon leur catégorie — premier élément de leur valeur — et selon leur implantation, car le prix du terrain n'est pas le même partout. C'est un second élément de leur valeur.

Par ailleurs, nous regrettons que dans la rédaction de l'Assemblée nationale ait disparu l'échelonnement possible, c'est-à-dire un taux uniforme au départ assorti de la faculté pour le conseil municipal de l'augmenter une première fois sur simple délibération et une seconde fois après en avoir reçu l'autorisation par décret.

Nous avons cherché très longtemps à formuler notre souci de tenir compte à la fois de la catégorie de l'immeuble, de la zone d'implantation, donc du prix des terrains pour faire régner un peu de justice dans tout cela et aussi afin de respecter les étages successifs, le droit commun, la faculté de majoration par le conseil municipal *proprio motu* et la faculté d'approbation par décret.

Dans le même temps, la commission des finances — M. Arme-gaud ne m'en voudra pas de l'associer à l'explication, qu'il complètera, j'en suis sûr, fort utilement, mais je le dis puisqu'il m'a été donné de participer aux travaux de la commission des finances à cet égard — la commission des finances, dis-je, avait, de son côté, poursuivi le même but et rédigé un amendement, parmi d'autres, dans lequel elle disait : « Cette valeur est déterminée forfaitairement en appliquant à la surface de plancher développée hors œuvre une valeur au mètre carré variable selon la catégorie des immeubles, ainsi que les zones d'implantation dans lesquelles ils sont construits », le tout étant fixé par décret en Conseil d'Etat.

A la fin de ces travaux, nous nous sommes tous regardés et nous nous sommes dit : si nous étions conseillers d'Etat, comment rédigerions-nous ce décret ? Et nous avons constaté qu'il était pratiquement impossible à rédiger.

De plus, nous sommes forts d'une expérience malheureuse dans ce domaine, car je me permets de vous rappeler que nous nous attaquons à un problème réglé qui a déjà fait l'objet de deux lois sans que jamais ces deux lois n'aient été appliquées, pas plus celle du 3 juillet 1961, qui a institué une redevance d'équipement, que l'article 8 de la loi de finances pour 1964, qui a substitué à ladite redevance d'équipement, jamais appliquée, la taxe de revalorisation des valeurs foncières, qui n'a, elle non plus, jamais pu être appliquée, sans doute dans l'impossibilité où l'on s'est trouvé de rédiger le décret d'application.

Ce que nous voulons surtout — si la taxe locale d'équipement doit se substituer aux participations actuellement demandées par les municipalités et si elle doit par ailleurs constituer un stade provisoire en attendant cet impôt foncier dont nous n'avons pas écarté le principe, je ne le rappellerai jamais assez — ce que nous voulons, c'est un texte qui puisse s'appliquer tout de suite. Pour cela nous avons pensé à une méthode simple : nous placer dans les mêmes conditions que lorsqu'on liquide la T. V. A. sur la construction. La taxe à la valeur ajoutée doit en effet être liquidée dans l'année qui suit l'achèvement des travaux et elle est calculée sur le coût de l'ensemble immobilier, c'est-à-dire prix du terrain plus tous les mémoires d'entrepreneurs.

Ce qui est bon pour la T. V. A. ne peut-il l'être aussi pour la taxe locale d'équipement ? On va me répondre, je le sais, que dans deux cas la T. V. A. n'est pas liquidée : celui des immeubles que l'on se vend à soi-même et celui des immeubles H. L. M. Dans le cas des immeubles H. L. M. il n'y a aucune difficulté puisqu'ils sont sous le contrôle du comptable municipal — il n'y a donc aucun secret — et que le prix de revient de l'ensemble immobilier construit par un office d'H. L. M., terrains plus mémoires d'entrepreneurs, est sous le contrôle de l'administration. Pour les immeubles que l'on se vend à soi-même il n'est pas difficile non plus de connaître le prix de revient effectif de l'ensemble immobilier. C'est le prix du terrain majoré des mémoires des entrepreneurs.

Je voudrais vous rendre attentifs au fait que le taux de 5 p. 100 fixé par l'Assemblée nationale s'appliquait, dans son esprit, à une valeur vénale. L'article 50 précise en effet que : « le taux de la taxe, qui ne peut excéder 5 p. 100 de la valeur vénale des immeubles, est fixé par délibération du conseil municipal ». On explique ensuite qu'il y aura des prix forfaitaires par catégories d'immeubles.

Nous ne connaissons pas, nous, de valeur vénale artificielle.

Si on s'en remet à des décrets du soin de la fixer pour qu'elle soit juste, c'est-à-dire qu'elle tienne compte et de la catégorie et de la zone d'implantation, nous serons encore à attendre les décrets comme ce fut le cas pour la loi de 1961 et l'article 8 de la loi de finances pour 1964. Le Gouvernement, bien entendu, va prétendre que les décrets sont prêts. C'est possible, mais on nous l'a déjà dit. Ce que nous voulons c'est que les collectivités locales aient de l'argent maintenant. Par conséquent, nous vous proposons simplement de décider que cette valeur d'assiette — nous reprendrons tout à l'heure, à l'article 50, la question des taux qu'il va falloir moduler sur cette nouvelle valeur — est celle sur laquelle est liquidée la taxe à la valeur ajoutée après achèvement des travaux. S'il n'y a pas lieu à liquidation de la taxe à la valeur ajoutée — ce qui est le cas des H. L. M. par exemple — « cette valeur est constituée par le prix de revient effectif de l'ensemble immobilier ». Il ne sera plus alors besoin d'aucun décret, l'application sera immédiate.

La seule difficulté porte sur la détermination du prix de revient qui n'est connu que lorsque les travaux sont finis, et c'est le motif pour lequel on liquide la T. V. A. dans l'année qui suit leur achèvement. Mais cette valeur est connue dès le départ, puisque la demande de permis de construire doit être accompagnée d'un mémoire descriptif et estimatif. Par conséquent, il sera facile — et nous le prévoyons dans un article suivant — de payer la taxe en deux versements : un versement provisoire dans l'année qui suit le permis de construire, délai qu'avait prévu le Gouvernement, et calculé sur une valeur déclarée par l'intéressé, la liquidation définitive intervenant dans l'année qui suit l'achèvement des travaux.

S'il existe — je vous fais perdre un peu de temps, mais je n'aurai pas à donner de nouveau ces renseignements pour les articles suivants — entre la valeur déclarée et la valeur de liquidation définitive, une différence supérieure à 10 p. 100, et cela pour un motif sérieux et légitime — par exemple s'il survient tout à coup une hausse des salaires ou des prix autorisée par le Gouvernement — alors le redevable paiera les intérêts de retard au taux de 3 p. 100 pour le premier mois, comme en matière fiscale, et de 1 p. 100 pour tous les mois suivants.

Nous avons été extrêmement heureux et flattés que la commission des finances ait bien voulu nous suivre sur ce point et maintenant nous nous plaçons sous son aile protectrice comme d'ailleurs pour tout ce qui concerne les amendements de caractère financier.

**M. le président.** La parole est à M. Armengaud, pour défendre l'amendement n° 172 de la commission des finances.

**M. André Armengaud, au nom de la commission des finances.** Monsieur le président, je n'ai rien à ajouter aux brillantes explications de M. Dailly.

**M. le président.** Le Gouvernement voudra sans doute faire connaître son avis sur ces deux amendements, et en même temps défendre le sien, qui porte le n° 213 ?

**M. le secrétaire d'Etat.** Monsieur le président, dans cette affaire, le Gouvernement n'a pas voulu défendre coûte que coûte une position, puisque finalement il s'est rallié pour l'essentiel au texte adopté par l'Assemblée nationale, à l'exception de modifications rédactionnelles qui ne changent pas fondamentalement le texte, ce pour quoi le Gouvernement a déposé les amendements n° 212 et 214 portant sur les articles 49 et 50.

A M. Dailly, je dirai que le système de détermination forfaitaire de la valeur servant d'assiette à la taxe locale d'équipement, tel qu'il résulte des articles 49 et 50 du projet de loi, constitue une base d'imposition acceptable, et le Gouvernement, je le répète, s'est rangé pour l'essentiel à l'avis de l'Assemblée nationale.

En effet, la détermination de la surface de plancher développée hors œuvre est une opération qui ne soulève pas de difficulté et ne devrait pas donner lieu à contestation de la part des constructeurs. L'adoption du présent amendement détruirait cet avantage.

En premier lieu, l'abandon du système de détermination forfaitaire de l'assiette de la taxe alourdirait considérablement la procédure de recouvrement de cette imposition, ainsi qu'en témoigne la complexité du système préconisé par la commission de législation en son amendement à l'article 52.

On observera en second lieu qu'en matière de T. V. A. les immeubles que les constructeurs destinent à leur propre usage, ainsi que ceux qui sont édifiés en vue de la location, ne font plus l'objet d'une déclaration de livraison à soi-même depuis l'intervention de l'article 9 de la loi de finances pour 1967. Les avantages de cette réforme qui se traduit pour les redevables par la suppression de nombreuses formalités, déclaration de livraison à soi-même, souscription d'engagement, production

de justifications, se trouveraient entièrement annihilés. Une telle conséquence serait d'autant moins justifiée que l'imposition à assiette au titre de la taxe locale d'équipement serait beaucoup moins élevée que celle qui aurait été établie au titre de la T. V. A. et que les obligations ainsi imparties aux redevables seraient hors de proportion avec le montant de la taxe d'équipement.

D'autre part, le prix des constructions n'exprime pas totalement la catégorie de l'immeuble construit. La plus ou moins grande importance du prix du terrain, la nécessité éventuelle de fondations spéciales ou d'aménagements particuliers affectent le prix final de la construction. Retenir pour assiette de la taxe la valeur T. V. A. ne tient donc pas compte des éléments que je viens de citer et méconnaît les raisons d'équité qui ont motivé le vote de l'Assemblée nationale.

Dans cette affaire, c'est aussi une question de loyauté de la part du Gouvernement vis-à-vis de l'Assemblée nationale. Comme je le disais tout à l'heure, à l'article 50 tel qu'il a été adopté par l'Assemblée nationale, le devoir du Gouvernement est donc d'en défendre l'essentiel devant le Sénat, quitte à en modifier quelque peu la rédaction en l'améliorant au moyen des amendements qui ont été proposés.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Bien sûr, il existe des immeubles sur lesquels la taxe à la valeur ajoutée n'est pas appliquée. C'est précisément pourquoi cet amendement contient une seconde phrase que la commission des finances a bien voulu reprendre à son compte. Par conséquent, cet amendement couvre bien tous les cas.

Quant à dire que ce n'est pas par la valeur de l'ensemble immobilier que nous obtiendrons la meilleure justice, permettez-nous de penser le contraire. Il est bien certain, en effet, que c'est par la valeur de l'ensemble de l'immeuble qu'on obtient cette justice, en tenant compte de la catégorie et de l'implantation.

Puisque cet amendement est approuvé par les deux commissions qui ont délibéré séparément et qui se sont rejointes, je pense traduire le sentiment de mon collègue M. Armengaud en demandant au Sénat de bien vouloir l'adopter. (*M. Armengaud fait un signe d'assentiment.*)

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

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Ce que vous proposez va compliquer, en vérité, la tâche du redevable.

On s'est efforcé sur le plan fiscal de simplifier les choses. Maintenant on va revenir à une complication et c'est le redevable qui va être obligé de faire de nouveaux calculs qu'on voulait lui éviter.

C'est pourquoi, conformément à ce que nous avons dit, nous maintenons notre position.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Pour ce qui est des calculs, le redevable qui doit payer les mémoires des travaux et le prix de son terrain n'aura qu'à faire une simple addition. Cela ne me paraît présenter aucune difficulté.

**M. le président.** Tous les amendements sont donc maintenus.

Je rappelle que les deux premiers, celui de la commission des finances, n° 172, et celui de la commission de législation, n° 113, qui sont identiques, tendent à ajouter un nouvel alinéa à l'article 49, tandis que le troisième, n° 213, qui émane du Gouvernement propose pour cet article une nouvelle rédaction.

Personne ne demande plus la parole sur ces amendements ?...

Je mets aux voix le texte commun des amendements de la commission des finances et de la commission de législation qui ont été déposés les premiers sur le bureau du Sénat.

(*Le texte commun des deux amendements est adopté.*)

**M. le président.** Du fait de l'adoption de ce texte commun, l'amendement n° 213 du Gouvernement devient sans objet.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 49, modifié.

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

[Article 50.]

**M. le président.** « Art. 50. — Le taux de la taxe, qui ne peut excéder 5 p. 100 de la valeur vénale des immeubles, est fixé par délibération du conseil municipal ; il ne pourra faire l'objet

d'aucune modification avant l'expiration d'un délai de trois ans, à compter de la date de son entrée en vigueur.

« Cette valeur est déterminée forfaitairement en appliquant à la surface de plancher développée hors œuvre une valeur au mètre carré variable selon la catégorie des immeubles et fixée par décret en Conseil d'Etat. »

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

Le premier, n° 114, présenté par M. Dailly, au nom de la commission de législation, tend à rédiger comme suit cet article :

« I. — Le taux de la taxe est fixé à 0,5 p. 100 de la valeur de l'ensemble immobilier visée à l'article 49 ci-dessus.

« II. — Toutefois, ce taux peut être porté :

« — jusqu'à 3 p. 100 au maximum, par décision du conseil municipal ;

« — au-delà de 3 p. 100 et jusqu'à 5 p. 100 au maximum par décret, sur la demande du conseil municipal.

« Il ne pourra faire l'objet d'aucune modification avant l'expiration d'un délai d'un an à compter de la date de son entrée en vigueur. »

Le second, n° 173, présenté par M. Marcel Pellenc, au nom de la commission des finances, propose de rédiger comme suit cet article :

« I. — Le taux de la taxe est fixé à 1 p. 100 de la valeur de l'ensemble immobilier visée à l'article 49 ci-dessus.

« II. — Toutefois, ce taux peut être porté :

« — jusqu'à 3 p. 100 au maximum, par décision du conseil municipal ;

« — au-delà de 3 p. 100 et jusqu'à 5 p. 100 au maximum par décret, sur la demande du conseil municipal.

« Il ne pourra faire l'objet d'aucune modification avant l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la date de son entrée en vigueur.

« III. — Le taux est uniforme pour l'ensemble du territoire communal. »

Le troisième, n° 214, présenté par le Gouvernement, tend à rédiger comme suit cet article :

« I. — Le taux de la taxe est fixé à 1 p. 100 de la valeur de l'ensemble immobilier déterminée dans les conditions prévues à l'article 49.

« II. — Ce taux peut être porté :

« — jusqu'à 3 p. 100 par décision du conseil municipal ;

« — au-delà de 3 p. 100 et jusqu'à 5 p. 100 au maximum par décret sur la demande du conseil municipal.

« Il ne peut faire l'objet d'aucune modification avant l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la date de son entrée en vigueur. »

La parole est à M. le rapporteur pour défendre l'amendement n° 114.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Sur la base de l'article que le Sénat vient de voter, le barème d'application de la taxe locale d'équipement, il devient facile de déterminer un barème de calcul en pourcentage de la taxe locale d'équipement.

Il faut retenir cette excellente disposition qui existait dans le texte du Gouvernement, qui consistait à fixer un taux de base faible s'appliquant de plein droit, et à laisser aux conseils municipaux le soin de décider l'élévation du taux, une première fois par eux-mêmes, une seconde fois avec l'accord du Gouvernement, exprimé par décret.

Nous avons proposé 0,5 p. 100 de plein droit, de 0,5 jusqu'à 3 p. 100 à la demande du conseil municipal, et au-delà, c'est-à-dire de 3 à 5 p. 100 maximum, sur demande du conseil municipal approuvée par un décret.

Nous avons proposé également que le taux ne puisse faire l'objet d'aucune modification avant l'expiration d'un délai d'un an à compter de la date de son entrée en vigueur, mais nous sommes prêts, sur ce dernier point, à nous rallier au texte du Gouvernement et au texte de la commission des finances qui, si j'ai bien compris, demande que la décision soit valable pour trois ans, cela pour éviter que les conseils municipaux ne soient réputés avoir modifié leur taux parce que Pierre ou Paul construisait précisément cette année-là dans la commune. Sur ce point, je vous indique par avance que nous rejoindrons et la commission des finances et le Gouvernement.

J'ai idée également qu'en ce qui concerne le paragraphe I, la commission des finances, pour des raisons que son représentant vous expliquera, a porté le taux de base de 0,5 à 1 p. 100. Là encore nous nous rallions à l'amendement de la commission des finances.

J'espère ainsi ne pas avoir à reprendre la parole, sinon pour dire que, comme il se trouve que l'amendement du Gouverne-

ment reprend très exactement l'amendement de la commission des finances, sans le paragraphe III, c'est à lui que la commission de législation se rallie complètement.

**M. le président.** Par conséquent, la commission de législation retirerait son amendement n° 114 pour se rallier à l'amendement n° 214 du Gouvernement ?

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Exactement, monsieur le président.

Depuis hier soir, elle n'est plus en désaccord avec la commission des finances qu'à propos du paragraphe III ainsi rédigé : « le taux est uniforme pour l'ensemble du territoire communal ».

J'expliquerai pourquoi à l'occasion de l'article 50 bis ou tout à l'heure en répondant à M. Armengaud.

**M. le président.** L'amendement n° 114 est donc retiré.

Je donne maintenant la parole à M. Armengaud en le priant de limiter son propos au paragraphe III de son amendement qui est le seul point de désaccord.

**M. André Armengaud, au nom de la commission des finances.** L'amendement de la commission des finances demande, au paragraphe III, un taux uniforme pour l'ensemble du territoire communal. Pourquoi ? Parce qu'il me semble déceler une contradiction avec l'article 50 bis voté par l'Assemblée nationale, prévoyant un taux uniforme pour une même catégorie de constructions, alors que, dans le système de la commission de législation comme dans celui de la commission des finances, il s'agit d'une valeur qui tient compte de l'ensemble du terrain et des constructions. Par conséquent, il me paraît logique, par simple esprit de coordination, d'ajuster l'article 49 à l'article 50, paragraphe III, lequel se substitue à l'article 50 bis.

Telle est l'explication que je devais donner au nom de la commission des finances.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je vais répondre immédiatement à M. Armengaud. J'anticipe ainsi quelque peu sur l'article 50 bis, mais le débat en sera plus compréhensible.

La commission de législation a examiné cette question hier soir et si je m'étais personnellement déclaré d'accord lorsque la commission des finances m'avait fait l'honneur et l'amitié de m'accueillir, la commission de législation m'a fait observer qu'il n'était nullement contradictoire de prévoir que le taux, comme le dit l'article 50 bis, est uniforme pour l'ensemble du territoire communal — ce que vous prévoyez — mais également uniforme pour une même catégorie de constructions.

Il s'agit simplement d'ouvrir la possibilité, le cas échéant, à un conseil municipal de ne pas fixer les mêmes taux selon qu'il s'agira de bâtiments industriels, et de logements sociaux. Par conséquent, nous n'avons pas voulu enfermer le conseil municipal dans un carcan, mais lui laisser au contraire une certaine latitude, pour autant qu'il soit bien précisé que, pour une même catégorie de bâtiments sur un territoire communal, il ne peut y avoir qu'un même taux.

Je m'excuse, monsieur Armengaud, puisqu'à titre personnel je vous avais donné mon assentiment, mais en tant que rapporteur de la commission, je suis forcé de vous faire valoir le point de vue de la commission de législation : nous ne sommes pas d'accord avec le paragraphe III de l'amendement de la commission des finances qui n'est d'ailleurs pas repris dans son texte par le Gouvernement. C'est aussi pourquoi nous devons accepter le texte gouvernemental.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement est heureux de constater que les commissions intéressées se rallient à son amendement. Par contre, pour le paragraphe III de l'amendement de la commission des finances, je suis au regret de dire à M. Armengaud que notre pensée est la même que celle que vient d'exprimer M. Dailly.

**M. André Armengaud, au nom de la commission des finances.** Les explications que vient de donner M. le rapporteur me font penser qu'en effet la position de la commission des finances était trop rigide. Elle renonce donc à son amendement n° 173 et annonce en même temps qu'elle retire l'amendement n° 174 à l'article 50 bis.

**M. le président.** L'amendement n° 173 est retiré, ainsi, je le rappelle, que l'amendement n° 114.

Seul reste en discussion l'amendement n° 214 du Gouvernement.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets cet amendement aux voix.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** L'article 50 est donc ainsi rédigé.

[Article 50 bis.]

**M. le président.** « Art. 50 bis. — Pour une même catégorie de constructions, le taux est uniforme pour l'ensemble du territoire communal. »

Par amendement n° 174, M. Marcel Pellenc, au nom de la commission des finances, propose de supprimer cet article.

Cet amendement, si j'ai bien compris, est retiré.

**M. André Armengaud,** au nom de la commission des finances. En effet, monsieur le président.

**M. le président.** Je mets au voix l'article 50 bis.

(L'article 50 bis est adopté.)

[Article 51.]

**M. le président.** « Art. 51. — Dans les communes de la région parisienne, telle qu'elle est définie par l'article premier de la loi n° 64-707 du 10 juillet 1964, qui figurent sur une liste dressée par arrêté conjoint des ministres de l'équipement et du logement, de l'intérieur, de l'économie et des finances et de l'agriculture, une taxe complémentaire de 1 p. 100 est établie et versée au district de la région de Paris. Cette taxe est assise et recouvrée selon les mêmes modalités et sous les mêmes sanctions que la taxe locale d'équipement. Le produit de la taxe complémentaire est affecté au financement d'équipements collectifs liés aux programmes de construction de logements. »

Je suis saisi de deux amendements identiques, l'amendement n° 4 présenté par MM. Vallin, Namy, Talamoni et les membres du groupe communiste et apparenté, et l'amendement n° 115 présenté par M. Dailly, au nom de la commission de législation, qui tendent tous deux à supprimer cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly,** rapporteur. Monsieur le président, cet article tend à établir une taxe complémentaire de 1 p. 100 au profit du district de la région parisienne. Excusez-moi de rappeler qu'il a déjà été édicté une taxe spéciale — car elle ne s'appelle même pas locale — une taxe spéciale d'équipement pour le district de la région parisienne qui est en vigueur depuis cinq ans et qui est très lourde.

Vouloir, à l'occasion d'un tel projet de loi, rajouter 1 p. 100 au profit du district, c'est aggraver encore une fiscalité régionale sur le principe de laquelle je continue à émettre des doutes personnels.

En tout état de cause, notre commission a repoussé ce texte étant donné que les contribuables du district supportent déjà la taxe spéciale, comme je viens de le dire. Le district peut, de plus, en application de l'article 47, percevoir tout ou partie de la taxe locale d'équipement, ce qu'il ne faut pas oublier non plus. Pour toutes ces raisons, la commission estime cette disposition mauvaise et elle l'a écartée.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** L'avis du Gouvernement n'est pas le même que celui de M. le rapporteur. La suppression de la taxe complémentaire interdit au district de la région parisienne de percevoir une partie de la taxe locale d'équipement lors d'opérations de construction qui contribuent cependant à accroître ses charges financières.

En effet, le district de la région parisienne ne constitue pas un établissement public au sens de l'article 47, car il ne groupe pas seulement des communes mais aussi des départements. L'article 12 nouveau du code de l'urbanisme et de l'habitation, que vous avez adopté, prévoit une procédure particulière pour le schéma directeur de la région parisienne qui serait inutile si le district de la région parisienne constituait un district dans sa formule législative normale. Il ne peut donc percevoir aucune taxe locale d'équipement au titre de l'article 47.

Par ailleurs, l'article 55 lui interdit de demander des participations aux constructeurs. On peut donc croire qu'il aura encore plus de mal qu'aujourd'hui à financer les équipements collectifs dont la région parisienne a tant besoin.

Enfin, il faut remarquer que la taxe complémentaire laisse aux communes de ladite région une liberté complète en ce qui concerne l'adoption et la fixation du taux de la taxe locale d'équipement, ce qui ne serait pas le cas si d'aventure on permettait au district de percevoir la taxe locale d'équipement au titre de l'article 47.

Dans ces conditions, le Gouvernement ne peut que s'opposer à la suppression de l'article 51.

**M. Louis Namy.** Je demande la parole pour soutenir l'amendement n° 4.

**M. le président.** La parole est à M. Namy.

**M. Louis Namy.** Les arguments de M. le secrétaire d'Etat ne me donnent absolument pas satisfaction. Nous considérons qu'un régime spécial ne se justifie pas pour la région parisienne. De plus, cette taxe serait perçue au profit concurrentiel du district de la région de Paris et des communes. Ce serait une injustice. Considérant que les observations du rapporteur de la commission de législation sont très sérieuses et valables — elles rejoignent ce que nous pensons aussi — nous maintenons notre amendement.

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

**M. Etienne Dailly,** rapporteur. Votre argumentation, monsieur le secrétaire d'Etat, tendant à dire que l'article 47 ne s'applique pas sous prétexte que le district groupe des départements, et non des communes, comme le prévoit le texte, ne tient pas. Le district de la région de Paris ne groupe pas des départements, mais bien des communes, celles des trois anciens départements : Seine, Seine-et-Oise, Seine-et-Marne — et maintenant de huit. Si vous demandez aux contribuables de chacune des 532 communes de Seine-et-Marne s'ils connaissent ou non le district, ils vous répondront que, sur leur feuille d'impôts, figure une colonne spéciale intitulée « part du district ». Ils savent donc, hélas ! très bien ce dont il s'agit.

Au surplus, cette taxe spéciale d'équipement du district représente une imposition de 17 milliards d'anciens francs par an pour les contribuables de ces trois anciens départements.

**M. Maurice Coutrot.** 22 milliards !

**M. Etienne Dailly,** rapporteur. Je vous demande pardon ; il s'agit bien, en effet, de 22 milliards. Alors, n'aggravons pas la fiscalité régionale, dont on ne sait pas en définitive si on a bien fait de la créer, du poids de ce supplément de 1 p. 100 au titre de cette taxe d'équipement. La commission de législation est opposée à cette fiscalité régionale.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Monsieur le président, le Gouvernement maintient sa position. Nous connaissons les besoins de la région parisienne et, dans ces conditions, nous ne pouvons que nous opposer à la suppression de l'article 51.

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

Je mets aux voix le texte commun des amendements n° 4 et 115, repoussé par le Gouvernement.

(Le texte commun des deux amendements est adopté.)

**M. le président.** En conséquence, l'article 51 est supprimé.

[Article 52.]

« Art. 52. — La taxe est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire.

« Elle doit être versée au bureau des impôts (enregistrement) de la situation des biens dans un délai d'un an à compter de la délivrance du permis de construire ou de la date à laquelle l'autorisation de construire est réputée avoir été tacitement accordée en vertu de la réglementation applicable.

« En cas de modification apportée au permis de construire ou à l'autorisation tacite de construire, le complément de taxe éventuellement exigible doit être acquitté dans un délai de trois mois, sans que, toutefois, le recouvrement puisse en être poursuivi avant l'échéance du délai prévu à l'alinéa qui précède.

« Les conditions dans lesquelles le paiement de la taxe peut être fractionné au-delà du délai d'un an prévu ci-dessus sont fixées par décret. »

Je suis saisi de deux amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune :

Le premier, n° 116, présenté par M. Dailly, au nom de la commission de législation, a pour objet de rédiger comme suit cet article :

« La taxe est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire.

« Elle doit être versée au bureau des impôts (enregistrement) de la situation des biens.

« Un premier versement provisionnel, calculé sur la base d'une estimation de la valeur visée à l'article 49 faite par le redevable, doit être effectué dans le délai d'un an à compter de la délivrance du permis de construire ou de la date à laquelle l'autorisation de construire est réputée avoir été tacitement accordée en vertu de la réglementation applicable.

« Elle est définitivement liquidée et payée dans le délai d'un an à compter de l'achèvement des travaux.

« Si la valeur sur laquelle est liquidée la taxe est supérieure de plus de 10 p. 100 à la valeur estimative ayant servi de base au calcul du versement provisionnel visé au troisième alinéa

ci-dessus, des intérêts de retard, au taux de 1 p. 100 par mois, sont dus sur le montant de la taxe non versé à titre provisionnel, sauf motif sérieux et légitime.

« Les conditions dans lesquelles le paiement de la taxe peut être fractionné au-delà du délai d'un an prévu au troisième alinéa ci-dessus sont fixées par décret. »

Le deuxième, n° 175, présenté par M. Marcel Pellenc, au nom de la commission des finances, tend à rédiger comme suit cet article :

« La taxe est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire.

« Elle doit être versée au bureau du comptable municipal de la situation des biens.

« Un premier versement provisionnel, calculé sur la base d'une estimation de la valeur visée à l'article 49 faite par le redevable, doit être effectué dans le délai d'un an à compter de la délivrance du permis de construire ou de la date à laquelle l'autorisation de construire est réputée avoir été tacitement accordée en vertu de la réglementation applicable.

« Elle est définitivement liquidée et payée dans le délai d'un an à compter de l'achèvement des travaux.

« Si la valeur sur laquelle est liquidée la taxe est supérieure de plus de 10 p. 100 à la valeur estimative ayant servi de base au calcul du versement provisionnel visé au troisième alinéa ci-dessus, des intérêts de retard, au taux de 3 p. 100 pour le premier mois et de 1 p. 100 pour chacun des mois qui suivent, sont dus sur le montant de la taxe non versé à titre provisionnel, sauf motif sérieux et légitime.

« Les conditions dans lesquelles le paiement de la taxe peut être fractionné au-delà du délai d'un an prévu au troisième alinéa ci-dessus sont fixées par décret. »

La parole est à M. le rapporteur pour soutenir l'amendement n° 116.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Mon amendement précise que la taxe est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire et qu'elle sera versée à l'enregistrement. Mais je constate que la rédaction proposée par la commission des finances est meilleure que la nôtre. En confiant la perception de la taxe au comptable municipal, nous sommes plus sûrs que la collectivité locale aura l'argent plus rapidement. Nous instituons par ailleurs le versement provisionnel dont je vous ai entretenu.

Quant aux intérêts de retard, la commission des finances nous a rappelé à juste titre que les intérêts fiscaux ne sont pas de 1 p. 100 par mois, mais de 3 p. 100 pour le premier mois et de 1 p. 100 pour les mois suivants.

Après avoir ainsi expliqué mon amendement, je le retire pour me rallier à celui de la commission des finances qui présente des avantages.

**M. le président.** L'amendement n° 116 est retiré.

La parole est à M. Armengaud, pour défendre l'amendement n° 175.

**M. André Armengaud, au nom de la commission des finances.** La commission des finances n'a rien à ajouter aux explications de M. Dailly.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 175 ?

**M. le secrétaire d'Etat.** La taxe d'équipement a été fiscalisée et la charge de la recouvrer confiée aux services de l'enregistrement, dans l'intérêt, précisément, des collectivités locales. L'attribution de compétence au comptable de l'enregistrement et la possibilité pour lui de poursuivre le recouvrement de la taxe dans les conditions prévues par le code général des impôts doit, tout en déchargeant les receveurs municipaux de toute sujétion nouvelle, permettre d'obtenir le versement de la taxe d'équipement dans les meilleurs délais et aux moindres difficultés. Bien entendu, cette taxe sera reversée sans attente aux receveurs municipaux. En outre, les promoteurs ont déjà des contacts fréquents avec les services de l'enregistrement. Cette attribution de compétences leur évite des démarches auprès des services différents.

En second lieu, la complexité du système de recouvrement proposé est la conséquence des modifications de la détermination de l'assiette de la taxe auxquelles tendent les amendements n° 113 et 114 aux articles 49 et 50.

Enfin, dès lors que la base d'imposition ne peut plus être fixée d'une manière simple et incontestable dès la délivrance du permis de construire, comme le permettait le projet adopté par l'Assemblée nationale, la nécessité s'impose de recourir à une double liquidation et de prévoir la répression des insuffisances d'estimation.

Le système proposé, outre qu'il aboutirait à une rigueur excessive dans les cas très nombreux où les prévisions initiales se trou-

vent dépassées pour des motifs purement techniques, se traduirait par un alourdissement considérable de la procédure de recouvrement de la taxe.

Le Gouvernement ne peut que s'opposer au présent amendement, tout comme il s'est opposé aux amendements n° 113 et 114 aux articles 49 et 50.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 175, accepté par la commission et repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** En conséquence, l'article 52 est ainsi rédigé.

[Articles 53 et 54.]

« Art. 53. — Le redevable de la taxe peut en obtenir la décharge, la réduction ou la restitution totale ou partielle :

— s'il justifie qu'il n'a pas été en mesure de donner suite à l'autorisation de construire ;

— si les constructions sont démolies en vertu d'une décision de justice, sauf dans le cas prévu au troisième alinéa de l'article 54 ;

— si, en cas de modification apportée au permis de construire ou à l'autorisation tacite de construire, le constructeur devient redevable d'un montant de taxe inférieur à celui dont il était débiteur ou qu'il a déjà acquitté au titre des constructions précédemment autorisées. » — (Adopté.)

« Art. 54. — En cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation, la base de la taxe ou du complément de taxe éventuellement exigible est notifiée au bureau des impôts (enregistrement) de la situation des biens par le directeur départemental de l'équipement ou par le maire.

« Le recouvrement de la taxe ou du complément de taxe, augmenté d'une amende fiscale d'égal montant, est immédiatement poursuivi contre le constructeur.

« Lorsque la démolition de tout ou partie des constructions visées au premier alinéa ci-dessus est ordonnée par décision de justice, la taxe et l'amende fiscale afférentes à ces constructions ne sont pas restituables ».

Par amendement n° 117, M. Dailly au nom de la commission de législation, propose au premier alinéa de cet article, après les mots : « résultant de l'autorisation » d'insérer le membre de phrase : « et dans le cas où la démolition de tout ou partie des constructions n'est pas ordonnée par décision de justice ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je voudrais demander au Gouvernement ce qu'il y a lieu de comprendre dans son texte. Je lis en effet dans le premier alinéa :

« En cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation, la base de la taxe ou du complément de taxe éventuellement exigible est notifiée au bureau des impôts (enregistrement) de la situation des biens par le directeur départemental de l'équipement ou par le maire ».

En cas de construction sans autorisation, vous avez bien entendu !

Au troisième alinéa, on peut lire :

« Lorsque la démolition de tout ou partie des constructions visées au premier alinéa ci-dessus est ordonnée par décision de justice, la taxe et l'amende fiscale afférentes à ces constructions ne sont pas restituables ».

Or, cela paraît abusif et je voudrais quelques explications à cet égard de la part du Gouvernement. Alors, j'indiquerai si nous maintenons ou non l'amendement.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Je répondrai comme si l'amendement n'était pas retiré puisqu'il ne l'est pas encore.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Bien sûr.

**M. le président.** Il ne l'est pas, en effet, monsieur le secrétaire d'Etat.

**M. le secrétaire d'Etat.** Si l'amendement qui vous est présenté était adopté, cela aboutirait à supprimer l'exigibilité de la taxe d'équipement, faute de base d'imposition, lorsqu'une construction édictée en contravention à la réglementation sur le permis de construire est démolie en exécution d'une décision judiciaire.

L'amendement ne peut procéder que d'une méprise sur le sens des articles 53 et 54 relatifs aux constructions de l'espèce. En effet, il résulte de la combinaison de ces deux articles qu'en cas de démolition ordonnée par justice le redevable peut obtenir la décharge, la réduction ou la restitution de la taxe, à moins que la construction n'ait été faite sans autorisation ou en in-

fraction aux obligations imposées par l'autorisation. On n'aperçoit pas pour quel motif les constructions édifiées en contrevenant à la réglementation du permis de construire seraient soumises à un régime plus favorable lorsque l'autorité judiciaire a dû ordonner la démolition que dans l'hypothèse où elles sont démolies sans intervention de la justice.

C'est pourquoi le Gouvernement, ces commentaires faits, souhaite que l'amendement n° 117 soit retiré.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je pense que le Sénat avait bien compris que l'intention de la commission de législation, mieux son espoir était de pouvoir le retirer, ce qu'elle fait avec plaisir les explications fournies lui paraissant claires et suffisantes.

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

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 54.

(L'article 54 est adopté.)

[Article 55.]

**M. le président.** « Art. 55. — I. — Dans les communes où est instituée la taxe locale d'équipement et dans celles qui ont, dans les conditions prévues au 1° de l'article 46, renoncé à la percevoir, aucune contribution aux dépenses d'équipements publics ne peut être obtenue des constructeurs, notamment sous la forme de participation financière, de fonds de concours ou de réalisation de travaux, à l'exception :

« 1° Des cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages collectifs. Un décret précisera les conditions dans lesquelles ces cessions pourront être obtenues des constructeurs ;

« 2° De la participation prévue à l'article 21 du code de l'urbanisme et de l'habitation ;

« 3° De la participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article 35-4 du code de la santé publique ;

« 4° Des participations des riverains prévues dans la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle.

« Les contributions qui seraient accordées, en violation des dispositions qui précèdent, seraient réputées sans cause ; les sommes versées ou celles qui correspondent au coût des prestations fournies seraient sujettes à répétition.

« II. — Les dispositions du I qui précède sont applicables aux participations aux dépenses d'exécution des équipements publics qui pourraient être demandées aux lotisseurs. »

Par amendement n° 118 rectifié *ter*, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose de rédiger comme suit l'alinéa 1° de cet article :

« 1° Des cessions gratuites de terrains contigus aux immeubles à construire et destinés... ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** D'après cet article 55, dans les communes où est instituée une taxe locale d'équipement, on ne pourra plus obtenir des constructeurs « notamment sous la forme de participation financière, de fonds de concours ou de réalisation de travaux » quelque participation que ce soit, à l'exception « des cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages collectifs », et c'est là ce qui nous paraît un peu abusif.

En effet, d'une part, on institue la taxe locale d'équipement, on indique que, là où elle est instituée, on ne pourra plus réclamer de participation au promoteur et au constructeur — et nous en sommes tout à fait d'accord — mais l'on ajoute : sauf en ce qui concerne les cessions gratuites de terrain. C'est là une façon de leur demander des participations.

S'il s'agit des terrains contigus aux immeubles et destinés à être affectés à certains usages collectifs, espaces verts, parcs à voitures au pied des immeubles, c'est plus compréhensible. Il peut être souhaité par les conseils municipaux, et il peut être souhaitable de voir ces parties de terrains entrer dans le domaine public de la ville et être entretenus par ses soins ; mais si vous demandez à un promoteur, qui va payer la taxe locale d'équipement, de vous céder gratuitement un terrain à 3 kilomètres de là pour construire une école ou un lycée, c'est une forme de participation en nature, ce qui revient à dire que la participation financière demeure.

C'est pour ces motifs que nous voulons introduire, dans l'alinéa 1°, après les mots : « des cessions gratuites de terrain », et avant les mots « destinés à être affectés à certains usages collectifs », les mots : « contigus aux immeubles à construire ».

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Je comprends que M. le rapporteur veuille avoir un certain nombre d'explications supplémentaires.

Les cessions gratuites de terrains sont destinées à des usages collectifs qui ne sont pas obligatoirement localisables sur des terrains contigus aux immeubles à construire. Le Gouvernement préférerait donc que ces mécanismes conservent la souplesse nécessaire pour que les équipements puissent être implantés dans les conditions les meilleures pour satisfaire à l'intérêt général, notamment à celui des collectivités locales qui sont directement intéressées.

Le Gouvernement comprend les préoccupations de la commission de législation, qui craint peut-être qu'il ne soit fait un usage abusif de ces mécanismes, mais il peut l'assurer que les textes d'application ainsi que les instructions qui seront données en limiteront strictement l'usage aux nécessités de l'intérêt général en tenant le plus grand compte de la situation des terrains en question.

En résumé, tout en partageant pleinement les préoccupations de la commission de législation, le Gouvernement estime que l'amendement proposé pourrait être gênant et il demande à M. le rapporteur Dailly, compte tenu des explications apportées, de retirer l'amendement n° 118 rectifié *ter*.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Il le veut bien !

**M. le président.** L'amendement n° 118 rectifié *ter* est donc retiré.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 55.

(L'article 55 est adopté.)

[Article 56.]

**M. le président.** « Art. 56. — 1. — La taxe est liquidée au tarif en vigueur à la date, selon le cas, soit de la délivrance du permis de construire ou du permis modificatif, soit de l'autorisation tacite de construire, soit du procès-verbal constatant les infractions.

« A défaut de paiement de la taxe dans les délais impartis à l'article 52, le recouvrement de cette taxe et de l'indemnité de retard prévue au premier alinéa de l'article 1727 du code général des impôts est poursuivi dans les conditions fixées aux articles 1915 à 1918 de ce code. Il en est de même du recouvrement de la taxe ou du complément de taxe et de l'amende fiscale dans l'hypothèse visée à l'article 54.

« Le recouvrement de la taxe est garanti par le privilège prévu à l'article 1929, I, du code général des impôts.

« Les dispositions des deux premiers alinéas de l'article 1649 dudit code sont applicables à la taxe locale d'équipement.

« 2. — La taxe constitue du point de vue fiscal un élément du prix de revient du terrain sur lequel est édifiée la construction. »

Par amendement n° 119, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose de rédiger comme suit le dernier alinéa de cet article :

« 2. — La taxe constitue, du point de vue fiscal, un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier. Elle n'est pas prise en compte pour le calcul de la taxe à la valeur ajoutée. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Monsieur le président, le Sénat s'est déjà prononcé à cet égard lorsqu'il a voté, à l'article 21 du code de l'urbanisme, des dispositions analogues concernant les participations financières de surdensité.

Le Sénat, en effet, a bien voulu reconnaître, en adoptant un amendement que j'ai eu l'honneur de lui soumettre à ce moment, que la taxe constitue, du point de vue fiscal, non un élément du prix de revient du terrain sur lequel est éditée la construction, comme il est stipulé dans le projet, mais de l'ensemble immobilier.

C'est important : en effet, si l'ensemble immobilier appartient à une société de capitaux et si la taxe est un élément du prix du seul terrain, le montant de la susdite taxe ne sera pas amortissable ; si elle est un élément du prix de l'ensemble immobilier, la partie qui s'appliquera à la construction pourra être amortie, ce qui sera d'autant plus facile qu'elle est calculée *ad valorem* et ce ne sera que justice. Par notre amendement, nous demandons également que ladite taxe ne puisse être prise en compte pour le calcul de la taxe sur la valeur ajoutée, sinon ce serait l'impôt sur l'impôt.

Voilà l'objet de l'amendement et je répète que, sur ces deux points, le Sénat a adopté, hier, une disposition exactement identique à propos de la compensation pour surdensité.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** En réponse à M. le rapporteur, j'indique au Sénat que la taxe d'équipement constitue indis-

cutablement un élément du prix de revient des immeubles construits puisqu'elle est représentative du coût des travaux d'équipement exécutés par la collectivité publique pour le compte des constructeurs. Au demeurant, dans les zones d'aménagement concerté, ces travaux supportent la taxe sur la valeur ajoutée qui, en fin de compte, est mise à la charge des acquéreurs des logements compris dans la zone...

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** C'est un tort !

**M. le secrétaire d'Etat.** ... et il n'y a donc pas de raison d'exclure la taxe équipement de l'assiette de la taxe sur la valeur ajoutée. Le Gouvernement ne peut donc que s'opposer fermement à la prise en considération du présent amendement.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** L'amendement est maintenu, il est même « sur-maintenu », monsieur le président, car l'argumentation qui vient de nous être présentée ne s'applique pas au cas de l'espèce.

Je sais bien que, dans le cas d'une zone à urbaniser en priorité, la taxe sur la valeur ajoutée est payée, mais, dans ce cas, le prix de revient des terrains n'a en général rien à voir avec celui des terrains acquis à l'amiable par des constructeurs.

La taxe d'équipement ne s'applique d'ailleurs pas aux terrains qui sont vendus par les organismes aménageant des zones à urbaniser en priorité puisque le prix de tous les équipements est déjà compris dans le prix de vente des terrains.

Par conséquent, nous demandons au Sénat de rester fidèle à lui-même : il a adopté, hier, cette position à propos de la taxe de surdensité et il doit adopter une position semblable en matière de redevance de taxe locale d'équipement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 119, présenté par la commission saisie au fond et repoussé par le Gouvernement.  
(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 56, ainsi modifié.  
(L'article 56, modifié ainsi, est adopté.)

[Article 57.]

**M. le président.** « Art. 57. — Les litiges relatifs à l'assiette et au recouvrement de la taxe sont de la compétence des tribunaux administratifs. Ils sont instruits et jugés comme en matière d'impôts directs. »

Par amendement n° 197, le Gouvernement propose de rédiger comme suit cet article :

« Les litiges relatifs à l'assiette de la taxe sont de la compétence des tribunaux administratifs. Les réclamations sont présentées, instruites et jugées comme en matière d'impôts directs. »

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Cet amendement n'appelle pas beaucoup de commentaires et je n'ai rien à ajouter à l'exposé sommaire que MM. les sénateurs ont sous les yeux. La nouvelle rédaction proposée par le Gouvernement répond à un ensemble de préoccupations essentielles dont le Sénat est à même de juger.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** La commission accepte l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 197, accepté par la commission.  
(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** En conséquence, l'article 57 est ainsi rédigé.

[Article 58.]

« Art. 58. — L'article 8 de la loi n° 63-1241 du 19 décembre 1963 modifié instituant une taxe de régularisation des valeurs foncières est abrogé. » — (Adopté.)

[Article 59.]

« Art. 59. — Les communes dans lesquelles l'établissement d'un plan d'urbanisme directeur ou de détail a été prescrit en application des dispositions de l'article 8 du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958 modifié sont considérées comme tenues d'avoir un plan d'occupation des sols au sens de l'article 46-1° ci-dessus. »

Par amendement n° 120 rectifié, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose de rédiger comme suit cet article : « Les communes dans lesquelles un plan d'urbanisme directeur ou de détail a été rendu public ou approuvé, de même que celles qui sont comprises dans un plan d'urbanisme directeur intercommunal rendu public ou approuvé, sont considérées comme tenues d'avoir un plan d'occupation des sols au sens de l'article 46-1° ci-dessus. »

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je retire cet amendement, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 120 rectifié est retiré.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 59.

(L'article 59 est adopté.)

[Article 60.]

**M. le président.** « Art. 60. — Les dispositions des articles 46 à 59 ci-dessus entrent en vigueur six mois après la promulgation de la présente loi. Toutefois, les délibérations prévues aux articles 46 et 50 peuvent intervenir avant la fin de ce délai. »

Par amendement n° 121 rectifié, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose de rédiger comme suit cet article :

« Les dispositions des articles 46 à 59 ci-dessus entreront en vigueur six mois après la publication de la présente loi. Toutefois, les décisions des conseils municipaux prévues aux articles 46 et 50 pourront intervenir avant la fin de ce délai. »

« Seules les constructions ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantiers postérieurement à la publication de la présente loi donneront lieu à la perception de la taxe locale d'équipement. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** L'article 60 vise la date à laquelle la loi entrera en vigueur. La commission de législation a substitué au mot « promulgation » le mot « publication », qui est le terme exact.

La commission de législation, en un premier temps, avait estimé devoir ajouter une disposition stipulant que seules les autorisations de construire dont la demande aurait été déposée après publication de la présente loi donneraient lieu à la perception de la taxe locale d'équipement. La commission des finances lui a fait remarquer, avec raison, que ce n'était pas le bon système, car nous allons nous trouver devant une avalanche de demandes d'autorisation que l'on va « déposer » par précaution. La commission des finances estime qu'il faut prendre en considération la date d'ouverture des chantiers.

Nous nous rallions volontiers à ce point de vue de la commission des finances, en lui demandant cependant de retirer son amendement et d'accepter notre rédaction qui, en son dernier alinéa, nous paraît plus positive que la sienne et mieux en harmonie avec le début de l'article.

**M. le président.** En effet, par amendement n° 176, qui peut faire l'objet d'une discussion comme avec l'amendement n° 121 rectifié, M. Marcel Pellenc, au nom de la commission des finances, propose de compléter cet article par un deuxième alinéa ainsi rédigé :

« Seules les constructions ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier avant la publication de la présente loi seront exonérées de la taxe. »

La parole est à M. Armengaud pour défendre cet amendement.

**M. André Armengaud, au nom de la commission des finances.** Je me rallie volontiers à la rédaction « plus positive » de la commission de législation. (Sourires.)

**M. le président.** L'amendement n° 176 est retiré.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 121 rectifié de la commission de législation ?

**M. le secrétaire d'Etat.** L'Assemblée nationale a voté le texte proposé par le Gouvernement, qui maintient sa position.

Les dispositions des articles 46 à 59 ne seront applicables qu'à terme. Il paraît donc préférable de donner au délai de six mois un point de départ uniforme pour l'ensemble du territoire et dès lors de retenir la date de promulgation de la loi, de préférence à celle de sa publication, qui varie avec celle de l'arrivée du *Journal officiel* au chef-lieu de chaque département.

En outre, en vertu de l'article 52 du projet, le fait générateur de la taxe locale d'équipement est constitué par la délivrance de l'autorisation de construire. Dès lors que cette autorisation précède obligatoirement l'ouverture du chantier, il va de soi que les constructions commencées antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi ne sont en aucun cas susceptibles d'être assu-

jetties à la taxe d'équipement. A cet égard, l'introduction de la disposition nouvelle prévue par l'amendement paraît dépourvue de portée. En revanche, une telle disposition pourrait être interprétée comme signifiant l'inclusion dans le champ d'application de la taxe d'équipement des constructions autorisées avant la mise en application de la loi, mais dont l'ouverture de chantier n'aurait pas été déclarée avant cette date.

L'amendement conférerait ainsi une portée rétroactive à la loi, non souhaitable et qui ne semble pas avoir été souhaitée par l'auteur de l'amendement.

Compte tenu des précisions données sur la situation des constructions en cours au regard de la taxe, le Gouvernement demande à M. Dailly de bien vouloir retirer l'amendement.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Sur le premier point, savoir la « promulgation » ou la « publication », je ne veux pas engager un débat, mais je dois faire observer que la date de promulgation est celle à laquelle le Président de la République signe la loi ce n'est pas la date d'applicabilité de la loi ; la loi est applicable à dater de sa publication et la date de publication est celle à laquelle le *Journal officiel* arrive dans le chef-lieu de canton. Elle soulève d'ailleurs le problème du nombre de myriamètres quant à l'écart entre la capitale et le chef-lieu du canton considéré. « Publication de la loi » est le terme consacré et la commission des lois s'attache toujours précisément à substituer la « date de publication », chaque fois qu'elle le peut, à la « date de promulgation », qui n'est pas le terme correct.

Quant au deuxième point, monsieur le secrétaire d'Etat, nous voulons combler une lacune. Nous disons, comme vous, que les dispositions des articles 46 à 59 entreront en vigueur six mois après la publication de la loi. Il faut tout de même, par égard pour les constructeurs, instituer une mesure transitoire. Des gens vont avoir demandé leur permis de construire et, l'ayant obtenu, vont ouvrir un chantier. Supposons qu'un mois après ces dispositions de la loi entrent en vigueur. Elles risquent de déséquilibrer l'aspect financier du programme de construction. Il faut donc, dès lors qu'un chantier est ouvert, que la construction en cours puisse se poursuivre sans être affectée par ces dispositions financières. S'il n'est pas encore ouvert, les constructeurs n'ont qu'à prendre des dispositions en fonction de la loi nouvelle ; mais s'il est ouvert, ils n'ont pas à en subir en quelque sorte une certaine rétroactivité ; ils auraient sans doute ordonné les travaux différemment s'ils avaient pu prévoir cette charge nouvelle.

Il faut donc prévoir une disposition en cette matière ; si vous estimez qu'elle n'est pas bonne, nous profiterons de la navette pour tenter de l'améliorer, mais il faut sûrement prévoir quelque chose.

**M. le président.** Qu'en pense finalement le Gouvernement ?

**M. le secrétaire d'Etat.** Je dirai simplement qu'un chantier ne peut pas être ouvert normalement sans une décision préalable.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Bien sûr !

**M. le secrétaire d'Etat.** En ce qui concerne la promulgation, je crois qu'il y a intérêt à ce que la date soit la même pour tout le monde. C'est un élément de simplification. Evidemment, il faudrait dans tous les systèmes appliquer la même méthode.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je veux bien, souhaitant ne pas entamer une discussion sur ce sujet au terme d'un débat qui a été relativement éprouvant. Revenons donc à la notion de « promulgation », préférée du Gouvernement.

Par contre, à propos du problème de l'ouverture des chantiers, notre commission avait d'abord songé à dire que la loi ne s'appliquerait qu'aux constructions dont les permis de construire auraient été demandés après la publication de la loi, parce que la demande de permis est accompagnée d'un mémoire descriptif et estimatif, ce qui implique l'établissement d'un plan financier. La commission des finances a fait observer que si l'on prévoyait dans la loi un tel délai de six mois, les services allaient être submergés de demandes d'autorisations de construire présentées par des gens qui essaieraient ainsi de ne pas avoir à payer la taxe locale d'équipement. Nous avons convenu que c'était exact, que la notion de date d'ouverture d'un chantier était bonne, puisqu'elle constitue une date certaine, et qu'à partir de cette date les travaux doivent de surcroît être terminés dans un délai déterminé. On ne risque donc pas de voir un chantier ouvert puis abandonné.

Voilà pourquoi la commission de législation a suivi la commission des finances ; je serais heureux maintenant de bénéficier de son soutien.

**M. André Armengaud, au nom de la commission des finances.** Je demande la parole.

**M. le président.** La parole est à M. Armengaud.

**M. André Armengaud, au nom de la commission des finances.** Je n'ai pas d'observation complémentaire à fournir. Celles de M. Dailly étant parfaitement claires. En effet, il faut bien régler la situation de la construction en cours et éviter le hiatus qui résulterait de la proposition du Gouvernement.

**M. le président.** L'amendement est donc maintenu.

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

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Je me rallie à l'esprit du texte défini par M. Dailly. A mon sens, le texte tel qu'il est proposé n'est pas tout à fait bon. Au cours de la navette, on pourra, je l'espère, parvenir à une autre rédaction susceptible de donner satisfaction à tous.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Très bien !

**M. le président.** Monsieur Dailly, maintenez-vous le mot « publication » de préférence au mot « promulgation » ?

**M. Etienne Dailly.** Non, monsieur le président, car cela me fait un grand plaisir de faire plaisir à M. le secrétaire d'Etat. (*Sourires.*)

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

Je mets aux voix l'amendement n° 121, rectifié, dans la rédaction définitive résultant de la substitution du mot « promulgation » au mot « publication », amendement accepté par le Gouvernement.

(*L'amendement est adopté.*)

**M. le président.** Je mets aux voix l'article 60, modifié.

(*L'article 60, modifié, est adopté.*)

[Article 61.]

**M. le président.** « Art. 61. — Des décrets détermineront, en tant que de besoin, les conditions d'application des articles 46 à 60 ci-dessus ainsi que les dispositions transitoires que l'application de ces articles pourra comporter. » — (*Adopté.*)

[Article 62.]

CHAPITRE II

*Du régime de l'imposition des plus-values dégagées par les cessions de terrains à bâtir.*

« Art. 62. — I. — Les septième et huitième alinéas du paragraphe III de l'article 150 *ter* du code général des impôts sont modifiés comme suit :

« — 40 p. 100 et 60 p. 100 pour les aliénations intervenues en 1966, 1967 et 1968 ;

« — 45 p. 100 et 65 p. 100 pour les aliénations intervenues en 1969.

« II. — L'exonération et la décote visées au III de l'article 150 *ter* ne sont pas applicables lorsque le contribuable a déjà bénéficié de l'un ou l'autre de ces avantages au titre de l'une des cinq années qui précèdent celle de la cession.

« Cette disposition n'est pas applicable lorsque l'utilité publique est prononcée. »

Par amendement n° 167, M. Chauty, au nom de la commission des affaires économiques, propose de compléter, *in fine*, le paragraphe I de cet article par les dispositions suivantes :

« En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, ces pourcentages subiront un abattement de moitié. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

**M. Michel Chauty, rapporteur pour avis.** A propos de cet amendement qui a pour objet de compléter le paragraphe I, je fais remarquer en passant que, dans le cas d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le juge ou les domaines sont tenus d'apprécier le préjudice immédiat et certain.

Quant à l'indemnité destinée à couvrir ce préjudice, on est en droit d'estimer qu'on a donné le juste prix quand cette indemnité correspond à ce qu'aurait été la plus-value. On ne voit pas pourquoi on paierait quelque chose sur une plus-value.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Répondant à M. Chauty, je ne commenterai pas par la fin. (*Sourires.*) Je dirai d'abord que l'objet de cet amendement est de réduire de moitié les pourcentages pour lesquels les plus-values dégagées par l'expropriation pour cause d'utilité publique des terrains non bâtis et des biens assimilés sont retenues dans les bases de l'impôt sur le revenu des

personnes physiques. Les contribuables bénéficient, dès maintenant, d'une réduction de dix points et d'un certain nombre de mesures particulières pour l'imposition des plus-values. Ainsi, l'indemnité à retenir est déterminée, abstraction faite de certaines indemnités accessoires et des indemnités allouées en représentation des frais exposés par les expropriés pour se réinstaller et notamment l'indemnité de réemploi.

En outre, l'article 62 bis du projet de loi prévoit que les intéressés peuvent rapporter l'indemnité aux revenus de l'année au cours de laquelle elle a été effectivement perçue.

L'octroi de nouveaux avantages pour l'imposition des plus-values dont il s'agit ne serait pas justifié et le Gouvernement ne peut que s'y opposer.

J'en arrive à la fin en disant qu'au demeurant l'article 40 de la Constitution est opposable à l'amendement n° 167, qui n'est donc pas recevable.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission des finances sur l'application de l'article 40 ?

**M. André Armengaud, au nom de la commission des finances.** Tristement la commission des finances reconnaît que l'article 40 est applicable.

**M. le président.** En conséquence, l'amendement n° 167 n'est pas recevable.

Par amendement (n° 208), M. Chauty, au nom de la commission des affaires économiques, propose, après le paragraphe I de cet article, d'insérer un paragraphe I bis, ainsi rédigé :

« I bis. — L'alinéa 5, paragraphe I, de l'article 3-II de la loi de finances pour 1964 est modifié comme suit :

« Dans le cas d'expropriation ou de cession portant sur des terrains situés dans un périmètre à urbaniser défini par un plan d'urbanisme d'occupation des sols et exploités par des agriculteurs, des pépiniéristes, des arboriculteurs, des horticulteurs ou des maraîchers, la plus-value est, à concurrence de son montant, diminuée du coût de la totalité des dépenses directement affectées à la poursuite de leur activité. Les modalités d'application du présent alinéa, et notamment le délai dans lequel la réinstallation du contribuable doit être réalisée, sont fixés par décret. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

**M. Michel Chauty, rapporteur pour avis.** Monsieur le président, je me permets de rectifier une erreur : l'amendement n'a pas été déposé au nom de la commission des affaires économiques, il l'a été en mon nom ainsi qu'au nom de MM. Blondelle, Pauzet et plusieurs autres sénateurs.

**M. le président.** La présidence vous en donne acte, monsieur Chauty.

**M. Michel Chauty.** Je signale une autre erreur qui s'est glissée dans la rédaction de l'amendement qui a été distribué. A la deuxième ligne du texte modificatif proposé pour l'alinéa 5, paragraphe I, de l'article 3-II de la loi de finances pour 1964, au lieu de : « un plan d'urbanisme d'occupation des sols », il convient de lire : « un plan d'occupation des sols ».

**M. le président.** La rectification sera faite, monsieur le rapporteur pour avis.

Vous avez la parole pour défendre votre amendement.

**M. Michel Chauty.** L'impôt sur les plus-values foncières a été institué par la loi de finances pour 1964, qui frappe de l'impôt sur le revenu des personnes physiques les profits immobiliers ne présentant pas jusqu'alors le caractère de revenus imposables. Ces dispositions concernent uniquement les profits réalisés par des particuliers à l'occasion d'opérations faites dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé.

Lors des débats parlementaires, le ministre des finances avait accepté d'introduire un amendement en faveur des pépiniéristes, horticulteurs, arboriculteurs et maraîchers. Cette disposition prévoit que, dans le cas d'expropriation portant sur des terrains précédés et exploités par les professionnels de l'horticulture, et probablement aussi du maraîchage et de l'arboriculture, la plus-value, telle que déterminée ci-dessus, est diminuée du coût de l'acquisition de terrains d'une superficie équivalente et que les intéressés affectent à la reconstitution de leur exploitation.

Cette déduction ne correspond pas au vœu exprimé à l'époque par les professionnels, qui demandaient d'admettre l'exonération de l'ensemble des sommes réemployées, que celles-ci proviennent de biens expropriés ou vendus, lorsque leur changement de destination est prévu par un plan d'urbanisme. En effet, si l'on coupe une propriété en deux, une partie peut être frappée par un plan d'occupation des sols et l'autre être hors de ce plan. Il faut vendre les deux quand même. L'une est acquise par une procédure publique et l'autre est à vendre par un autre moyen.

La terre est pour les agriculteurs un outil de travail d'où ils tirent leurs moyens d'existence. Les exploitants ne peuvent être

considérés comme des spéculateurs du seul fait que leurs terrains prennent un caractère urbain. Les agriculteurs doivent par conséquent être en mesure d'assurer leur réinstallation ou la reconversion de leur activité en y consacrant, si besoin est, la totalité des sommes qu'ils retirent de la cession ou de l'expropriation de leurs biens.

Lorsque le changement d'affectation d'un terrain est prévu par un plan d'urbanisme, aucune amélioration importante — telle la construction de bâtiments agricoles, serres notamment — ne peut être entreprise — nous en avons discuté hier — si elle n'est pas conforme aux prévisions de l'urbanisme. Les intéressés ne peuvent, dans ces conditions, s'équiper et améliorer la productivité de leur bien et sont ainsi conduits à envisager la cession de leurs terrains avant même que la procédure de l'expropriation soit engagée. En vendant leurs biens pour se réinstaller dans des conditions plus rationnelles, ils facilitent par là même l'extension urbaine et le développement industriel.

Par conséquent, les exploitants agricoles doivent, comme les horticulteurs, pépiniéristes, arboriculteurs et maraîchers, bénéficier du remploi. C'est un point très important qui aurait peut-être dû faire l'objet d'un sous-amendement.

Le remploi doit être admis sur les plus-values réalisées à l'occasion de la cession ou de la vente de terrains situés dans un périmètre à urbaniser défini par un plan d'urbanisme ou un plan d'occupation des sols dans le cadre des dispositions prévues par le projet de loi d'orientation foncière et urbaine.

La déduction doit s'appliquer à l'ensemble des sommes nécessaires à la réinstallation des intéressés, c'est-à-dire à l'acquisition et à l'aménagement d'un nouveau terrain, quelle que soit d'ailleurs sa superficie.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** L'amendement de M. Chauty étend considérablement la portée des dispositions prises en matière d'imposition des plus-values foncières au bénéfice des agriculteurs. Il étend, en fait, au bénéfice de tous les propriétaires agriculteurs un régime qui a été réservé aux viticulteurs, maraîchers, pépiniéristes et arboriculteurs touchés par une opération d'expropriation.

Ce régime tire sa justification du fait que les professions en cause représentent le plus souvent une activité agricole profondément insérée dans le tissu urbain et qui ne peut véritablement se poursuivre que par l'acquisition d'un autre terrain, situé également en bordure de l'agglomération où sont vendus les produits de l'exploitation.

L'amendement de M. Chauty signifie que les propriétaires agricoles échapperaient pratiquement tous, désormais, à l'imposition des plus-values qu'ils réalisent, lors de la cession de leurs terrains, devenus terrains à bâtir du fait du développement urbain. Le Gouvernement ne méconnaît pas les difficultés que les opérations d'expropriation peuvent comporter pour les agriculteurs, mais il a pris à cet effet des mesures dont l'importance doit être rappelée : d'abord, les dispositions de l'article 10 de la loi complémentaire à la loi d'orientation agricole apportent une solution dans le cas de toutes les expropriations qui, à l'occasion de grands travaux d'intérêt général, affectent gravement l'équilibre des exploitations ; viennent ensuite les dispositions en matière de taxation des plus-values pour la catégorie d'exploitants que je viens de rappeler ; enfin, tous les agriculteurs expropriés reçoivent une indemnité de remploi qui n'est pas prise en compte dans le calcul de la plus-value imposable. Ce dispositif général tient donc compte des frais de remploi exposés par l'agriculteur.

Les dispositions prévues par M. Chauty ne se limitent ni aux opérations d'expropriation ni à la prise en compte d'une surface équivalente.

Je dois également attirer l'attention du Sénat sur le fait que, désormais, les propriétaires agricoles qui réalisent les plus importantes plus-values près des villes à forte densité, où les terrains sont les plus chers viendraient perturber les marchés foncier des zones rurales et ce serait grave.

Sans méconnaître les intentions de M. Chauty, auxquelles au contraire je rends hommage, je suis obligé de lui demander de bien vouloir retirer un amendement auquel, en tout état de cause, le Gouvernement est obligé, cette fois encore, d'opposer l'article 40 de la Constitution.

**M. le président.** L'article 40 de la Constitution étant opposé, je consulte la commission des finances.

**M. André Armengaud, au nom de la commission des finances.** Il s'agit bien, monsieur le président, d'une restriction à la définition de la plus-value. Par conséquent, à ce titre, l'article 40 est applicable. Néanmoins, la commission des finances reconnaît, comme l'a dit M. le secrétaire d'Etat, qu'un problème est posé en la circonstance et que le Gouvernement doit chercher à le régler.

**M. le président.** L'article 40 étant applicable, l'amendement n° 208 n'est pas recevable.

**M. Michel Chauty.** Je demande la parole.

**M. le président.** La parole est à M. Chauty.

**M. Michel Chauty.** Je voudrais seulement faire observer à M. le secrétaire d'Etat que le cas de cession volontaire à une collectivité n'est pas prévu.

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole sur l'article 62 ?...

Je le mets aux voix.

(L'article 62 est adopté.)

[Article 62 bis.]

**M. le président.** « Art. 62 bis. Lorsque l'acquéreur est une collectivité publique, la plus-value pourra être rapportée, sur demande du redevable, au revenu de l'année au cours de laquelle l'indemnité a été effectivement perçue. » — (Adopté.)

[Article 63.]

« Art. 63. — Les opérations visées à l'article 20 du code de l'urbanisme et de l'habitation sont soumises aux dispositions fiscales suivantes :

« 1. — La cession gratuite du terrain classé à une collectivité publique ne donne pas lieu à la perception de droits d'enregistrement ou de la taxe sur la valeur ajoutée.

« 2. — La plus-value dégagée par la cession du terrain classé à la collectivité publique n'est pas soumise à l'imposition prévue à l'article 150 ter du code général des impôts.

« 3. — L'aliénation à titre onéreux du terrain à bâtir reçu en compensation du terrain cédé à la collectivité publique n'entre pas dans le champ d'application de l'article 35 A du code général des impôts.

« Pour l'application de l'article 150 ter dudit code, la plus-value dégagée par cette aliénation ou par l'aliénation à titre onéreux de la partie de terrain classée sur laquelle une autorisation de construire a été accordée en contrepartie de la cession gratuite est calculée en considérant fictivement que le terrain aliéné a été acquis au même prix et selon le même mode que le terrain classé comme espace boisé et dont la totalité ou une partie, selon le cas, a été cédée à la collectivité publique. »

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

Le premier (n° 122), présenté par M. Dailly, au nom de la commission de législation, tend, à l'alinéa 1 de cet article, à supprimer le mot : « gratuite ».

Le deuxième (n° 123), présenté par M. Dailly, au nom de la commission de législation, tend, au dernier alinéa, à remplacer les mots : « au même prix et selon le même mode » par le membre de phrase suivant : « sous réserve de la diminution ou de l'augmentation du montant de la soulte payée ou reçue, au même prix, selon le même mode et à la même date ».

Le troisième (n° 215), présenté par le Gouvernement, tend, au dernier alinéa de cet article, après les mots : « au même prix », à ajouter : « à la même date ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** L'amendement n° 122 est la conséquence logique des dispositions adoptées par le Sénat à l'article 20 du Code de l'urbanisme. Nous avons précisé qu'un particulier pouvait céder gratuitement un terrain boisé et, en échange, recevoir un terrain à bâtir, ou bien au contraire en céder 90 p. 100 et, en échange, recevoir le droit de construire sur les 10 p. 100 restants. Nous avons décidé que les biens cédés et le terrain reçu devaient avoir une égale valeur et que l'échange pouvait même donner lieu à paiement d'une soulte, d'où la nécessité de supprimer le mot « gratuite ».

L'amendement n° 123 s'explique de lui-même. C'est encore la conséquence logique, je le rappelle, des décisions prises au moment de la discussion de l'article 20 du code de l'urbanisme.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement est tenté de répondre qu'un tout est un tout et que les amendements n° 122, 123 et 215 sont très proches.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Tout à fait d'accord !

**M. le secrétaire d'Etat.** Comme l'indique leur commun exposé des motifs, les deux amendements n° 122 et 123 présupposent une modification du texte actuel de l'article 20 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, qui ne permet pas le versement d'une soulte. Si une telle modification n'était pas admise, les amendements seraient, bien entendu, sans objet.

Dans l'hypothèse contraire, il convient de souligner que l'application du régime de faveur prévu par l'article 63 ne se justifierait plus, ni pour la cession faite à la collectivité publique qui ne serait plus dès lors une cession gratuite, ni pour la cession ultérieure du terrain à bâtir reçu en échange. Ces opérations tomberaient donc normalement sous le régime de droit commun défini aux articles 35 A et 150 ter du code général des impôts. Les amendements qui tendent à écarter l'application de ce régime de droit commun seraient justiciables de l'article 40 de la Constitution et, par conséquent, non recevables.

Toutefois, le second amendement apporte une précision qui, bien que purement rédactionnelle, peut être acceptée. Elle concerne la référence à la date d'acquisition du terrain classé à retenir fictivement pour l'imposition de la plus-value lors de l'aliénation du terrain reçu de la collectivité en compensation du terrain classé qui lui a été cédé. C'est pourquoi le Gouvernement propose au Sénat de substituer aux deux amendements n° 122 et 123 l'amendement n° 215 auquel je faisais allusion au début de mon propos.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Monsieur le président, nos amendements se complètent, mais ne se substituent pas l'un à l'autre.

**M. le président.** Le Gouvernement vient de vous dire qu'à vos deux amendements il préférerait le sien.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Ce n'est pas du tout la même chose !

**M. le secrétaire d'Etat.** Monsieur le président, je me suis surtout permis de dire que, pour les amendements n° 122 et 123, je pouvais opposer l'article 40 de la Constitution. Je suis contraint de le faire.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission des finances sur l'application de l'article 40 de la Constitution aux amendements n° 122 et 123 ?

**M. André Armengaud, au nom de la commission des finances.** En ce qui concerne l'amendement n° 122, il n'est pas douteux qu'il s'agit d'une extension du champ prévu pour les cessions et que l'article 40 est applicable.

**M. le président.** En conséquence, l'amendement n° 122 n'est pas recevable.

**M. André Armengaud, au nom de la commission des finances.** A priori, l'article 40 de la Constitution est applicable également à l'amendement n° 123.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** C'est certain !

**M. le président.** L'amendement n° 123 n'est donc pas recevable. Quel est l'avis de la commission de législation sur l'amendement n° 215 du Gouvernement ?

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** La commission est sans avis. (Sourires.)

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

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement recommande au Sénat de façon toute spéciale le vote de cet amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 215.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 63, modifié.

(L'article 63, modifié, est adopté.)

[Article 64.]

**M. le président.** « Art. 64. — I. — 1. — En cas d'apport d'un terrain non bâti ou d'un bien assimilé au sens de l'article 150 ter du code général des impôts à une société civile de construction répondant aux conditions définies à l'article 239 ter dudit code, la plus-value dégagée est taxée au titre de l'année de la dernière cession par la société des immeubles ou fractions d'immeubles construits par elle sur un terrain faisant l'objet de l'apport.

« Toutefois, en cas de décès de l'apporteur, l'imposition est établie au titre de l'année du décès.

« En tout état de cause l'imposition doit être établie, au plus tard, au titre de la cinquième année qui suit celle de l'achèvement des constructions.

« 2. — En cas de cession par le redevable des droits reçus en rémunération de son apport ou des immeubles ou fractions d'immeubles reçus en représentation de ses droits, la plus-value

dégagée par l'apport du terrain est imposée au titre de l'année de la dernière cession si elle n'a pas été déjà taxée en vertu du 1 qui précède.

« 3. — Le bénéfice des dispositions précédentes est subordonné à la condition que l'apport soit passible de la taxe à la valeur ajoutée.

« II. — Lorsqu'un terrain non bâti ou un bien assimilé au sens de l'article 150 *ter* du code général des impôts est apporté à une société de copropriété définie à l'article 1655 *ter* dudit code, la cession est réputée porter sur la totalité du terrain ou du bien pour la détermination de la plus-value correspondante.

« Sous réserve des dispositions du I-3 ci-dessus, cette plus-value est taxée au titre de l'année de la dernière cession par le redevable des droits reçus en rémunération de son apport ou des immeubles ou fractions d'immeubles reçus en représentation de ses droits.

« Toutefois, en cas de décès de l'apporteur, l'imposition est établie au titre de l'année du décès.

« En tout état de cause, l'imposition doit être établie au plus tard, au titre de la cinquième année qui suit celle de l'achèvement des constructions.

« III. — Lorsqu'elle devient imposable dans les conditions définies aux I et II ci-dessus, la plus-value dégagée lors de l'apport du terrain est déterminée d'après les règles applicables lors de la réalisation de l'apport. »

Par amendement n° 124 rectifié, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose de supprimer le paragraphe II de cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Aux termes du paragraphe II de l'article 64, lorsqu'un terrain est apporté à une société de copropriété, la cession est fiscalement réputée porter sur la totalité du terrain pour la détermination de la plus-value correspondante.

Il ne vous échappera pas que la disposition envisagée, laquelle serait d'ailleurs de caractère spécifiquement fiscal, dénaturerait en réalité les faits. Lorsque le terrain représente le tiers du coût de la construction, toutes dépenses confondues, le propriétaire se voit allouer le tiers des locaux. Il conserve une quotité indivise de son terrain égale au tiers — 333 millièmes — et les locaux qui sont édifiés pour son compte viennent s'incorporer à cette quotité indivise par voie d'accession. Lorsque le terrain représente la moitié du coût de la construction, toutes dépenses confondues, le propriétaire se voit allouer la moitié des locaux. Il conserve une quotité indivise égale à 500 millièmes et les locaux qui sont édifiés pour son compte viennent s'y adjoindre par accession. Il va de soi que, faute de toute mutation — c'est le point sur lequel j'insiste — la plus-value correspondant aux quotités conservées par le propriétaire ne se trouve pas dégagée et, par conséquent, ne devrait pas être taxée.

C'est la raison pour laquelle nous demandons au Sénat de supprimer le paragraphe II de cet article.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** L'article 64, paragraphe II, a précisément pour objet de supprimer le régime actuel qui présente des inconvénients graves.

D'abord, le régime actuel est complexe dans son application. En effet, les sociétés immobilières de copropriété sont réputées ne pas avoir de personnalité distincte de celle de leurs membres sur le plan fiscal. C'est le régime dit de la « transparence fiscale ». Dans ces conditions, les apports de terrains qui leur sont faits ne constituent une cession à titre onéreux que pour la fraction du terrain qui correspond aux droits acquis par les associés de l'apporteur. Ce dernier est regardé comme restant propriétaire de la fraction du terrain qui correspond à ses propres droits. Au moment de l'apport, la plus-value imposable au nom de l'apporteur est déterminée en conséquence.

Par la suite, lorsque les droits de l'apporteur sont modifiés, notamment en cas d'augmentation de capital, soit du fait d'apports nouveaux effectués par les autres associés, soit du fait de l'entrée d'autres associés dans la société, il s'ensuit corrélativement à chaque fois une nouvelle cession d'un fraction du terrain dégagant une nouvelle plus-value éventuellement imposable. L'application de la limite d'exonération et de la décote conduit, au surplus, dans une telle hypothèse à des absences d'imposition ou à des impositions atténuées sans justification.

Certes, le nouveau régime prévu par l'article 64, paragraphe II, conduit à imposer la plus-value d'apport qui correspond au terrain que l'apporteur est censé avoir conservé, même si celui-ci ne vend pas les droits reçus en rémunération de son apport, les immeubles ou fractions d'immeubles reçus en représentation de ses droits.

Mais il ne faut pas exagérer l'importance de cette conséquence car il est exceptionnel que l'apporteur soit censé conserver une fraction importante de son terrain. En définitive, il apparaît que les inconvénients du régime prévu par le projet de loi sont sans commune mesure avec ceux qui résultent du régime actuel.

De plus, le régime actuel provoque des inégalités devant l'impôt. Alors que les plus-values dégagées par des apports de terrains à des sociétés de construction en vue de la vente sont déterminées compte tenu de la superficie totale du terrain apporté, nous avons vu que seule une fraction du terrain apporté à une société transparente est retenue pour le calcul de la plus-value imposable.

Le paragraphe II de l'article 64 réalise l'unification du régime fiscal quelle que soit la nature de la société bénéficiaire de l'apport.

L'objet de ce paragraphe étant ainsi précisé, j'ajoute que sa suppression suggérée par la commission des lois irait à l'encontre des intérêts du contribuable. En effet, l'apporteur d'un terrain à une société dite transparente continuerait à supporter immédiatement l'imposition de la plus-value dégagée alors que le paragraphe II dont la commission demande la suppression prévoit que cette imposition, déterminée selon des bases en fait très différentes, est différé dans la limite d'un délai de cinq ans.

Pour ces différents motifs le Gouvernement demande au Sénat le rejet de cet amendement.

Comme je crois que c'est le dernier texte au sujet duquel j'ai à intervenir, je voudrais, pour ne pas éventuellement l'oublier, dire au nom du Gouvernement ma très vive reconnaissance au Sénat, mais aussi aux commissions compétentes et aux rapporteurs pour l'énorme travail qui a été accompli, qui nous a singulièrement facilité notre tâche, même si sur un certain nombre de points — c'était d'ailleurs inévitable — nous ne nous sommes pas toujours trouvés totalement d'accord. Je suis convaincu que la navette permettra de perfectionner le texte du projet. Le travail important accompli en commun a permis dans beaucoup de cas d'améliorer considérablement le texte en discussion. (*Applaudissements.*)

**M. le président.** Permettez-moi de vous dire, monsieur le secrétaire d'Etat, que le Sénat est très sensible aux propos que vous venez de tenir.

Je m'en voudrais de ne pas ajouter, au nom de tous nos collègues, combien la présidence et le Sénat tout entier ont apprécié les efforts faits par les commissions saisies, et notamment par leurs rapporteurs.

Monsieur le rapporteur de la commission de législation, vous avez entendu M. le secrétaire d'Etat s'opposer à l'amendement n° 124 rectifié. Voulez-vous nous dire s'il est maintenu ?

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Le texte ne venant pas au bénéfice de l'urgence et devant donc faire l'objet d'une seconde lecture, la commission de législation va retirer cet amendement pour pouvoir procéder à l'étude de la réponse que vient de faire M. le secrétaire d'Etat, et voir si elle peut y trouver des éléments de nature à lui permettre d'y renoncer définitivement.

Pour l'instant, à vos yeux, monsieur le président, l'amendement est retiré, mais pour nous, ce n'est qu'un retrait provisoire ; nous verrons ce qu'il en adviendra.

**M. le président.** La présidence fait seulement considérer que l'amendement n° 124 rectifié est retiré. (*Sourires.*)

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 64.

(*L'article 64 est adopté.*)

[Articles 65 à 67.]

**M. le président.** « Art. 65. — Lorsque la cession d'un terrain non bâti ou d'un bien assimilé au sens de l'article 150 *ter* du code général des impôts est rémunérée par la remise d'immeubles ou de fractions d'immeubles à édifier sur ce terrain, l'imposition de la plus-value dégagée à l'occasion de cette opération est établie au titre de la cinquième année qui suit celle de l'achèvement des constructions.

« Toutefois, en cas de cession des immeubles ou des fractions d'immeubles ou de décès du contribuable avant l'expiration de ce délai, l'imposition est établie au titre de l'année de la dernière cession des immeubles ou fractions d'immeubles ou du décès.

« Dans l'un ou l'autre cas la plus-value résultant de la cession du terrain est déterminée d'après les règles applicables lors de la réalisation de cette cession.

« Le bénéfice du présent article est subordonné à la condition que la cession du terrain soit passible de la taxe sur la valeur ajoutée. » — (*Adopté.*)

« Art. 66. — Les dispositions des articles 64 et 65 ci-dessus sont applicables aux apports et échanges réalisés postérieurement à la promulgation de la présente loi. » — (Adopté.)

## TITRE V

## Dispositions diverses.

« Art. 67. — Les dispositions de la présente loi pourront être rendues applicables dans les départements d'outre-mer avec les adaptations nécessaires.

« Toutefois, les dispositions du chapitre IV du titre II et celles des chapitres I et III du titre III sont immédiatement applicables dans lesdits départements. » — (Adopté.)

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** En exécution des dispositions de l'article 43, alinéa 2, du règlement, je demande le renvoi pour coordination des articles 13 et 21 du code de l'urbanisme, et en vertu de l'alinéa 4 du même article 43, une deuxième délibération des articles 17 du code de l'urbanisme et 10 du projet sur laquelle le Gouvernement a bien voulu me dire antérieurement qu'il était d'accord. J'espère qu'il n'a pas changé d'avis.

**M. le secrétaire d'Etat.** Non.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Quelques instants seulement sont nécessaires à la commission pour présenter ces textes. Je vous demande donc, monsieur le président, de bien vouloir suspendre la séance pendant quelques minutes.

**M. le président.** La commission demande, en vertu de l'article 43, alinéa 2, du règlement, le renvoi pour coordination des articles 13 et 21 du code de l'urbanisme et en vertu de l'alinéa 4 du même article 43, une deuxième délibération de l'article 17 du code de l'urbanisme et de l'article 10 du projet de loi.

Une deuxième délibération n'est possible que si le Gouvernement l'accepte. Je lui demande donc son avis.

**M. le secrétaire d'Etat.** Je l'accepte, monsieur le président.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** En tout cas, le renvoi est de droit pour les articles 13 et 21 du code de l'urbanisme, aux fins de coordination.

**M. le président.** Pour la coordination, c'est exact ; mais je constate que le Gouvernement a donné son accord sur la demande de deuxième délibération.

Il n'y a pas d'opposition à la demande de suspension de séance ?...

La séance est donc suspendue pour quelques instants.

(La séance, suspendue à dix-neuf heures quinze minutes est reprise à dix-neuf heures quarante minutes.)

**M. le président.** La séance est reprise.

Je rappelle au Sénat que la commission avait demandé le renvoi pour coordination des textes proposés pour les articles 13 et 21 du code de l'urbanisme.

## [ARTICLE 13 DU CODE DE L'URBANISME]

Par amendement, n° 216, M. Dailly, au nom de la commission de législation, suggère de rédiger comme suit le texte proposé pour l'article 13 du code de l'urbanisme :

« Les plans d'occupation des sols fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols pouvant notamment comporter l'interdiction de construire, ces règles et servitudes devant être fixées dans le cadre des orientations des schémas directeurs s'il en existe.

« En particulier :

« 1° Ils délimitent des zones d'affectation des sols, selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées, en prenant notamment en considération la valeur agronomique des sols et l'existence de zones de terrains produisant des denrées nécessaires à l'approvisionnement des centres urbains ;

« 1° bis. Ils fixent également les conditions dans lesquelles les autorisations de constructions industrielles pourront, à titre exceptionnel, être accordées hors des zones qui leur sont affectées par les plans ;

« 2° Ils fixent, pour chaque zone d'affectation ou chaque partie de zone, en fonction notamment de la capacité maximale des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation, un coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction qui y est admise ;

« 3° Ils précisent le tracé et les caractéristiques des principales voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer ;

« 3° bis. Ils déterminent les quartiers, rues, monuments et sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique ou historique ;

« 4° Ils fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

« 4° bis (nouveau). Ils indiquent les zones préférentielles dans lesquelles seront implantés les activités commerciales, culturelles et les services ;

« 5° Ils définissent les règles concernant le droit d'implanter des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords.

« Les règles mentionnées au 5° ci-dessus peuvent prévoir des normes de construction différentes de celles qui résultent de l'application du coefficient d'occupation du sol, soit en raison de prescriptions d'urbanisme ou d'architecture, soit en raison de l'existence de projets tendant à renforcer la capacité des équipements collectifs. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** J'indique au Sénat que l'amendement dont M. le président vient de donner lecture, et qui est commun au rapporteur de la commission des affaires économiques et au rapporteur de la commission de législation, résulte des amendements précédemment votés.

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

Je mets aux voix le texte proposé, après coordination, pour l'article 13 du code de l'urbanisme.

(L'article 13 du code de l'urbanisme est adopté.)

## [ARTICLE 21 DU CODE DE L'URBANISME]

**M. le président.** Par amendement n° 218, M. Dailly, au nom de la commission de législation, suggère de rédiger comme suit le paragraphe I de cet article :

« I. — Lorsque l'application des règles mentionnées au 5° de l'article 13 ci-dessus permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation du sol, ou impose le respect de servitudes ou obligations impliquant un dépassement de cette norme, le constructeur est tenu de verser une participation. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** La coordination ne concerne que le premier paragraphe de l'article.

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

Je mets aux voix l'article 21 du code de l'urbanisme.

(L'article 21 du code de l'urbanisme est adopté.)

**M. le président.** Le Sénat va maintenant procéder à une deuxième délibération portant sur l'article 1<sup>er</sup>, pour ce qui concerne l'article 17 du code de l'urbanisme, ainsi que sur l'article 10 du projet de loi.

## [ARTICLE 17 DU CODE DE L'URBANISME]

Par amendement n° 217, M. Dailly, au nom de la commission de législation, suggère de rédiger comme suit l'article 17 du code de l'urbanisme :

« Les dispositions du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé cessent d'être applicables à l'intérieur des périmètres fixés, par décision administrative prise sur la demande ou après avis des conseils municipaux des communes ou des organes délibérants des communautés urbaines intéressées, pour la réalisation de zones d'aménagement concerté.

« Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

« L'autorité administrative peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations intéressant ces périmètres. Le sursis à statuer ne peut excéder deux ans.

« Si, à l'expiration de ce délai, l'autorisation est refusée au propriétaire d'un terrain compris dans le périmètre, ledit terrain est considéré, à compter de la date de ce refus, comme un terrain réservé par un plan d'occupation des sols au sens de l'article 19 ci-après. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Nous nous sommes aperçus que par suite, sans doute, d'une erreur qui est imputable soit au Gouvernement, soit à la commission — disons en fait qu'elle

est collective — les deuxième et quatrième alinéas de l'article 17 se sont trouvés supprimés. Il convient donc de les rétablir dans le texte du Gouvernement.

C'est fort important, monsieur le président, parce que les particuliers à qui justement l'autorisation peut être refusée dès lors que leur terrain est réservé doivent être en mesure d'en exiger l'acquisition. Or si les deux alinéas avaient disparus, cela ne leur aurait plus été possible.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement donne son accord à la commission et la remercie.

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

Je mets aux voix le texte proposé pour l'article 17 du code de l'urbanisme.

*(L'article 17 du code de l'urbanisme est adopté.)*

**M. le président.** Il n'y a pas d'autre observation ?...

Je mets aux voix l'article 1<sup>er</sup> du projet de loi, modifié.

*(L'article 1<sup>er</sup>, modifié, est adopté.)*

[Article 10.]

**M. le président.** Après une deuxième délibération, par amendement n° 219, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose de remplacer le premier alinéa de l'article 10 par les dispositions suivantes :

« L'Etat, les collectivités locales, les communautés urbaines, les districts urbains et les syndicats de collectivités locales ayant compétence en matière d'urbanisme sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en prévision de l'extension d'agglomérations, de l'aménagement d'espaces naturels entourant ces agglomérations et de la création de villes nouvelles. Lorsqu'il existe un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, il ne peut y avoir d'acquisitions que pour la réalisation des objectifs de ce schéma.

« Les mêmes dispositions sont applicables en vue de la rénovation du centre des villes et des agglomérations urbaines, de l'aménagement de villages et de la création par les collectivités locales d'installations destinées au tourisme social. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Vous vous souvenez, mes chers collègues, qu'hier le Sénat a adopté pour cet article 10, qui est un article pivot de ce projet de loi, puisqu'il concerne les réserves foncières, un amendement de M. Chauvin, qui tendait à rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

« L'Etat, les collectivités locales et, avec l'accord des communes où se trouvent les terrains à acquérir, les communautés urbaines, les districts urbains et les syndicats de collectivités locales ayant compétence en matière d'urbanisme sont habilités à acquérir des immeubles pour constituer des réserves foncières en prévision de l'extension ultérieure des agglomérations urbaines, de l'aménagement des espaces naturels entourant les agglomérations et de la création de villes nouvelles, en se portant acquéreur à un prix de marché et éventuellement en exerçant un droit de préemption sur les immeubles librement mis en vente. Ces réserves foncières ne peuvent dépasser le quart de la superficie communale. Lorsque les bénéficiaires de ces réserves foncières auront acquis plus de 60 p. 100 de la superficie d'une zone destinée à constituer une réserve foncière, l'expropriation pourra être exercée sur la superficie restant à acquérir. »

Ce texte revenait à dire que l'expropriation pourrait être exercée sur les superficies restant à acquérir, c'est-à-dire qu'elles ne pourraient pas s'exercer avant. Bref, si le texte restait en l'état, la portée de l'article 10 sur les réserves foncières se trouvait pratiquement annihilée.

Telle est la raison pour laquelle la commission des lois a procédé à une seconde délibération sur cet article.

Nous sommes désolés de devoir le faire hors la présence de l'auteur de l'amendement qui avait été adopté. Nous nous sommes efforcés de le joindre, mais il avait des obligations dans son département. Nous pensons que le Sénat voudra bien comprendre qu'il nous paraissait difficile de laisser sortir de cette maison un texte qui ne réponde pas exactement à l'objet même pour lequel il avait été conçu.

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte ce texte. Néanmoins, il se permet d'émettre à nouveau un regret à propos des derniers mots de l'article, à savoir : « installations destinées au tourisme social ».

Pourquoi limiter le texte au « tourisme social » ? Je crois vraiment que dans un pays comme le nôtre, où le tourisme

aurait tellement d'intérêt à trouver une nouvelle expansion, il y aurait avantage à écrire simplement : « destinées au tourisme ».

Je ne veux pas trop insister mais il nous serait agréable que vous acceptiez la suppression du mot : « social ».

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Ce que nous ne pouvions pas accepter, c'était « les stations de tourisme », parce que, ainsi que nous l'avons déjà déclaré, cette appellation pouvait laisser entendre qu'il s'agissait d'installer une station de tourisme dans un site absolument vierge. Or c'est là, pour nous, une opération qui doit donner lieu à une enquête publique et aux expropriations nécessaires pour sa réalisation.

Dès lors qu'il s'agit de la création, par les collectivités locales, d'installations destinées au tourisme social, je retire volontiers le mot parce que, ce qui me paraît important, c'est de montrer qu'il s'agit non pas de stations de tourisme, mais d'installations destinées au tourisme créées par les collectivités locales.

J'accède donc bien volontiers à votre demande, monsieur le secrétaire d'Etat.

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

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Je ne voudrais pas que cette modification puisse être exploitée.

Il va de soi que, dans notre esprit, le tourisme a une vocation générale. Dans le cas d'étrangers qui viennent en France, le tourisme prend évidemment un aspect commercial, mais on peut également considérer qu'il présente un caractère social. C'est une expression visant l'ensemble des activités de tourisme qu'il faut retenir.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Nous n'avons pas l'intention de vous faire là un procès à cet égard ; ce n'est pas dans notre esprit.

Je veux simplement préciser qu'il s'agit bien d'installations de tourisme créées par les collectivités locales et non pas de stations de tourisme qui surgiraient de la nature.

Je retire volontiers le mot « social » de mon amendement.

**M. Joseph Voyant.** Ce sont les collectivités locales qui donneront l'aspect social.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 219, ainsi modifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'ensemble de l'article 10, modifié.

*(L'article 10, modifié, est adopté.)*

[Intitulé du projet de loi.]

**M. le président.** Par amendement n° 220, M. Dailly, au nom de la commission de législation, propose, dans l'intitulé du projet de loi, de supprimer les mots : « ... et urbaine ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Le projet de loi dont le Sénat vient d'avoir à débattre porte actuellement le titre de « projet de loi d'orientation foncière et urbaine ». Il nous semble que si nous laissons subsister les mots « et urbaine » cela pourrait donner l'impression que la loi n'est pas faite pour les zones rurales. Or, elle l'est à tous égards. Elle l'était, et elle l'est même devenue davantage encore.

Elle l'était puisque n'importe quel conseil municipal de n'importe quelle commune rurale peut décider de doter la commune d'un plan d'occupation des sols, peut décider de faire des réserves foncières ou d'instituer la taxe locale d'équipement.

Elle l'est devenue davantage encore en vertu de l'amendement qui a été adopté par le Sénat à l'article 11 du code de l'urbanisme, sur la proposition de M. Chauty, et sous-amendé par notre commission.

Nous ne voudrions pas que le titre prête à confusion. Il s'agit bien d'une loi d'orientation foncière qui doit s'appliquer à tout le pays et notre amendement n'a d'autre but que de le dire.

**M. Maurice Bayrou.** Après le P. L. O. F. U., c'est le P. L. O. F. ! *(Sourires.)*

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

**M. le secrétaire d'Etat.** Je dois dire que nous ne nous attendions pas à une modification du titre de la loi ! Je suis donc obligé d'avouer que cet amendement me surprend quelque peu.

Je crois que le plus simple est de s'en remettre sur ce point à la sagesse du Sénat, encore que nous aurions peut-être préféré conserver le titre initial, qui est plus complet.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Il est maintenu, monsieur le président, car nous y attachons une certaine importance.

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

Je mets aux voix l'amendement.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** L'intitulé est ainsi rédigé.

Le Sénat a ainsi achevé l'examen du texte en discussion.

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** Monsieur le président, au moment où va se terminer ce long débat, la commission de législation et, j'imagine, la commission des affaires économiques, en tout cas leurs rapporteurs, tiennent, à leur tour, à remercier le Sénat de la patience avec laquelle il a bien voulu les entendre et souvent les suivre.

Ils tiennent à remercier aussi le Gouvernement de l'esprit de compréhension qui a présidé aux inévitables et traditionnelles négociations. Elles n'ont pas toujours pu être menées jusqu'à leur terme, mais elles ont toujours été fort cordiales.

Enfin, le rapporteur de la commission de législation tient à remercier tout spécialement les administrateurs de la commission et les fonctionnaires du Sénat pour leur concours si dévoué et si précieux. Il leur en est personnellement très reconnaissant. (Applaudissements.)

**M. le président.** Monsieur le rapporteur, nous vous avons dit tout à l'heure les sentiments que nous éprouvons à votre égard, à l'égard de M. Chauty, à l'égard de vos deux commissions.

Vous avez mis en cause, à l'instant, dans les conditions les plus agréables, les auxiliaires de ces commissions ainsi que l'ensemble des fonctionnaires de cette assemblée. Je tiens à ajouter un mot de remerciement aux vôtres. J'ai été à même d'apprécier moi aussi le travail qui est le leur et je leur exprime les sentiments de reconnaissance du Sénat tout entier. (Applaudissements.)

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

**M. Maurice Coutrot.** Monsieur le président, monsieur le secrétaire d'Etat, mesdames, messieurs, le groupe socialiste ne votera pas ce texte. En effet, malgré les nombreux amendements votés par le Sénat, il reste pour nous un document sans grande efficacité, mais qui peut être parfois dangereux, notamment pour les collectivités locales. C'est, en effet, une longue déclaration d'intentions dont certaines peuvent paraître louables, mais dont d'autres sont très inquiétantes. De plus, elles n'ont pas de moyens réels d'exécution.

Le projet de loi n'apporte, en fait, aucune solution rationnelle aux problèmes essentiels que posent l'aménagement du territoire et plus spécialement une véritable politique foncière qui en est la base. Il s'ajoute à tous les textes législatifs et aux décrets déjà votés ou pris ces dernières années, qui vont de la réforme fondamentale de l'expropriation aux mesures destinées à lutter contre la spéculation foncière, en passant par ceux qui sont relatifs aux redevances d'équipement, à la participation aux dépenses d'équipement, aux primes et redevances de décentralisation, aux plus-values foncières, aux coefficients d'occupation des sols, aux Z. U. P., aux Z. A. D., à de nouvelles dispositions modifiant les règles d'expropriation et à bien d'autres encore qui n'ont rien amélioré, mais qui, au contraire, ont contribué dans une certaine mesure à l'ascension rapide et importante du prix des terrains et justifie en partie l'action néfaste des spéculateurs. D'autre part, cette loi d'orientation qui prétend traiter les grandes lignes d'une politique foncière, être un cadre, devient dans certains articles une loi programme.

Elle comporte, en outre, des dispositions de détail, tel le cinquième de l'article 13 qui précise que les plans d'occupation des sols définiront les règles concernant le droit d'implanter des constructions, leur destination, leur nature et même leur aspect extérieur, ainsi que leurs dimensions et l'aménagement des abords.

C'est un véritable plan de masse qui sera ainsi défini parfois plusieurs années d'avance et pratiquement irréversible alors qu'en ce domaine les techniques, les doctrines changent avec une rapidité souvent déconcertante, mais auxquelles il faut sans

cesse adapter. Non seulement ce n'est pas un document qui donnera à ceux qui veulent bâtir la certitude qu'en consultant les plans d'occupation des sols ils peuvent savoir exactement tout ce qui leur est possible de construire, mais ce n'est pas non plus une loi d'incitation pouvant laisser espérer un dégel des mutations amiables ou par voie d'expropriation, pas plus qu'une stabilisation des prix.

Il est vrai que telle ne semble pas être l'ambition du Gouvernement puisque M. le ministre Ortolan a déclaré à cette tribune que ce document « n'exprime ni toute la politique de l'urbanisation ni toute la politique de l'aménagement du territoire ». Nous entendons bien qu'aucun texte ne pourrait traiter définitivement de ces problèmes d'une ampleur considérable et constamment en évolution, mais nous continuons à penser que celui-ci ajoutera un peu plus d'anarchie à ce qui existe.

Bien sûr on s'éloigne encore du document unique qui codifierait, regrouperait, amènerait, actualiserait, harmoniserait une législation éparpillée et sans efficacité. Même en ce qui concerne les dispositions essentielles dont on attendait des modifications profondes, comme en matière de délivrance du permis de construire ou d'expropriation foncière, nous ne constatons que quelques retouches de détail qui ne suppriment ni l'arbitraire ni le fait du prince ni les abus de pouvoir de l'administration.

Rien ne modifie fondamentalement des procédures vieillottes, périmées. Les articulations restent très lourdes. Des commissions, telles par exemple celles des opérations immobilières dépassent de loin leurs prérogatives dans l'appréciation de la nécessité de la cause d'utilité publique en matière d'expropriation foncière. Pensez-vous, mesdames, messieurs, qu'il sera possible de faire d'importantes réserves foncières avec ces vieux mécanismes qui veulent encore se donner de l'importance ?

En matière de spéculation, comment ne pas être inquiet pour l'avenir alors qu'après avoir sous-estimé systématiquement les valeurs foncières, le service des domaines, donnant le ton à la hausse des prix des terrains, les surestime, le juge foncier unique ajoutant encore à ces abus en allant bien souvent au-devant d'espérances qui, en d'autres temps, ne se seraient manifestées qu'en appel.

Notre volonté de retrouver une juridiction collégiale n'est pas exprimée dans ce texte, c'est une raison de plus pour nous de ne pas le voter.

Et puis, sur le plan financier, les moyens sont réduits par rapport aux ambitions des millions d'hectares à acquérir d'ici à 1970, alors que, en ce qui concerne les Z. U. P., on enregistre un décalage considérable entre la date des arrêtés les constituant et l'approbation des bilans par le fonds de développement économique et social. En huit années la moitié seulement des opérations ont eu leur bilan approuvé et le manque de financement est la base de ces retards inquiétants pour l'aménagement du territoire.

Alors, que dans le projet de loi les programmes soient prévus en hectares ou en crédits budgétaires, le résultat sera le même.

Si l'on retient le programme pluriannuel en hectares, les moyens financiers inscrits chaque année au budget seront insuffisants ; si au contraire on fixe le programme en crédits, ceux-ci ne correspondront jamais aux prévisions en hectares du fait de leur insuffisance d'abord et de l'augmentation constante du prix des terrains ensuite.

Il faut alors déterminer d'autres ressources et tout naturellement c'est la solution de facilité qui est choisie : taxe d'équipement, taxe d'urbanisation, l'une et l'autre s'ajoutant bien sûr à l'impôt foncier et pesant dans tous les cas sur les prix.

Par une proposition de loi n° 782 tendant à l'établissement d'une politique foncière et à la création de zones d'aménagement foncier, déposée à l'Assemblée nationale par le groupe socialiste le 17 décembre 1963, nous avons fait des propositions précises requérant notamment la création d'une caisse nationale foncière. Notre position n'est donc pas seulement négative. Nous avons déterminé une politique. Restait au Gouvernement à engager la discussion devant le Parlement. Il ne l'a pas fait et en porte seul la responsabilité.

D'autres raisons encore justifient notre vote hostile. Subrepticement le Gouvernement a voulu à travers ce projet légaliser un nouveau transfert de charges relatif à la réalisation de voies urbaines rapides sur les collectivités locales, ce qui démontre ses véritables intentions et en même temps diminue l'autorité des communes au travers d'établissements publics dans lesquels nous ne sommes pas certains qu'après une seconde lecture à l'Assemblée nationale leurs représentants resteront majoritaires dans les conseils d'administration.

Il leur restera à subir les pressions fiscales qui découleront de décisions prises pratiquement en dehors d'elles, malgré les avis qu'elles auraient pu donner et au nom d'une collaboration sur laquelle, selon l'expérience que nous en avons, nous pouvons faire les plus expresses réserves.

Selon la même technique, le texte ouvre une brèche dans le principe de la propriété commerciale et la conjonction de l'argumentation du Gouvernement et des orateurs qui sont intervenus en la faveur d'un tel texte nous confirme dans l'opinion que nous nous sommes faite de cette question. C'est pourquoi nous ne voterons pas ce projet de loi.

**M. le président.** La parole est à M. Armengaud, pour expliquer son vote.

**M. André Armengaud.** Le groupe des républicains indépendants dans sa quasi-totalité votera le projet de loi tel qu'il nous est soumis après les amendements apportés par les commissions de législation et des affaires économiques. Je profite de cette occasion pour féliciter les rapporteurs de l'effort qu'ils ont accompli et des améliorations considérables apportées au projet de loi.

Cela dit, je voudrais, sur un plan purement personnel, exprimer une inquiétude. Légiférer n'est pas agir. Le texte est complexe. Son application sera difficile et peut-être incertaine. Témoin en est ce que nous avons connu dans l'application de la loi fiscale sur les plus-values foncières. De ce fait, rien ne nous prouve que les objectifs poursuivis seront atteints alors que le véritable problème est de constituer des réserves foncières comme l'ont fait d'autres pays dans le monde par des procédures infiniment moins complexes que celles dont nous avons discuté depuis trois jours.

Aussi, je demande à M. Dailly et à M. Chauty de bien vouloir suivre l'application de la loi lorsqu'elle sera définitivement votée, de manière que nous sachions exactement ce qu'il en est, afin que le Parlement ne soit pas tout d'un coup saisi d'un nouveau projet de loi réparant les erreurs antérieures.

L'important en cette matière est d'aboutir. Encore faut-il pour aboutir que le Parlement soit complètement informé et, comme le texte est très complexe, je veux savoir si dans les mois et les années qui viennent les mesures prises correspondront aux résultats envisagés.

**M. le président.** La parole est à M. Namy, pour expliquer son vote.

**M. Louis Namy.** Monsieur le président, mes chers collègues, au terme de la discussion de ce projet de loi, examiné, il faut bien le dire, dans des conditions impossibles, je voudrais résumer en quelques mots les raisons de l'opposition du groupe communiste à ce texte.

En dépit de quelques amendements heureux adoptés par notre Assemblée, nous sommes convaincus que ce projet de loi ne permettra pas de faire face au phénomène d'urbanisation auquel nous assistons. Il ne permettra pas, pas plus que les textes précédents d'ailleurs, de juguler la spéculation foncière. Ce projet de loi, parce que les crédits qu'il comporte sont dérisoires, ne donnera aux collectivités locales ni les moyens de réaliser les réserves foncières ni ceux d'équiper de nouvelles zones d'habitation.

Le projet visait même — et il est heureux que le Sénat l'ait rejeté en repoussant l'article 7 — à opérer un nouveau transfert de charges du budget de l'Etat sur celui des collectivités locales dans le domaine de la voirie.

Au surplus, la loi, comme vient de le rappeler M. Coutrot, ouvre selon nous une brèche dans le principe de la propriété commerciale en introduisant une dualité juridique et nous craignons qu'elle profite essentiellement aux grandes sociétés commerciales. Nous craignons également, le règlement d'administration publique aidant, que cette loi ne favorise les intérêts des sociétés immobilières bénéficiaires en dernier ressort de facilités nouvelles d'expropriation, tandis que les garanties données aux petits propriétaires expropriés sont à nos yeux insuffisantes.

Pour toutes ces raisons, le groupe communiste se prononce contre ce projet de loi.

**M. le président.** La parole est à M. Golvan.

**M. Victor Golvan.** En qualité de maire, j'attendais ce texte depuis vingt ans. J'en suis très satisfait. Notre groupe le votera à l'unanimité.

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

**M. Etienne Dailly, rapporteur.** La commission de législation a le sentiment que le Sénat vient d'apporter au texte qui lui était soumis de très nombreuses et substantielles améliorations.

Mais parmi les amendements que le Sénat a bien voulu adopter, il en est un qui revêt à ses yeux une importance capitale : c'est celui qui a supprimé l'article 9, parce que cet article comportait des crédits totalement insuffisants pour réaliser ces réserves foncières qui constituent à notre sens la première mesure à prendre si l'on veut être à même de faire face aux problèmes avec lesquels nous sommes confrontés.

Au moment où se termine ce débat, je voudrais inviter le Gouvernement à prendre en considération l'avertissement que nous avons voulu lui donner et à profiter de la navette pour revoir sa position à cet égard.

Légiférer n'est pas agir, a déclaré M. Armengaud. Il a raison, mais qu'il me permette d'ajouter que les textes ne valent rien s'ils ne sont pas accompagnés des instruments qui en permettent l'application. En l'occurrence, les instruments, ce seront les crédits. Il les faut à tous les niveaux. Il les faut au niveau des études : je crains qu'ils soient suffisants. Il les faut au niveau des programmes : ils sont manifestement insuffisants. Il les faut au niveau des réserves foncières. Nous avons dû les refuser tant ils étaient insuffisants. Il en faut aussi au niveau de la réalisation des zones d'aménagement concerté inscrites au plan : les crédits prévus, inscrits à cet égard, ne correspondent pas, vous le savez bien, monsieur le secrétaire d'Etat, aux objectifs du plan.

Le Sénat a été heureux de collaborer avec le Gouvernement à l'élaboration de cette loi, mais si le Gouvernement néglige son aspect financier, s'il ne veut pas prendre conscience de la nécessité de prévoir pour l'application de cette loi les crédits indispensables, alors nous aurons perdu notre temps, les problèmes ne seront pas résolus et la situation deviendra rapidement intenable. Voilà pourquoi la commission des lois lance cet appel au Gouvernement. Je veux espérer qu'il sera entendu.

**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.)

— 3 —

#### DEPOT D'UNE QUESTION ORALE AVEC DEBAT

**M. le président.** J'informe le Sénat que j'ai été saisi d'une question orale avec débat dont je vais donner lecture.

M. Louis Courroy rappelle à M. le ministre de l'intérieur ses récentes déclarations, lors du débat budgétaire devant l'Assemblée nationale, le 6 novembre 1967, qui font état du désir du Gouvernement de « traduire dans les faits une politique attentive aux problèmes des collectivités locales ».

Il lui demande quels sont les contacts qui ont été pris ou que le Gouvernement compte prendre afin de recueillir l'avis des élus locaux et des divers organismes représentatifs, afin de répondre aux vœux légitimement exprimés par ceux-ci d'être consultés sur ce sujet.

Il souhaite en particulier que le Sénat, souvent appelé le grand conseil des communes de France, soit le plus rapidement possible informé des projets du Gouvernement en la matière (n° 47).

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

— 4 —

#### REGLEMENT DE L'ORDRE DU JOUR

**M. le président.** Voici quel pourrait être l'ordre du jour de la prochaine séance publique précédemment fixée au mardi 14 novembre à quinze heures :

Discussion du projet de loi de finances pour 1968, adopté par l'Assemblée nationale. — (M. Marcel Pellenc, rapporteur général de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation.)

Discussion générale.

Délai limite pour le dépôt des amendements aux articles de la première partie du projet de loi de finances pour 1968. — Conformément à la décision prise par la conférence des présidents, en application de l'article 50 du Règlement, le délai limite pour le dépôt des amendements aux articles de la première partie du projet de loi de finances pour 1968, adopté par l'Assemblée nationale, est fixé au mardi 14 novembre 1967, à dix-huit heures.

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 vingt heures quinze minutes.)

Le Directeur du service du compte rendu sténographique,  
MARCEL PÉDOUSSAUD.

**QUESTIONS ECRITES**

REMISES A LA PRESIDENCE DU SENAT  
LE 10 NOVEMBRE 1967

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. »

**7186.** — 10 novembre 1967. — **M. Paul Guillard** expose à **M. le ministre des affaires sociales** qu'une circulaire du 23 juillet 1964 indique que par mesure de bienveillance sont exonérés de la taxe sur les voitures automobiles : 1° les parents d'enfants infirmes, mineurs ou majeurs titulaires de la carte portant la mention « station debout pénible » sous réserve que celui des parents, propriétaire du véhicule souscrive une déclaration attestant que son enfant ne possède aucune voiture immatriculée à son nom ; 2° ceux dont les enfants inadaptés ou infirmes mentaux atteints d'une invalidité d'au moins 80 p. 100 même si leur carte d'invalidité ne porte pas la mention « station debout pénible ». Il lui demande si, selon l'esprit libéral et social de cette circulaire, lorsque le père ou la mère de l'infirmes sont trop âgés pour conduire une voiture automobile ou disposent de ressources insuffisantes pour en posséder une, cette mesure de bienveillance pourrait s'étendre au frère de cet infirme total, ayant besoin d'une assistance permanente, qui assure seul avec son véhicule personnel, d'une manière courante les déplacements de cet infirme et de ses parents.

**7187.** — 10 novembre 1967. — **M. Robert Liot** demande à **M. le ministre de l'économie et des finances** sous quelle rubrique doit être imposé à la contribution des patentes et taxes annexes un commerçant dont l'activité consiste à vendre au détail, dans une boutique, du pain, de la pâtisserie et de la confiserie, remarque étant faite qu'aucune fabrication n'est effectuée dans cet établissement, le pain et la pâtisserie étant achetés chez un boulanger-pâtissier voisin.

**7188.** — 10 novembre 1967 — **M. Robert Liot** demande à **M. le ministre de l'économie et des finances** si les intérêts payés au titre d'un prêt consenti en vue de l'achat de parts sociales par un associé d'une société civile immobilière non passible de l'impôt sur les sociétés, ayant pour objet statutaire la location d'un immeuble affecté à usage commercial sont déductibles du revenu global de l'intéressé et, dans l'affirmative, sous quelle partie de sa déclaration générale de revenus.

**7189.** — 10 novembre 1967. — **M. Robert Liot** demande à **M. le ministre de l'économie et des finances** à quelles conditions un agent de marque de véhicules automobiles propriétaire d'un véhicule neuf affecté à la démonstration pour lequel il a acquitté par erreur la carte grise au taux normal, peut prétendre au remboursement de ladite taxe, compte tenu des dispositions de l'article 5 de la loi du 22 décembre 1966, les conditions de poids total en charge étant remplies. Il lui demande, en outre, si la taxe différentielle sur les véhicules à moteur prévue par les dispositions du décret n° 56-875 du 3 septembre 1956 acquittée à tort pour ledit véhicule, compte tenu de son affectation réelle (démonstration) peut être remboursée à l'intéressé dans le délai normal de prescription prévu par les dispositions de la loi du 27 décembre 1963.

**7190.** — 10 novembre 1967. — **M. Robert Liot** expose à **M. le ministre de l'économie et des finances** que certains services locaux des impôts (taxe sur le chiffre d'affaires) refusent comme portant « erreur d'ordre » les chèques bancaires libellés à l'ordre de « M. le receveur des contributions indirectes de... », au lieu de : « M. le receveur principal des contributions indirectes... ». Il lui demande, dans ces conditions, de bien vouloir lui préciser d'une façon générale : 1° comment doivent être exactement établis les chèques bancaires destinés aux recettes des contributions indirectes ; 2° si la mention « Trésor public » sur le chèque bancaire, admise par certains services, peut valablement être utilisée ; 3° si le redevable est en droit de réclamer une quittance faisant foi de son paiement ; 4° quel est le libellé à utiliser pour les chèques bancaires établis à l'ordre des services de recouvrement en règlement d'impôts directs.

**7191.** — 10 novembre 1967. — **M. Robert Liot** expose à **M. le ministre des affaires sociales** que, suivant lettre de la direction générale de la sécurité sociale en date du 16 août 1962 à la F. N. O. S. S. il a été admis que, dans le cas d'artisans employant leur propre enfant en qualité d'apprenti, il ne soit pas tenu compte, pour le calcul des cotisations de sécurité sociale et d'allocations familiales, de la valeur des avantages en nature, l'attribution de ceux-ci résultant, dans ce cas, de l'obligation alimentaire entre ascendants et descendants. Il lui demande si, par analogie, un commerçant occupant dans son établissement, en tant que salariée, sa fille mineure nourrie gratuitement par lui, peut prétendre à la même exonération.

**7192.** — 10 novembre 1967. — **M. Robert Liot** expose à **M. le ministre des affaires sociales** que le décret n° 67-603 du 20 septembre 1967 a prévu pour les risques « maladie, maternité, invalidité, décès », une cotisation totale de 3 p. 100 (2 p. 100 à la charge de l'employeur et 1 p. 100 à la charge du salarié) sur la tranche du salaire dépassant le plafond et ce à compter du 1<sup>er</sup> octobre 1967. Il lui demande, dans l'hypothèse d'un salarié dont les appointements mensuels ont toujours été supérieurs au plafond mensuel (1.140 francs), ce depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1967, comment doivent être calculées, courant janvier 1968, les cotisations de sécurité sociale et d'allocations familiales dues sur les avantages en nature (utilisation d'un véhicule appartenant à l'employeur à des fins personnelles, par exemple) dont l'estimation annuelle est habituellement déterminée globalement en fin d'année mais dont le bénéfice a été consenti audit salarié régulièrement en 1967.

**ANNEXE AU PROCES-VERBAL**

DE LA

séance du vendredi 10 novembre 1967.

**SCRUTIN (N° 5)**

Sur l'amendement n° 188 de **M. Edouard Le Bellegou** et des membres du groupe socialiste tendant à supprimer les articles 37 à 45 du projet de loi d'orientation foncière et urbaine.

Nombre des votants.....	<b>256</b>
Nombre des suffrages exprimés.....	<b>218</b>
Majorité absolue des suffrages exprimés.....	<b>110</b>
Pour l'adoption.....	<b>71</b>
Contre .....	<b>147</b>

Le Sénat n'a pas adopté.

**Ont voté pour :**

<b>MM.</b>	Marcel Darou.	Edouard Le Bellegou.
Emile Aubert.	Michel Darras.	Jean Lhospiéd.
Clément Balestra.	Léon David.	Georges Marrane.
Jean Bardol.	Roger Delagnes.	Marcel Mathy.
André Barroux.	Mme Renée Dervaux.	André Méric.
Jean Bène.	Emile Dubois (Nord).	Léon Messaud.
Aimé Bergeal.	Jacques Duclos.	Gérard Minvielle.
Lucien Bernier.	Emile Durieux.	Jean Mistral.
Roger Besson.	Jules Fil.	Gabriel Montpied.
Raymond Bossus.	Abel Gauthier	Marius Moutet.
Marcel Boulangé.	(Puy-de-Dôme).	Louis Namy.
Marcel Brégégère.	Jean Geoffroy.	Jean Nayrou.
Roger Carcassonne.	Léon-Jean Grégory.	Paul Pauly.
Marcel Champeix.	Marcel Guislain.	Jean Périquier.
Henri Claireaux.	Raymond Guyot.	Général Ernest Petit.
Georges Cogniot.	Henri Henneguette.	Gustave Philippon.
Antoine Courrière.	Jean Lacaze.	Mlle Irma Rapuzzi.
Maurice Coutrot.	Georges Lamousse.	Alex Roubert.
Georges Dardel.	Adrien Laplace.	Georges Rougeron.

François Schleiter.  
Abel Sempé.  
Edouard Soldani.  
Charles Suran.  
Paul Symphor.  
Edgar Tailhades.

Louis Talamoni.  
Roger Thiébaud.  
Mme Jeannette  
Thorez-Vermeersch.  
René Toribio.  
Henri Tournan.

Ludovic Tron.  
Camille Vallin.  
Fernand Verdeille.  
Maurice Vérillon.  
Hector Viron.

#### Se sont abstenus :

MM.  
Marcel Audy.  
Pierre Barbier.  
Jean Berthoin.  
Auguste Billiemaz.  
Raymond Boin.  
Edouard Bonnefous  
(Seine-et-Oise).  
Pierre Bourda.  
Joseph Brayard.  
Henri Caillavet.  
Paul Chevallier  
(Savoie).  
André Cornu.

Mme Suzanne  
Crémieux.  
Baptiste Dufeu.  
André Dulin.  
Pierre de Félice.  
Jean Filippi.  
François Giacobbi.  
Lucien Grand.  
Pierre de La Gontrie.  
Charles Laurent-  
Thouverey.  
Pierre Mailhe (Hautes-  
Pyrénées).  
André Maroselli.  
Paul Massa.

Jacques Masteau.  
Pierre-René Mathey.  
François Monsarrat.  
Roger Morève.  
Gaston Pams.  
Guy Pascaud.  
Jacques Pelletier.  
Jules Pinsard.  
Auguste Pinton.  
Joseph Raybaud.  
Etienne Restat.  
Eugène Romaine.  
Vincent Rotinat.  
Charles Sinsout.  
Jacques Verneuil.

#### Ont voté contre :

MM.  
Ahmed Abdallah.  
Hubert d'Andigné.  
Louis André.  
Philippe d'Argenlieu.  
André Armengaud.  
Jean de Bagneux.  
Octave Bajoux.  
Hamadou Barkat  
Gourat.  
Edmond Barrachin.  
Maurice Bayrou.  
Joseph Beaujannot.  
Jean Bertaud.  
Général Antoine  
Béthouart.  
René Blondelle.  
Raymond Bonnefous  
(Aveyron).  
Georges Bonnet.  
Jean-Marie Bouloux.  
Pierre Bouneau.  
Amédée Bouquerel.  
Jean-Eric Bousch.  
Robert Bouvard.  
Martial Brousse.  
André Bruneau.  
Robert Bruyneel.  
Mme Marie-Hélène  
Cardot.  
Pierre Carous.  
Maurice Carrier.  
Michel Chauty.  
Adolphe Chauvin.  
Robert Chevalier  
(Sarthe).  
Pierre de Chevigny.  
André Colin.  
Yvon Coudé  
du Foresto.  
Louis Courroy.  
Etienne Dailly.  
Jean Deguise.  
Alfred Dehé.  
Claudius Delorme.  
Jacques Descours  
Desacres.  
Henri Desseigne.  
André Diligent.  
Paul Driant.  
Hector Dubois (Oise).  
Roger Duchet.  
Charles Durand  
(Cher).  
Hubert Durand  
(Vendée).

Jean Errecart.  
Fernand Esseul.  
Yves Estève.  
Paul Favre.  
Jean Fleury.  
Marcel Fortier.  
André Fosset.  
Charles Fourn.  
Général Jean Ganeval.  
Lucien Gautier  
(Maine-et-Loire).  
Victor Golvan.  
Jean Gravier (Jura).  
Robert Gravier (Meur-  
the-et-Moselle).  
Louis Gros.  
Paul Guillard.  
Paul Guillaumot.  
Louis Guillou.  
Roger du Halgouet.  
Yves Hamon.  
Baudouin de Haute-  
clocque  
Jacques Henriet.  
Gustave Henon.  
Roger Houdet.  
René Jager.  
Eugène Jamain.  
Léon Jozeau-Marigné.  
Louis Jung.  
Michel Kauffmann.  
Michel Kistler.  
Roger Lachèvre.  
Jean de Lachomette.  
Marcel Lambert.  
Joseph-Pierre Lanet.  
Robert Laurens.  
Arthur Lavy.  
Marcel Lebreton.  
Jean Lecanuet.  
Modeste Legouez.  
Marcel Legros.  
Marcel Lemaire.  
Bernard Lemarié.  
François Levacher.  
Paul Lévêque.  
Robert Liot.  
Jean-Marie Louvel.  
Pierre Maille  
(Somme).  
Pierre Marcihacy.  
Georges Marie-Anne.  
Louis Martin (Loire).  
Marcel Martin (Meur-  
the-et-Moselle).

Jacques Ménard.  
Roger Menu.  
Marcel Molle.  
Max Monichon.  
Claude Mont.  
Geoffroy de Monta-  
lembert.  
André Monteil.  
Lucien De Montigny.  
André Morice.  
Léon Motais de Nar-  
bonne.  
Jean Natali.  
Jean Noury.  
Dominique Pado.  
Henri Parisot.  
François Patenôtre.  
Marc Pautzet.  
Paul Pelleray.  
Lucien Perdereau.  
Hector Peschaud.  
Guy Petit.  
Paul Piales.  
André Picard.  
André Plait.  
Alain Poher.  
Alfred Poroï.  
Georges Portmann.  
Roger Poudonson.  
Marcel Prélôt.  
Henri Prêtre.  
Jacques Rastoin.  
Georges Repiquet.  
Eugène Ritzenthaler.  
Pierre Roy.  
Maurice Sambron.  
Jean Sauvage.  
Robert Schmitt.  
Robert Soudant.  
Jacques Soufflet.  
René Tinant.  
Jean-Louis Tinaud.  
Raoul Vadepiéd.  
Jacques Vassor.  
Jean-Louis Vigier.  
Robert Vignon.  
Joseph Voyant.  
Paul Wach.  
Raymond de Wazières.  
Michel Yver.  
Joseph Yvon.  
Modeste Zussy.  
Charles Zwickert.

#### N'ont pas pris part au vote :

MM.  
Jean-Pierre Blanchet.  
Raymond Brun.  
Alfred Isautier.

Henri Lafleur.  
Maurice Lalloy.  
Guy de La Vasselais.  
Henri Longchambon.

Henry Loste.  
Marcel Pellenc.  
Pierre Prost.  
Paul Ribeyre.

#### Excusés ou absents par congé :

MM. Julien Brunhes, Florian Bruyas et Henri Cornat.

#### N'ont pas pris part au vote :

M. Gaston Monnerville, président du Sénat, et M. Pierre Garet qui présidait la séance.

#### Ont délégué leur droit de vote :

(Art. 63 et 64 du règlement.)

MM. Robert Chevalier à M. Jacques Soufflet.  
Paul Lévêque à M. Paul Pelleray.

#### Les nombres annoncés en séance avaient été de :

Nombre des votants.....	260
Nombre des suffrages exprimés.....	221
Majorité absolue des suffrages exprimés.....	111
Pour l'adoption.....	71
Contre .....	150

Mais, après vérification, ces nombres ont été rectifiés conformément à la liste de scrutin ci-dessus.