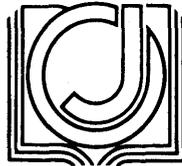


SÉNAT
DÉBATS PARLEMENTAIRES

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION,
RÉDACTION ET ADMINISTRATION
26, rue Desaix, 75727 Paris CEDEX 15.



TÉLÉPHONE :
Rens. (1) 575.62.31 Adm. (1) 578.61.39
TELEX 201176 F DIR JO PARIS

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1985-1986

COMPTE RENDU INTEGRAL

6^e SEANCE

Séance du jeudi 17 octobre 1985

SOMMAIRE

PRESIDENCE DE M. PIERRE CAROUS

1. **Procès-verbal** (p. 2289).
2. **Conférence des présidents** (p. 2289).
3. **Représentation à des organismes extraparlamentaires** (p. 2290).
4. **Enseignants associés réfugiés.** - Adoption d'un projet de loi (p. 2290).

Discussion générale : MM. Paul Séramy, rapporteur de la commission des affaires culturelles ; Roger-Gérard Schwartzberg, secrétaire d'Etat auprès du ministre de l'éducation nationale (universités) ; Mme Cécile Goldet.

Clôture de la discussion générale.

Article unique (p. 2292)

Mme Danielle Bidard-Reydet.

Adoption de l'article unique du projet de loi.

5. **Immeubles en jouissance à temps partagé.** - Adoption d'un projet de loi (p. 2292).

Discussion générale : MM. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports ; Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur de la commission des lois ; Mme Monique Midy, M. Marc Boeuf.

Clôture de la discussion générale.

Division et articles additionnels (p. 2298).

Amendement n° 1 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Réservé.

Amendement n° 2 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre, Marc Boeuf. - Adoption de l'article.

Amendement n° 3 de la commission. - M. le rapporteur. - Adoption de l'article.

Amendement n° 4 rectifié de la commission. - M. le rapporteur. - Adoption de l'article.

Amendement n° 5 de la commission. - M. le rapporteur. - Adoption de l'article.

Amendement n° 1 de la commission (*précédemment réservé*). - M. le rapporteur. - Adoption de l'intitulé.

Article 1^{er} (p. 2300)

Amendement n° 6 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre, Mme Monique Midy. - Adoption de l'amendement constituant l'article modifié.

Article additionnel (p. 2301)

Amendement n° 7 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption de l'article.

Article 2 (p. 2301)

Amendement n° 8 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre, Mme Monique Midy. - Adoption de l'amendement constituant l'article modifié.

Article 3 (p. 2301)

Amendement n° 9 de la commission. - M. le rapporteur. - Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 4 (p. 2301)

Amendements nos 49 du Gouvernement et 10 de la commission. - MM. le ministre, le rapporteur, Mme Monique Midy. - Rejet de l'amendement n° 49 ; adoption de l'amendement n° 10.

Adoption de l'article modifié.

Article 5. - Adoption (p. 2302)

Article 6 (p. 2302)

Amendement n° 11 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 12 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 7 (p. 2303)

Amendement n° 13 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption de l'amendement constituant l'article modifié.

Article additionnel (p. 2304)

Amendement n° 14 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre, Mme Monique Midy. - Adoption de l'article.

Article 7 bis (p. 2304)

Amendement n° 15 de la commission et sous-amendement n° 52 du Gouvernement. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 8 (p. 2304)

Amendement n° 16 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 9 (p. 2305)

Article 10 (p. 2305)

Amendement n° 17 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 18 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 19 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 11 (*réserve*) (p. 2306)

Amendement n° 59 de la commission. - M. le rapporteur. - Réserve.

Réserve de l'article.

Article 12 (p. 2306)

Amendement n° 20 de la commission. - M. le rapporteur. - Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 13 (p. 2306)

Article 14 (p. 2306)

Amendement n° 21 de la commission. - M. le rapporteur. - Adoption.

Amendement n° 22 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 23 de la commission. - M. le rapporteur. - Adoption.

Amendement n° 24 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 25 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 26 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 11 (*suite*) (p. 2308)

Amendement n° 59 de la commission (*précédemment réservé*). - M. le rapporteur. - Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 15 (p. 2308)

Amendement n° 27 de la commission. - M. le rapporteur. - Adoption.

Adoption de l'article complété.

Article 16 (p. 2308)

Amendement n° 28 rectifié de la commission et sous-amendement n° 53 du Gouvernement ; amendement n° 54 du Gouvernement. - MM. le rapporteur, le ministre, Mme Monique Midy. - Adoption.

Amendements n°s 60, 29 de la commission et n° 50 du Gouvernement. - MM. le rapporteur, le ministre, Mme Monique Midy. - Adoption des amendements n°s 60 et 29.

Adoption de l'article modifié.

Article 17 (p. 2310)

Amendement n° 30 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 18 (p. 2310)

Amendement n° 31 de la commission. - M. le rapporteur. - Adoption.

Amendement n° 32 de la commission. - M. le rapporteur. - Adoption.

Amendement n° 33 de la commission. - M. le rapporteur. - Adoption.

Amendement n° 34 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 35 de la commission. - M. le rapporteur. - Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 18 *bis*. - Adoption (p. 2311)

Article 19 (p. 2311)

Amendement n° 36 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article additionnel (p. 2312)

Amendement n° 37 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption de l'article.

Article 19 *bis*. - Adoption (p. 2312)

Article 19 *ter* (p. 2312)

Amendement n° 38 de la commission et sous-amendement n° 55 du Gouvernement. - MM. le rapporteur, le ministre. - Rejet du sous-amendement n° 55 ; adoption de l'amendement n° 38.

Amendement n° 39 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre, Mme Monique Midy. - Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article additionnel (p. 2313)

Amendement n° 47 de M. Marc Bœuf. - MM. Marc Bœuf, le rapporteur, le ministre. - Retrait.

Article 19 *quater* (p. 2314)

Amendement n° 40 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption de l'amendement constituant l'article modifié.

Article 19 *quinquies* (p. 2314)

Amendement n° 41 de la commission. - M. le rapporteur. - Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 19 *sexies* (p. 2314)

Amendements n°s 56 du Gouvernement et 42 rectifié de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Rejet de l'amendement n° 56 ; adoption de l'amendement n° 42 rectifié.

Adoption de l'article modifié.

Article 19 *septies* (p. 2315)

Amendement n° 43 de la commission. - M. le rapporteur. - Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Articles 19 *octies*, 19 *nonies* et 20. - Adoption (p. 2315)

Article 21 (p. 2316)

Amendement n° 51 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 22 (p. 2316)

Amendement n° 44 rectifié de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article complété.

Article 23 (p. 2317)

Amendement n° 57 du Gouvernement. - MM. le ministre, le rapporteur. - Adoption.

Amendement n° 48 de M. Louis Caiveau. - MM. Alphonse Arzel, le rapporteur. - Retrait.

Amendement n° 58 du Gouvernement. - MM. le ministre, le rapporteur. - Adoption.

Amendement n° 45 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Retrait.

Adoption de l'article modifié.

Articles 24 et 25. - Adoption (p. 2318)

Intitulé (p. 2318)

Amendement n° 46 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption de l'intitulé.

Vote sur l'ensemble (p. 2318)

MM. Alphonse Arzel, Marc Bœuf, Mme Monique Midy. - Adoption de l'ensemble du projet de loi.

6. **Dépôt de questions orales avec débat** (p. 2319).
7. **Renvoi pour avis** (p. 2319).
8. **Transmission d'un projet de loi** (p. 2319).
9. **Dépôt de rapports** (p. 2319).
10. **Dépôt d'avis** (p. 2320).
11. **Ordre du jour** (p. 2320).

COMPTE RENDU INTEGRAL

PRESIDENCE DE M. PIERRE CAROUS,

vice-président.

La séance est ouverte à quinze heures cinq.

M. le président. La séance est ouverte.

1

PROCES-VERBAL

M. le président. Le compte rendu analytique de la précédente séance a été distribué.

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

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

2

CONFERENCE DES PRESIDENTS

M. le président. La conférence des présidents a été établie comme suit l'ordre du jour des prochaines séances du Sénat :

A. - Vendredi 18 octobre 1985, à 15 heures :

Six questions orales sans débat :

- n° 684 de M. André Rouvière à M. le ministre de l'intérieur et de la décentralisation (prévention des incendies de forêt et lutte contre le feu) ;

- n° 685 de M. Serge Boucheny à M. le ministre de l'éducation nationale (publicité dans les écoles sur la semaine du désarmement) ;

- n° 689 de M. Serge Boucheny à M. le ministre des relations extérieures (position de la France en ce qui concerne la politique israélienne dans les territoires occupés) ;

- n° 686 de M. Jean Colin à Mme le ministre des affaires sociales et de la solidarité nationale (installation d'une antenne de la Cotorep à Palaiseau) ;

- n° 680 de M. Jean Colin à M. le ministre de l'agriculture (mesures en faveur du marché de la pomme de terre) ;

- n° 674 de M. Christian Poncelet à M. le ministre de l'économie, des finances et du budget (inconstitutionnalité de la loi portant règlement définitif du budget 1983).

B. - Mardi 22 octobre 1985, à seize heures et le soir :

Ordre du jour prioritaire :

Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, relatif à la recherche et au développement technologique (n° 456, 1984-1985).

La conférence des présidents a précédemment fixé au lundi 21 octobre 1985, à dix-sept heures, le délai limite pour le dépôt des amendements à ce projet de loi.

C. - Sous réserve de l'application de l'article 32, alinéa 4, du règlement, mercredi 23 octobre 1985 :

Ordre du jour prioritaire :

A dix heures :

1° Eventuellement, suite de l'ordre du jour de la veille ;

A quinze heures et le soir :

2° Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, relatif à la simplification des procédures et à l'exécution des décisions pénales (n° 437, 1984-1985).

La conférence des présidents a précédemment fixé au mardi 22 octobre 1985, à dix-sept heures, le délai limite pour le dépôt des amendements à ce projet de loi ;

3° Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, relatif à la dotation globale de fonctionnement (n° 454, 1984-1985).

La conférence des présidents a précédemment fixé au mardi 22 octobre 1985, à douze heures, le délai limite pour le dépôt des amendements à ce projet de loi.

Elle a, d'autre part, décidé que l'ordre des interventions dans la discussion générale sera déterminé en fonction du tirage au sort auquel il a été procédé au début de la session.

D. - Jeudi 24 octobre 1985, à neuf heures trente, à quinze heures et le soir :

Ordre du jour prioritaire :

Suite de l'ordre du jour de la veille.

E. - Vendredi 25 octobre 1985 :

A neuf heures trente :

1° Cinq questions orales avec débat, jointes, à M. le ministre délégué à la jeunesse et aux sports :

- n° 3 de M. Jean Francou sur la politique sportive du Gouvernement ;

- n° 117 de M. Adrien Gouteyron sur l'aménagement des rythmes scolaires ;

- n° 137 de M. Stéphane Bonduel relative au soutien aux athlètes de haut niveau ;

- n° 144 de M. Philippe Madrelle relative au loto sportif ;

- n° 145 de M. Guy Schmaus sur l'application de la loi du 6 juillet 1984.

A quinze heures :

2° Question orale avec débat n° 23 de M. Pierre Vallon à Mme le ministre du redéploiement industriel et du commerce extérieur relative à l'industrie du textile et de l'habillement ;

3° Question orale avec débat n° 125 de M. Guy Schmaus à Mme le ministre du redéploiement industriel et du commerce extérieur sur la situation de l'industrie et de l'emploi en Ile-de-France ;

4° Question orale avec débat n° 136 de M. Michel Souplet à Mme le ministre du redéploiement industriel et du commerce extérieur relative à la position du Gouvernement à l'égard de la prochaine conférence du G.A.T.T. ;

5° Question orale avec débat n° 140 de M. Jean-François Pintat à Mme le ministre du redéploiement industriel et du commerce extérieur sur la situation de l'industrie française du raffinage ;

6° Question orale avec débat n° 142 de M. Pierre Vallon à Mme le ministre du redéploiement industriel et du commerce extérieur sur l'industrie automobile française ;

7° Quatre questions orales sans débat :

- n° 576 de M. Roger Husson à Mme le ministre du redéploiement industriel et du commerce extérieur (conséquences du plan charbonnier pour la région Lorraine) ;

- n° 690 de Mme Marie-Claude Beaudeau à Mme le ministre du redéploiement industriel et du commerce extérieur (sauvegarde de l'emploi à l'entreprise Chimex) ;
- n° 673 de M. Claude Mont à M. le ministre de la justice (suppression du tribunal de grande instance de Montbrison) ;
- n° 691 de M. James Marson à M. le secrétaire d'Etat auprès du Premier ministre, chargé des techniques de la communication (silence des chaînes de télévision et de radio sur les journées parlementaires des groupes communistes de l'Assemblée nationale et du Sénat).

F. - Mardi 29 octobre 1985, à seize heures et le soir :

Ordre du jour prioritaire :

1° Projet de loi relatif à diverses simplifications administratives en matière d'urbanisme (n° 12, 1985-1986).

La conférence des présidents a fixé au lundi 28 octobre, à douze heures, le délai limite pour le dépôt des amendements à ce projet de loi ;

2° Projet de loi relatif au congé de formation économique, sociale et syndicale (n° 485, 1984-1985).

La conférence des présidents a fixé au lundi 28 octobre, à douze heures, le délai limite pour le dépôt des amendements à ce projet de loi.

G. - Sous réserve de l'application de l'article 32, alinéa 4, du règlement, mercredi 30 octobre 1985, à quinze heures et le soir :

Ordre du jour prioritaire :

1° Deuxième lecture du projet de loi, adopté avec modifications par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, relatif à l'égalité des époux dans les régimes matrimoniaux et des parents dans la gestion des biens des enfants mineurs (n° 15, 1985-1986) ;

2° Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, autorisant l'adhésion à un protocole sur l'intervention en haute mer en cas de pollution par des substances autres que les hydrocarbures (N° 371, 1984-1985) ;

3° Projet de loi autorisant l'approbation de l'accord sur la coopération culturelle, scientifique et technique entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de Sa Majesté le Roi du Népal (n° 480, 1984-1985) ;

4° Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, autorisant la ratification d'une convention contre la torture et autres peines ou traitements cruels, inhumains ou dégradants (n° 412, 1984-1985) ;

5° Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, autorisant la ratification du protocole n° 6 à la convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales concernant l'abolition de la peine de mort (n° 413, 1984-1985).

H. - Jeudi 31 octobre 1985, à onze heures et à quinze heures :

Ordre du jour prioritaire :

Deuxième lecture du projet de loi, adopté avec modifications par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, relatif à la gestion, la valorisation et la protection de la forêt (n° 18, 1985-1986).

La conférence des présidents a fixé au mercredi 30 octobre, à seize heures, le délai limite pour le dépôt des amendements à ce projet de loi.

Y a-t-il des observations en ce qui concerne les propositions de la conférence des présidents qui ont été faites sous réserve de l'application de l'article 32, alinéa 4, du règlement ?...

Y a-t-il des observations à l'égard des propositions de la conférence des présidents concernant la discussion des questions orales avec débat ?...

Ces propositions sont adoptées.

3

REPRESENTATION A DES ORGANISMES EXTRAPARLEMENTAIRES

M. le président. J'informe le Sénat que M. le ministre délégué auprès du Premier ministre, chargé des relations avec le Parlement, demande au Sénat de bien vouloir procéder à la désignation de ses représentants au sein du conseil d'administration des sociétés nationales de programme TF 1, Antenne 2, FR 3 et Radio France.

En application de l'article 9 du règlement, j'invite la commission des affaires culturelles à présenter ses candidatures.

4

ENSEIGNANTS ASSOCIES REFUGIES

Adoption d'un projet de loi

M. le président. L'ordre du jour appelle la discussion du projet de loi (n° 10, 1985-1986) relatif aux enseignants associés réfugiés.

Dans la discussion générale, en accord avec le Gouvernement, la parole est à M. le rapporteur.

M. Paul Séramy, rapporteur de la commission des affaires culturelles. Monsieur le président, monsieur le secrétaire d'Etat, mes chers collègues, le projet de loi relatif aux enseignants associés réfugiés n'est pas un texte d'une très grande portée. Il concerne, en tout et pour tout, quelques dizaines de personnes. Néanmoins, ce modeste projet est une occasion pour le Sénat de rappeler son attachement à une bonne tradition, à savoir la tradition d'accueil qui est celle de nos universités.

C'est aussi l'occasion de dire que pour certains, ceux qui, pour servir une cause humaniste, se mettent au ban d'un régime qui la condamne, cet accueil les nomme un refuge. Pour ne citer que deux exemples récents, rappelons les noms d'Andréi Siniavski et de Milan Kundera. Ce texte est donc une illustration d'une certaine conception des droits de l'homme.

De quoi s'agit-il ? En quelques mots, il s'agit de régler une difficulté qui est née de la rédaction maladroite d'un article de la loi du 26 janvier 1984 sur l'enseignement supérieur. Cette difficulté concerne une catégorie d'enseignants très restreinte, les enseignants associés qui ont la qualité de réfugié.

L'article 54 de la loi que je viens d'évoquer précise que les enseignants associés sont toujours recrutés pour une durée limitée. En application de cet article, un décret qui a été publié cet été a limité à trois ans au maximum la durée des fonctions d'enseignant associé. Or cette règle place les enseignants associés qui ont la qualité de réfugié dans une situation très particulière et difficile. Ces personnes, par définition, ne peuvent pas retourner dans leur pays d'origine sans encourir un risque sérieux ; en même temps, elles se trouvent désormais menacées de perdre, à terme, l'emploi qu'elles occupent en France au service des étudiants.

Il est donc nécessaire de remédier à cette situation qui constitue une anomalie au regard des traditions universitaires françaises ; au demeurant - je l'ai dit - les personnes intéressées sont en très petit nombre. Par ailleurs, j'ai précisé, dans mon rapport, quels sont les pays d'origine de ces enseignants réfugiés : chacun peut vérifier que la liste est très ouverte et qu'il n'existe aucune discrimination dans le recrutement de ces enseignants.

Pour résoudre le problème particulier de ces enseignants associés réfugiés, le projet de loi propose un dispositif très souple : ces enseignants pourront être reconduits chaque année dans leurs fonctions, sans limitation du nombre total d'années, tant qu'ils conserveront la qualité de réfugié.

Vous aurez constaté, mes chers collègues, que la difficulté que nous sommes invités à régler résulte uniquement de la rédaction imparfaite d'un article de la loi de 1984 sur l'enseignement supérieur. A cet égard, je me permets de faire observer, monsieur le secrétaire d'Etat, que le Sénat, lors de la discussion de cette loi, avait modifié l'article en cause, de manière à permettre le renouvellement des fonctions des enseignants associés sans limitation de durée totale. Je m'en

souviens d'autant mieux que j'étais rapporteur du texte. Voilà qui montre, me semble-t-il, que le Gouvernement eût été bien inspiré, à l'époque, de tenir compte un peu plus des travaux du Sénat ; cela lui aurait évité de revenir devant nous.

Cela étant, la commission n'a évidemment pas d'objection à faire sur le principe posé par le projet de loi. Nos réserves portent uniquement sur la manière dont il sera appliqué. En effet, à l'heure actuelle, une partie importante des personnes considérées comme enseignants associés réfugiés n'ont pas encore obtenu le statut de réfugié politique, ou ne l'ont pas demandé par crainte de provoquer des représailles sur leurs familles restées dans le pays d'origine. Il convient donc que le texte soit appliqué avec la souplesse souhaitable, en tenant compte des situations particulières.

Sous le bénéfice de cette observation, la commission vous propose, mes chers collègues, d'adopter conforme le projet de loi qui vous est soumis (*Applaudissements sur les travées de l'union centriste, de l'U.R.E.I. ainsi que sur certaines travées de la gauche démocratique*).

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

M. Roger-Gérard Schwartzenberg, secrétaire d'Etat auprès du ministre de l'éducation nationale (universités). Monsieur le président, mesdames et messieurs les sénateurs, le projet de loi que j'ai l'honneur de vous présenter aujourd'hui au nom du Gouvernement s'inscrit dans le droit-fil des valeurs fondamentales qui forment notre tradition républicaine et qui ont nom liberté et solidarité. Il participe précisément de ces valeurs qui font que, pour beaucoup d'hommes, pour beaucoup de femmes dans le monde, l'image de la France se confond avec l'histoire de la liberté.

En fonction des circonstances, parfois dramatiques et violentes, de l'Histoire, nombreux sont ceux qui, dans les dernières décennies, ont dû quitter leur pays pour chercher refuge dans le nôtre : émigrés allemands ou autrichiens fuyant le nazisme dans les années 1930, républicains espagnols, opposants polonais, hongrois ou tchèques, Portugais hostiles au régime de Salazar, Grecs opposés au régime des colonels, Chiliens, après le renversement de Salvador Allende, et, depuis 1975, réfugiés de l'Asie du Sud-Est.

Cette tradition d'asile est une constante de l'histoire de notre pays à travers les différentes époques et les différents régimes. Déjà, l'article 120 de la Constitution de 1793 indiquait : « Il » - le peuple français - « donne asile aux étrangers bannis de leur patrie pour la cause de la liberté ».

Plus récemment, le préambule de la Constitution de 1946, auquel se réfère le préambule de la Constitution de 1958, dispose : « Tout homme persécuté en raison de son action en faveur de la liberté a droit d'asile sur les territoires de la République ».

Aujourd'hui, parmi ceux qui ont dû quitter provisoirement leur pays, on compte un certain nombre d'universitaires étrangers, souvent de grand renom. Ils ont dû s'exiler pour choisir de rester des hommes de liberté enseignant la vérité.

Ils se sont tournés vers notre pays, confiants dans ses traditions d'accueil, d'asile et de solidarité. Ils se sont tournés vers notre communauté universitaire pour lui apporter le concours de leur expérience, pour pouvoir, en son sein, continuer d'y enseigner ce qu'ils croient vrai, en hommes de conscience.

Ce projet de loi relatif aux enseignants associés réfugiés est précisément conçu pour répondre aux problèmes qui peuvent être les leurs.

La loi du 26 janvier 1984 sur l'enseignement supérieur a prévu en son article 54, comme le rappelait tout à l'heure M. Séramy, que « les enseignants associés sont recrutés pour une durée limitée, dans des conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat ».

A cette occasion, je vous rappelle les observations qu'avait présentées M. Séramy à l'époque, le 15 novembre 1983. En présentant cette rédaction, l'objectif du Gouvernement était de faire en sorte que, tout en proposant aux enseignants associés actuellement en fonction des facultés d'intégration à titre permanent, soit par voie d'inscription sur des listes d'aptitude, soit par voie de concours réservé de manière à aménager les transitions nécessaires, tout en permettant que les enseignants associés puissent participer comme leurs collègues aux concours de recrutement ordinaire, tout en permettant, par ailleurs, que, dans la limite d'un neuvième des

emplois devenus vacants, les enseignants associés puissent participer à un recrutement privilégié sur des emplois de professeur et de maître de conférences, la volonté du Gouvernement, disais-je, était que, de manière générale et hormis ces exceptions, la durée des fonctions d'enseignant associé soit de caractère temporaire pour permettre le maintien d'un flux régulier d'échanges entre le milieu extérieur dont proviennent les enseignants associés et les universitaires français.

Tel était l'objet, au fond limité, de l'opposition des points de vue que nous pouvions avoir à l'époque. Cela nous donne, en effet, l'occasion de revenir devant la Haute Assemblée, mais c'est toujours avec plaisir que l'on y revient.

Ainsi, en application des dispositions de la loi du 26 janvier 1984, le conseil des ministres du 17 juillet dernier a adopté un décret relatif aux personnels enseignants associés ou invités dans les établissements d'enseignement supérieur et de recherche relevant de l'éducation nationale.

La possibilité de recruter des enseignants associés contribue à l'ouverture accrue des universités sur les milieux extérieurs, qu'il s'agisse de l'environnement économique et social ou de l'environnement international. Elle permet de s'assurer le concours de personnalités venues du monde professionnel, ainsi que de personnalités étrangères, qui apportent à l'Université française l'atout de leur propre expérience. Ainsi se développent les échanges entre nos universités et la communauté scientifique internationale.

La loi du 26 janvier 1984 sur l'enseignement supérieur rendant obligatoire le caractère temporaire de l'association, le décret du 17 juillet 1985 relatif aux enseignants associés - M. Séramy l'a rappelé - a donc fixé à deux ans au plus, renouvelable une fois pour un an, la durée des fonctions d'enseignant associé.

L'établissement doit pouvoir disposer du temps nécessaire pour bénéficier véritablement de l'apport de l'enseignant associé. En même temps, le caractère temporaire de la collaboration doit permettre un flux régulier d'échanges entre les universités et les milieux extérieurs d'où proviennent les enseignants associés.

Pendant, il est apparu qu'une dérogation à cette règle devait être apportée pour permettre le maintien en fonctions au-delà de cette durée des enseignants associés de nationalité étrangère auxquels a été reconnue la qualité de réfugié, conformément aux dispositions de la loi du 25 juillet 1952 portant création d'un office français de protection des réfugiés et apatrides.

Compte tenu des termes de l'article 54 de la loi du 26 janvier 1984 sur l'enseignement supérieur, cette dérogation doit prendre une forme législative.

L'objet du présent projet de loi, adopté par le conseil des ministres du 2 octobre dernier et qui est aujourd'hui soumis au Sénat, est donc de permettre aux enseignants associés de nationalité étrangère qui ont la qualité de réfugié d'être renouvelés annuellement dans leurs fonctions au-delà de la limitation de durée mentionnée ci-dessus.

En effet, les enseignants associés réfugiés se trouvent bien évidemment dans une situation particulière différente de celle de leurs collègues et ne peuvent regagner sans risque, sans danger, leur pays d'origine. Conformément à la tradition d'accueil de notre pays, il convient donc qu'ils puissent poursuivre l'exercice de l'activité qui permet leur présence dans la communauté universitaire française à laquelle ils apportent leur concours.

Cette dérogation, comme l'a rappelé M. le rapporteur, ne concerne d'ailleurs qu'un nombre relativement restreint d'enseignants associés étrangers. En effet, notre enseignement supérieur compte, au total, 1 080 enseignants associés étrangers. Sur ces 1 080 associés étrangers, on en comptait, au 14 octobre 1985, soixante-six se trouvant dans la situation de réfugiés politiques. Du fait des nominations qui doivent continuer d'intervenir sur emplois vacants pour la présente rentrée universitaire, ce chiffre pourrait être majoré d'une vingtaine de cas. Ce qui porterait à environ quatre-vingts à quatre-vingt-dix seulement au total le nombre d'enseignants associés réfugiés sur un ensemble d'enseignants associés étrangers s'élevant donc à 1 080.

Une étude des dossiers des soixante-six enseignants associés réfugiés en fonctions le 14 octobre 1985 permet d'indiquer leur répartition par discipline, par corps et par nationalité. Ceux-ci apportent leur concours à tous les grands sec-

teurs de disciplines : vingt-sept enseignent en lettres et sciences humaines, vingt-cinq en sciences, six en droit, trois dans les disciplines de santé et, enfin, cinq sont en fonctions dans de grands établissements.

Leur ventilation par corps se présente ainsi : treize professeurs, seize maîtres de conférence ou maîtres-assistants et trente-sept assistants.

Enfin, leur répartition par nationalité est la suivante : 21,2 p. 100 sont originaires du Chili, 21,2 p. 100 également sont originaires de Pologne, 12,1 p. 100 de Roumanie, 9,1 p. 100 d'Iran, 4,5 p. 100 d'Afghanistan, 4,5 p. 100 du Cambodge, 4,5 p. 100 de Hongrie, 3 p. 100 de Tchécoslovaquie, 3 p. 100 du Salvador et 16,9 p. 100 de divers autres pays.

L'énumération de ces différents pays d'origine, la diversité de leurs régimes politiques, montrent clairement que notre université ne pratique pas ce qu'Albert Camus aurait appelé « l'hémiplogie de la conscience » et qu'elle accueille en son sein des enseignants associés réfugiés provenant aussi bien d'un camp que de l'autre, en permettant à chacun de pouvoir être accueilli, quelle que soit la nature politique du régime et du pays d'origine qu'il s'estime contraint de quitter.

La France est, pour tous, la nation des Droits de l'homme, qu'ils viennent d'un bloc ou d'un autre, d'un horizon ou d'un autre. L'Université française est pour tous l'Université de la liberté.

Ainsi, notre université a accueilli aussi bien Iannis Xenakis, le grand compositeur grec, que Milan Kundera, le grand écrivain tchèque.

En effet - c'est d'ailleurs un autre aspect que je voudrais souligner - ces enseignants venus de pays étrangers sont souvent des universitaires de grand renom, des personnalités culturelles ou scientifiques connues au plan international, qui viennent enrichir notre communauté universitaire de leur concours, en lui apportant un atout supplémentaire par une ouverture accrue sur des expériences, des recherches et des travaux extérieurs.

Mesdames et messieurs les sénateurs, la science et la culture n'ont pas de frontières pour les hommes de liberté. Sachons donc les accueillir conformément à la tradition d'humanisme qui symbolise la France dans le monde. Parce que notre pays est la nation des Droits de l'homme, rien de ce qui concerne la science, la culture et leur indépendance ne peut lui être étranger.

Tel est l'un des aspects principaux de ce projet de loi que l'ai l'honneur de soumettre aujourd'hui au Parlement, et d'abord à la Haute Assemblée, sachant que, sur tous ses bancs, elle s'identifie aux valeurs profondes de justice et de liberté qui ont fait la tradition, l'Histoire et la grandeur de la République (*Applaudissements*).

Mme Cécile Goldet. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à Mme Goldet.

Mme Cécile Goldet. Monsieur le président, ma brève intervention a pour objet de corriger une erreur que comporte le rapport écrit. En effet, s'agissant d'un enseignant qui est concerné par ce projet de loi, il est mentionné comme venant de la Haute-Volta. Or, depuis 1984, la Haute-Volta s'appelle Burkina-Faso.

M. Roger-Gérard Schwartzberg, secrétaire d'Etat. Je demande la parole.

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

M. Roger-Gérard Schwartzberg, secrétaire d'Etat. Vous avez tout à fait raison, madame Goldet, et je vous donne volontiers acte de votre observation.

Il s'agit, en effet, du Burkina-Faso et non plus de la Haute-Volta. Pour autant, je ne crois pas que cela change profondément ni la nature du problème, ni la qualité de réfugié de l'intéressé.

M. le président. De tout façon, cette mention ne figure pas dans le texte du projet de loi.

Personne ne demande plus la parole dans la discussion générale ?...

La discussion générale est close.

Nous passons à la discussion de l'article unique.

Article unique

« *Article unique.* - Les enseignants associés de nationalité étrangère auxquels est reconnue la qualité de réfugié, conformément aux dispositions de la loi du 25 juillet 1952 portant création d'un office français de protection des réfugiés et apatrides, peuvent être renouvelés annuellement dans leurs fonctions, au-delà de la durée fixée en application de l'article 54 de la loi du 26 janvier 1984 sur l'enseignement supérieur. »

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

Mme Danielle Bidard-Reydet. Je demande la parole pour explication de vote.

M. le président. La parole est à Mme Bidard-Reydet.

Mme Danielle Bidard-Reydet. Le texte qui nous est proposé vient utilement compléter, ainsi que l'ont rappelé M. le secrétaire d'Etat et M. le rapporteur, l'article 54 de la loi sur l'enseignement supérieur et le décret pris en Conseil d'Etat le 17 juillet 1985 relatif à la durée de recrutement des enseignants associés.

L'article unique de ce projet permet aux enseignants associés étrangers bénéficiant du statut de réfugié politique de conserver ou d'obtenir un emploi pour une durée indéterminée. Cette mesure s'inscrit tout à fait dans la tradition française d'accueil des personnes qui ne peuvent ou ne souhaitent pas retourner dans leur pays d'origine, estimant qu'elles courent un risque.

Bien que la formulation de l'article unique nous paraisse un peu vague et que la référence au statut de réfugié politique ne recouvre que partiellement la situation de ces personnes concernées, dans la mesure où certaines d'entre elles ne demandent pas ce statut, le groupe communiste se prononce pour l'adoption de cet article.

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

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

(*Le projet de loi est adopté.*)

5

IMMEUBLES EN JOUISSANCE A TEMPS PARTAGE

Adoption d'un projet de loi

M. le président. L'ordre du jour appelle la discussion du projet de loi (n° 384, 1984-1985), adopté par l'Assemblée nationale, relatif aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé. (Rapport n° 27 [1985-1986].)

Dans la discussion générale, la parole est à M. le ministre.

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Monsieur le président, monsieur le rapporteur, mesdames, messieurs les sénateurs, le texte que j'ai le plaisir de présenter aujourd'hui à la Haute Assemblée a reçu, lors d'un premier examen à l'Assemblée nationale, un accueil très favorable. Avant d'en indiquer le contenu et la finalité, je rappellerai que ce texte a fait l'objet d'études approfondies et d'une concertation très poussée aussi bien avec les promoteurs intéressés qu'avec les représentants d'usagers de cette formule originale et nouvelle, visant non pas à établir une appropriation exclusive sur un bien mais plutôt à garantir de façon satisfaisante une succession de droits d'usage ou de séjour.

Le principe d'une loi spécifique a été arrêté par le Gouvernement dès le mois de juillet 1983, dans le cadre d'un comité interministériel pour l'aménagement du territoire consacré au tourisme. Le projet de loi est donc le fruit d'un travail interministériel soutenu entre mon ministère, celui du commerce, de l'artisanat et du tourisme, la Chancellerie, le secrétariat d'Etat à l'économie sociale ainsi que le secrétariat d'Etat au budget et à la consommation.

Par ailleurs, de larges consultations ont été menées auprès des associations d'usagers ainsi que des professionnels ayant déjà une expérience dans le domaine de ce qui est communément appelé, de façon impropre - j'aurai sans doute l'occasion de revenir sur ce point lors des débats - la propriété « spatio-temporelle » ou encore la « multipropriété ».

Une fois le texte mis au point, le Conseil national de la consommation a été consulté à son tour. Le projet dont vous avez à connaître aujourd'hui, et qui a fait l'objet d'opportunités améliorations à l'occasion de son premier examen à l'Assemblée nationale, est donc le fruit d'une recherche commune et d'approches très largement convergentes.

Il répond à une nécessité objective, celle de faire coïncider le droit et les pratiques, de donner enfin un cadre juridique adapté et sans ambiguïté à une formule qui aurait risqué, à terme, d'épuiser ses potentialités.

Il répond, en outre, à une nécessité économique, puisque l'enjeu est loin d'être négligeable : d'ores et déjà, plus de 80 000 ménages sont titulaires de parts ou d'actions qui leur permettent la jouissance d'un appartement meublé pendant une période déterminée, et cela chaque année. L'investissement initial nécessaire est moindre qu'un investissement d'acquisition pleine, entière et exclusive tel que celle d'une résidence secondaire. Néanmoins, il offre une garantie intégrale d'usage pour la période d'occupation achetée, au travers d'une souscription de parts. Son intérêt est donc évident pour l'acheteur lui-même.

L'avantage économique n'est pas moindre s'agissant, plus généralement, de l'aménagement du territoire et du développement touristique local, qui constituent l'une des préoccupations du Gouvernement mais aussi de nombreuses collectivités territoriales. La « jouissance à temps partagé » permet, en effet, une utilisation plus économique de l'espace et offre une meilleure rentabilité des infrastructures et des équipements.

Il est à peine besoin de souligner l'intérêt d'un usage plus rationnel du parc immobilier dans les stations de sports d'hiver aussi bien que sur le littoral ou à la campagne. La France ne manque pas d'espaces verts ; désormais, des catégories de plus en plus larges de clientèle sont motivées pour y séjourner. La vie économique des localités concernées ne peut que s'en trouver dynamisée et l'emploi, par conséquent, mieux garanti.

Reste que la formule, malgré l'ensemble de ces avantages, tendait quelque peu - il faut le reconnaître - à marquer le pas, à voir son expansion freinée, la cause principale et reconnue en étant l'absence de statut juridique clair et protecteur pour l'accédant. Le présent projet, que nous allons examiner, met fin à ces lacunes. Il donne, en effet, aux sociétés spécialisées dans ce genre d'opération une base statutaire correspondant bien et s'adaptant, en conséquence, aux spécificités d'un type d'usage aussi particulier des biens immobiliers.

Jusqu'alors, il était pris appui sur la législation de 1971 relative aux sociétés constituées en vue de l'attribution en jouissance d'immeubles aux associés par fractions divisées. Cette législation était destinée à conférer la jouissance permanente d'un appartement. Elle ne répondait évidemment pas aux particularités très marquées résultant du partage d'usage. Par exemple, le nombre des associés et leur dispersion à travers le territoire rendent très difficile leur participation aux assemblées générales. De même, la loi de 1971 n'assure-t-elle aucune garantie en ce qui concerne les risques de non-achèvement.

S'agissant du problème du fonctionnement et des mécanismes de prise de décisions, il était nécessaire d'instaurer un système original de représentation par période, qui, au moins pour les décisions de gestion courante, serait de nature à prévenir les blocages, sans toutefois aller jusqu'à dessaisir les associés de façon arbitraire et excessive de leur droit de vote personnel.

J'ajoute que le texte comporte encore des règles précises de répartition des charges et définit les règles de contrôle de gestion, qui constituent un élément supplémentaire de sécurité au bénéfice d'associés qui, du fait de leur dispersion géographique, risquent évidemment d'être peu présents dans la gestion. Ces règles - commissaires aux comptes, conseil de surveillance en l'absence de conseil d'administration - ne doivent certes pas être d'une lourdeur telle qu'elles en viennent plus à gêner la gestion qu'à en assurer la clarté. Sur ce point, je suis disposé à rechercher le plus juste équilibre.

Le projet qui vous est soumis établit également des garanties, tant au stade de la construction qu'à celui de la gestion. La garantie d'achèvement est rendue obligatoire. Même lorsque la société prend la forme civile, la responsabilité de l'associé fait l'objet d'une limitation. La répartition des charges est déterminée selon des règles claires, qui s'inspirent d'ailleurs largement de celles qui, bien établies et acceptées, sont en usage dans le système de la copropriété.

Je précise que les sociétés promotrices ne pourront se contenter d'opérations immobilières. Leur objet social initial leur impose également de prendre en charge l'administration des immeubles.

Tout cet ensemble de dispositions protectrices est, à l'évidence, de nature à renforcer l'attractivité de cette formule, ce qui constitue - vous le savez - l'un de nos objectifs.

Je n'aurai garde d'oublier un aspect très important de ce projet que constitue la possibilité pour les sociétés promotrices de revêtir la forme coopérative. A cette fin, dans un titre maintenant particulier, le projet comporte un certain nombre de dispositions qui permettent d'ajuster aux spécificités de la coopération le régime général défini au titre I^{er}.

La formule coopérative ne manquera pas de faciliter l'accès des familles dont les ressources sont modestes à ce mode de vacances. Dès à présent, des professionnels du tourisme social ont étudié un montage qui associe des associations et des personnes physiques au sein d'une même coopérative. Les périodes qui n'auront pas été choisies par les coopérateurs pourront être louées par les associations membres des coopératives à des personnes physiques qui, faute de revenus suffisants, ne pourraient pas souscrire des parts dans la coopérative. Ces périodes pourront également être louées pour d'autres usages que les vacances familiales ; je pense à des villégiatures de quelques mois ou de quelques semaines pour des personnes retraitées, ou à des loisirs de fin de semaine. La dimension sociale du projet est donc très largement complémentaire de sa dimension économique et le Gouvernement y est très attaché.

Je voudrais encore, s'agissant de la formule coopérative, rappeler que, lors du débat à l'Assemblée nationale, l'obligation initialement inscrite dans le texte gouvernemental de bénéficier d'une garantie d'acquisition émanant d'un organisme habilité à cette fin avait paru excessivement lourde à certains et susceptible d'entraver le lancement de certains projets.

Ainsi que mon prédécesseur s'y était engagé, et en collaboration étroite avec le rapporteur de votre assemblée, une formule intermédiaire et transitoire a été recherchée, qui permette d'éviter l'enclenchement trop brutal du mécanisme de garantie envisagé. Je tenais à préciser d'emblée que le Gouvernement soutiendra toute solution qui, sans remettre en cause l'objectif de sécurité recherché, rendra possible une certaine progressivité dans la nature des interventions faites à ce titre.

Au terme de cette présentation du texte, je n'aurai garde, monsieur le président, mesdames et messieurs les sénateurs, de passer sous silence un problème de fond soulevé par votre rapporteur, et dont votre commission des lois a également eu à connaître. Le point en débat porte sur la nature du droit - réel ou personnel - qui paraît le mieux adapté à la réalité de jouissance à temps partagé.

M. le rapporteur a tenu, au travers de l'élaboration d'un titre I^{er}, à souligner la possibilité d'affirmer, dans les formes autres que sociétaires, l'existence d'un droit non pas personnel mais réel. Il s'agit là - au moins pour les spécialistes, et même pour d'autres - d'un vieux débat, extrêmement complexe. En son temps - vérification faite pas mes soins - le notariat avait pris position en faveur du droit réel. Je note qu'il n'a pas renouvelé cette position dans la période récente, alors même que le présent projet lui en aurait donné l'occasion.

Je voudrais, pour ma part, indiquer brièvement à votre assemblée les considérations essentielles, bien que parfois très techniques, qui m'amèneront à émettre un avis défavorable à l'élaboration d'un titre spécifique consacré à la reconnaissance d'un droit réel.

L'exercice concret de ce droit supposera, en premier lieu, un montage juridique d'une indéniable complexité. La multiplicité d'usagers, tous titulaires d'un droit de propriété sur un même immeuble, impose d'abord le recours à l'indivision. Mais si l'on veut permettre une distinction dans l'immeuble

entre des parties communes et des lots privatifs, il faut également avoir recours, aux fins de bonne gestion, aux règles et au statut de la copropriété.

Le fonctionnement en droit réel présuppose donc l'articulation et, si possible, l'harmonie complète entre les règles de la copropriété et celles de l'indivision conventionnelle. Vous conviendrez avec moi que cette juxtaposition inévitable de deux techniques juridiques aussi complexes ouvre un vaste champ d'études et ne saurait être traitée par préterition.

S'agissant de l'indivision elle-même, il me semble peu souhaitable, par l'aménagement de quelques règles, d'en faciliter l'usage au cas d'espèce. Par nature, et même lorsqu'elle a pris la forme conventionnelle, l'indivision est un état plutôt transitoire qui doit, à terme, déboucher sur le partage. C'est donc un mode de gestion du droit de propriété, affecté d'une certaine précarité, menacé, même dans le cadre d'une convention d'indivision, des risques du partage obligé.

Comme a pu l'écrire un spécialiste, le professeur Marc Donnier : « L'indivision constitue une situation pleine de dangers, sur le plan juridique comme sur le plan économique, et le législateur n'a pas voulu encourager les indivisaires à la maintenir indéfiniment. Certes, une indivision conventionnellement organisée est préférable à une indivision uniquement régie par la loi et elle peut présenter certains avantages qu'il ne faut pas négliger. Mais elle ne saurait pour autant constituer une solution parfaite et définitive, et elle doit, tôt ou tard, déboucher soit sur un partage, soit sur la constitution d'une société ».

Le risque me paraît grand, effectivement, quelles que soient les précautions prises ou les palliatifs prévus, que la gestion d'un immeuble en indivision ne soit délicate voire conflictuelle. Il y aurait, en effet, autant d'indivisions que de lots et chaque indivision regrouperait un nombre important d'indivisaires. Les possibilités de blocage, voire d'éclatement, s'en trouveraient multipliées d'autant.

En effet, même si la durée de la convention d'indivision est portée au-delà de cinq ans, les effets de cette convention n'en restent pas moins, dans certains cas, relatifs. Dans cette hypothèse, il est toujours possible que le partage soit provoqué pour de justes motifs. Par « justes motifs » peuvent s'entendre des dissensions graves, internes à l'indivision, et le nombre important d'indivisaires multiplierait ce risque. Ce système me semble donc incertain. J'ajouterai que les avantages escomptés me paraissent eux-mêmes quelque peu illusoire.

Tout d'abord, le droit réel de l'indivisaire peut s'avérer, en fait, très peu protecteur : l'indivisaire, en effet, est normalement tenu au paiement des dettes sur l'ensemble de son patrimoine, ce qui n'est pas négligeable. Quant au bien indivis, il peut être saisi et vendu. Un tel droit, de plus, est d'un coût élevé. La formule du droit réel suppose l'intervention d'acte notarié et de publicité foncière, non seulement lors de la constitution de l'indivision, mais aussi pour chaque cession. Ce droit réel, lourd et coûteux, ne serait pas pour autant pour l'accédant un instrument efficace de crédit. L'hypothèque est, certes, possible en théorie. En fait, il est illusoire de penser qu'une banque acceptera d'hypothéquer un bien indivis en garantie d'un emprunt. En revanche, le nantissement de parts sociales que permet la formule du droit personnel ne devrait lui poser aucune difficulté pratique ou de principe.

Ainsi, à travers les quelques inconvénients que je viens d'énumérer - cette liste n'est sans doute pas exhaustive - l'indivision dans son état juridique actuel apparaît plus comme une source de dysfonctionnements sérieux que comme un mode de garantie efficace d'une modalité particulière du droit de propriété. Sans entrer dans le détail, j'ajoute que l'usage effectif de ce droit se trouverait encore « hypothéqué » par la nécessaire adaptation des règles propres à la copropriété, règles qui ne prennent nullement en compte le caractère périodique, segmenté dans le temps, de la jouissance et de l'usage du bien immobilier.

Je n'entends pas ici faire un exposé exhaustif des difficultés pouvant résulter de la formule en droit réel. Je rappelle cependant que, sans désignation d'un mandataire commun pour chaque lot, chaque coindivisaire aurait vocation à assister à l'assemblée générale de copropriété. Chaque indivision devrait évidemment être traitée à l'identique, d'où la nécessité de choisir soit entre la désignation pour chaque indivision d'un seul mandataire, avec le risque que celui-ci ne représente qu'une majorité d'opinions, soit entre la capacité

par coindivisaires de participer à l'assemblée générale de copropriété, avec les difficultés de mise en œuvre qui ne manqueront pas d'en résulter, notamment au regard de la nécessaire détermination de la nature des votes émis.

Plutôt que de reconstruire un système complexe - ce que je viens d'en dire me paraît suffisamment éloquent ! - pour un résultat incertain et dérogeant au droit commun à la fois de l'indivision et de la copropriété, le Gouvernement estime plus prudent, plus sage et sans doute plus conforme au droit de propriété de prévoir l'émergence d'un droit personnel, plus souple, plus adapté, qui, d'ailleurs, n'exclut nullement certains avantages assimilables à la propriété. La revente de droits sociaux peut entraîner des plus-values au même titre que la vente d'un bien propre.

Monsieur le président, monsieur le rapporteur, mesdames, messieurs les sénateurs, je suis sûr que ce débat permettra d'enrichir et d'améliorer utilement le texte qui vous est soumis.

Sous l'importante réserve dont je viens d'exposer les motifs avec suffisamment de détails et, peut-être, de conviction, je puis vous assurer que le Gouvernement est ouvert à toutes les propositions qui sont de nature à améliorer encore un système attendu, socialement souhaitable, porteur sur le plan économique de perspectives de développement, dans les zones rurales et de montagne notamment, et d'emploi. Je souhaite que votre assemblée adopte une formule d'usage des biens immobiliers qui réponde incontestablement à une demande sociale réelle et tout à fait contemporaine, mais, à l'heure actuelle, largement paralysée par les incertitudes de l'état de droit.

Je vous demande de bien vouloir excuser cet exposé très technique, mais il était nécessaire de le faire.

Au-delà du nécessaire travail juridique, que nous faisons avancer ici grâce au sérieux et à la sagesse de la Haute Assemblée, il est important que soit dégagé un texte clair et simple, l'objectif étant finalement de convaincre un maximum de Françaises et de Français de participer à cette démarche utile sur le plan économique et social. Je ne doute pas que le Sénat y apportera son utile contribution (*Applaudissements sur les travées socialistes*).

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

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, le développement des loisirs, l'accès aux vacances pour des couches de population de plus en plus importantes ont marqué les quelques décennies que nous venons de vivre. Trouver une formule pour favoriser les loisirs et les vacances, pour assurer un remplissage maximal des stations de sports d'hiver ou des stations balnéaires a donc été tout naturellement la préoccupation et des promoteurs et des élus locaux. Ajoutons à cela que le Français aime retrouver chaque année sa station en même temps que des amis ou des connaissances qui viennent en même temps que lui.

Mais les locations sont chères, l'hôtel encore plus et l'acquisition d'un appartement en résidence secondaire n'est pas à la portée de toutes les bourses.

Ayant fait cette analyse, une société de construction inventa, voilà une vingtaine d'années, pour commercialiser à Superdévoluy une partie d'immeubles, la « multipropriété », dite aussi propriété spatio-temporelle ou propriété à temps partagé.

Quel est le principe de cette formule ? Permettre à une famille de disposer chaque année à la même période d'un même appartement qu'elle a choisi une fois pour toutes.

L'une des caractéristiques de cette formule consiste également en ce que le bénéficiaire retrouve à chaque fois qu'il revient dans l'appartement des services de type hôtelier. A son arrivée, il est donc assuré en principe de retrouver l'appartement nettoyé ; il dispose de services collectifs tels que des services d'encadrement pour les enfants, l'organisation de loisirs, des tennis, parfois une piscine... Cette formule apparaît donc comme intermédiaire entre une location retrouvée chaque année et l'hôtel.

Indiquons que cette formule s'est développée dans les stations où le nombre de semaines de vacances est le plus important, c'est-à-dire d'abord en montagne, puis au bord de la mer, mais surtout sur la Côte d'Azur. En vingt ans, les

appartements relevant de ce régime d'occupation restent peu nombreux. On ne compte, en effet, que 10 000 appartements concernés, occupés chacun en moyenne de huit à dix semaines par an. Cela représente 80 000 titulaires du droit de jouissance et une occupation annuelle par environ 300 000 personnes.

Le projet de loi que nous examinons aujourd'hui et qui est dit « relatif aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé » tend à améliorer les fondements juridiques sur lesquels repose ce que le langage courant désigne aujourd'hui sous le nom de « multipropriété ».

Un des avantages certains de cette formule réside dans l'investissement initial minimal exigé. En effet, le droit à jouissance d'un studio pendant une semaine par an est vendu, d'après les renseignements qui m'ont été fournis, entre 15 000 et 100 000 francs suivant la période de l'année et la situation de l'immeuble. Les candidats à la résidence de loisirs peuvent donc, après un investissement initial minimal, être assurés de retrouver chaque année l'appartement de leurs rêves dans la station qu'ils ont choisie. En outre, les services annexes proposés les débarrassent de certaines contraintes inhérentes à la tenue d'une résidence secondaire en propriété.

Mais cet avantage initial peut faire oublier le montant des charges qui, dès les premières années, se trouvent exigées de l'intéressé. Ces charges, qui couvrent l'entretien de l'immeuble, les consommations d'eau et d'électricité, le chauffage et les services mis à la disposition des associés, ne manquent pas d'alourdir de façon très importante l'investissement initial.

Ainsi, le coup de foudre pour un appartement et le prix qui paraissait bas pour jouir chaque année d'une semaine de vacances peuvent se transformer en désolation lors de l'arrivée de la feuille de charges. C'est pourquoi le texte qui nous est soumis - nous le verrons tout à l'heure en examinant l'article 18 - précise que l'acquéreur, au moment de sa souscription, doit tout savoir, notamment le montant prévisionnel des charges qu'il devra payer chaque année.

Un autre problème qui se pose dans ce mode d'occupation des immeubles est le statut juridique fragile de ces opérations. La caractéristique principale de ce système réside, en effet, dans le fait que l'intéressé n'est pas, contrairement à ce qu'il peut penser, propriétaire de son appartement pendant une semaine, mais qu'en fait il assume à certains égards des obligations de propriétaire.

Le mécanisme est le suivant : une société est créée, son statut juridique étant fixé par la loi du 16 juillet 1971. Elle construit et acquiert un immeuble, propose au public la souscription de parts auxquelles est attaché un droit de jouissance sur l'appartement à la période convenue. Le souscripteur n'est donc pas propriétaire de son appartement, ne serait-ce que pendant la semaine qu'il a achetée, mais il n'est que créancier d'une société qui reste propriétaire de l'appartement. L'intéressé n'a donc qu'un droit personnel sur la société et non un droit réel sur l'appartement, et ce n'est pas là le moindre des paradoxes de cette formule que l'occupation d'un appartement soit régie par un dispositif de droit personnel.

Ce droit personnel présente des inconvénients certains. L'intéressé n'est qu'associé de la société et il peut, s'il est minoritaire, se voir imposer par la société des obligations du même type que celles qu'a à subir un propriétaire. Au nombre de ces obligations figurent les charges qui peuvent être exigées, bien que le calcul en soit parfois des plus sombres. Ainsi, souvent, même si l'appartement n'est pas occupé, la société exige du propriétaire de parts le paiement de charges correspondant directement à l'occupation privative. Certaines sociétés, m'a-t-on indiqué, facturent notamment le nettoyage d'un appartement qui n'a pas été occupé, voire l'inventaire à la sortie !

Une deuxième difficulté est liée à l'organisation du dispositif sur le fondement d'un droit personnel : l'associé risque de ne jamais pouvoir sortir de la société. Si ses parts sont invendables, il se voit contraint de demeurer associé, avec les obligations résultantes. Ce problème, d'après les informations que j'ai pu recueillir, est fréquent, car la revente des parts, sauf lorsqu'elles correspondent à des semaines particulièrement recherchées, est quasiment impossible. La raison principale de cette difficulté tient à ce que le marché est actuellement très étroit et qu'il se trouve dominé par deux grandes sociétés qui ont construit les deux tiers des appartements répartis en semaines de jouissance. Vous le voyez, monsieur

le ministre, je n'ai pas tout à fait le même optimisme que vous quant à la revente des parts, car il m'a été indiqué qu'elle était excessivement difficile.

Le troisième inconvénient du dispositif est que l'intéressé ne peut pratiquement pas nantir ses parts dans la mesure où ce nantissement ne constitue qu'une médiocre garantie. La formule présente donc un certain nombre d'inconvénients qui peuvent expliquer en partie le peu de succès qu'elle a rencontré jusqu'à présent.

En effet, monsieur le ministre, il ne faut pas oublier qu'il s'agit de nantissement de parts. Si le porteur de parts ne paie pas ses charges à la société, celle-ci peut faire vendre les parts et elle récupère les parts avant le prêteur. Si bien que vous conviendrez aisément qu'il n'est pas très heureux, pour un prêteur, de nantir des parts sur lesquelles il existe des créanciers éventuellement prioritaires.

Le projet de loi qui nous est soumis tend à remédier à ces difficultés et par là même à relancer la formule.

Je doute cependant que cet objectif puisse être effectivement atteint de par l'excessive modestie du projet de loi. Il n'est pas sûr, en effet, que des dispositions simplement juridiques relancent une formule pour laquelle les motivations des acheteurs sont fréquemment très éloignées des aspects juridiques de leur engagement. Il semble donc que cet objectif doive faire l'objet d'autres mesures destinées à relancer l'immobilier dans son ensemble, l'immobilier des loisirs en particulier.

Parmi les différentes mesures d'accompagnement pour relancer l'immobilier des loisirs figure l'extension du plan d'épargne logement à la formule que nous étudions aujourd'hui. Je me permets de vous dire, monsieur le ministre, que cette extension constitue, selon moi, un dévoiement complet de l'épargne logement. Au départ, l'épargne logement était destinée à permettre aux familles d'acquérir une résidence principale. Par la suite, on l'a étendue à la résidence secondaire susceptible de devenir une résidence principale. Mais le fait de l'étendre à des parts de société d'attribution en jouissance pour l'occupation éphémère d'un appartement dans l'année est, à mon sens, une erreur.

Pour en revenir aux dispositions du texte dont j'ai déjà indiqué qu'elles me paraissent excessivement modestes, il convient de souligner combien est regrettable le fait que le Gouvernement n'ait pas cru bon, dès lors qu'il se propose de légiférer sur ce problème, d'aborder au fond la question centrale qui me paraît être la nature du droit de propriété.

Il aurait été souhaitable, en effet, que le Gouvernement envisageât - et M. le ministre nous a dit, à cette tribune, pourquoi il n'en était pas partisan - de définir un droit réel sur l'appartement plutôt que ce droit personnel sur des sociétés d'attribution, qui présente aujourd'hui un certain nombre d'inconvénients.

Certes, la définition d'un droit réel présente des difficultés. Pour s'en tenir à l'aspect juridique, les droits réels existants dans notre droit paraissent au premier abord - j'en conviens facilement - délicats à appliquer à cette formule d'occupation partagée par périodes de ces appartements. Ainsi, le premier de nos droits réels, le droit de propriété, ne peut être exercé en commun que sous la forme d'une indivision, mais celle-ci est, dans notre droit, un état essentiellement anarchique dans la mesure où l'indivision, comme vous l'avez rappelé, monsieur le ministre, a toujours été considérée comme un état transitoire, malgré les réformes intervenues en la matière en 1976, dans la mesure où elle ne comporte aucune organisation stable et dès lors que les créanciers des investisseurs peuvent à tout moment remettre en cause la stabilité de cette indivision.

Malgré les difficultés que présente l'indivision d'un droit réel pour la mise en œuvre de ces opérations, la commission des lois a estimé nécessaire de définir un dispositif minimal pour que ce type de droit puisse être retenu par ceux qui voudront s'y reporter.

C'est pourquoi - innovation importante - la commission des lois a tenu à modifier l'architecture du projet gouvernemental, qui se limitait à viser les situations existantes, pour introduire un chapitre nouveau, destiné à permettre l'organisation des droits de propriété indivis dans le temps.

Je dois même, à ce sujet, monsieur le ministre, rectifier l'une de vos affirmations à la tribune. J'ai eu l'occasion, lors de l'étude de ce projet de loi, au demeurant fort complexe, de procéder à un très grand nombre d'auditions, notamment des représentants du notariat. Ceux-ci m'ont indiqué que le

notariat est très favorable à l'institution d'un droit réel. En outre, une association de « multipropriétaires » des Alpes-Maritimes - si mes souvenirs sont exacts - nous a envoyé une note à ce sujet pour nous faire part de sa position en faveur du droit réel.

D'ailleurs, monsieur le ministre, l'introduction d'un chapitre nouveau permettant une « multipropriété » réelle donnerait la possibilité aux praticiens d'inventer un nouveau système ne présentant pas les inconvénients que nous avons signalés dans le système actuel, fondé sur le droit personnel.

Cela dit, nous n'avons fait qu'ajouter un « plus ». Si ce droit réel que nous voudrions créer n'est pas possible, la pratique le dira. Mais pourquoi, monsieur le ministre, écarter d'emblée cette solution de droit réel qui pourrait contribuer à développer la formule ? Nous, nous n'avons pas du tout rejeté les dispositifs actuellement existants, d'autant que ce projet de loi comporte des mesures intéressantes susceptibles d'améliorer la situation actuelle.

Les trois volets seraient intéressants et j'avoue que je n'ai pas compris votre acharnement, dans votre intervention, à vous opposer au chapitre nouveau relatif au droit réel, que nous avons prévu précisément pour essayer de développer la formule à la demande des professionnels.

Sur la forme, toutefois, le projet paraît quelque peu déroutant. Il nous a été expliqué que la loi de 1971 n'était pas parfaitement adaptée à l'objectif visé. Il aurait sans doute été préférable de refondre cette loi plutôt que d'y ajouter un ensemble nouveau.

Néanmoins, le dispositif proposé constitue une succession de mesures qui ont retenu toute notre attention même si, sur certains points, ainsi que nous le verrons lors de l'examen des articles, la commission des lois propose au Sénat des modifications parfois notables.

Le projet s'efforce d'améliorer le fonctionnement des sociétés et se propose de renforcer la protection des associés de ces sociétés. Au nombre des dispositions prévues, citons d'ores et déjà la limitation de la responsabilité des associés des sociétés civiles d'attribution ou les dispositions visant à organiser dans de meilleures conditions les assemblées générales.

Enfin, je dirai quelques mots sur les sociétés coopératives d'attribution que le projet de loi se propose d'organiser. D'après ses auteurs, ces sociétés devraient permettre à la clientèle du tourisme social l'accès à la formule d'occupation à temps partagé.

J'ai personnellement tendance à douter du succès de ces sociétés, dès lors qu'en définitive elles sont *a priori* inadaptées aux caractéristiques de la formule, sauf évidemment - ce que personne ne souhaite - si elles perdent dans l'opération leurs caractéristiques propres qui ont fait le succès des sociétés coopératives en général.

Cela dit, malgré ces réserves, la commission des lois a estimé que l'expérience pouvait être tentée, à condition toutefois - c'est l'objectif qui a été visé - qu'elle soit menée avec les garanties les plus minutieuses.

Volontairement, je me suis borné, dans ce rapport oral, à évoquer les grandes lignes du projet de loi, au demeurant fort complexes. Lors de la discussion des articles, j'aurai l'occasion d'entrer dans les détails de ce projet.

Je vais donc arrêter là la présentation de ce rapport, en espérant que la loi, lorsqu'elle sera votée, permettra un développement de cette formule de vacances. L'introduction d'un nouveau chapitre sur le droit réel - si le Gouvernement voulait bien réfléchir à ce « plus » que nous proposons et si l'Assemblée nationale acceptait de suivre le Sénat - compléterait la palette de la mise en œuvre de la formule.

C'est pourquoi la commission des lois, sous réserve de l'adoption des amendements que nous examinerons tout à l'heure, propose au Sénat l'adoption du projet de loi.

M. Jacques Larché, président de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale. Très bien !

M. le président. La parole est à Mme Midy.

Mme Monique Midy. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, nous avons à examiner aujourd'hui un projet de loi organisant le régime juridique des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, c'est-à-dire de sociétés qui restent propriétaires de l'im-

meuble mais qui attribuent aux associés des parts qui leur confèrent la jouissance d'un appartement pour une période de l'année.

Il était nécessaire de légiférer dans ce domaine, la loi du 16 juillet 1971 applicable jusqu'ici ne satisfaisant pas totalement aux exigences et caractéristiques de partage dans le temps de cette formule touristique de logement, notamment en matière de protection des droits des associés. On peut néanmoins noter la portée très limitée de ce projet de loi.

En effet, selon le rapporteur de la commission des lois, ce sont 80 000 titulaires du droit de jouissance qui seraient concernés par ce projet, chiffre assez dérisoire au regard des 31 millions de Français partis en vacances en 1983.

De plus, d'après M. Besson, rapporteur à l'Assemblée nationale, ces « titulaires » appartiennent pour plus de 70 p. 100 aux cadres moyens ou supérieurs et aux professions libérales, c'est-à-dire à des gens aisés pour lesquels ne se pose pas, en tant que tel, le problème du départ en vacances, mais qu'il est juste, bien sûr, de protéger.

Le tourisme n'est pas un secteur secondaire de notre économie. Il représente 10 p. 100 du produit intérieur brut et 1,5 million d'emplois en 1984.

Il représente également le moment où de nombreux travailleurs peuvent se reposer de conditions de vie et de travail de plus en plus difficiles ; d'où l'intérêt qu'un nombre de plus en plus grand de Français puissent partir en vacances.

Or un Français sur deux ne part pas. En effet, les chiffres publiés par l'I.N.S.E.E. pour 1984 montrent un fléchissement du taux de départ pour la première fois depuis 1977 alors que, depuis cette date, il augmentait lentement mais régulièrement.

Il diminue de 1 p. 100 en moyenne nationale alors qu'il est en augmentation pour les familles à revenus élevés.

L'I.N.S.E.E., dans son étude n° 31 de février 1985, note par ailleurs que « l'on peut lier, semble-t-il, cette baisse aux évolutions du niveau de vie et aux difficultés actuelles que rencontrent les Français ».

D'après les chiffres provisoires pour l'été 1985, cette tendance à la baisse serait aggravée. Alors que la cinquième semaine de congés payés est généralisée depuis 1983, la durée moyenne annuelle des séjours est stable depuis plusieurs années.

Dans un tel contexte, on ne s'étonnera donc pas que les communistes - s'ils ne nient pas la nécessité d'une législation dans le domaine qui nous intéresse aujourd'hui - replacent ce projet dans le cadre de l'exigence d'un développement du tourisme social, permettant seul l'accès aux loisirs pour le plus grand nombre, à condition de s'en donner les moyens, tourisme social à propos duquel mon ami, M. Bernard Hugo, a rappelé nos préoccupations au début de cette session, au cours de la discussion d'une question orale avec débat.

Lors de l'examen de la loi de finances pour 1985, nous avions noté et fait remarquer que le tourisme social était laissé pour compte alors que au contraire le secteur commercial du tourisme était favorisé.

Les mêmes tendances se retrouvent dans le projet de loi de finances pour 1986. En effet, il confirme l'abandon de toute politique à caractère social en matière de tourisme - moins 2 millions de francs pour les constructions de villages-vacances gérés par le tourisme social - et c'est bien ce qui nous inquiète.

En effet, les aides accordées par l'Etat, les caisses d'allocations familiales et les collectivités locales aux investissements pour le tourisme social diminuent depuis deux ans. C'est un manque à gagner que les régions et les départements ne pourront combler, faute de moyens.

Tout cela montre que les familles à revenus modestes, déjà touchées durement par la crise, le chômage, les difficiles conditions de vie, sont pénalisées une fois de plus dans leurs loisirs et leur détente.

Si ce projet de loi peut avoir une portée plus grande que celle que j'ai initialement énoncée, c'est par une démocratisation de l'accès à ces immeubles en jouissance à temps partagé, par le biais de sociétés coopératives et des comités d'entreprise et par le renforcement des moyens de contrôle démocratique sur les sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé.

Je me réjouis donc de ce que les amendements de mes collègues communistes et les débats de l'Assemblée nationale aient permis une évolution en ce sens, notamment par l'adop-

tion d'une mesure rendant effectives et obligatoires les assemblées générales et l'adoption d'un chapitre consacré aux sociétés coopératives.

Je rappellerai que le développement de cette forme de tourisme par la « multipropriété » est limité par les appétits de profit des sociétés qui en font la promotion et, sur ce point, je m'inquiète vivement de la portée d'un certain nombre d'amendements proposés par la commission des lois, qui me paraissent aller plus dans le sens des intérêts des sociétés que dans celui des associés.

Or, l'objectif du projet de loi est justement, afin de favoriser le développement de la formule, de mieux protéger les associés.

Nous accueillons donc favorablement ce projet de loi mais tel qu'il nous parvient de l'Assemblée nationale (*Applaudissements sur les travées communistes*).

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

M. Marc Bœuf. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, le projet de loi relatif aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé marque un progrès important dans le domaine des résidences secondaires de vacances.

En 1967, avait été lancée par la société des grands travaux de Marseille, pour la commercialisation d'un programme, l'appellation « multipropriété ». Cette nouvelle formule connut un certain succès, en particulier dans les stations de sports d'hiver.

Mais aucun statut légal n'existait pour de telles propriétés. La « multipropriété » relevait et relève exclusivement du domaine contractuel.

Le texte que vous nous présentez, monsieur le ministre, est donc nécessaire. Il vient en son temps après la reconnaissance de la résidence de tourisme par un arrêté du 19 septembre 1983 et après la loi du 21 mai 1985 qui étend le régime de l'épargne logement à l'acquisition d'habitation ayant une destination autre que l'habitation principale.

Ce texte répond donc aux problèmes économiques que peuvent se poser certaines régions touristiques. Il peut prendre une part importante dans la démocratisation de l'accès au séjour de vacances. Il existe, en effet, une clientèle dont les moyens financiers sont insuffisants pour accéder à la propriété traditionnelle ou qui ne souhaitent pas posséder un bien immobilier mal utilisé.

La formule que vous nous présentez peut économiser les sites et espaces disponibles s'il existe une rotation des propriétaires saisonniers. Elle peut aider aussi à l'étalement des vacances, entraînant ainsi une création d'emplois à temps plein. Elle peut enfin accueillir un plus grand nombre de touristes.

Il faut reconnaître cependant que l'usage à plusieurs d'un même bien n'est pas tout à fait entré dans les habitudes françaises, et cette formule ne connaît peut-être pas le succès qu'elle a dans d'autres pays. Il faut reconnaître aussi que le tourisme social est peu aidé. Un désengagement normal de l'Etat à la suite des lois sur la décentralisation, les réticences de certaines collectivités territoriales qui ne comprennent pas l'importance actuelle du phénomène « tourisme », la quasi-disparition des aides à la pierre des caisses d'allocations familiales entraînent un ralentissement de la construction destinée au tourisme social ou au tourisme associatif.

Ce projet de loi prend aussi une autre dimension si cette forme d'immeubles en jouissance à temps partagé est appliquée par les collectivités locales, les associations de tourisme social, les comités d'entreprise ou les coopératives H.L.M. de construction.

Jusqu'à maintenant, le cadre juridique le mieux adapté semblait être celui de la société constituée en vue de l'attribution en jouissance d'immeubles aux associés par fractions divisées, régie par la loi du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction. Mais cette loi s'est révélée insuffisante pour répondre aux besoins de protection de l'attributaire. Il fallait aussi faire redémarrer cette formule qui s'était essouffée ces dernières années. Les données juridiques entre constructeurs et acquéreurs devaient être clarifiées. Ce projet de loi devrait répondre à ces besoins et à ces interrogations.

Ainsi sera définie une opération qui regroupera dans un même immeuble des personnes ayant chacune la jouissance périodique et successive d'un même appartement. Ainsi, il sera vendu de l'espace, mais aussi du temps.

Une des originalités de ce projet est d'avoir retenu la structure sociétaire. La société reste propriétaire de l'immeuble et attribue aux associés des parts ou des actions leur confiant la jouissance d'un appartement pour une période de l'année choisie d'une manière définitive.

Mais, parmi toutes les caractéristiques de ce projet de loi, j'en retiens surtout deux : la volonté du législateur de protéger l'acheteur ; les possibilités données au mouvement coopératif d'accéder à cette formule.

Oui, l'acheteur est protégé. Ainsi, les sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé peuvent avoir un objet accessoire, consistant dans l'acquisition et la gestion d'éléments mobiliers conformes à la destination de l'immeuble, et un objet supplémentaire, consistant dans la fourniture de services ou le fonctionnement d'équipements collectifs nécessaires à l'immeuble. Mais le projet de loi spécifie bien que ces services ou équipements collectifs doivent être directement rattachés au logement ou à l'immeuble, évitant ainsi l'engagement financier des associés dans le fonctionnement d'équipements éloignés de l'immeuble social ou n'ayant qu'un lien indirect avec celui-ci.

Ainsi, alors que l'article 1857 du code civil prévoit que les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social, le projet de loi, dérogeant à cet article, prévoit, à l'inverse, que les associés ne répondent des dettes sociales à l'égard des tiers qu'à concurrence de leurs apports, à l'instar des sociétés anonymes et des sociétés à responsabilité limitée. Les associés ne seront donc tenus qu'à concurrence de leurs apports.

Ainsi, l'article 8 oblige le promoteur à réaliser la construction qu'il a promise, pour le prix qui a été convenu, et il est en faute dès lors qu'il ne justifie pas que l'inexécution ou la mauvaise exécution de sa mission est due à une cause qui ne lui est pas imputable.

L'article 10, lui, impose aux sociétés de prévoir, dans les statuts, la constitution d'un fonds de réserve pour les grosses réparations. C'est une initiative heureuse, qui peut éviter des surprises financières aux sociétaires.

Les accédants à la multipropriété sont donc protégés.

Il est à remarquer aussi la volonté de veiller à la bonne gestion de la société d'attribution : un conseil d'administration ou un conseil de surveillance est obligatoire ; des commissaires aux comptes doivent être nommés et veiller à la régularité de la gestion.

Toujours dans un souci d'information et de protection des acquéreurs, l'article 18 énumère les mentions qui devront obligatoirement figurer sur les écrits concernant la cession des parts.

L'article 19, lui, prévoit qu'un associé d'origine ne peut vendre ses parts ou actions à un tiers que si tous les associés sont garantis contre leur défaillance éventuelle à répondre aux appels de fonds nécessaires à la réalisation de travaux, l'immeuble n'étant pas achevé.

Enfin, l'article 2 prévoit que tous les documents relatifs à l'acquisition des droits sociaux devront faire nettement apparaître la nature des droits concédés afin que le client ne puisse pas confondre la propriété de l'appartement et les attributs de la multipropriété.

Par ce projet, monsieur le ministre, vous avez voulu également donner au mouvement coopératif des moyens nouveaux en ce qui concerne les hébergements touristiques.

Les sociétés qui ont adopté la forme coopérative sont soumises à des règles qui limitent les risques que peuvent prendre et coopérateurs et coopératives. Ainsi, la société doit limiter son objet aux seules opérations relatives à des immeubles compris dans un même programme comportant une ou plusieurs tranches d'un ensemble immobilier.

D'ailleurs, si le programme compte plusieurs tranches, la souscription des parts ou actions correspondant aux tranches déjà réalisées doit être garantie par les établissements financiers classiques ou par un organisme spécifique agréé par l'Etat. Les conditions d'agrément et de fonctionnement de cet organisme seront déterminées par décret en Conseil d'Etat - j'aurai l'occasion de revenir dans un instant sur ces dispositions.

Enfin, le projet de loi prévoit que, pour chacune des tranches d'un programme, le commencement des travaux est subordonné à un pourcentage de souscriptions de parts ou d'actions correspondant au moins à 50 p. 100 du coût de la tranche, de manière à assurer une partie du financement de l'opération de construction.

Je me permettrai, sur ce dernier point, monsieur le ministre, de vous poser une question. Les sociétés coopératives sont tenues à des règles de fonctionnement très précises, et je me demande si, dans certains cas, la garantie demandée ne pourrait pas être supprimée. Les risques sont, en effet, assez faibles puisque 50 p. 100 des parts sont souscrites avant le lancement. Aussi, à partir du moment où un organisme agréé par le ministère de tutelle a donné un agrément au programme, où un établissement de crédit habilité garantit l'achèvement de la tranche des travaux, où un organisme s'engage à prendre en charge les frais financiers et les charges correspondant aux périodes non vendues, la société coopérative d'attribution ne pourrait-elle pas être dispensée de la garantie de souscription ?

En conclusion, je dirai que ce projet de loi, tel qu'il nous est présenté, monsieur le ministre, constitue un progrès certain dans le domaine de l'immobilier ; il offre une nouvelle forme d'hébergement touristique ; il garantit le citoyen ; il étend le champ d'action des sociétés coopératives. Le groupe socialiste ne peut donc que lui réserver un accueil très favorable.

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Je demande la parole.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Je tiens tout d'abord à indiquer que je ne souhaite pas donner un caractère trop technique et trop juridique à ce débat. On pourrait effectivement développer à l'infini certains thèmes qui ont été évoqués, comme celui du droit réel et du droit personnel, dont je parlais tout à l'heure. L'objectif recherché par tous est de donner, que ce soit par le biais de la forme traditionnelle ou par le biais de la forme coopérative, un coup de fouet au secteur du bâtiment et au tourisme, notamment au tourisme social. Il ne faudrait pas, si vous me permettez cette expression, que l'arbre juridique cache la forêt des intentions, qui nous sont, je crois, communes à tous. Aussi, afin que ce débat ne risque pas d'effrayer le candidat à la multipropriété, quel que soit le site choisi, je serai parfois conduit à vous répondre succinctement. En effet, notre souci commun est de développer cette forme de tourisme et d'activité économique. Ces quelques précautions étant prises, j'indiquerai que nous ne sommes pas fermés à l'idée d'un certain nombre d'amendements.

Dans les différents domaines - économique, social, environnement, gestion des loisirs, emploi, aménagement du territoire - le texte est riche et il ne faut pas perdre de vue son contenu dans les méandres d'un droit toujours un peu complexe quand il s'agit du logement et de l'immobilier.

Nous pouvons, à mon avis, accomplir ensemble un travail de qualité et aboutir à un texte qui soit aussi motivant que possible pour les candidats, que nous souhaitons très nombreux, à cette forme un peu spéciale d'accession à la propriété.

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

La discussion générale est close.

Nous passons à la discussion des articles.

Division et articles additionnels

M. le président. Par amendement n° 1, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose, avant le chapitre I^{er}, d'insérer une division nouvelle intitulée :

« Chapitre I^{er} A (nouveau)

« Dispositions relatives à l'indivision par périodes dite "multipropriété". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Monsieur le président, je présenterai d'une manière globale, si vous le permettez, les cinq premiers amendements relatifs au droit réel en matière de multipropriété ; l'amendement n° 1 ne porte que sur le titre du chapitre.

Comme je l'ai indiqué tout à l'heure, ce chapitre nouveau, auquel la commission est très attachée, permettrait d'utiliser le droit réel en matière d'occupation temporaire d'appartements.

Il nous a été indiqué, au cours des auditions auxquelles nous avons procédé, que le droit réel était possible, mais qu'il existait des obstacles juridiques à son introduction dans

le système. C'est la raison pour laquelle la commission a essayé, par quatre articles additionnels très simples, de permettre l'utilisation de ce droit réel pour la multipropriété. Il s'agirait alors d'une véritable multipropriété.

La commission des lois vous propose d'insérer un chapitre additionnel avant les dispositions du texte actuel. Nous ne touchons pas, en effet, au projet de loi. Nous prévoyons un « plus » comme vous le disiez tout à l'heure, monsieur le ministre, dans la même optique que la vôtre, c'est-à-dire dans celle de développer au maximum ce système de loisirs et de vacances.

Ce chapitre additionnel tend à permettre l'organisation de la formule sur le fondement d'un droit réel. Ce droit réel constitue, nous semble-t-il, une meilleure sécurité pour l'acquéreur.

L'organisation de la formule sur ce fondement suppose, au minimum, l'organisation par appartement entre les intéressés d'une propriété indivise, les conditions d'occupation étant définies par une convention.

Cependant, ce dispositif, en l'état actuel des textes, paraît difficile à mettre en œuvre, compte tenu du caractère essentiellement anarchique de l'indivision. Vous avez dit qu'une telle indivision par appartement aurait pour conséquence d'élever énormément le nombre de personnes dans une assemblée générale. Je vous répondrai que ces personnes ne seront pas plus nombreuses que les porteurs de parts.

Le chapitre additionnel que la commission des lois propose consiste donc à prévoir, dans ce cas seulement, une dérogation aux principales règles de l'indivision qui donnent à l'indivision le caractère anarchique dont je parlais à l'inst-

La première de ces règles concerne la durée de l'indivision. Actuellement, quoique l'indivision soit plus stable de par les réformes intervenues en 1976, elle reste essentiellement un état transitoire. En effet, les co-indivisaires peuvent à la rigueur conclure une convention par laquelle ils conviennent de demeurer dans l'indivision. Mais cette convention ne peut durer plus de cinq ans.

La première dérogation proposée dans le cadre du chapitre I^{er} consiste à permettre la conclusion d'une telle convention pour une durée supérieure.

La deuxième difficulté, dans l'état actuel des textes, tient au caractère inorganisé de l'indivision en droit français. La deuxième disposition que la commission des lois propose dans ce chapitre tend à permettre que les co-indivisaires s'organisent pour la gestion et l'administration de leur bien indivis.

La troisième difficulté tient à ce que les créanciers personnels du co-indivisaire peuvent provoquer, comme vous l'indiquez tout à l'heure, la vente du bien indivis. Il est donc proposé de créer dans ce cas une dérogation à cette règle. En revanche, le créancier pourra toujours saisir les droits de son débiteur dans l'indivision, droits qui peuvent faire l'objet d'une hypothèque.

Ces diverses dérogations devraient constituer une base à l'organisation de la formule sur le fondement d'un droit réel.

En tout cas, je vous rappelle ce que les notaires m'ont dit en la personne de leurs représentants. Je suis assez surpris qu'ils ne vous l'aient pas fait savoir. Cette formule peut les mettre au pied du mur et l'on verra si elle peut être valable ou non.

Enfin, une dernière disposition que nous avons tenu à insérer limite expressément ce dispositif au cas particulier que nous évoquons. C'est pourquoi ces dispositions ne seront pas applicables au cas où l'indivision résulte d'une succession ou d'une rupture de communauté.

Voilà, monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, ce que je voulais vous indiquer avant d'aborder les quatre articles additionnels que nous proposons. Ils forment un tout. Je tiens à vous dire que nous n'avons pas voulu toucher au système actuel. Nous souhaitons donner un « plus » à la demande des professionnels.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Monsieur le rapporteur, j'ai déjà longuement expliqué mon point de vue. Nous n'allons pas rouvrir ce débat sur le droit réel et sur le droit personnel. Je reconnais la parfaite cohérence de votre logique, mais je n'y souscris pas.

Si vous voulez mettre un « plus », je voudrais être bien sûr, en l'occurrence, qu'il s'agisse d'un mieux. Or, je n'en suis pas du tout convaincu pour les raisons que j'ai évoquées tout à l'heure. Alors que 80 000 familles sont intéressées par la multipropriété aujourd'hui, je souhaite que, dans cinq ans, 200 000, voire 300 000 familles, y compris des familles modestes, le soient. Par conséquent, à mon avis, il ne faut pas parler de dérogation à l'indivision et vouloir mettre les notaires au pied du mur, pour reprendre l'expression que vous avez utilisée, monsieur le rapporteur. Vous avez même ajouté que, si ce système n'est pas valable, la pratique le dira.

Je ne veux pas me livrer à l'expérimentation. Je préfère que nous nous tenions à ce qui est concret, à ce que les personnes connaissent. Grâce à notre système, elles auront des parts ; elles pourront aller pendant quinze jours à la mer, à la montagne ou à la campagne ; elles auront de quoi faire valoir leurs droits et pourront défendre leurs intérêts. Pour être attractif, il faut être clair et simple.

C'est pourquoi - et je le dis avec une grande franchise, mais aussi avec beaucoup de respect, monsieur le rapporteur - je préfère ma logique à la vôtre dans la mesure où nous donnons une garantie suffisante aux intérêts des uns et des autres.

En outre, à l'occasion de l'examen d'un projet de cette nature, il est périlleux d'explorer de nouvelles voies juridiques. Vous le savez par expérience, je ne suis pas contre le fait d'étoffer le droit dans différentes matières, mais, dans le cas d'espèce, notre proposition répond à vos préoccupations. Je vous accorde toutefois qu'un autre intitulé aurait pu être trouvé. Je vous avoue que, sur ce point de vocabulaire, mes collaborateurs et moi-même sommes restés en panne.

S'agissant des autres amendements, je vous indique que je ne pourrai pas vous suivre. Je l'ai dit tout à l'heure et je le confirme.

Cela dit, ce qui importe, c'est que nous ayons élaboré un texte qui apporte les garanties et aussi les impulsions nécessaires pour développer ce secteur d'activité.

M. le président. Si j'ai bien compris votre intervention, monsieur le rapporteur, vous souhaitez que le vote de l'amendement n° 1 soit réservé jusqu'après l'examen de l'amendement n° 5.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. C'est exact, monsieur le président.

M. le président. Je consulte donc le Sénat sur la demande de réserve de l'amendement n° 1, formulée par la commission.

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

La réserve est ordonnée.

Articles additionnels

M. le président. Par amendement n° 2, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose, avant le chapitre I^{er}, d'insérer un article additionnel 1^{er} A (nouveau) ainsi rédigé :

« Les propriétaires indivis d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble ayant conclu une convention afin d'exercer leur droit d'occupation par périodes, s'ils concluent, en ce qui concerne le maintien dans l'indivision, la convention prévue à l'article 1873-2 du code civil, peuvent, par dérogation à l'article 1873-3 du code civil, conclure cette dernière convention pour une durée supérieure à cinq ans. Pendant la durée de la convention, et par dérogation à l'article 1873-3 du code civil, la licitation ne peut être demandée que par les deux tiers des co-indivisaires. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Comme je l'ai indiqué tout à l'heure, cet amendement tend à supprimer le premier obstacle à l'organisation d'une propriété indivise, le caractère transitoire de l'indivision.

Nous sommes en présence de deux principes. Le régime ne peut s'appliquer au départ que si les co-indivisaires concluent une convention pour occuper l'appartement. Ils peuvent ensuite convenir de demeurer dans l'indivision, et ce par dérogation à l'article 1873-3 du code civil, qui ne permet pas la conclusion de ce type de convention pour une durée supérieure à cinq ans. L'amendement l'autorise dans ce cas.

Toutefois, pendant la durée de la convention, nous avons prévu que les deux tiers des co-indivisaires peuvent demander la licitation. Cette majorité des deux tiers a été choisie par analogie avec la majorité requise pour la dissolution des sociétés d'attribution.

S'agissant de la réalisation d'un bien, je suis persuadé que si ce système de jouissance à temps partagé par un droit réel se mettait en place, celui qui aurait une part d'indivision aurait beaucoup plus de possibilités de récupérer sa mise, si besoin était. En effet, tous les co-indivisaires se « tiendraient les coudes » et, s'il y avait le moindre problème, ils pourraient à la rigueur vendre communément l'appartement et reprendre leur mise, ce qui n'est pas possible dans le cas des parts.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Défavorable !

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 2.

M. Marc Bœuf. Je demande la parole.

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

M. Marc Bœuf. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, mon propos portera sur cet amendement ainsi que sur les amendements n°s 2, 3, 4 rectifié et 5, avec lesquels il forme un tout.

Je comprends très bien le souci de la commission des lois qui veut essayer de résoudre le problème du droit des multipropriétaires. Ces articles additionnels ont pour objet de substituer un droit réel au droit personnel pour qualifier le droit des multipropriétaires. La commission des lois propose donc de s'affranchir de ces règles d'indivision pour le cas de la multipropriété.

A notre avis, il s'agit d'un système qui risque d'être compliqué, qui modifie très sensiblement l'équilibre de ce texte même et qui remet en question le droit civil de l'indivision.

Je mets donc en garde mes collègues de la Haute Assemblée, car ces amendements peuvent créer une exception au principe du caractère transitoire de l'indivision. Je crains que cette exception ne crée un dangereux précédent. C'est la raison pour laquelle le groupe socialiste ne votera pas ces cinq amendements.

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

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Un article additionnel 1^{er} A ainsi rédigé est donc inséré dans le projet de loi, avant le chapitre I^{er}.

Par amendement n° 3, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose, avant le chapitre I^{er}, d'insérer un article additionnel 1^{er} B (nouveau) ainsi rédigé :

« Les propriétaires indivis mentionnés à l'article précédent peuvent étendre la convention prévue à l'article 1^{er} A à des dispositions relatives à la conservation et l'administration du bien indivis et, dans cette convention, déroger aux dispositions des articles 815-2 du code civil en ce qui concerne la conservation du bien indivis et 815-3 en ce qui concerne l'administration. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Monsieur le président, cet amendement vise à lever le deuxième obstacle à l'organisation du dispositif sur le fondement d'un droit réel résultant du caractère inorganisé de l'indivision. L'amendement tend à permettre l'extension de la convention précédente à des règles de gestion et d'administration de l'indivision. Dans ce cas, il permet de déroger aux règles des articles 815-2 et 815-3 du code civil. En revanche, il ne prévoit pas de dérogation pour les actes de disposition qui nous paraissent trop graves.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Défavorable !

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

Je mets aux voix l'amendement n° 3, repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Un article additionnel 1^{er} B ainsi rédigé est donc inséré dans le projet de loi, avant le chapitre I^{er}.

Par amendement n° 4 rectifié, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose, avant le chapitre I^{er}, d'insérer un article additionnel 1^{er} C (nouveau) ainsi rédigé :

« Les droits du propriétaire indivis, notamment en ce qu'ils sont régis par la convention prévue à l'article 1^{er} A, étendue le cas échéant, en vertu de l'article 1^{er} B, sont susceptibles d'hypothèque.

« Par dérogation à l'article 815-17 du code civil, les créanciers personnels du propriétaire indivis ne peuvent saisir que ses droits tels que mentionnés à l'alinéa premier ; en outre, pendant la durée de la convention, le créancier personnel d'un propriétaire indivis ne peut ni introduire une action en licitation ni exercer les droits de son débiteur dans l'indivision. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Cet amendement a pour objet de permettre aux co-indivisaires d'hypothéquer leur droit. Je tiens d'ailleurs à souligner que l'on m'avait objecté, dans un premier temps, une impossibilité matérielle de la part des hypothèques. Le ministère des finances m'a indiqué que cela ne posait pas de problème matériel.

En revanche, pour garantir la stabilité de l'indivision, nous avons prévu d'interdire aux créanciers personnels du co-indivisaire de provoquer la vente du bien indivis. Cela répond d'ailleurs à ce que disait tout à l'heure M. le ministre dans son intervention. Il y a donc une dérogation à l'article 815-17 du code civil. Le créancier ne peut pas non plus exercer les droits de son débiteur dans l'indivision par le jeu de telle action qui lui serait ouverte.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Défavorable !

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

Je mets aux voix l'amendement n° 4 rectifié, repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Un article additionnel 1^{er} C ainsi rédigé est donc inséré dans le projet de loi, avant le chapitre I^{er}.

Par amendement n° 5, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose, avant le chapitre I^{er}, d'insérer un article additionnel 1^{er} D (nouveau) ainsi rédigé :

« Les dispositions des articles premier A, premier B et premier C ne s'appliquent pas lorsque l'immeuble ou la fraction d'immeuble deviennent indivis pour cause de succession ou de rupture de communauté. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. L'amendement n° 5 précise que le dispositif qui vous est proposé ne peut, en aucune manière, régir les autres cas d'occupation par période du bien indivis lorsque cette indivision résulte d'une succession ou d'une rupture de communauté entre époux. Il ne sera pas possible dans ces cas de faire application des dispositions nouvelles que nous avons prévues.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Défavorable !

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

Je mets aux voix l'amendement n° 5, repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Un article additionnel 1^{er} D ainsi rédigé est donc inséré dans le projet de loi, avant le chapitre I^{er}.

Nous en revenons à l'amendement n° 1, qui avait été précédemment réservé.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Nous proposons de regrouper les articles additionnels qui viennent d'être adoptés dans un chapitre I^{er} A, ainsi libellé : « Dispositions relatives à l'indivision par périodes dite « multipropriété ».

La notion de « multipropriété » relève ainsi du droit réel et ne pourra plus être employée lorsque ne seront concernées que des sociétés porteuses de parts, cas dans lequel ce terme pourrait prêter à confusion.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Défavorable.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 1, repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Une division ainsi intitulée est donc insérée dans le projet de loi, avant le chapitre I^{er} :

Chapitre I^{er}

Dispositions générales

Article 1^{er}

M. le président. « Art. 1^{er}. - Les sociétés constituées en vue de l'attribution, en totalité ou par fractions, d'immeubles à usage principal d'habitation en jouissance par périodes aux associés auxquels n'est accordé aucun droit de propriété ou autre droit réel sur les immeubles en contrepartie de leurs apports, sont régies par les dispositions applicables aux sociétés dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux dispositions de la présente loi.

« L'objet de ces sociétés comprend la construction d'immeubles, l'acquisition d'immeubles ou de droits réels immobiliers, l'aménagement ou la restauration des immeubles acquis ou sur lesquels portent ces droits réels.

« Il comprend aussi l'administration de ces immeubles, l'acquisition et la gestion de leurs éléments mobiliers conformes à la destination des immeubles. Il peut également s'étendre à la fourniture des services, au fonctionnement des équipements collectifs nécessaires au logement ou à l'immeuble et de ceux conformes à la destination de ce dernier, qui lui sont directement rattachés.

« Est réputée non écrite toute clause des statuts prévoyant la désignation d'une personne physique ou morale autre que le représentant de la société pour assumer les missions prévues à l'alinéa précédent. »

Par amendement n° 6, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose de rédiger comme suit cet article :

« Les sociétés ayant pour objet l'attribution en totalité ou par fractions d'immeubles à usage principal d'habitation en jouissance par périodes aux associés auxquels n'est accordé aucun droit de propriété ou autre droit réel en contrepartie de leurs apports sont régies par les dispositions applicables aux sociétés sous réserve des dispositions de la présente loi. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. La commission a considéré qu'il était préférable de renvoyer la définition de l'objet des sociétés à un article 1^{er} bis plutôt que de la faire figurer dès l'article 1^{er}, qui ne doit concerner que la définition des sociétés prévues par la loi.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Comme je l'ai indiqué tout à l'heure, le Gouvernement est disposé à pratiquer l'ouverture. Je suis donc favorable à cet amendement, qui peut effectivement clarifier la situation.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 6.

Mme Monique Midy. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à Mme Midy, pour explication de vote.

Mme Monique Midy. Nous préférons la rédaction de l'Assemblée nationale. En effet, la suppression du dernier alinéa - confirmée dans l'amendement n° 7 - rend impossible la précision du nom du responsable de la gestion de l'immeuble, qui permettrait pourtant d'éviter la non-inamovibilité de fait. Nous sommes donc contre cet amendement.

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

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'article 1^{er} est donc ainsi rédigé.

Article additionnel

M. le président. Par amendement n° 7, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose d'insérer, après l'article 1^{er}, un article additionnel 1^{er bis} ainsi rédigé :

« La construction d'immeubles, l'aménagement ou de droits réels immobiliers, l'aménagement ou la restauration des immeubles acquis concourent à la réalisation de l'objet des sociétés mentionnées à l'article 1^{er} ;

« L'objet de ces sociétés comprend l'administration des immeubles mentionnés à l'article 1^{er}, l'acquisition et la gestion de leurs éléments mobiliers strictement conformes à la destination de ces immeubles ;

« Il peut également comprendre la fourniture de services directement conformes à la destination de ces immeubles et le fonctionnement des équipements collectifs strictement nécessaires à la fraction d'immeuble ou à l'immeuble. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Cet amendement vise à insérer un article 1^{er bis}, que j'évoquais tout à l'heure, dans lequel est défini l'objet des sociétés énumérées dans l'article 1^{er}.

Mme Midy a contesté la suppression du dernier alinéa de l'article 1^{er} tel qu'il nous a été transmis par l'Assemblée nationale. La commission des lois s'est demandé si elle devait maintenir ou non cette disposition, mais il lui a semblé qu'il fallait laisser, lorsqu'une gérance débute son activité, une possibilité de changement de gérant à la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale et non à la majorité des deux tiers.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. J'ai accepté le précédent amendement, mais je ne puis souscrire à celui-ci.

S'agissant du premier alinéa, nous souhaitons le maintien de la rédaction de l'Assemblée nationale, qui nous paraît beaucoup plus précise. En ce qui concerne les autres alinéas, la rédaction actuelle du projet de loi nous paraît satisfaisante.

Le Gouvernement est donc défavorable à l'amendement n° 7.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 7, repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Un article additionnel ainsi rédigé est donc inséré dans le projet de loi, après l'article 1^{er}.

Article 2

M. le président. « Art. 2. - Les sociétés mentionnées à l'article 1^{er} peuvent être constituées sous la forme de société civile ou de société anonyme ou de société à responsabilité limitée. Elles ne peuvent se porter caution. »

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

« Les sociétés mentionnées à l'article 1^{er} ne peuvent se porter caution. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Le texte d'origine prévoyait la constitution des sociétés sous toutes les formes prévues par la loi.

L'Assemblée nationale a limité l'option à trois types : la société civile, la société anonyme et la société à responsabilité limitée.

Il a semblé à votre commission qu'il était préférable de laisser ouvertes toutes les options en la matière. Elle n'a cependant pas cru utile de revenir au texte d'origine.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Favorable.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 8.

Mme Monique Midy. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à Mme Midy, contre l'amendement.

Mme Monique Midy. Nous craignons que cette rédaction n'ouvre la porte aux sociétés en nom collectif ou aux sociétés en commandite que nos collègues députés ont souhaité, les débats de l'Assemblée nationale le prouvent, écarter du champ d'application de ce projet de loi. Nous voterons donc contre cet amendement.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'amendement n° 8, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'article 2 est donc ainsi rédigé.

Article 3

M. le président. « Art. 3. - Les associés sont tenus, envers la société, de répondre aux appels de fonds nécessités par la construction, l'acquisition, l'aménagement ou la restauration de l'immeuble social en proportion de leurs droits dans le capital social et de participer aux charges dans les conditions prévues à l'article 7 de la présente loi.

« Si un associé ne satisfait pas à ces obligations, il est fait application des deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article L. 212-4 du code de la construction et de l'habitation.

« L'associé défaillant ne peut prétendre, à compter de la décision de l'assemblée générale, ni entrer en jouissance de la fraction de l'immeuble à laquelle il a vocation, ni se maintenir dans cette jouissance. »

Par amendement n° 9, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose, dans le deuxième alinéa de cet article, de remplacer les mots : « il est fait » par les mots : « il peut être fait ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. La commission préfère laisser la faculté au gérant de la société de mettre en vente des parts, par exemple, plutôt que de lui en faire obligation, comme le prévoit l'article 3 tel qu'il nous est proposé.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Favorable.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 9, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 3, ainsi modifié.

(L'article 3 est adopté.)

Article 4

M. le président. « Art. 4. - Par dérogation à l'article 1857 du code civil, les associés des sociétés constituées sous la forme de société civile ne répondent des dettes sociales à l'égard des tiers qu'à concurrence de leurs apports. »

Je suis saisi de deux amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 49, présenté par le Gouvernement, vise, dans le texte de cet article, à remplacer les mots : « ne répondent des dettes sociales qu'à concurrence de leurs apports. » par les mots : « répondent des dettes sociales à l'égard des tiers dans les mêmes conditions que les associés des sociétés à responsabilité limitée ou les actionnaires des sociétés anonymes. »

Le second, n° 10, présenté par M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, tend, à la fin de cet article, à remplacer les mots : « leurs apports. » par les mots : « l'engagement de versement qu'ils ont pris à l'égard de la société au moment de la souscription des parts ou actions. »

La parole est à M. le ministre, pour présenter l'amendement n° 49.

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Il s'agit de préciser la portée du terme « apports », qui paraît quelque peu ambigu. Cet amendement illustre le souci qu'a le Gouvernement d'établir la plus

grande clarté possible dans ce projet. En fait, nous proposons une référence aux dispositions bien connues qui sont en vigueur pour les S.A.R.L. et les sociétés anonymes.

Si cet amendement était adopté, celui de la commission serait satisfait. J'émetts donc un avis défavorable à l'encontre de ce dernier.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n° 10 et donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 49.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Sur le fond, nous sommes d'accord avec le Gouvernement : il faut préciser la portée du terme « apports ». La commission a cependant repoussé l'amendement n° 49. En effet, comment répondre des dettes sociales à l'égard des tiers « dans les mêmes conditions que les associés des sociétés à responsabilité limitée ou les actionnaires des sociétés anonymes » ? Lorsqu'une société est constituée sous forme de société anonyme, par exemple, pour permettre l'attribution en jouissance à temps partagé, la valeur de l'action correspond à la valeur de l'apport que fait l'acheteur de parts. Or, dans une société civile, la plupart du temps, le montant de l'apport est peu élevé, pour éviter tout frais. Dans certaines sociétés civiles, il peut même ne s'élever qu'à un franc. Avec votre amendement, la responsabilité serait égale à la part, qui pourrait donc être de un franc.

Sur le fond, nous sommes loin d'être en désaccord : on ne doit être responsable que de l'argent que l'on a apporté au départ. Mais la part ne correspondant à rien dans une société civile, nous maintenons notre amendement. Je vous demande donc, monsieur le ministre, de vous rallier à notre rédaction.

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

Je vais mettre aux voix l'amendement n° 49, repoussé par la commission.

(L'amendement n'est pas adopté).

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 10.

Mme Monique Midy. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à Mme Midy, pour explication de vote.

Mme Monique Midy. Monsieur le président, l'apport et l'engagement de versement nous paraissent deux choses différentes, l'une étant plus restrictive que l'autre. La formule proposée par l'amendement n° 10 nous semble - du moins à première vue - de nature à mieux protéger l'associé. Nous voterons donc cet amendement.

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

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

(L'amendement est adopté).

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

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

(L'article 4 est adopté).

Article 5

M. le président. « Art. 5. - Le ou les gérants d'une société civile constituée aux fins prévues à l'article 1^{er} de la présente loi sont révocables par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales nonobstant toutes dispositions contraires des statuts. » *(Adopté).*

Article 6

M. le président. « Art. 6. - Un état descriptif de division délimite les diverses parties de l'immeuble social en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont privatives.

« Les parts ou actions sont réparties entre les associés en fonction des caractéristiques du lot attribué à chacun d'eux, de la durée et de l'époque d'utilisation du local correspondant.

« La valeur des droits de tous les associés est appréciée au jour de l'affectation aux lots des groupes de droits sociaux qui leur sont attachés.

« Un tableau d'affectation des parts ou actions aux lots et par période est annexé à l'état descriptif de division.

« Un règlement précise la destination de l'immeuble et de ses diverses parties et organise les modalités de l'utilisation des équipements collectifs.

« Si un document publicitaire, qu'elle qu'en soit sa forme, fait état d'un service mis à la disposition des associés et destiné à permettre l'échange des périodes de jouissance, la vente des actions ou parts sociales ou la location du lot qui leur est attaché, le règlement ainsi que tout acte de souscription ou de cession d'actions ou de parts sociales mentionnent l'existence de ce service.

« Le règlement indique, en outre, les conditions particulières dont peut être assorti ce service. »

Par amendement n° 11, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose de rédiger ainsi le premier alinéa de cet article :

« Un état descriptif de division délimite les diverses parties de l'immeuble social en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Cet amendement s'explique par son texte même.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Toujours dans le même souci de clarté, le Gouvernement accepte cet amendement qui apporte une précision utile.

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

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

(L'amendement est adopté).

M. le président. Par amendement n° 12, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose, dans l'avant-dernier alinéa de ce même article 6, de remplacer les mots : « ainsi que tout acte de souscription ou de cession d'actions ou de parts sociales mentionnent » par le mot : « mentionne ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Cet amendement s'explique également par son texte même. Nous proposons que seul le règlement - d'où l'emploi du singulier - mentionne l'existence du service mis à la disposition des associés.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Je suis favorable au pluriel, car, en l'espèce, le singulier, précisément, est trop singulier *(Sourires).*

Plus sérieusement, s'agissant de la forme - sur le fond nous sommes tous très attentifs à délibérer de façon responsable - le Gouvernement souhaite que ce genre de prestations figurent non seulement dans le règlement, mais aussi dans les divers actes portant souscription ou cession de droits. Il est plus logique de regrouper dans un seul article les dispositions concernant les services d'échange, de location ou de vente. C'est la raison pour laquelle nous sommes défavorables à la proposition qui vient d'être faite.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Je demande la parole.

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

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Monsieur le ministre, sans doute ai-je mal explicité cet amendement.

En fait, si le mot « mentionne » est au singulier, c'est parce que nous proposons de préciser que les actes de souscription ou de cession d'actions ou de parts sociales mentionneront également l'existence du service à l'article 18 du projet. Nous avons préféré regrouper dans cet article tout ce qui est relatif aux souscriptions et cessions d'actions.

Il ne s'agit donc pas d'une modification de fond, mais d'un simple renvoi à l'article 18.

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Je demande la parole.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. J'avais bien noté cette intention, mais je reste attaché au pluriel, y compris dans cet article.

En effet, il faut que certaines précisions apparaissent d'une façon très nette à différents endroits du texte. A mon avis, il n'est pas inutile que, dans cet article 6, soit prévu ce que j'indiquais tout à l'heure, de façon que les dispositions en cause soient parfaitement connues.

Le Gouvernement maintient donc son avis défavorable.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 12, repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté).

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

Je mets aux voix l'article 6, modifié.

(L'article 6 est adopté).

Article 7

M. le président. « Art. 7. - Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs, les éléments d'équipement et le fonctionnement de l'immeuble en fonction de l'utilité qu'ils présentent à leur égard, compte tenu notamment de la durée et de l'époque de la période de jouissance.

« Ils sont tenus de participer aux charges relatives au fonctionnement de la société, à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes en proportion du nombre des parts ou actions qu'ils détiennent dans le capital social.

« Le règlement fixe la quote-part qui incombe dans chacune des catégories de charges, à chaque groupe particulier de parts ou actions défini en fonction de la période de jouissance. A défaut, il indique les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de charges.

« Tout associé peut demander au tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble la révision, pour l'avenir, de la répartition des charges visées aux deux premiers alinéas si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart, ou si la part correspondant au lot d'un autre associé est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre catégorie de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux deux premiers alinéas. Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des charges. L'action en révision ne peut être exercée que dans les cinq ans de l'adoption de l'état descriptif de division du règlement et des dispositions corrélatives des statuts. »

Par amendement n° 13, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose de rédiger ainsi cet article :

« Un décret détermine les charges communes et celles correspondant aux parties à usage privatif. Les associés sont tenus de participer aux charges des deux catégories en fonction de la situation et de la consistance du local, de la durée et de l'époque de la période de jouissance ;

« Toutefois, lorsque le local sur lequel l'associé exerce son droit de jouissance n'est pas occupé, pendant la période correspondante, l'associé ne participe pas aux charges correspondant aux parties à usage privatif ;

« Le règlement fixe la quote-part qui incombe dans chacune des catégories de charges, à chaque groupe particulier de parts ou actions défini en fonction de la situation du local, de la durée et de la période de jouissance.

« A défaut, il indique les bases selon lesquelles la répartition est faite. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Cet article concerne les charges que les associés sont tenus de payer. Ainsi que je l'ai dit dans mon rapport oral, le problème des charges est excessivement important pour tous ceux qui utilisent cette formule de vacances. Or il nous a semblé très difficile de délimiter ces charges dans la loi.

C'est pourquoi nous avons estimé préférable de rédiger différemment l'article 7 en laissant le soin à un décret de régler - infiniment mieux que ne pourrait le faire la loi - ce problème des charges.

Cet amendement pose problème, certes, mais pour une fois que nous donnons au Gouvernement l'occasion d'exercer un pouvoir supplémentaire j'espère qu'il la saisira.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Monsieur le président, je suis très sensible à l'attention de M. le rapporteur qui propose de confier à un décret le soin de déterminer les charges communes et celles qui correspondent aux parties à usage privatif.

Qu'on me permette - cette assemblée me paraît être un lieu particulièrement bien choisi à cet égard - de faire appel au bon sens.

Nous avons dit, tout à l'heure, que cette « multipropriété », au développement de laquelle nous sommes attachés, pourra se trouver aussi bien dans un espace rural dans la France verte et profonde, puisque quelques gîtes ruraux pourront faire l'objet d'une telle multipropriété, que dans des stations de haute montagne, dans un complexe de 200 ou 300 appartements, ou encore sur telle ou telle partie du littoral français, par le biais d'une implantation de cinquante ou soixante appartements, voire plus.

Je connais la qualité des juristes qui siègent dans cette assemblée, mais lorsqu'il faudra rédiger un décret prévoyant avec suffisamment de détails, pour éviter les conflits, les contestations, les discussions, ce qui va relever de l'usage privatif ou des parties communes sur des immeubles aussi dissemblables dans leur usage, dans leur conception, j'allais même dire dans leur âge, reconnaissez que ce ne sera pas très facile.

En outre, nous devons essayer de rester le plus près possible de la vie des citoyens et faire confiance aux professionnels.

Je comprends d'autant mieux la préoccupation de M. le rapporteur que la répartition des charges est aussi l'une des préoccupations majeures du Gouvernement, en général, et de mon département ministériel, en particulier. Mais si un tel décret peut être élaboré, il ne saurait être exhaustif et il n'aurait donc qu'une valeur indicative.

Par conséquent, la rédaction d'un tel décret ne nous ferait guère avancer et, en tout cas, pas de façon définitive.

C'est pourquoi le bon sens commande, afin de régler cette question de manière convenable, que nous nous en remettons au règlement intérieur propre à chacune des sociétés concernées.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Je demande la parole.

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

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Monsieur le ministre, je comprends très bien vos préoccupations et vous comprenez la mienne.

Dans l'hypothèse où nous parviendrions à améliorer le texte, je serais prêt - peut-être au cours d'une navette - à abandonner la demande que j'ai formulée.

Mais l'amendement n° 13, si l'on fait abstraction du problème du décret, comporte un deuxième alinéa qui me paraît très important : « Toutefois, lorsque le local sur lequel l'associé exerce son droit de jouissance n'est pas occupé, pendant la période correspondante, l'associé ne participe pas aux charges correspondant aux parties à usage privatif. »

Pour ne pas allonger les débats, je propose donc au Sénat d'adopter cet amendement et de rechercher, au cours de la navette, une autre rédaction visant à affiner le texte en ce qui concerne les charges. Je tiens particulièrement au deuxième alinéa, car - je l'ai indiqué tout à l'heure - il m'a été rapporté au cours des auditions que l'on ne prêtait pas d'attention au fait que les gens soient là ou non. Ils avaient une semaine ; ils payaient donc les charges d'eau, d'électricité, de chauffage, de nettoyage et d'inventaire.

En résumé, je demande au Sénat d'adopter l'amendement de la commission, mais je précise que je ne serai pas obtus au point de maintenir le renvoi à un décret si l'on trouvait une rédaction qui cerne mieux le problème des charges qu'actuellement.

MM. Paul Robert et Pierre Merli. Très bien !

M. le président. Monsieur le ministre, maintenez-vous votre position ?

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Le Gouvernement maintient son avis. Il est ouvert, mais tout est perfectible.

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

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'article 7 est donc ainsi rédigé.

Article additionnel

M. le président. Par amendement n° 14, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose, après l'article 7, d'insérer un article additionnel ainsi rédigé :

« Tout associé peut demander au tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble la révision, pour l'avenir, de la répartition des charges entre associés, établie dans les conditions prévues à l'article 7, si la part correspond à son lot est supérieure de plus d'un quart ou si la part correspondant au lot d'un autre associé est inférieure de plus d'un quart dans l'une ou l'autre catégorie des charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 7 ;

L'action en révision prévue à l'alinéa premier ne peut être exercée que dans les cinq ans de l'adoption de l'état descriptif de division, du règlement et des dispositions corrélatives des statuts. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. La disposition que nous proposons d'insérer par cet amendement figure à l'article 7 du projet présenté par le Gouvernement, mais nous préférons qu'elle fasse l'objet d'un article distinct.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Nous ne sommes pas obtus non plus. Le Gouvernement est donc favorable à cet amendement.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 14.

Mme Monique Midy. Je demande la parole, contre l'amendement.

M. le président. La parole est à Mme Midy.

Mme Monique Midy. Si l'on compare le texte de l'article 7, tel qu'il nous vient de l'Assemblée nationale, au texte de cet amendement on constate que, de toute façon, une phrase est supprimée. Cette phrase est la suivante : « Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des charges ». Or il nous semble que la disparition de cette phrase rend le texte moins favorable aux associés.

En conséquence, le groupe communiste votera contre l'amendement n° 14.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'amendement n° 14, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 7.

Article 7 bis

M. le président. « Art. 7 bis. - L'état descriptif de division, le règlement et les dispositions corrélatives des statuts doivent être adoptés avant tout commencement des travaux de construction ou, s'il s'agit d'une société d'acquisition, avant toute entrée en jouissance des associés. »

Par amendement n° 15, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose, dans le texte de cet article, de remplacer les mots : « s'il s'agit d'une société d'acquisition », par les mots : « en cas d'acquisition de l'immeuble, ».

Cet amendement est assorti d'un sous-amendement n° 52, présenté par le Gouvernement et tendant, dans le texte proposé par l'amendement n° 15, après le mot : « immeuble », à ajouter le mot : « existant ».

La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n° 15.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Le texte de l'article 7 bis, tel qu'il nous est transmis par l'Assemblée nationale, indique que « l'état descriptif de division, le règlement

et les dispositions corrélatives des statuts doivent être adoptés avant tout commencement des travaux de construction ou, s'il s'agit d'une société d'acquisition, avant toute entrée en jouissance des associés ». Or, il nous a semblé, puisqu'il s'agit non pas d'une société d'acquisition mais d'une société d'attribution, que la formule adoptée par l'Assemblée nationale était incorrecte et qu'il valait mieux écrire « en cas d'acquisition de l'immeuble », plutôt que « s'il s'agit d'une société d'acquisition ».

J'indique tout de suite que la commission accepte le sous-amendement n° 52 déposé par le Gouvernement.

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour défendre le sous-amendement n° 52 et donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 15.

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Le Gouvernement accepte l'amendement n° 52 dans la mesure où le mot « existant » est inséré après le mot « immeuble ». C'est l'objet du sous-amendement n° 52.

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

Je mets aux voix le sous-amendement n° 52, accepté par la commission.

(Le sous-amendement est adopté.)

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

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

(L'amendement est adopté.)

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

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

(L'article 7 bis est adopté.)

Article 8

M. le président. « Art. 8. - Les sociétés prévues à l'article premier qui ont pour objet la construction d'immeubles sont tenues de se conformer aux dispositions de l'article L. 212-10 du code de la construction et de l'habitation en ce qu'il impose soit de conclure un contrat de promotion immobilière, soit de confier les opérations constitutives de la promotion immobilière à leur représentant légal ou statutaire.

« Les mêmes obligations incombent aux sociétés prévues à l'article premier qui ont pour objet l'acquisition d'immeubles en vue de l'aménagement ou de la restauration dès lors que le coût global des travaux excède 50 p. 100 du prix d'acquisition des immeubles.

« Les sociétés prévues à l'article premier qui ont pour objet l'acquisition d'immeubles à contruire doivent conclure un contrat ou bénéficier d'une cession de contrat conforme aux dispositions des articles L. 261-10 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Si la vente a lieu sous la forme de vente en l'état futur d'achèvement, le contrat comporte la garantie d'achèvement prévue par l'article L. 261-11 du même code. »

Par amendement n° 16, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose :

I. - Dans le premier alinéa de cet article, de remplacer les mots : « qui ont pour objet » par les mots : « qui recourent, pour la réalisation de leur objet, à » ;

II. - Dans le deuxième alinéa de cet article, de remplacer les mots : « qui ont pour objet » par les mots : « qui recourent, pour la réalisation de leur objet, à » ;

III. - Dans le dernier alinéa de cet article, de remplacer les mots : « qui ont pour objet » par les mots : « qui recourent, pour la réalisation de leur objet, à ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. La construction et l'acquisition ne sont pas incluses dans l'objet des sociétés concernées, mais concourent seulement à la réalisation de celui-ci. C'est pourquoi la commission vous propose cette expression qui va plus loin que le texte d'origine.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Le Gouvernement est défavorable à cet amendement. En effet, il faut éviter toute confusion : ce projet de loi a pour objet la réalisation d'immeubles « en multipro-

priété ». Or, le sens du mot « recourent » est tout à fait différent de celui des mots « qui ont pour objet ». Il faut donc s'en tenir aux opérations qui sont citées dans le projet de loi et qui constituent les éléments indissociables, exclusifs de l'objet social des sociétés ; sinon, on pourrait aller vers une extension qui, à la limite, dénaturerait la philosophie, le fondement même du projet de loi.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Je demande la parole.

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

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Monsieur le ministre, là encore nous sommes d'accord sur le fond. Ces sociétés ont pour objet non pas la construction, mais l'attribution ; remplacer les mots : « qui ont pour objet » par les mots : « qui recourent, pour la réalisation de leur objet, à » va tout à fait dans votre sens.

C'est pourquoi, monsieur le président, la commission maintient son amendement, en souhaitant qu'à la suite de ces explications M. le ministre lui donne maintenant un avis favorable.

M. le président. Monsieur le ministre, le Gouvernement maintient-il son avis défavorable ?

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Oui, monsieur le président. Je reste attentif à la notion d'exclusivité.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'amendement n° 16, repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?... Je mets aux voix l'article 8, ainsi modifié.

(L'article 8 est adopté.)

Article 9

M. le président. L'article 9 a été supprimé par l'Assemblée nationale. Je ne suis saisi d'aucun amendement tendant à le rétablir.

Article 10

M. le président. « Art. 10. - La société, quelle qu'en soit la forme, peut exiger de chaque associé, en début d'exercice, le versement d'une provision au plus égale au montant des charges imputées à chaque associé au cours du dernier exercice écoulé.

« Le règlement peut prévoir, pour le premier exercice à compter de l'achèvement des opérations mentionnées à l'article premier de la présente loi, le paiement d'avances sur charges.

« Les statuts des sociétés soumises à la présente loi prévoient la constitution d'un fonds de réserve pour les travaux se rapportant aux ouvrages et éléments mentionnés à l'article 1792-2 du code civil.

« Les associés se réunissent en assemblée générale au moins une fois par an. Lorsque, conjointement, des associés disposant au moins du cinquième des parts ou actions de la société le demandent, l'assemblée générale est réunie dans un délai de trois mois qui suit la date de cette demande.

« Les associés peuvent toujours assister aux assemblées générales et y voter. Les votes par correspondance sont admis. L'avis de convocation à l'assemblée générale, qui doit mentionner les questions portées à l'ordre du jour, est adressé à tous les associés. Sans préjudice de ce qui est dit au premier alinéa de l'article 11, un associé peut se faire représenter à l'assemblée générale par toute personne physique ou morale même non associée. Toute clause contraire des statuts est réputée non écrite. »

Par amendement n° 17, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose de rédiger ainsi le premier alinéa de cet article :

« La société, quelle qu'en soit la forme, peut exiger de chaque associé, en début d'exercice, le versement d'une provision au plus égale au montant des charges lui ayant

été imparties lors de l'exercice précédent ou, s'il s'agit d'un nouvel associé, ayant été imputé à l'associé précédent au cours du dernier exercice écoulé, pour le même local, la même durée et la même période. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. L'article 10 comporte cinq alinéas. Le premier est relatif à la provision pour charges. La commission propose une rédaction différente de cet alinéa afin de préciser que la provision pour charges qui peut être exigée est au plus égale au montant des charges exigé soit du même associé à l'exercice précédent, soit, s'il s'agit d'un nouvel associé, de l'associé précédent au cours de l'exercice écoulé pour le même local, la même durée et la même période. Cette disposition permet d'éviter que l'on demande à un nouvel associé ou même à un associé actuel des provisions supérieures aux charges qu'il a dû payer.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Le Gouvernement accepte l'amendement n° 17 dans la mesure où, effectivement, il permet de prendre les précautions nécessaires pour éviter toute inéquité. Il apporte, au contraire, toutes les garanties d'une évaluation calculée sur la base d'éléments comparables. Cette précision est de nature à apporter une sécurité supplémentaire. Elle rejoint notre souci de donner le plus grand succès possible à l'ensemble du dispositif.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 17, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 18, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose de supprimer le troisième alinéa de l'article 10.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Le troisième alinéa de l'article 10 dispose que les statuts des sociétés peuvent prévoir la constitution d'un fonds de réserve pour travaux.

La commission a estimé que la constitution d'un fonds de réserve pouvait être dangereuse dans la mesure où les sommes pourraient être très importantes. En effet, si, à l'heure actuelle, les immeubles sont encore neufs, nous devons nous situer dans la perspective de leur vieillissement. C'est pourquoi la commission propose de supprimer ce troisième alinéa.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Le Gouvernement n'est pas d'accord avec cette approche. Nous estimons, au contraire, que l'existence d'un fonds de réserve - sans en fixer le montant dans le texte - est de nature d'abord à apporter la sécurité aux premiers multipropriétaires, ensuite à assurer, d'une part, un bon entretien du bien, d'autre part, des échanges et des reventes beaucoup plus faciles parce que l'on saura que l'entretien de l'immeuble a été assuré et que les précautions nécessaires ont été prises. Cela permettra d'éviter toute suspicion potentielle de la part d'un repreneur qui ignore si les précautions qui convenaient pour la protection de l'immeuble ont été prises. Cette obligation est de nature à donner plus de fluidité au marché.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Je demande la parole.

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

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. M. le ministre vient d'évoquer les travaux d'entretien de l'immeuble. Il semble bien que, pour ces derniers, on procède à des appels de fonds annuels. Mais tel qu'est rédigé l'alinéa, le fonds de réserve étant prévu « pour les travaux se rapportant aux ouvrages et éléments mentionnés à l'article 1792-2 du code civil », ce sont de gros travaux dont il est question et non pas seulement des travaux d'entretien.

La commission a estimé que cela pouvait être dangereux, notamment dans les nouvelles réalisations. M. le ministre souhaite, comme nous, que se développe cette formule. Or, si

l'on rend obligatoire la constitution d'un fonds de réserve pour des travaux qui n'auront lieu, peut-être, que dans vingt ans, et étant donné, en outre, que la loi va exiger - je crois que c'est à l'article 18 - que soient précisées les charges qui vont peser dès l'entrée en jouissance d'un sociétaire - n'oublions pas que les charges dans une telle formule sont à peu près quatre fois supérieures à celles d'un appartement courant - je crains que des sommes beaucoup trop importantes ne soient demandées aux sociétaires dès la première année et que cela ne dissuade les acquéreurs potentiels de signer leur contrat.

C'est la raison pour laquelle la commission propose de supprimer cet alinéa.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 18, repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 19, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose de compléter in fine l'article 10 par un alinéa additionnel ainsi rédigé :

« Dans les quinze jours précédant l'assemblée générale, tout associé peut demander à la société communication des comptes sociaux et consulter la liste des associés. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Au cours des auditions auxquelles j'ai procédé, j'ai appris que, dans certaines sociétés, il était très difficile d'obtenir les comptes sociaux et impossible de connaître la liste des associés, ce qui paraît quelque peu anormal. C'est la raison pour laquelle la commission des lois a adopté cet amendement qu'elle soumet au Sénat.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Le Gouvernement est favorable à ce texte dans la mesure où ses dispositions permettent effectivement à chaque associé d'avoir communication des comptes et de la liste des autres associés. Ce souci de clarté et de simplicité qui nous semble prioritaire chaque fois que c'est possible ne peut qu'emporter l'adhésion du Gouvernement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 19, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 10, modifié.

(L'article 10 est adopté.)

Article 11 (réservé)

M. le président. « Art. 11. - Les statuts prévoient que chaque ensemble d'associés ayant un droit de jouissance pendant la même période peut, à la majorité, désigner un ou plusieurs associés de cet ensemble pour le représenter à l'assemblée générale. Chaque représentant peut avoir un ou plusieurs suppléants ayant également la qualité d'associé.

« Les représentants de période et leurs suppléants sont désignés pour une durée maximale de trois ans, renouvelable ; ils ne peuvent se faire représenter.

« Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables aux décisions mentionnées aux deuxième et quatrième alinéas de l'article 14. »

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Je demande la parole.

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

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. La commission demande la réserve de l'article 11 et de l'amendement n° 59 jusqu'après l'examen de l'article 14.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Favorable.

M. le président. Le Sénat a entendu la demande de réserve de l'article 11 et de l'amendement n° 59 formulée par la commission.

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

La réserve est ordonnée.

Article 12

M. le président. « Art. 12. - Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts ou actions qu'il détient dans le capital social.

« Toutefois, en ce qui concerne les décisions relatives aux charges mentionnées au premier alinéa de l'article 7, chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dépenses.

« En outre, lorsque le règlement met à la charge de certains associés seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls ces associés ou leurs représentants prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

« Dans tous les cas, chaque représentant de période ou son suppléant dispose d'un nombre de voix égal au total des voix des associés de la période qu'il représente, sous déduction des voix des associés présents ou représentés en application du quatrième alinéa de l'article 10. »

Par amendement n° 20, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose, à la fin du deuxième alinéa de cet article, de remplacer le mot : « dépenses », par le mot : « charges ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. La commission estime que cette précision est nécessaire. En effet, l'article 12 prévoit que pour les décisions relatives aux charges mentionnées au troisième alinéa de l'article 7, chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dépenses. Il nous semble qu'il vaut mieux remplacer le mot « dépenses » par le mot « charges ».

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Pas d'objection !

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

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

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 12, ainsi modifié.

(L'article 12 est adopté.)

Article 13

M. le président. L'article 13 a été supprimé par l'Assemblée nationale. Je ne suis saisi d'aucun amendement tendant à son rétablissement.

Article 14

M. le président. « Art. 14. - Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés, sous réserve des alinéas suivants.

« La majorité des deux tiers des voix des associés est requise pour la modification des statuts, pour l'établissement ou la modification du règlement, pour la dissolution anticipée de la société, pour la fixation des modalités de sa liquidation et pour sa prorogation.

« La majorité des deux tiers des voix des associés présents ou représentés est requise pour toutes les décisions relatives à des actes de disposition affectant des biens immobiliers ou à des opérations telles que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement ou la création de locaux à usage commun.

« La répartition entre les associés de leurs droits dans le capital, telle qu'elle est définie aux deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 6, est modifiée à la majorité des deux tiers des voix des associés. Cette modification doit avoir reçu l'accord des associés concernés. »

Par amendement n° 21, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose, dans le deuxième alinéa de cet article, après le mot : « règlement, » d'insérer les mots : « pour les décisions relatives à des actes de disposition affectant des biens immobiliers, ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Monsieur le président, il faut indiquer au Sénat que cet article 14 concerne les règles de majorité pour les décisions de l'assemblée générale. Il précise que « la majorité des deux tiers des voix des associés est requise pour la modification des statuts, pour l'établissement ou la modification du règlement, pour la dissolution anticipée de la société, pour la fixation des modalités de sa liquidation et pour sa prorogation ».

Nous proposons d'ajouter à cette énumération : « pour les décisions relatives à des actes de disposition affectant des biens immobiliers ». En effet, il nous a paru indispensable de maintenir une majorité des deux tiers dans ce cas-là.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Favorable.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 21, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 22, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose, après le deuxième alinéa de l'article 14, d'insérer un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, pour la modification de la partie des statuts désignant la personne chargée des missions prévues à l'article 1^{er} bis, seule la majorité des voix des associés présents ou représentés est requise. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Monsieur le président, cet amendement n° 22 fait suite à l'observation qui a été présentée par notre collègue communiste lors de la discussion de l'article 1^{er}, s'agissant de la suppression de son dernier alinéa.

Il s'agit d'éviter l'inamovibilité de fait du gérant d'immeuble. Pour ce faire, l'Assemblée nationale avait ajouté un dernier alinéa à l'article 1^{er} indiquant que le gérant d'immeuble ne pouvait être nommé dans les statuts, sauf à être le représentant de la société.

Cette formule nous a semblé présenter deux inconvénients. D'abord, pourquoi exclure dans ce cas le représentant de la société ? Lui non plus ne doit pas être inamovible. En revanche, il peut être préjudiciable que le gérant d'immeuble ne soit pas nommé dans les statuts.

Mais si l'Assemblée nationale a eu raison sur le principe - il ne faut pas que les gérants d'immeuble soient inamovibles - dès lors que nous avons décidé tout à l'heure qu'ils doivent pouvoir être nommés dans les statuts, il convient de prévoir une dérogation aux règles de majorité requises pour modifier lesdits statuts.

Tel est l'objet de cet amendement n° 22 qui prévoit que la révocation du gérant statutaire peut être prononcée par la majorité des associés présents ou représentés et non pas, comme dans tous les autres cas de modification des statuts, par les deux tiers des associés.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. L'inamovibilité du gérant constitue un vrai problème et l'on peut donc s'interroger sur le niveau de majorité - majorité des voix ou majorité renforcée - qu'il convient de retenir pour un changement éventuel.

L'amendement n° 22 tend à réintroduire la possibilité de désigner un gérant statutaire et de le remettre en cause dans sa fonction, s'il ne donne pas satisfaction. Le principe de cette disposition n'est pas critiquable. C'est la raison pour laquelle le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 22, sur lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 23, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose, au troisième alinéa de ce même article, de supprimer les mots : « à des actes de disposition affectant des biens immobiliers ou ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Monsieur le président, il s'agit d'un amendement de coordination. En effet, le texte qui nous a été transmis prévoyait que les décisions relatives à des actes de disposition affectant des biens immobiliers étaient adoptées à la majorité des deux tiers des voix des associés seulement présents ou représentés. Or nous avons décidé, par amendement, que la majorité des deux tiers de l'ensemble des associés était nécessaire.

Il importe donc de supprimer, au troisième alinéa de l'article 14, la référence aux actes de disposition affectant des biens immobiliers.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Favorable, monsieur le président.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 23, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 24, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose, après le troisième alinéa de l'article 14, d'insérer un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Pour les décisions prévues aux deuxième et troisième alinéas du présent article, et par dérogation à l'alinéa premier de l'article 12, aucun associé, quelle que soit sa participation au capital, ne peut disposer directement ou indirectement de plus de 60 p. 100 des voix. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Il nous est apparu, lors de nos auditions en commission, que, bien souvent, seules quelques semaines sont vendues. Il ne faut pas oublier que l'année en compte cinquante-deux et que, si les bonnes semaines représentent un grand nombre de parts, il reste néanmoins des mauvaises semaines qui sont invendues et qui représentent également des parts. Or, elles demeurent en possession du promoteur.

La commission des lois a craint que ce dernier n'en profite, s'il détient suffisamment de parts en raison des invendus, pour entreprendre de nouveaux travaux d'amélioration, afin de relancer la vente, par le jeu, par exemple, d'une modification du confort de l'appartement destinée à attirer une clientèle étrangère. Les associés qui sont les premiers acquéreurs de parts sont minoritaires. Ils risquent donc d'être entraînés vers des dépenses nouvelles décidées, en fait, par le seul promoteur. Or, ils sont tenus, de par l'article 3, de répondre aux appels de fonds.

Par conséquent, pour éviter qu'un seul associé ne puisse décider seul de travaux portant sur la transformation d'équipements d'équipement, la commission propose de prévoir, par cet amendement, qu'aucun associé ne pourra, quel que soit le nombre de ses parts, disposer de plus de 60 p. 100 des voix.

Des discussions ont eu lieu au sein de la commission des lois. Nous avons notamment proposé de retenir comme taux 50 p. 100 des voix plus une, mais certains commissaires ont estimé que ce pourcentage était peut-être insuffisant. En effet, bien souvent, un associé dispose de 60 p. 100 à 70 p. 100 des voix. Nous avons donc retenu le taux de 60 p. 100, mais nous sommes ouverts à toute suggestion. Nous entendons simplement éviter qu'un promoteur n'ait la tentation de faire payer aux premiers acquéreurs des améliorations pour vendre les dernières semaines.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Le problème posé est réel : il faut effectivement que soient évités les abus de majorité. D'ailleurs, une mesure semblable existe déjà, au moins dans son principe, dans le régime de la copropriété. Par conséquent, cette précaution me semble utile.

Nous pouvons, en effet, discuter du niveau à retenir. En première analyse, il m'apparaît qu'en tout état de cause il convient de dépasser les 50 p. 100. Peut-être que la réflexion au cours des lectures suivantes pourra compléter utilement votre sagesse à laquelle je m'en remets.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 24, sur lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 25, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose, dans le dernier alinéa de l'article 14, de remplacer les mots : « est modifiée » par les mots : « ne peut être modifiée qu' ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Cet amendement concerne la modification de la répartition entre les associés de leurs droits dans le capital telle qu'elle est définie dans l'article 6.

Le dernier alinéa de l'article 14 indique que la répartition « est modifiée » ; il nous semble préférable qu'elle « ne peut être modifiée qu'à la majorité des deux tiers des voix des associés ».

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Nous ne sommes pas opposés, sur le fond, à cet amendement. La commission propose une rédaction renforcée ; je m'en remets à votre sagesse en ayant la conviction que notre texte était satisfaisant. Si vous souhaitez aller plus loin, je vous laisse le soin d'en décider.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 25, sur lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 26, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose de rédiger ainsi la dernière phrase du dernier alinéa de l'article 14 :

« Cette modification doit avoir reçu l'accord de chacun des associés concernés. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Cet amendement concerne, lui aussi, la répartition entre les associés. La dernière phrase du dernier alinéa de l'article 14 dispose que : « Cette modification doit avoir reçu l'accord des associés concernés »

Il nous a semblé qu'il fallait peut-être préciser qu'il s'agissait de l'accord de chacun des associés concernés.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Ma philosophie étant d'assurer la plus grande sécurité possible des personnes concernées, je suis favorable à cet amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 26, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 14, modifié.

(L'article 14 est adopté.)

Article 11 (suite).

M. le président. Nous en revenons à l'article 11 et à l'amendement n° 59, précédemment réservés.

L'amendement n° 59 est ainsi libellé :

« Dans le troisième alinéa de cet article, remplacer le mot "quatrième" par le mot "dernier". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination. En effet, il avait échappé à l'Assemblée nationale que la mention faite du quatrième alinéa de l'article 14 - c'est pourquoi je voulais qu'il fût voté - ne convenait plus.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Favorable.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 59, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

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

(L'article 11 est adopté.)

Article 15

M. le président. « Art. 15. - L'article 23, premier alinéa, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne s'applique pas aux associés des sociétés régies par la présente loi, lorsque ces sociétés sont membres d'un syndicat de copropriété. »

Par amendement n° 27, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose de compléter cet article *in fine* par un alinéa additionnel ainsi rédigé :

« Lorsque les sociétés régies par la présente loi sont membres d'un tel syndicat, elles sont représentées à l'assemblée du syndicat par toute personne désignée par l'assemblée générale. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Monsieur le président, l'article 15 prévoit que, lorsque la société est membre d'un syndicat de copropriété, les associés, par dérogation à l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, ne participent pas au conseil syndical. Mais l'article 15 ne prévoit pas la représentation de la société dans ce cas. L'amendement dispose que lorsque les sociétés sont membres d'un syndicat, « elles sont représentées à l'assemblée du syndicat par toute personne désignée par l'assemblée générale ».

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Favorable.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 27, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 15, ainsi complété.

(L'article 15 est adopté.)

Article 16

M. le président. - « Art. 16. - Lorsque les dispositions applicables à la forme sociale choisie n'imposent pas la constitution d'un conseil d'administration ou d'un conseil de surveillance, il est institué un conseil de surveillance. Les dispositions relatives à la nomination, à la révocation et aux pouvoirs des membres du conseil de surveillance des sociétés anonymes sont applicables, à défaut de règles propres à la forme sociale choisie.

« A défaut de dispositions propres à la forme sociale choisie imposant la nomination d'un ou plusieurs commissaires aux comptes, il doit en être nommé au moins un. Les dispositions concernant la désignation, les pouvoirs, les fonctions, les incompatibilités, les obligations, la responsabilité, la révocation, la récusation et la rémunération des commissaires aux comptes des sociétés anonymes sont applicables à toutes les sociétés, quelle que soit leur forme, sous réserve des règles propres à celles-ci. »

Je suis saisi de deux amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 28, présenté par M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, tend à rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

« Lorsque les dispositions applicables à la forme sociale choisie n'imposent pas la constitution d'un conseil d'administration ou d'un conseil de surveillance, il est

institué un conseil de surveillance. Ce conseil assiste les dirigeants et contrôle leur gestion. Il est élu par l'assemblée générale parmi les associés. Les dirigeants sociaux ne peuvent en faire partie. »

Il est assorti d'un sous-amendement n° 53, présenté par le Gouvernement et tendant, dans la dernière phrase du texte proposé par cet amendement, après les mots : « dirigeants sociaux », à ajouter les mots : « , leur conjoint, et leurs préposés ».

Le second amendement, n° 54, présenté par le Gouvernement, a pour objet d'insérer après le premier alinéa de cet article deux alinéas additionnels ainsi rédigés :

« Le conseil de surveillance donne son avis aux dirigeants sociaux ou à l'assemblée générale sur toutes les questions concernant la société, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

« Il reçoit, sur sa demande, communication de tout document intéressant la société. »

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 28.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. L'article 16 prévoit l'institution, dans ces sociétés, d'un conseil de surveillance. Il a paru à votre commission des lois qu'il fallait préciser ses pouvoirs. A cet effet, notre amendement propose une nouvelle rédaction du premier alinéa de cet article.

La solution qu'il préconise nous semble préférable à celle qui aurait consisté à se rapporter au pouvoir des conseils de surveillance des sociétés anonymes.

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 28 et pour défendre son sous-amendement n° 53 ainsi que son amendement n° 54.

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. S'agissant de l'amendement n° 28 présenté par la commission, le Gouvernement, considérant que ce dispositif peut alléger la nature et les modalités du contrôle, serait favorable à son adoption, sous réserve d'un certain nombre de précisions indispensables.

Ces précisions figurent dans notre sous-amendement n° 53 qui étend un certain nombre d'interdictions pesant sur les dirigeants sociaux aux personnes qui pourraient avoir un intérêt trop direct avec eux. J'ajoute qu'il s'agit là d'une règle habituelle dans de telles matières, afin d'éviter des confusions entre un certain nombre d'intérêts.

Par conséquent, nous acceptons l'amendement n° 28, sous réserve de l'adoption de notre sous-amendement n° 53.

En outre, par notre amendement n° 54, nous proposons de compléter l'amendement n° 28 de la commission par deux alinéas. Notre souci est, en effet, de répondre à la préoccupation de M. le rapporteur d'alléger les règles applicables au conseil de surveillance en la matière, tout en lui donnant les moyens indispensables pour assurer sa mission.

Nous proposons donc au Sénat d'adopter l'amendement n° 28 en le complétant par le sous-amendement n° 53 et par l'amendement n° 54.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 53 et sur l'amendement n° 54 ?

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Sur le fond, je suis pleinement d'accord avec M. le ministre.

Je dois préciser que, ce sous-amendement et cet amendement n'ayant été distribués qu'après la réunion de la commission, celle-ci n'a pu les examiner avant la séance. Néanmoins, je pense pouvoir exprimer ici son accord à leur sujet.

Cependant, afin d'éviter toute redondance, je propose une rectification de l'amendement n° 28. Celle-ci tendrait à rédiger ainsi le premier alinéa de l'article 16 :

« Lorsque les dispositions applicables à la forme sociale choisie n'imposent pas la constitution d'un conseil d'administration ou d'un conseil de surveillance, il est institué un conseil de surveillance. Ce conseil est élu par l'assemblée générale parmi les associés. Les dirigeants sociaux... » - ici se place le sous-amendement du Gouvernement - « ...ne peuvent en faire partie. »

Cette nouvelle rédaction évite toute redondance et rend le texte plus clair.

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Tout à fait !

M. le président. Je suis donc saisi d'un amendement n° 28 rectifié, présenté par M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission et tendant à rédiger comme suit le premier alinéa de l'article 16 :

« Lorsque les dispositions applicables à la forme sociale choisie n'imposent pas la constitution d'un conseil d'administration ou d'un conseil de surveillance, il est institué un conseil de surveillance. Ce conseil est élu par l'assemblée générale parmi les associés. Les dirigeants sociaux ne peuvent en faire partie. »

Je vais mettre aux voix le sous-amendement n° 53.

Mme Monique Midy. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à Mme Midy.

Mme Monique Midy. Le groupe communiste souhaite le maintien de l'article 16, tel qu'il nous vient de l'Assemblée nationale. Par conséquent, il votera contre ce sous-amendement, ainsi que contre l'amendement suivant.

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

Je mets aux voix le sous-amendement n° 53, accepté par la commission.

(Le sous-amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix, ainsi modifié, l'amendement n° 28 rectifié, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'amendement n° 54, accepté par la commission.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Toujours sur l'article 16, je suis maintenant saisi de deux amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 29, présenté par M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, tend, dans le second alinéa de cet article, à supprimer la seconde phrase.

Le second, n° 50, déposé par le Gouvernement, vise à rédiger la seconde phrase du second alinéa de cet article comme suit : « Les dispositions concernant la désignation, les pouvoirs, les fonctions, les incompatibilités, les obligations, la responsabilité, la suppléance, la récusation, la révocation et la rémunération des commissaires aux comptes des sociétés anonymes sont applicables à toutes les sociétés, quelle que soit leur forme, sous réserve des règles propres à celles-ci. »

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 29.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Dans ce second alinéa de l'article 16, le texte qui nous est proposé dispose - je crois que c'est une bonne chose - que les sociétés doivent nommer lorsque leur forme sociale ne l'impose pas déjà un commissaire aux comptes. Cependant, le texte du Gouvernement, qui est d'ailleurs repris et complété par son amendement, renvoie en ce qui concerne l'activité de ces commissaires à des dispositions incluses dans les lois sur les sociétés. Il nous a donc paru inutile de les répéter, dès lors qu'il est possible de se reporter aux textes précités, notamment en ce qui concerne les commissaires aux comptes.

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour défendre l'amendement n° 50 et donner son avis sur l'amendement n° 29.

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Il s'agit effectivement du problème des commissaires aux comptes. Le Gouvernement est défavorable à l'amendement n° 29, car, une fois posé le principe de la présence obligatoire d'un commissaire aux comptes, il lui semble nécessaire de prévoir des dispositions relatives à ses pouvoirs et à ses obligations.

C'est dans cet état d'esprit qu'il a déposé l'amendement n° 50, lequel a pour objet de clarifier la situation. Afin d'éviter toute confusion sur les missions qui seraient dévolues à ces commissaires aux comptes, cet amendement reprend les termes de l'article 66 de la loi du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales modifiés par la loi du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises.

Cet amendement, qui est donc, en quelque sorte, un amendement de coordination avec d'autres textes législatifs, réintroduit la suppléance, notion qui n'est pas présente dans le texte du projet de loi tel qu'il a été adopté par l'Assemblée nationale en première lecture.

Monsieur le rapporteur, en définitive, nous avons la même préoccupation. C'est pourquoi il devrait être possible de nous mettre d'accord. Je souhaiterais que le Sénat accepte l'amendement n° 50, qui aboutirait à un dispositif homogène et juridiquement harmonieux.

M. le président. Je suppose que la commission maintient l'amendement n° 29. Je souhaiterais qu'elle nous donne son avis sur l'amendement n° 50.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Oui, monsieur le président, l'amendement n° 29 est effectivement maintenu. Je ne puis faire autrement, car il s'agit d'une décision de la commission.

Je donne, par ailleurs, un avis défavorable sur l'amendement n° 50, mais j'ai été sensible à l'introduction de la notion de suppléance.

C'est pourquoi, monsieur le président, je dépose un amendement qui tendrait à ajouter, à la fin de la première phrase du second alinéa de l'article 16, les mots : « et un suppléant ». Là encore, monsieur le ministre, lors de la navette, nous trouverons peut-être un texte qui donnera satisfaction à tout le monde. Mais il faut indiquer clairement que nous sommes favorables à la suppléance.

M. le président. Je suis donc saisi d'un amendement n° 60, présenté par M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, et tendant à compléter *in fine* la première phrase du second alinéa de l'article 16 par les mots : « et un suppléant ».

Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Monsieur le président, je note effectivement que l'idée de suppléance fait l'unanimité, ce qui est positif. Néanmoins, pour l'harmonie législative des différents textes relatifs à la propriété et compte tenu de l'aspect plus complet à mon avis, de mon texte, je maintiens l'amendement n° 50 et je suis défavorable aux autres.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'amendement n° 60, repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 29.

Mme Monique Midy. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à Mme Midy, contre l'amendement.

Mme Monique Midy. Par anticipation, dans ma présente intervention, je m'étais déjà prononcée contre l'amendement n° 29. Je maintiens cette opposition.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'amendement n° 29, repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 50 devient sans objet. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 16, modifié.

(L'article 16 est adopté.)

Article 17

M. le président. « Art. 17. - Les dirigeants sociaux, leurs conjoints et leurs préposés ne peuvent ni être représentants de période ni recevoir mandat pour représenter un associé. »

Par amendement n° 30, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose, dans cet article, après le mot : « préposés », d'insérer les mots : « ainsi que toute personne physique ou morale les représentant directement ou indirectement ».

La parole est M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. L'article 17 tend à interdire la représentation des associés, sous quelque forme que ce soit, aux dirigeants sociaux, à leurs conjoints et à

leurs préposés. Il nous a semblé nécessaire de renforcer encore cette disposition par l'adjonction de mots que nous proposons.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Le Gouvernement partage ce point de vue puisqu'il souhaite éviter toute fraude. Il est donc favorable à cet amendement.

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

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

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 17, ainsi modifié.

(L'article 17 est adopté.)

Article 18

M. le président. « Art. 18. - Toute cession de parts ou actions doit faire l'objet d'un écrit qui précise la situation comptable du cédant attestée par la société, la nature des droits cédés et leur consistance, telle que celle-ci résulte de la localisation de l'immeuble et du local correspondant au lot, la détermination de la période de jouissance attribuée et, le cas échéant, le prix à payer au cédant. Cet écrit fait, en outre, mention du dépôt au rang des minutes d'un notaire soit du contrat de vente d'immeuble à construire, soit du contrat de promotion immobilière, de l'écrit en tenant lieu ou de l'acte de cession de l'un de ces contrats.

« Doivent être annexés à l'acte de cession les statuts de la société, l'état descriptif de division, le tableau d'affectation des parts ou actions, le règlement prévu à l'article 6, une note sommaire indiquant les caractéristiques techniques de l'immeuble et des locaux et, s'il y a lieu, le bilan du dernier exercice, le montant des charges afférentes au lot pour l'exercice précédent ou à défaut le montant prévisionnel de celles-ci et un inventaire des équipements et du mobilier. Cet acte peut se borner à faire référence à ces documents s'ils sont déposés au rang des minutes d'un notaire. En ce cas, une copie de ces documents est remise par le cédant au cessionnaire et l'acte de cession doit mentionner cette communication. » Par amendement n° 31, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose, dans le premier alinéa de cet article, après le mot : « actions », d'insérer les mots : « y compris toute première cession ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. L'article 18 organise les cessions de parts. Dans sa première phrase, il dispose : « Toute cession de parts ou actions doit faire l'objet... ». La commission des lois propose d'ajouter les mots : « y compris toute première cession ». En effet, la société est constituée par des promoteurs qui cèdent leurs actions ; il n'y a pas souscription, il y a cession. Il faut donc faire mention de la première cession.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Cette précision est utile. Le Gouvernement est donc favorable à l'amendement.

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

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 32, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose dans la première phrase du premier alinéa de l'article 18, de remplacer les mots : « d'un écrit », par les mots : « d'un acte sous seing privé ou d'un acte notarié ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. L'article 18 dispose : « Toute cession de parts doit faire l'objet d'un écrit... ». Il a semblé à la commission des lois que cette expression était imprécise. Elle propose donc de la remplacer par les mots : « d'un acte sous seing privé ou d'un acte notarié ».

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Là encore, la commission propose une formule plus précise. Le Gouvernement est donc favorable à cet amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 32, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 33, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose, dans la première phrase du premier alinéa de l'article 18, de remplacer les mots : « le cas échéant », par les mots : « sauf si la cession a lieu à titre gratuit ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Toujours dans la première phrase de l'article 18, il est prévu que, dans l'acte de cession, doit être fixé, le cas échéant, le prix à payer au cédant. Nous avons pensé que l'expression « le cas échéant » visait une cession gratuite et qu'il valait mieux le préciser en adoptant la formulation « sauf si la cession a lieu à titre gratuit ».

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Cette rédaction permet de régler heureusement une hypothèse difficile à prendre en compte avec la rédaction actuelle. Le Gouvernement émet donc un avis favorable.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 33, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 34, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose, au premier alinéa de l'article 18, après la première phrase, d'insérer les dispositions suivantes :

« Si un document publicitaire, quelle que soit sa forme, fait état d'un service mis à la disposition des associés et destiné à permettre l'échange des périodes de jouissance, la vente des actions ou parts sociales ou la location du lot qui leur est attaché, il doit être mentionné à l'acte précité. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. M. le ministre a fait part précédemment de son hostilité à la suppression de l'obligation de mentionner dans l'acte de cession l'existence de certains services proposés par la publicité des sociétés, comme les services d'échange. Cette suppression n'était que rédactionnelle. Nous proposons en effet d'ajouter un alinéa à l'article 18 qui tend, comme cela a été adopté à l'article 6 pour le règlement, à ce que les services particuliers du type « échange » soient mentionnés à l'acte de cession. Il faut en effet éviter qu'une publicité ne puisse attirer le client sur ce type de services et que celui-ci disparaisse une fois les parts vendues.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Je regrette un peu de retrouver ici ce qui a été prévu à l'article 6. Sur le fond, je n'ai pas d'objection de principe. Il est souhaitable que l'information, toujours par un souci de promotion de ce mécanisme particulier d'accès à la propriété, soit la plus large possible. Nous désirons qu'elle soit réalisée, aussi bien en cas de cession que de souscription d'actions, à tous les moments où des transactions doivent se faire.

Le Gouvernement maintient donc son point de vue : il serait préférable qu'une telle disposition apparaisse en début de texte, dans un article unique. Ce n'est pas, monsieur le rapporteur, par coquetterie d'auteur, mais simplement par souci d'efficacité législative.

Sur le fond, je ne suis pas défavorable à cette publicité au sens noble du terme, mais je regrette le déplacement de cette disposition à l'article 18. Je m'en remets donc à la sagesse du Sénat. J'espère que nous trouverons, au cours de la navette, la bonne localisation de ce dispositif, qui est nécessaire pour établir un climat de confiance, au moment du passage de l'acte - si j'ose dire - entre les différents intervenants.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 34, pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 35, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose, dans la seconde phrase du premier alinéa de l'article 18, de remplacer deux fois le mot : « écrit » par le mot : « acte ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination. Etant donné que nous avons remplacé le terme « écrit » par les mots « acte notarié ou acte sous seing privé » dans la première phrase de l'article 18, l'amendement n° 35 tend à remplacer à deux reprises, dans la seconde phrase de ce même article, le mot « écrit » par le mot « acte ».

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Monsieur le rapporteur, je vous donne acte de cet amendement de coordination ! (Sourires.)

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Je vous en remercie, monsieur le ministre.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 35, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 18, modifié.

(L'article 18 est adopté.)

Article 18 bis

M. le président. « Art. 18 bis. - Un état des lieux est établi contradictoirement par l'associé et le gérant de la société ou son représentant dûment désigné à cet effet, lors de la restitution du local au terme de la période de jouissance. L'associé nouvel occupant a, de plein droit, communication de cet état des lieux. » - (Adopté.)

Article 19

M. le président. « Art. 19. - Sauf entre associés, aucun contrat de cession de parts ou actions ne peut être conclu avant l'achèvement de l'immeuble, à moins que n'aient été fournies la garantie exigée en application du deuxième alinéa ci-après et la justification soit d'un contrat de vente d'immeuble à construire soumis aux articles L. 261-10 et suivants du code de la construction et de l'habitation, soit d'un contrat de promotion immobilière ou de l'écrit en tenant lieu.

« Sauf entre associés, toute cession volontaire de parts ou actions consentie avant l'achèvement doit comporter la justification d'une garantie destinée à assurer, en cas de défaillance d'un ou plusieurs associés, le règlement des appels de fonds nécessaires au paiement du prix d'acquisition des biens sociaux ou à la réalisation des travaux de constructions, d'aménagement ou de restauration. Cette garantie est donnée par un établissement de crédit habilité à se porter caution ou à réaliser des opérations de financement immobilier, par une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou par une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi du 13 mars 1917 ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et moyen commerce, à la petite et à la moyenne industrie.

« Lorsque l'associé cédant est un des organismes précités, il n'a pas à fournir cet engagement.

« L'associé qui aura consenti une cession de parts ou d'actions en violation du présent article sera puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 6 000 F à 100 000 F ou de l'une de ces deux peines seulement. »

Par amendement n° 36, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose :

« I. Dans le premier alinéa de l'article après le mot : " actions ", d'insérer les mots : " y compris toute première cession, " ;

« II. Dans le deuxième alinéa de l'article, après le mot : " actions ", d'insérer les mots : " y compris toute première cession, " »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Il s'agit de la même adjonction que celle précédemment décidée à l'article 18.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Le Gouvernement est défavorable à cet amendement et s'en tient au texte adopté par l'Assemblée nationale. Celui-ci vise, en effet, à interdire toute cession, qu'il s'agisse de la première ou de toute autre. La précision proposée par l'amendement paraît donc inutile.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 36, repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 19, ainsi modifié.

(L'article 19 est adopté.)

Article additionnel

M. le président. Par amendement n° 37, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose, après l'article 19, d'insérer un article additionnel ainsi rédigé :

« L'associé dispose du droit de louer ou de prêter le local qui lui est attribué en jouissance, pendant la période où il lui est attribué.

« Toute clause contraire des statuts ou du règlement est réputée non écrite. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Les porteurs de parts ont la jouissance d'un appartement, par exemple pendant une semaine par an. S'ils ne peuvent occuper personnellement l'appartement, ils ont la possibilité théorique de le prêter ou de le louer. Toutefois, la commission des lois a jugé indispensable d'insérer dans le texte de loi un article pour prévoir expressément que « l'associé dispose du droit de louer ou de prêter le local qui lui est attribué en jouissance pendant la période où il lui est attribué ».

Il convient également de prévoir que « toute clause contraire des statuts ou du règlement est réputée non écrite » pour éviter que les statuts n'interdisent ensuite, pour des raisons que l'on ne peut pas soupçonner, la location d'un prêt.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Le souci de la commission de faire en sorte que les statuts, et plus encore le règlement intérieur, ne puissent interdire à un « associé » empêché de venir habiter l'appartement, de louer celui-ci, semble effectivement de bon sens ; cela va dans la direction d'une fluidité du marché, d'un accès plus pratique et d'une « attractivité » plus grande de cette formule.

Par conséquent, sous réserve d'un examen plus précis - car des précautions doivent éventuellement être prises, qui pourraient être affinées au cours de la navette - je m'en remets à la sagesse du Sénat.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 37, pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 19.

Chapitre II

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX SOCIETES COOPERATIVES D'ATTRIBUTION D'IMMEUBLES EN JOUISSANCE A TEMPS PARTAGE

Article 19 bis

M. le président. « Art. 19 bis. - Lorsque la société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé revêt la forme coopérative, elle doit limiter son objet aux opérations concernant les immeubles compris dans un même programme, comportant une ou plusieurs tranches d'un ensemble immobilier. » - (Adopté.)

Article 19 ter

M. le président. « Art. 19 ter. - Le représentant légal ou statutaire de la société coopérative ne peut entreprendre chaque tranche du programme prévu par les statuts que lorsque les tranches précédentes sont souscrites à concurrence d'au moins 75 p. 100 et que si la souscription de toutes les parts ou actions correspondant aux lots compris dans l'ensemble du programme faisant l'objet d'une même autorisation de construire est garantie.

« Cette garantie, qui consiste en l'engagement d'acquérir ou de faire acquérir les parts ou actions qui n'auraient pas été acquises un an après la date de l'acquisition de l'immeuble ou de la réception des ouvrages, est donnée par un établissement de crédit habilité à se porter caution ou à réaliser des opérations de financement immobilier, une entreprise d'assurance agréée à l'effet de se porter caution, une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi du 13 mars 1917 précitée.

« La garantie visée à l'alinéa précédent peut également être consentie par un organisme agréé par l'Etat dans des conditions déterminées par un décret en Conseil d'Etat qui précise notamment les règles concernant la capacité de tels organismes à assumer l'engagement de garantie et la compétence et l'expérience professionnelle exigées de leurs dirigeants.

« Ce décret fixe, en outre, les statuts types des organismes prévus à l'alinéa précédent, les modalités de leur intervention en garantie et de leur contrôle ainsi que les règles concernant le retrait de l'agrément auquel cette intervention est subordonnée.

« Pour chacune de ces tranches, le commencement des travaux est subordonné à un pourcentage de souscription des parts ou des actions correspondant au moins à 50 p. 100 du coût de la tranche. Les souscriptions sont financées par les associés au moyen d'apports personnels ou de prêts.

« Les dispositions prévues à l'article L. 213-7 alinéa premier du code de la construction et de l'habitation s'appliquent aux sociétés coopératives visées par le présent chapitre. »

Par amendement n° 38, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose, après le deuxième alinéa de cet article, d'insérer un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le programme prévu par les statuts est souscrit à concurrence de 75 p. 100 de son coût un an après la date d'acquisition de l'immeuble ou de la réception des travaux, l'exécution de la garantie de souscription prévue à l'alinéa précédent peut être différée pendant deux ans à la condition que le garant s'engage à supporter jusqu'à la souscription toutes les dépenses afférentes aux lots non souscrits qui pourraient être imputées aux associés. »

Cet amendement est assorti d'un sous-amendement n° 55, présenté par le Gouvernement, qui tend, dans le texte proposé par l'amendement n° 38 de la commission des lois, à remplacer les mots : « pendant deux ans » par les mots : « sans préjudice de conventions prévoyant une durée moindre, pendant une période maximale de cinq ans ».

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 38.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Nous abordons là le titre III qui intéresse les coopératives.

L'amendement n° 38 propose, d'une part, de maintenir la garantie nécessaire pour la bonne fin de l'opération mais, d'autre part, de différer pendant un temps limité seulement la mise en œuvre de cette garantie, c'est-à-dire deux ans. L'objectif est de permettre l'obtention de la garantie nécessaire en limitant les obligations immédiates du garant quant à reprendre des « semaines » dans la mesure où il n'est pas armé généralement pour gérer ces « semaines ».

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 38 et pour présenter le sous-amendement n° 55.

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Le Gouvernement peut être favorable à cet amendement n° 38, sous réserve de l'adoption de son sous-amendement. En effet, le délai de deux ans paraît trop strict et risquerait de rendre la disposition inapplicable. L'expérience montre qu'un délai plus long est parfois nécessaire pour commercialiser les périodes correspondant aux lots les plus mal placés.

Je propose, par conséquent, que l'on retienne un délai de cinq ans, étant entendu qu'il pourrait être réduit à une durée inférieure par voie conventionnelle. Tel est l'objet du sous-amendement n° 55 dont le souci est de dégager des souplesses utiles au succès des différentes opérations.

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

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Monsieur le président, je ne peux là que donner un avis personnel puisque la commission n'a pas eu à examiner ce sous-amendement. Personnellement, je suis défavorable à l'augmentation du délai de deux ans que nous avons jugé suffisant pour les coopératives, compte tenu du fait - ne l'oublions pas - qu'il s'agit de programmes souscrits à concurrence de 75 p. 100.

Tout en comprenant votre souci, monsieur le ministre, je pense qu'aller au-delà de deux ans serait dangereux ; ce ne serait pas rendre service aux coopératives que de prévoir une période maximale de cinq ans.

A titre personnel, je suis donc défavorable à ce sous-amendement.

M. le président. Monsieur le ministre, le sous-amendement est-il maintenu ?

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Oui, monsieur le président. Je tiens à préciser que cinq ans est la durée maximale qui est prévue par la loi ; par voie conventionnelle, on peut convenir d'une durée moindre.

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

Je mets aux voix le sous-amendement n° 55.

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

M. le président. Quel est, dans ces conditions, l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 38 ?

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Mon sous-amendement n'ayant pas été adopté, je suis défavorable à l'amendement.

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

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 39, M. Pierre Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose, à la fin de l'avant-dernier alinéa de l'article 19 *ter*, après les mots : « de prêts », d'ajouter les mots : « et, le cas échéant, par la quote-part correspondante de l'emprunt éventuellement contracté à cette fin par la société. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. L'article 19 *ter*, dispose que « les souscriptions sont financées par les associés au moyen d'apports personnels ou de prêts ». Il nous a été dit que, très souvent, les coopératives empruntaient pour le compte des coopérateurs. C'est pourquoi, il a semblé utile à la commission de compléter l'avant-dernier alinéa de l'article 19 *ter*.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Notre rédaction n'excluait en aucune façon l'hypothèse envisagée.

La commission souhaite une précision complémentaire ; si celle-ci doit être de nature à la rassurer, je m'en remets à la sagesse de la Haute Assemblée.

Mme Monique Midy. Je demande la parole, contre l'amendement.

M. le président. La parole est à Mme Midy.

Mme Monique Midy. Cet amendement rend, nous semble-t-il, le texte plus restrictif. Il s'agit là d'une disposition contraignante. C'est pourquoi nous voterons contre l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 39, 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 19 *ter*, modifié.

*(L'article 19 *ter* est adopté.)*

Article additionnel

M. le président. Par amendement n° 47, MM. Bœuf, Tailhades, Authié, Ciccolini, Charasse, Darras, Geoffroy, Mme Le Bellegou-Béguin, M. Méric, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent, après l'article 19 *ter*, d'insérer un article additionnel ainsi rédigé :

« La société d'attribution est dispensée de la garantie de souscription prévue aux conditions suivantes :

- un organisme agréé par les ministères de tutelle a donné son agrément au programme, compte tenu du sérieux du montage de l'opération et des partenaires qui y travaillent ;

- un établissement de crédit habilité peut garantir l'achèvement de la tranche ;

- un organisme s'engage à prendre en charge les frais financiers et les charges correspondant aux périodes non vendues ».

La parole est à M. Bœuf.

M. Marc Bœuf. Cet amendement tend à introduire davantage de souplesse pour les sociétés d'attribution.

Les risques réels encourus par les sociétés d'attribution se situent surtout avant le lancement de l'opération, puisqu'il faut que 50 p. 100 des parts soient souscrites avant le lancement. Si l'on voulait apporter un véritable assouplissement, il faudrait, me semble-t-il, supprimer la garantie, dans la mesure, bien entendu, où il y aurait agrément du programme et engagement de prise en charge des annuités d'emprunt par un organisme financier ainsi que des charges des périodes non commercialisées.

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

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. La commission souhaiterait connaître l'avis du Gouvernement avant de se prononcer.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Monsieur Bœuf, je ne suis pas insensible à votre démarche.

Je dois dire tout d'abord que si le Sénat avait accepté, voilà quelques instants, le sous-amendement que j'ai présenté et qui permettait de prolonger le délai jusqu'à cinq ans, le secteur coopératif, qui doit avoir sa juste place dans ce dispositif, aurait obtenu l'essentiel des assurances que vous souhaitez lui donner.

Néanmoins, monsieur le sénateur, votre proposition nous semble difficilement recevable, même si nous sommes favorables à un assouplissement des conditions de garantie exigées pour les coopératives - l'amendement que j'ai proposé tout à l'heure en fait foi.

Nous pensons qu'il est difficile d'accepter votre amendement dans la mesure où la garantie d'achèvement doit être exigée dans tous les cas, que la société prenne ou non la forme coopérative. Il s'agit là d'un élément essentiel du texte actuellement en discussion, qui faisait défaut dans la loi de 1971 et qui va dans le sens de la sécurité, par conséquent de « l'attractivité » et, partant, de la réussite de la formule. Nous sommes donc très attachés à cette notion.

Une autre chose nous gêne dans votre proposition : aucun seuil de commercialisation ni aucun délai ne sont prévus pour autoriser la substitution de l'engagement de payer à la garantie de souscription. Or, il ne nous apparaît pas sain que la situation se prolonge indéfiniment. La commission des lois a d'ailleurs été sensible aux interrogations formulées par le rapporteur de l'Assemblée nationale, M. Besson.

Je pense que dans la suite de la discussion, au cours de la navette, et compte tenu des propositions que j'ai faites en matière de délais, vous obtiendrez finalement satisfaction, grâce à un texte qui, en même temps, maintiendra les garanties d'achèvement et les délais nécessaires au bon fonctionnement de la formule.

Vous aurez contribué, par le biais de cet amendement, à trouver les ajustements nécessaires pour que le secteur coopératif, qui a toute sa place dans ce dispositif, puisse effectivement jouer son rôle.

M. Marc Bœuf. Je demande la parole.

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

M. Marc Bœuf. Les propos de M. le ministre montrent la réelle volonté du Gouvernement d'assouplir les conditions de garantie. Je suis persuadé qu'au cours de la navette nous parviendrons à trouver un terrain d'entente. Dans ces conditions, je retire mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 47 est retiré.

Article 19 quater

M. le président. « Art. 19 quater. - A moins que les opérations constitutives de la promotion immobilière ne soient confiées au représentant légal ou statutaire de la société en application de l'article L. 213-6 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de promotion immobilière prévu à l'article L. 212-10 du même code ne peut être conclu qu'avec un organisme d'habitations à loyer modéré ou une société d'économie mixte locale. »

Par amendement n° 40, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose de rédiger ainsi cet article :

« La société coopérative qui recourt, pour la mise en œuvre de son objet, à la construction d'immeubles est tenue de se conformer aux dispositions de l'article L. 213-6 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Avec l'article 19 quater, nous abordons la question de la promotion immobilière par les sociétés coopératives ou par des tiers auxquels elles confieraient ces opérations de construction. L'Assemblée nationale a prévu - ce que n'avait pas fait le Gouvernement - que seuls les organismes d'habitations à loyer modéré ou sociétés d'économie mixte locales pouvaient construire pour les coopératives.

Il nous a paru qu'il était dommage que les coopératives ne puissent pas traiter avec des constructeurs spécialisés dans ce genre d'immeubles. C'est pourquoi nous proposons une rédaction simplifiée de l'article, en ne retenant que la référence à l'article L. 213-6 du code de la construction et de l'habitation, relatif au contrat de promotion immobilière et à la bonne fin de la construction.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Dans cette affaire, il nous faut trouver un point d'équilibre pour faire passer un double message.

Nous souhaitons tout d'abord que les organismes en charge du tourisme social et touchant au secteur coopératif puissent avoir toute leur place. Et vous savez combien le Gouvernement est attaché à l'économie sociale, comme en témoigne l'existence d'un secrétariat d'Etat à l'économie sociale !

Par ailleurs, nous sommes attachés au pluralisme, y compris au plan économique ; aucune structure ne doit faire l'objet d'une quelconque suspicion.

C'est pourquoi, animé par un souci d'équité à l'égard des différentes formes qui sont disposées à œuvrer dans ce secteur de la « multipropriété » - pour employer le terme le plus simple - et tout en souhaitant que nous puissions parvenir à une meilleure rédaction au cours des débats à venir, je m'en remets à la sagesse du Sénat.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 40, pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'article 19 quater est donc ainsi rédigé.

Article 19 quinquies

M. le président. « Art. 19 quinquies. - Lorsqu'un associé ne satisfait pas aux obligations auxquelles il est tenu envers la société, il est fait application des dispositions des deuxième, troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 213-10 du code de la construction et de l'habitation.

« Jusqu'à l'achèvement de chaque tranche du programme mentionné à l'article 19 bis de la présente loi, la démission et l'exclusion d'un associé sont soumises aux dispositions de l'article L. 213-11 du code de la construction et de l'habitation. »

Par amendement n° 41, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose, dans le premier alinéa de cet article, de remplacer les mots : « il est fait » par les mots : « il peut être fait ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Un amendement similaire a été adopté par le Sénat à propos des sociétés. Là, il s'agit de coopératives.

Il s'agit, lorsqu'un associé est défaillant, de ne pas faire obligation à la société d'appliquer les dispositions de l'article L. 213-10 du code de la construction et de l'habitation relatif à la vente. Notre amendement vise à introduire une certaine latitude.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Favorable, monsieur le président !

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

Je mets aux voix l'amendement n° 41, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 19 quinquies, ainsi modifié.

(L'article 19 quinquies est adopté.)

Article 19 sexies

M. le président. « Art. 19 sexies. - Par dérogation à l'article 4 de la présente loi, la responsabilité des associés des sociétés coopératives constituées sous la forme civile est limitée à deux fois le montant de leurs apports. »

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

Le premier, n° 56, présenté par le Gouvernement, a pour objet de supprimer cet article.

Le second, n° 42 rectifié, déposé par M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, tend, dans le texte de ce même article, à remplacer les mots : « à deux fois le montant de leurs apports. » par les mots : « au montant de l'engagement de versement qu'ils ont pris à l'égard de la société au moment de la souscription des parts ou actions, augmenté, le cas échéant, de la quote-part, mentionnée au sixième alinéa de l'article 19 ter. »

La parole est à M. le ministre, pour défendre l'amendement n° 56.

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Cet amendement de suppression se situe dans la logique de ce qui a été dit auparavant. En effet, les règles étant les mêmes pour toutes les sociétés, quelle qu'en soit la forme, qu'elles aient ou non adopté la forme coopérative, il n'y a donc plus lieu de maintenir cet article dérogatoire.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n° 42 rectifié et pour donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 56.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. S'agissant de l'amendement n° 56 du Gouvernement, que la commission n'a pas examiné, je me permettrai de faire remarquer à M. le ministre que, si l'Assemblée nationale a introduit un article en première lecture, c'est parce qu'elle avait distingué deux titres, l'un pour les sociétés, l'autre pour les coopératives. Nos collègues députés ont mis dans le chapitre concernant les coopératives un article sur la responsabilité des associés des coopératives pour faire pendant au chapitre concernant les sociétés. Je ne pense donc pas qu'il faille supprimer cet article.

J'en viens maintenant, monsieur le président, à l'amendement n° 42 rectifié.

Le texte de l'Assemblée nationale a limité la responsabilité des associés à deux fois le montant de leurs apports. Je ne vois pas, comme on ne définit pas leurs apports, pourquoi les associés des coopératives seraient plus maltraités que les

associés des sociétés civiles ? En revanche, il nous a paru nécessaire, comme pour les sociétés, de spécifier leurs apports.

A ce sujet, vous vous souvenez sans doute de la discussion que nous avons eue avec M. le ministre. L'apport, dans une société civile, comme dans une société coopérative, ce n'est pas le montant de la part, c'est, en fait, l'engagement de versement qui est pris à l'égard de la société. C'est la raison pour laquelle nous souhaitons reprendre dans l'article 19 *sexies* le texte que nous avons proposé pour les sociétés d'attribution en général à l'article 4.

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Je demande la parole.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Je voudrais rappeler l'architecture générale du texte.

Le chapitre I^{er} rassemble les dispositions communes aux sociétés, quelle qu'en soit la forme. Vient ensuite le chapitre II, qui comprend des dispositions spécifiques. Par conséquent, nous restons dans cette cohérence. Tout à l'heure, nous avons proposé, à l'article 4, un amendement n° 49, tendant à insérer les mots : « ... répondent des dettes sociales à l'égard des tiers dans les mêmes conditions que les associés des sociétés à responsabilité limitée ou les actionnaires des sociétés anonymes ».

Nous restons dans cette logique ; je confirme donc mon opposition à votre amendement et mon souhait de voir adopter mon amendement de suppression pour que le texte soit parfaitement cohérent.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Je demande la parole.

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

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Si je reconnais qu'il n'est pas utile d'ajouter une disposition, je maintiens tout de même l'amendement n° 42 rectifié pour en discuter lors de la navette.

En effet, il y a une différence avec les sociétés d'attribution du chapitre premier. Comme je l'ai indiqué tout à l'heure, bien souvent, les associés d'une coopérative souscrivent leurs parts, ont peut-être des prêts, mais ils ont également la quote-part d'un prêt qui est souscrit par la coopérative.

Il ne faut pas défavoriser les associés des sociétés coopératives en prévoyant que leur responsabilité est limitée à deux fois le montant de leurs apports. Au contraire, il faut les mettre sur un pied d'égalité avec les associés des autres sociétés.

Il faut en conséquence que soient compris dans leur apport les engagements qu'ils prennent en ce qui concerne le prêt qui leur est consenti sur le prêt global de la coopérative.

La commission maintient donc l'amendement n° 42 rectifié, quitte à trouver une autre rédaction au cours de la navette.

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Je demande la parole.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Je comprends bien votre logique, monsieur le rapporteur. Toutefois, comme je l'ai déjà dit, on ne peut pas maintenir un article qui commence par les termes : « Par dérogation... » à un article antérieur qui prévoit la règle commune.

Chacun garde ses positions. La navette permettra, je l'espère, de mettre au point ce texte.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'amendement n° 56, repoussé par la commission.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

Je mets aux voix l'amendement n° 42 rectifié, repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 19 *sexies*, ainsi modifié.
(L'article 19 *sexies* est adopté.)

Article 19 *septies*

M. le président. « Art. 19 *septies*. - Par dérogation à l'article 9 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, chaque associé d'une société coopérative dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts ou actions :

« a) En ce qui concerne les décisions à prendre pendant la période de construction ;

« b) Une fois cette période terminée, en ce qui concerne les décisions relatives aux travaux visés au c de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

« En ce qui concerne les décisions relatives aux charges mentionnées au premier alinéa de l'article 7, chaque associé d'une société coopérative dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dépenses. »

Par amendement n° 43, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose, à la fin du dernier alinéa de cet article, de remplacer le mot : « dépenses » par le mot : « charges ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Cet amendement est semblable à celui que nous avons déposé à l'article 12.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de la Haute Assemblée.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 43, 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 19 *septies*, ainsi modifié.

(L'article 19 *septies* est adopté.)

Articles 19 *octies* et 19 *nonies*

M. le président. « Art. 19 *octies*. - Lorsque la société coopérative est constituée sous la forme de société civile, elle est administrée par un conseil de gérance composé de trois membres au moins nommés dans les conditions prévues par l'article 6 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 précitée.

« Par dérogation à l'article 8 de ladite loi, les premiers membres du conseil de gérance peuvent être désignés dans les statuts pour une durée ne pouvant pas excéder trois exercices. » - (Adopté.)

« Art. 19 *nonies*. - Les sociétés coopératives font procéder périodiquement à l'examen analytique de leur situation financière et de leur gestion dans les conditions prévues par l'article 29 de la loi n° 83-657 du 20 juillet 1983 relative au développement de certaines activités d'économie sociale. » - (Adopté.)

Chapitre III

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 20

M. le président. Toute personne qui, ayant reçu ou accepté un ou plusieurs versements, dépôts, souscriptions ou acceptations d'effets de commerce, chèques ou autorisations de prélèvements sur compte bancaire ou postal, à l'occasion de la formation ou de l'exécution d'un contrat de société soumis aux dispositions de la présente loi, aura détourné tout ou partie de ces sommes sera punie des peines prévues à l'article 408 du code pénal. » - (Adopté.)

Article 21

M. le président. « Art. 21. - I. - Le début du premier alinéa de l'article L. 241-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Ne peuvent participer, en droit ou en fait, directement ou

par personne interposée, à la fondation ou à la gestion des sociétés régies par le titre premier du présent livre, d'une société régie par la loi n° du ou d'une société de promotion immobilière...

(Le reste sans changement.)»

« II. - Le même article L. 241-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par un 14° ainsi rédigé :

« 14° Délits prévus par les articles 19, alinéas 2 à 4, et 20 de la loi n° du »

Par amendement n° 51, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose, au dernier alinéa de cet article, après les mots : « article 19 », de supprimer les mots : « ..., alinéas 2 à 4, ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Monsieur le président, il s'agit d'un amendement rédactionnel. L'article 21 complète la liste des interdictions professionnelles prévues à l'article L. 241-3 du code de la construction et de l'habitation. Aux délits entraînant l'interdiction de gérer ou d'administrer une société est ainsi ajouté le délit de cession non conforme aux dispositions de l'article 19 de la présente loi. Il est ainsi prévu de rédiger le 14° de l'article L. 241-3 du code de la construction de la manière suivante : « 14°. Délits prévus par l'article 19. » C'est en effet l'article 19, dans son ensemble, qui définit le délit de cession non conforme précité. Il faut donc supprimer la mention des alinéas 2 à 4.

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

M. Jean-Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Notre sentiment est qu'il s'agit d'une amélioration du texte. Par conséquent, nous sommes favorables à cet amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 51, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

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

(L'article 21 est adopté.)

Article 22

M. le président. « Art. 22. - Tout document constatant l'acquisition de parts ou actions de sociétés régies par la présente loi devra faire apparaître clairement que cette acquisition confère seulement la qualité d'associé et non celle de propriétaire de l'immeuble.

« Il en est de même de toute publicité faite, reçue ou perçue en France, quel que soit son support, en vue de susciter une telle acquisition. »

Par amendement n° 44, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission propose de compléter cet article *in fine* par un alinéa additionnel ainsi rédigé :

« Dans toute publicité, sous quelque forme que ce soit, concernant des opérations d'attribution, en totalité ou par fractions, d'immeubles à usage principal d'habitation en jouissance par périodes aux associés auxquels n'est accordé aucun droit de propriété ou autre droit réel sur les immeubles en contrepartie de leur apport, le recours à toute expression incluant le terme "propriété" pour désigner les opérations précitées ou incluant le terme "propriétaire" pour qualifier la qualité des associés est interdit. Toute infraction à l'interdiction précitée est punie des peines d'amende prévues pour les contraventions de cinquième classe. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. M. le président, l'article 22 prévoit que « tout document constatant l'acquisition de parts ou actions de sociétés régies par la présente loi devra faire apparaître clairement que cette acquisition confère seulement la qualité d'associé et non celle de propriétaire de l'immeuble. » Il nous a paru nécessaire de renforcer ce texte pour éviter, lors de l'acquisition de parts de sociétés ou de parts de coopératives, toute ambiguïté.

Nous avons procédé en effet à une enquête, tant auprès de personnalités qu'auprès des acquéreurs. Les personnalités, qui ne connaissent pas *a priori* le problème, nous ont déclaré que

les termes de "multipropriété" et de "propriété spatio-temporelle" évoquaient bien l'idée de propriété. Quant aux acquéreurs, un certain nombre nous ont indiqué qu'ils se croyaient, au départ, propriétaires de quelque chose ; ce n'est que par la suite qu'ils avaient découvert l'existence d'un simple droit personnel.

L'amendement n° 44 vise donc à interdire dans toute publicité l'utilisation des termes "propriété" et "propriétaire" lorsqu'il s'agit des formules des chapitres 1^{er} ancien ou II ancien de la présente loi.

Nous avons assorti cette infraction de peines d'amende. Il paraît que cela pose problème. Sur ce point, je suis tout disposé à m'en remettre à l'avis de la Chancellerie.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Monsieur le rapporteur, je comprends votre souci. Je ne peux néanmoins pas vous suivre dans votre excessive sévérité. En effet, notre objectif commun est d'assurer la promotion de cette innovation sociale et économique. C'est sans doute la raison pour laquelle nous avons parfois commis - moi-même, le premier je l'avoue - un abus de langage, en parlant de "multipropriété". Mais nous sommes au début d'un dispositif dont nous souhaitons, les uns et les autres, le plein succès. Il ne faut donc pas, me semble-t-il, aller trop loin afin de ne pas décourager les initiatives. Mais cela ne signifie pas qu'il faut laisser faire et dire n'importe quoi.

Un certain nombre de lois en vigueur sont suffisantes pour assurer la répression en cas de publicité mensongère. Mais laissons peut-être les professionnels réfléchir à la formulation à trouver pour ce nouveau produit qui comporte à la fois de l'espace et du temps. Des concepteurs - je ne sais pas s'il existe de l'ingénierie linguistique, mais ce serait peut-être utile, en l'occurrence - trouveront l'appellation qui convient.

Comme il y a présomption d'innocence, je voudrais que l'on n'aille pas trop loin. Je partage votre souci d'éviter toute confusion et, par conséquent, des déceptions, voire des abus, à l'égard des candidats. Cela dit, les textes qui existent par ailleurs me paraissent suffisamment précis pour que l'on n'aille pas plus loin que l'article tel qu'il est rédigé.

Par ailleurs, les amendes de cinquième classe sont d'ordre réglementaire. Par conséquent, nous pouvons prendre les dispositions nécessaires en cas de besoin. Comme nous sommes au début du processus, que nous manquons encore des concepts et des appellations nécessaires, je pense qu'il serait souhaitable que cet amendement ne soit pas adopté.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Je demande la parole.

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

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Je suis sensible aux arguments de M. le ministre, mais je m'y attendais.

Cela dit, je souhaiterais rectifier l'amendement n° 44, que je maintiens, en en supprimant la dernière phrase relative à la clause pénale.

Vous connaissez, monsieur le ministre, les recommandations du bureau de vérification de la publicité, qui prévoient qu'« aucune mention publicitaire portant sur l'existence d'un droit de jouissance temporaire ne doit laisser penser qu'il s'agit d'un droit sur la propriété de l'immeuble. Les différents termes utilisés - propriété spatio-temporelle, à temps partagé, etc. - sont définis comme des opérations immobilières dans lesquelles chaque souscripteur bénéficie de la jouissance d'un appartement meublé pour une période déterminée de l'année, et cela chaque année. S'il est fait état de mots tels que "acquisition, propriété, propriétaire", ceux-ci doivent être suivis immédiatement de la notion du "temps" auquel ils se rapportent ».

Ces recommandations ne me semblent pas suffisantes, car il faut éviter toute ambiguïté non seulement sur l'existence et la nature des charges de gestion de l'immeuble, mais aussi sur la notion de propriété. Or certains dépliants sont présentés d'une façon telle que les personnes qui n'ont aucune notion de droit sont persuadées d'être propriétaires. Il est donc de l'intérêt des acquéreurs de maintenir l'amendement n° 44 rectifié.

M. le président. Je suis donc saisi d'un amendement n° 44 rectifié, reprenant les termes de l'amendement n° 44 à l'exception de la dernière phrase.

Quel est l'avis du Gouvernement sur cet amendement n° 44 rectifié ?

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. L'avis du Gouvernement demeure défavorable.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 44 rectifié, repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 22, ainsi complété.

(L'article 22 est adopté.)

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Je demande la parole.

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

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Nous avons supprimé la clause pénale de notre dispositif, et M. le ministre en a pris acte. Cependant, au cas où l'amendement que nous venons d'adopter subsisterait dans le texte de loi à l'issue des navettes, je demande au Gouvernement de bien vouloir s'engager à prendre toutes dispositions pour instituer des amendes. S'il ne le faisait pas, cette disposition n'aurait plus d'objet.

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Je demande la parole.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Je confirme ce que j'ai dit précédemment.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Je vous en remercie.

Article 23

M. le président. « Art. 23. - Les sociétés déjà constituées à la date de la publication de la présente loi en vue des opérations prévues à l'article 1^{er} devront mettre leurs statuts en conformité avec ses dispositions dans les deux ans de cette publication, sous peine des sanctions prévues par le premier alinéa de l'article 500 et par l'article 501 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales.

« Les dispositions de l'article 4 ne sont pas applicables aux dettes sociales antérieures à la mise en conformité des statuts. »

Sur cet article, le Gouvernement a déposé un amendement n° 57 ainsi conçu :

« I. - Dans le premier alinéa de cet article, après les mots : " de cette publication ", insérer les mots : " dans les conditions prévues par les alinéas 3 et 4 de l'article 499 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales et, ". »

« II. - Dans le premier alinéa de cet article, après les mots : " par l'article 501 ", remplacer les mots : " de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales " par les mots : " de ladite loi du 24 juillet 1966 " »

La parole est à M. le ministre.

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Il s'agit de mettre en place des dispositions transitoires assurant la sécurité de chacun et le bon fonctionnement du dispositif.

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

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. La commission n'a pas été saisie de cet amendement, mais, à titre personnel, je peux émettre un avis favorable.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 57.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 48, M. Caiveau et les membres du groupe de l'union centriste proposent de compléter le premier alinéa de cet article par la phrase suivante : « La décision pourra être prise à la majorité des associés présents ou représentés. »

La parole est à M. Arzel.

M. Alphonse Arzel. Monsieur le président, je vous propose de rectifier cet amendement afin de compléter le premier alinéa de l'article 23 par la phrase suivante : « Par dérogation aux dispositions prévues à l'article 14, la décision pourra être prise à la majorité des associés présents ou représentés. »

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

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. La nécessité d'un tel amendement ne m'apparaît pas. La mise en conformité sera réalisée dans les conditions fixées par les statuts existants et non avec la règle des deux tiers. La société existante a des statuts et elle les harmonisera à la majorité prévue dans ses statuts. En l'absence de modification, la société ne pourrait pas continuer son activité.

Sous réserve de l'appréciation du Gouvernement, la commission des lois émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

M. le président. Monsieur Arzel, l'amendement est-il maintenu ?

M. Alphonse Arzel. Il est retiré, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 48 est retiré.

Par amendement n° 58, le Gouvernement propose de compléter le premier alinéa de cet article par la phrase suivante : « Toutefois, pour les sociétés de forme civile, la compétence attribuée au président du tribunal de commerce est dévolue au président du tribunal de grande instance. »

La parole est à M. le ministre.

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Je remercie tout d'abord M. Arzel d'avoir bien voulu retirer son texte. L'amendement n° 58 du Gouvernement répond d'ailleurs à votre préoccupation, monsieur le sénateur, et l'argumentation de M. le rapporteur confirme que nous avons tous le même souci.

Il s'agit, comme pour l'amendement n° 57, d'organiser une bonne transition. Nous proposons donc un dispositif qui permet de lever les difficultés en cas de blocage à l'assemblée générale.

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

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. La commission n'a pas eu non plus à délibérer de cet amendement. Je comprends bien le souci de M. le ministre, mais si le tribunal de grande instance devient compétent, la société devra engager un avocat, et donc des frais supplémentaires.

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Je demande la parole.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Faire juger une société civile par un tribunal de commerce n'est peut-être pas tout à fait conforme au droit ! Par ailleurs, si la présence d'un avocat devant le tribunal de grande instance entraîne des frais, ce peut être un moyen dissuasif qui conduira les intéressés à tenter de trouver une solution et à éviter les blocages !

M. le président. Monsieur le rapporteur, pouvez-vous nous donner plus précisément l'avis de la commission sur cet amendement ?

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. La commission s'en remet à la sagesse du Sénat.

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

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 45, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose dans le second alinéa de l'article 23, après les mots : « article 4 », d'insérer les mots : « et de l'article 19 *sexies* ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Lorsque cet article a été rédigé, le projet de loi ne visait pas les sociétés coopératives. Après l'adoption de l'article 19 *sexies*, il convient de mentionner ces sociétés dans le dispositif de l'article 23.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Je comprends bien le souci de M. le rapporteur, mais, en l'état actuel du droit, une société coopérative n'a pas la possibilité de faire de l'attribution en jouissance. Cet amendement pourrait donc être de nature à légaliser implicitement ce type d'activité, ce que nous ne souhaitons pas. Le Gouvernement est donc défavorable à l'amendement n° 45.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Je demande la parole.

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

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Monsieur le ministre, peut-être mes souvenirs sont-ils inexacts, mais je pensais que la loi de 1971 relative aux sociétés d'attribution prévoyait toutes les formes de sociétés, y compris les coopératives. S'il n'en est pas ainsi, je veux bien retirer mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 45 est retiré.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 23, modifié.

(L'article 23 est adopté.)

Articles 24 et 25

M. le président. « Art. 24. - Les dispositions de l'article 1655 *ter* du code général des impôts ne sont pas applicables aux sociétés dont les statuts sont établis en conformité avec les dispositions de la présente loi. » - (Adopté.)

« Art. 25. - La présente loi est applicable à la collectivité territoriale de Mayotte. » - (Adopté.)

Intitulé

M. le président. Par amendement n° 46, M. Ceccaldi-Pavard, au nom de la commission, propose de rédiger comme suit l'intitulé du projet de loi : « Projet de loi relatif à l'indivision par périodes dite "multipropriété" et aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard, rapporteur. Cet amendement est la conséquence de l'insertion par le Sénat d'un chapitre nouveau avant le chapitre I^{er}.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. J'ai déjà largement répondu tout au long de ce débat, dont j'ai apprécié la qualité. J'ai offert d'autres perspectives d'appellation compatibles avec la philosophie de ce projet. Quoi qu'il en soit, je ne peux pas suivre le rapporteur sur cette proposition, tout en comprenant ses raisons.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 46, repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'intitulé du projet de loi est ainsi rédigé.

Vote sur l'ensemble

M. le président. Avant de mettre aux voix l'ensemble du projet de loi, la parole est à M. Arzel, pour explication de vote.

M. Alphonse Arzel. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, le Sénat vient de procéder à l'examen et à la discussion du texte qu'il est désormais convenu d'appeler par son nouvel intitulé : « Projet de loi

relatif à l'indivision par périodes dite "multipropriété" et aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé. »

Certes, la formule d'investissement immobilier de la « multipropriété », depuis son apparition en France au cours des années 1960, n'a pas connu le développement escompté par tous et a même connu un certain fléchissement après l'engouement né pour cette formule dans les années 1970, pour des raisons, il est vrai, largement étrangères au dispositif législatif adopté en juillet 1971 en cette matière.

La première réflexion qu'il m'apparaît important de vous livrer, monsieur le ministre, c'est qu'un dispositif législatif ne doit pas avoir pour effet d'engendrer une entrave au développement d'une forme de loisirs nouvelle et originale, dont l'accès doit être facilité à ceux dont les revenus sont les plus modestes dans la population française. En effet, il n'est plus à démontrer que l'achat d'une période d'occupation au sein d'un immeuble géré en « multipropriété » reste infiniment plus accessible que l'acquisition d'une résidence secondaire traditionnelle en toute propriété.

Une des principales missions du Sénat, une de ses principales fonctions, devrais-je dire, est de s'interroger avant tout sur la nécessité législative de toute réforme.

En effet, une intervention législative était-elle absolument nécessaire en la matière et, si oui, de quelle nature ?

S'agissant de la « multipropriété », il convient de remarquer que le cadre législatif adopté en 1971 a permis jusqu'ici à cette formule originale de se développer à l'abri de difficultés ou d'inconvénients majeurs d'une gravité telle qu'ils auraient pu en menacer l'existence, la survie même.

Cela dit, il n'est pas contestable que, à l'expérience, le fonctionnement des immeubles acquis et gérés en « multipropriété » a mis en lumière, au cours de ces dix dernières années, les points susceptibles de trouver une amélioration, qu'il s'agisse de préciser les relations entre promoteurs et acquéreurs ou de parfaire le mode de fonctionnement interne des sociétés d'attribution d'appartements en « multipropriété ».

A ce titre, je voudrais, au nom du groupe de l'union centriste, rendre hommage à l'importance et au sérieux du travail accompli par la commission des lois et son rapporteur, notre collègue, M. Pierre Ceccaldi-Pavard.

Les amendements qui nous ont été proposés - vous en conviendrez, monsieur le ministre - vont dans le sens d'une amélioration substantielle du texte initial ou du texte transmis par l'Assemblée nationale, sans bouleverser l'équilibre ni l'esprit du projet de loi.

Sous le bénéfice des enrichissements tirés des travaux du Sénat, je souhaiterais que ce texte puisse apporter une réponse aux nécessités de développer le tourisme par de nouvelles formes de loisirs qui correspondent à l'attente des professionnels et des consommateurs eux-mêmes.

Dans ces conditions, c'est sans hésitation que, au nom du groupe de l'union centriste, je me prononcerai pour l'adoption de ce texte nanti des amendements substantiels que nous venons de voter, en exprimant le vœu, monsieur le ministre, que vous saurez convaincre en tant que de besoin l'Assemblée nationale de la pertinence des propositions adoptées par la Haute Assemblée. (M. le rapporteur et M. Colin applaudissent.)

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

M. Marc Bœuf. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, malgré le vote par notre assemblée de certains amendements qui, à mon avis, ont déséquilibré le texte qui avait été adopté par l'Assemblée nationale - je pense, en particulier, aux articles additionnels avant l'article 1^{er} - je considérerai plutôt le côté positif de ce projet de loi.

Ainsi que je l'ai indiqué dans mon propos initial, il constitue un progrès évident pour le développement du tourisme. Il garantit l'acquéreur dans le cadre d'une nouvelle formule de résidence et il étend aussi le champ d'application des sociétés coopératives. Je souhaite toutefois que, lors des prochaines navettes et de la commission mixte paritaire, soient assouplies les modalités de garantie données à ces sociétés coopératives.

Ce projet de loi était absolument nécessaire, et c'est pourquoi le groupe socialiste le votera.

M. le président. La parole est à Mme Midy.

Mme Monique Midy. Le groupe communiste a souligné, à plusieurs reprises, la préférence qu'il accordait au texte venant de l'Assemblée nationale.

Compte tenu des réserves qui ont été émises au cours de ce débat, les sénateurs communistes s'abstiendront.

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.)

6

DEPOT DE QUESTIONS ORALES AVEC DEBAT

M. le président. J'informe le Sénat que M. le président du Sénat a été saisi des questions orales avec débat suivantes :

M. Philippe Madrelle appelle l'attention de M. le ministre délégué à la jeunesse et aux sports sur les nouvelles formes qui viennent d'être données au loto sportif. Se félicitant de la mise en place de ce nouveau jeu, il lui demande de bien vouloir lui apporter un certain nombre de précisions quant à l'évaluation des recettes déjà dégagées et les priorités d'affectation de ces nouvelles recettes en faveur du sport français (n° 144).

M. Guy Schmaus demande à M. le ministre délégué à la jeunesse et aux sports de lui exposer les raisons qui retardent la mise en œuvre de toutes les dispositions de la loi du 6 juillet 1984 relative à l'organisation et à la promotion des activités physiques et sportives. Il lui demande quelles mesures urgentes il compte prendre pour que l'ensemble des décrets d'application soient publiés. Quelles ressources financières l'Etat entend-il dégager pour une véritable application de la loi ? (n° 145).

Conformément aux articles 79 et 80 du règlement, ces questions orales avec débat ont été communiquées au Gouvernement.

En application d'une décision de la conférence des présidents, ces questions orales avec débat seront jointes à celles ayant le même objet et figurant à l'ordre du jour de la séance du vendredi 25 octobre 1985.

M. Philippe Madrelle appelle l'attention de Mme le ministre du redéploiement industriel et du commerce extérieur sur les difficultés industrielles que traverse l'ensemble du potentiel de raffinage de l'estuaire de la Gironde, récemment aggravées par les décisions de fermeture des raffineries Elf à Ambès et Shell à Pauillac. Il lui rappelle que le déclassement des unités de production Elf, en 1977, et Esso, en 1983, avait déjà porté atteinte à la vitalité économique de tout le département de la Gironde. Il souligne qu'à cette importante question de l'avenir de l'équilibre économique régional vient s'ajouter un douloureux problème d'emploi. En conséquence, il lui demande de bien vouloir lui préciser où en est le projet de mise en place d'une mission à l'industrialisation qui encouragerait la reconstitution d'un tissu industriel dans cette zone déjà fortement éprouvée. (n° 146).

M. Daniel Hoeffel attire l'attention de M. le ministre de l'intérieur et de la décentralisation sur la motion, relative à la prise en charge par l'Etat et les départements des dépenses de personnel, de fonctionnement et d'équipement des services placés sous leur autorité, adoptée par le 55^e congrès de l'assemblée des présidents des conseils généraux de France.

Il lui rappelle que cette motion manifeste l'inquiétude des présidents des conseils généraux quant aux incidences financières de l'exercice, par les agents de la fonction publique, du droit d'option entre la fonction publique d'Etat et la fonction publique territoriale. Il le prie de bien vouloir indiquer au Sénat les mesures qu'il entend prendre dans les mois qui viennent en liaison avec les présidents des conseils généraux pour que soient définitivement clarifiées les relations financières, en matière de personnels, entre l'Etat et les collectivités départementales (n° 147).

Conformément aux articles 79 et 80 du règlement, ces questions orales avec débat ont été communiquées au Gouvernement et la fixation de la date de discussion aura lieu ultérieurement.

7

RENOVI POUR AVIS

M. le président. La commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation, demande que lui soit renvoyé, pour avis, le projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, relatif aux valeurs mobilières (n° 17, 1985-1986), dont la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale est saisie au fond.

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

Le renvoi pour avis est ordonné.

8

TRANSMISSION D'UN PROJET DE LOI

M. le président. M. le président du Sénat a reçu, transmis par M. le Premier ministre, un projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, modifiant la loi n° 82-652 du 29 juillet 1982 et portant dispositions diverses relatives à la communication audiovisuelle.

Le projet de loi sera imprimé sous le n° 39, distribué et, s'il n'y a pas d'opposition, renvoyé à la commission des affaires culturelles, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le règlement (*Assentiment*).

9

DEPOT DE RAPPORTS

M. le président. M. le président du Sénat a reçu de M. Paul Séramy un rapport fait au nom de la commission des affaires culturelles sur le projet de loi relatif aux enseignants associés réfugiés (numéro 10, 1985-1986).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 36 et distribué.

M. le président du Sénat a reçu de M. Maurice Janetti un rapport fait au nom de la commission des affaires économiques et du Plan sur le projet de loi relatif à diverses simplifications administratives en matière d'urbanisme (n° 12, 1985-1986).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 38 et distribué.

M. le président du Sénat a reçu de M. Pierre Matraja un rapport fait au nom de la commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées sur le projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, autorisant l'adhésion à un protocole sur l'intervention en haute mer en cas de pollution par des substances autres que les hydrocarbures (n° 371, 1984-1985).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 41 et distribué.

M. le président du Sénat a reçu de M. Paul Robert un rapport fait au nom de la commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées sur le projet de loi autorisant la ratification de la convention relative à l'adhésion de la République hellénique à la convention sur la loi applicable aux obligations contractuelles ouverte à la signature, à Rome, le 19 juin 1980 (n° 457, 1984-1985).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 42 et distribué.

M. le président du Sénat a reçu de M. Pierre Merli un rapport fait au nom de la commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées sur le projet de loi autorisant l'approbation de l'accord sur la coopération culturelle, scientifique et technique entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de Sa Majesté le Roi du Népal (n° 480, 1984-1985).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 43 et distribué.

M. le président du Sénat a reçu de M. Charles Bosson un rapport fait au nom de la commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées sur le projet de loi, adopté

par l'Assemblée nationale, autorisant la ratification du protocole n° 6 à la convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales concernant l'abolition de la peine de mort (n° 413, 1984-1985).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 44 et distribué.

10

DEPOT D'AVIS

M. le président. M. le président du Sénat a reçu de M. Pierre Laffite un avis présenté au nom de la commission des affaires culturelles, sur le projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, relatif à la recherche et au développement technologique (nos 456, 1984-1985, et 33, 1985-1986).

L'avis sera imprimé sous le numéro 37 et distribué.

M. le président du Sénat a reçu de M. Pierre Croze un avis présenté au nom de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation sur le projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, relatif à la recherche et au développement technologique (n° 456, 1984-1985).

L'avis sera imprimé sous le numéro 40 et distribué.

11

ORDRE DU JOUR

M. le président. Voici quel sera l'ordre du jour de la prochaine séance publique, précédemment fixée au vendredi 18 octobre 1985, à quinze heures :

Réponses aux questions orales, sans débat, suivantes :

I. - A la suite des incendies catastrophiques qui se sont développés dans le Gard durant le mois de septembre, provoquant la destruction de plus de 4 000 hectares de forêt et taillis, M. André Rouvière demande à M. le ministre de l'intérieur et de la décentralisation quels types de mesures pourraient être prises d'urgence par le Gouvernement en ce qui concerne la prévention - débroussaillage, éducation des populations - la lutte contre le feu - développement du réseau des chemins forestiers, mise à disposition de guides volontaires, accroissement des moyens techniques et en personnel - la répression des actes délictueux et la remise en état des forêts détruites (n° 684).

II. - M. Serge Boucheny rappelle à M. le ministre de l'éducation nationale que dans une question écrite restée sans réponse - n° 8138 du 8 octobre 1982 - il lui faisait part de l'opportunité d'informer les élèves, à l'occasion de la semaine du désarmement, des problèmes de la paix. Etant donné l'importance du sujet, il lui demande s'il a l'intention, en octobre 1985, de faire de la semaine pour le désarmement décidée par l'O.N.U. un temps fort pour promouvoir dans les écoles les idéaux de paix et de désarmement. Ne serait-il pas utile de faire dans les écoles primaires et dans le secondaire des exposés sur le poids de la course aux armements face aux nécessités d'un nouvel ordre international, d'organiser un concours national de dessins d'enfants sur les thèmes de l'horreur de la guerre et de prendre d'autres initiatives susceptibles de sensibiliser l'opinion et la jeunesse à la nécessité de promouvoir un monde de paix, tout en assurant l'indépendance nationale et la défense du pays ? (N° 685).

III. - M. Serge Boucheny attire l'attention de M. le ministre des relations extérieures sur le fait que des informations récentes font état de l'accentuation de la répression dans les territoires occupés par Israël. D'autre part, l'Assemblée nationale de ce pays a voté un texte interdisant tout contact entre Israéliens et Palestiniens. Il lui demande quelles mesures sont prises par la diplomatie française pour s'opposer à la répression dans les territoires occupés et à la légalisation de celle-ci. Il lui demande également pour quelles raisons la France s'est abstenue au conseil de sécurité sur un projet de résolution demandant la levée immédiate des mesures d'exception prises par Israël à l'égard des popula-

tions civiles palestiniennes dans les territoires occupés. La politique israélienne dans les territoires occupés ne met-elle pas gravement en cause la convention de Genève sur la protection des civils ? (N° 689).

IV. - M. Jean Colin signale à Mme le ministre des affaires sociales et de la solidarité nationale les difficultés qui sont reconnues unanimement dans le département de l'Essonne et auxquelles se heurtent les handicapés physiques devant se rendre dans des services administratifs, et plus spécialement dans les bâtiments de la Cotorep. Il lui demande, dès lors, si, dans le souci d'alléger au maximum les contraintes qui pèsent sur les personnes handicapées, il est prévu, comme le laissait entendre son prédécesseur le 28 septembre 1982, soit il y a plus de trois années, d'installer à Palaiseau, sous-préfecture d'un arrondissement de près de 500 000 habitants, une antenne de la Cotorep, répondant ainsi à une demande instante et particulièrement justifiée de la fédération nationale des mutilés et invalides du travail (n° 686).

V. - M. Jean Colin appelle l'attention de M. le ministre de l'agriculture sur la situation catastrophique du marché de la pomme de terre, marqué par un effondrement des cours sans précédent au cours de l'été. Il lui demande de bien vouloir lui indiquer quelles mesures il entend mettre en œuvre pour porter remède à cette crise et si notamment il est envisagé de doter de moyens supplémentaires le centre national interprofessionnel de la pomme de terre - C.N.I.P.T. - afin de permettre à cet organisme des interventions rapides en vue du réajustement des cours (n° 680).

La présidence a été informée que M. Christian Poncelet, auteur de la question n° 674 adressée à M. le ministre de l'économie, des finances et du budget, demande le report de cette question à l'ordre du jour d'une séance ultérieure.

Délai limite pour le dépôt des amendements à six projets de loi

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 :

1° au projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, relatif à la recherche et au développement technologique (n° 456, 1984-1985), est fixé au lundi 21 octobre, à dix-sept heures ;

2° au projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, relatif à la simplification des procédures et à l'exécution des décisions pénales (n° 437, 1984-1985), est fixé au mardi 22 octobre, à dix-sept heures ;

3° au projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, relatif à la dotation globale de fonctionnement (n° 454, 1984-1985), est fixé au mardi 22 octobre, à douze heures ;

4° au projet de loi relatif à diverses simplifications administratives en matière d'urbanisme (n° 12, 1985-1986), est fixé au lundi 28 octobre, à douze heures ;

5° au projet de loi relatif au congé de formation économique, sociale et syndicale (n° 485, 1984-1985), est fixé au lundi 28 octobre, à douze heures ;

6° au projet de loi, adopté avec modifications par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, relatif à la gestion, la valorisation et la protection de la forêt (n° 18, 1985-1986), est fixé au mercredi 30 octobre, à seize heures.

Inscription de parole dans un débat organisé

Conformément à la décision prise par la conférence des présidents, l'ordre des interventions dans la discussion générale du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, relatif à la dotation globale de fonctionnement (n° 454, 1984-1985), sera déterminé en fonction du tirage au sort auquel il a été procédé au début de la session.

En conséquence, et en application de l'article 29 bis, alinéa 3 du règlement, les inscriptions de parole dans ce débat devront être faites, au service de la séance, le mardi 22 octobre 1985, à dix-huit heures au plus tard.

Personne ne demande la parole ?..

La séance est levée.

(La séance est levée à dix-neuf heures dix.)

Le Directeur
du service du compte rendu sténographique,
ANDRÉ BOURGEOT

NOMINATION DE RAPPORTEURS

COMMISSION DES AFFAIRES CULTURELLES

M. Charles Pasqua a été nommé rapporteur du projet de loi n° 39 (1985-1986), adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, modifiant la loi n° 82-652 du 29 juillet 1982 et portant dispositions relatives à la communication audiovisuelle.

M. Jacques Carat a été nommé rapporteur de la proposition de loi n° 440 (1984-1985), présentée par MM. Raymond Bouvier, Kléber Malécot, Louis Boyer et Jacques Thyraud, modifiant l'article L. 27 du code des débits de boissons en faveur des cabarets d'auteurs.

COMMISSION DES AFFAIRES ETRANGERES, DE LA DEFENSE ET DES FORCES ARMEES

M. Mont a été nommé rapporteur du projet de loi n° 21 (1985-1986), adopté par l'Assemblée nationale, autorisant la ratification de la troisième convention A.C.P.-C.E.E. (et documents connexes), signée à Lomé le 8 décembre 1984 ; l'approbation de l'accord interne de 1985 relatif au financement et à la gestion des aides de la Communauté, fait à Bruxelles le 19 février 1985 ; l'approbation de l'accord interne relatif aux mesures à prendre et aux procédures à suivre pour l'application de la troisième convention A.C.P.-C.E.E.

COMMISSION DES AFFAIRES SOCIALES

M. Claude Huriet a été nommé rapporteur du projet de loi n° 30 (1985-1986), adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique hospitalière.

COMMISSION DES FINANCES, DU CONTROLE BUDGETAIRE ET DES COMPTES ECONOMIQUES DE LA NATION

M. Josy Moinet a été nommé rapporteur du projet de loi n° 13 (1985-1986), modifiant, à compter du mois de décembre 1986, le taux de la taxe spécifique sur les produits pétroliers instituée par la loi n° 82-669 du 3 août 1982 portant création du fonds spécial de grands travaux.

M. André Fosset a été nommé rapporteur pour avis du projet de loi n° 17 (1985-1986), adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, relatif aux valeurs mobilières, dont la commission des lois est saisie au fond.

COMMISSION DES LOIS CONSTITUTIONNELLES, DE LEGISLATION, DU SUFFRAGE UNIVERSEL, DU REGLEMENT ET D'ADMINISTRATION GENERALE

M. Marc Bécam a été nommé rapporteur du projet de loi n° 28 (1985-1986), adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, relatif à l'organisation des régions et portant modification de dispositions relatives au fonctionnement des conseils généraux.

M. Marc Bécam a été nommé rapporteur du projet de loi n° 29 (1985-1986), adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, modifiant diverses dispositions du code de procédure pénale et du code de la route et relatif à la police judiciaire.

M. Jean-Marie Girault a été nommé rapporteur du projet de loi n° 34 (1985-1986), adopté par l'Assemblée nationale, portant réforme de la procédure d'instruction en matière pénale.

ORDRE DU JOUR ETABLI

*par la conférence des présidents
communiqué au Sénat dans sa séance du jeudi 17 octobre 1985*

Conformément aux conclusions de la conférence des présidents, l'ordre du jour des prochaines séances du Sénat a été établi comme suit :

Vendredi 18 octobre 1985, à quinze heures :

Six questions orales sans débat :

- n° 684 de M. André Rouvière à M. le ministre de l'intérieur et de la décentralisation (Prévention des incendies de forêt et lutte contre le feu) ;
- n° 685 de M. Serge Boucheny à M. le ministre de l'éducation nationale (Publicité dans les écoles sur la semaine du désarmement) ;
- n° 689 de M. Serge Boucheny à M. le ministre des relations extérieures (Position de la France en ce qui concerne la politique israélienne dans les territoires occupés) ;
- n° 686 de M. Jean Colin à Mme le ministre des affaires sociales et de la solidarité nationale (Installation d'une antenne de la Cotorep à Palaiseau) ;

- n° 680 de M. Jean Colin à M. le ministre de l'agriculture (Mesures en faveur du marché de la pomme de terre) ;
- n° 674 de M. Christian Poncelet à M. le ministre de l'économie, des finances et du budget (Inconstitutionnalité de la loi portant règlement définitif du budget 1983).

Mardi 22 octobre 1985, à seize heures, et le soir :

Ordre du jour prioritaire

Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, relatif à la recherche et au développement technologique (n° 456, 1984-1985).

(La conférence des présidents a précédemment fixé au lundi 21 octobre 1985, à dix-sept heures, le délai limite pour le dépôt des amendements à ce projet de loi.)

Sous réserve de l'application de l'article 32, alinéa 4, du règlement.

Mercredi 23 octobre 1985 :

Ordre du jour prioritaire

A dix heures :

1° Eventuellement, suite de l'ordre du jour de la veille ;

A quinze heures et le soir :

2° Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, relatif à la simplification des procédures et à l'exécution des décisions pénales (n° 437, 1984-1985).

(La conférence des présidents a précédemment fixé au mardi 22 octobre 1985, à dix-sept heures, le délai limite pour le dépôt des amendements à ce projet de loi.)

3° Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, relatif à la dotation globale de fonctionnement (n° 454, 1984-1985).

(La conférence des présidents a précédemment fixé au mardi 22 octobre 1985, à douze heures, le délai limite pour le dépôt des amendements à ce projet de loi.)

Elle a, d'autre part, décidé que l'ordre des interventions dans la discussion générale sera déterminé en fonction du tirage au sort auquel il a été procédé au début de la session.)

Jeudi 24 octobre 1985, à neuf heures trente, à quinze heures et le soir :

Ordre du jour prioritaire

Suite de l'ordre du jour de la veille.

Vendredi 25 octobre 1985 :

A neuf heures trente :

1° Cinq questions orales avec débat, jointes, à M. le ministre délégué à la jeunesse et aux sports :

- n° 3 de M. Jean Francou sur la politique sportive du Gouvernement ;
- n° 117 de M. Adrien Gouteyron sur l'aménagement des rythmes scolaires ;
- n° 137 de M. Stéphane Bonduel, relative au soutien aux athlètes de haut niveau ;
- n° 144 de M. Philippe Madrelle, relative au loto sportif ;
- n° 145 de M. Guy Schmaus sur l'application de la loi du 6 juillet 1984 ;

A quinze heures :

2° Question orale avec débat n° 23 de M. Pierre Vallon à Mme le ministre du redéploiement industriel et du commerce extérieur, relative à l'industrie du textile et de l'habillement ;

3° Question orale avec débat n° 125 de M. Guy Schmaus à Mme le ministre du redéploiement industriel et du commerce extérieur sur la situation de l'industrie et de l'emploi en Ile-de-France ;

4° Question orale avec débat n° 136 de M. Michel Souplet à Mme le ministre du redéploiement industriel et du commerce extérieur, relative à la position du Gouvernement à l'égard de la prochaine conférence du G.A.T.T. ;

5° Question orale avec débat n° 140 de M. Jean-François Pintat à Mme le ministre du redéploiement industriel et du commerce extérieur sur la situation de l'industrie française du raffinage ;

6° Question orale avec débat n° 142 de M. Pierre Vallon à Mme le ministre du redéploiement industriel et du commerce extérieur sur l'industrie automobile française ;

7° Quatre questions orales sans débat :

- n° 576 de M. Roger Husson à M. le ministre du redéploiement industriel et du commerce extérieur (conséquences du plan charbonnier pour la région Lorraine) ;
- n° 690 de Mme Marie-Claude Beaudeau à Mme le ministre du redéploiement industriel et du commerce extérieur (sauvegarde de l'emploi à l'entreprise Chimex) ;

- n° 673 de M. Claude Mont à M. le ministre de la justice (suppression du tribunal de grande instance de Montbrison) ;
- n° 691 de M. James Marson à M. le secrétaire d'Etat auprès du Premier ministre, chargé des techniques de la communication (silence des chaînes de télévision et de radio sur les journées parlementaires des groupes communistes de l'Assemblée nationale et du Sénat).

Mardi 29 octobre 1985, à seize heures et le soir :

Ordre du jour prioritaire

1° Projet de loi relatif à diverses simplifications administratives en matière d'urbanisme, n° 12 (1985-1986).

(La conférence des présidents a fixé au lundi 28 octobre 1985, à douze heures, le délai limite pour le dépôt des amendements à ce projet de loi.)

2° Projet de loi relatif au congé de formation économique, sociale et syndicale, n° 485 (1984-1985).

(La conférence des présidents a fixé au lundi 28 octobre 1985, à douze heures, le délai limite pour le dépôt des amendements à ce projet de loi.)

Sous réserve de l'application de l'article 32, alinéa 4, du règlement :

Mercredi 30 octobre 1985, à quinze heures et le soir :

Ordre du jour prioritaire

1° Deuxième lecture du projet de loi, adopté avec modifications par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, relatif à l'égalité des époux dans les régimes matrimoniaux et des parents dans la gestion des biens des enfants mineurs, n° 15 (1985-1986) ;

2° Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, autorisant l'adhésion à un protocole sur l'intervention en haute mer en cas de pollution par des substances autres que les hydrocarbures, n° 371 (1984-1985) ;

3° Projet de loi autorisant l'approbation de l'accord sur la coopération culturelle, scientifique et technique entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de Sa Majesté le roi du Népal, n° 480 (1984-1985) ;

4° Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, autorisant la ratification d'une convention contre la torture et autres peines ou traitements cruels, inhumains ou dégradants, n° 412 (1984-1985) ;

5° Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, autorisant la ratification du protocole n° 6 à la convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales concernant l'abolition de la peine de mort, n° 413 (1984-1985).

Jeudi 31 octobre 1985, à onze heures et à quinze heures :

Ordre du jour prioritaire

Deuxième lecture du projet de loi, adopté avec modifications par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, relatif à la gestion, la valorisation et la protection de la forêt, n° 18 (1985-1986).

(La conférence des présidents a fixé au mercredi 30 octobre 1985, à seize heures, le délai limite pour le dépôt des amendements à ce projet de loi.)

ANNEXE

I. - Questions orales sans débat inscrites à l'ordre du jour du vendredi 25 octobre 1985

N° 576. - M. Roger Husson attire l'attention de Mme le ministre du redéploiement industriel et du commerce extérieur sur les conséquences du plan charbonnier pour la région Lorraine et plus particulièrement pour le département de la Moselle. Il souhaiterait aborder le devenir des sites de Sainte-Fontaine, de Marienau et de Grosbliedersstroff et plus généralement de l'ensemble des houillères du bassin de Lorraine. Enfin, il lui demande quelles mesures seront prises dans le domaine des activités de remplacement afin de pallier les 6 500 suppressions d'emplois.

N° 690. - Mme Marie-Claude Beaudeau demande à Mme le ministre du redéploiement industriel et du commerce extérieur quelles mesures elle compte prendre pour maintenir la totalité des activités et les 210 emplois actuels de l'entreprise Chimex au Thillay (Val-d'Oise) dont la direction envisage le transfert progressif à Mourenx (Pyrénées-Atlantiques), ce qui se traduirait, dans une première étape, par la suppression de quatre-vingts emplois.

N° 673. - M. Claude Mont expose à M. le garde des sceaux, ministre de la justice, que le caractère improvisé dans ses fondements et inconscient dans ses effets d'un projet de suppression

du tribunal de grande instance de Montbrison a stupéfié la population du ressort de cette juridiction et plus largement encore alarmé, quant à la méthode d'élaboration d'une aussi grave décision, l'ensemble du département de la Loire. Il lui demande de l'assurer qu'il ne peut cautionner une telle initiative de nature à faire douter de la qualité de la gestion administrative de la justice autant que de la volonté du Gouvernement de garantir aux citoyens un service de justice raisonnablement déconcentré à Montbrison et proche des plaignants.

N° 691. - M. James Marson s'étonne auprès de M. le secrétaire d'Etat auprès du Premier ministre, chargé des techniques de la communication, de l'ignorance dans laquelle les téléspectateurs et auditeurs des chaînes de télévision et de radio ont été tenus du déroulement des journées parlementaires des groupes communistes du Sénat et de l'Assemblée nationale. Alors que les journées des autres groupes parlementaires ont fait l'objet d'une « couverture » convenable et au moment où une étude menée sur la semaine du 22 au 29 septembre et parue dans le quotidien *L'Humanité* permet de mettre en évidence une véritable occupation des ondes par les responsables du Gouvernement et du parti socialiste, il lui demande s'il s'agit là d'une préfiguration de la manière dont les chaînes de télévision et de radio entendent rendre compte d'ici aux élections de mars 1986 du débat politique qui se mène dans notre pays.

II. - Questions orales avec débat

inscrites à l'ordre du jour du vendredi 25 octobre 1985

N° 3. - M. Jean Francou expose à M. le ministre délégué à la jeunesse et aux sports que les résultats honorables enregistrés par les athlètes français aux Jeux olympiques de Los Angeles, surtout grâce à certaines disciplines, rendent plus nécessaire que jamais la mise en œuvre d'une véritable politique nationale sportive d'ensemble. Aussi, il lui demande de bien vouloir exposer devant le Sénat les grandes lignes de la politique qu'il compte suivre, ainsi que les moyens techniques, financiers, budgétaires et extrabudgétaires qu'il compte mettre en œuvre pour sa réussite et ce, en étroite liaison avec le Comité national olympique sportif français (C.N.O.S.F.), notamment pour le développement du sport à l'école.

N° 117. - M. Adrien Gouteyron demande à M. le ministre délégué à la jeunesse et aux sports de bien vouloir préciser les modalités d'application de la circulaire du 13 décembre 1984 relative à l'aménagement des rythmes scolaires dans les établissements du premier degré, notamment le coût financier pour l'Etat et les collectivités locales, les moyens matériels et humains qui seront engagés par son ministère et le nombre d'établissements intéressés. Il l'interroge également sur les raisons pour lesquelles une extension de cette réforme aux enseignements secondaire et supérieur n'est pas envisagée actuellement.

N° 137. - M. Stéphane Bonduel demande à M. le ministre délégué à la jeunesse et aux sports de bien vouloir lui faire part de son analyse relative aux conséquences et aux suites de la malheureuse affaire des contrats fédéraux proposés par la Fédération française d'athlétisme aux athlètes de haut niveau qui a eu pour conséquence le limogeage du directeur technique national. Il lui demande quelles sont, selon lui, les orientations et les perspectives en matière de soutien des athlètes de haut niveau leur permettant une préparation dans un climat de sérénité qui doit conditionner leur réussite.

N° 144. - M. Philippe Madrelle appelle l'attention de M. le ministre délégué à la jeunesse et aux sports sur les nouvelles formes qui viennent d'être données au loto sportif. Se félicitant de la mise en place de ce nouveau jeu, il lui demande de bien vouloir lui apporter un certain nombre de précisions quant à l'évaluation des recettes déjà dégagées et les priorités d'affectation de ces nouvelles recettes en faveur du sport français.

N° 145. - M. Guy Schmaus demande à M. le ministre délégué à la jeunesse et aux sports de lui exposer les raisons qui retardent la mise en œuvre de toutes les dispositions de la loi du 6 juillet 1984 relative à l'organisation et à la promotion des activités physiques et sportives. Il lui demande quelles mesures urgentes il compte prendre pour que l'ensemble des décrets d'application soit publié. Quelles ressources financières l'Etat entend-il dégager pour une véritable application de la loi.

N° 23. - M. Pierre Vallon demande à Mme le ministre du redéploiement industriel et du commerce extérieur de bien vouloir exposer au Sénat les grandes lignes de la politique qu'entend suivre le Gouvernement afin d'assurer le développement de l'industrie française du textile et de l'habillement.

N° 125. - M. Guy Schmaus attire l'attention de Mme le ministre du redéploiement industriel et du commerce extérieur sur la situation très inquiétante de l'industrie et de l'emploi en Ile-de-France. Un récent rapport du comité économique et social de cette région fait état de la suppression de 300 000 emplois productifs d'ici à 1990. D'ores et déjà l'industrie automobile, qui constitue l'épine dorsale de l'Ile-de-France, est sérieusement amputée. Après Talbot et Citroën, c'est aujourd'hui la Régie Renault qui, avec l'appui du Gouvernement, prévoit de supprimer 25 000 emplois. Les secteurs du bâtiment et des travaux publics, de la téléphonie, de l'aéronautique, de l'ingénierie, de l'imprimerie, des services publics, du tertiaire ne sont pas épargnés. Le véritable cataclysme économique et social qui nous est annoncé provoque une légitime et profonde réprobation. Aussi, il lui demande de lui exposer quelle est la politique du Gouvernement en matière d'industries et d'emplois en Ile-de-France.

N° 136. - M. Michel Souplet demande à Mme le ministre du redéploiement industriel et du commerce extérieur de bien vouloir venir exposer au Sénat les thèses que le Gouvernement entend défendre dans le cadre de la prochaine conférence du G.A.T.T., notamment en ce qui concerne le commerce mondial de produits agricoles et agro-alimentaires. Il lui indique en effet que de très vives inquiétudes peuvent être nourries à cet égard par les agriculteurs français face à l'offensive d'un certain nombre de pays tendant à remettre en cause les mécanismes de la politique agricole commune européenne.

N° 140. - M. Jean-François Pintat appelle l'attention de Mme le ministre du redéploiement industriel et du commerce extérieur sur la situation dramatique de l'industrie française du raffinage, menacée à terme de disparition. Il lui demande quelles mesures elle envisage de promouvoir en faveur de cette industrie, notamment en ce qui concerne les installations implantées sur l'estuaire de la Gironde, où l'on peut craindre la fermeture des trois raffineries existant actuellement.

N° 142. - M. Pierre Vallon demande à Mme le ministre du redéploiement industriel et du commerce extérieur de bien vouloir préciser les dispositions que le Gouvernement envisage de prendre visant à rendre compétitive sur les marchés intérieurs et extérieurs l'industrie automobile française.

QUESTIONS ORALES SANS DEBAT

remises à la présidence du Sénat

(Application des articles 76 et 78 du règlement)

Insuffisance des effectifs de la police de l'air et des frontières

694 rectifiée. - 16 octobre 1985. - **Mme Hélène Luc** appelle l'attention de **M. le ministre de l'intérieur et de la décentralisation** sur l'insuffisance des effectifs de la police de l'air et des frontières dont une des conséquences est le contrôle quasi inexistant des passagers à Orly-Ouest pour les vols intérieurs. Toutes les conditions ne sont donc pas réunies pour décourager les tentatives éventuelles de détournement d'avion. Les organisations syndicales sont maintenant informées qu'une convention signée entre Air-Inter et les ministères des transports et de l'intérieur habilite Air-Inter à engager du personnel pour effectuer le contrôle des passagers. Dans ce but, la direction d'Air-Inter ferait appel à une société privée. Elle lui demande : s'il estime normal que le contrôle des passagers et la sécurité sur les lignes intérieures ne relèvent pas exclusivement des attributions de la police de l'air et des frontières ; de lui faire connaître le contenu de la convention signée entre Air-Inter et les ministères concernés.

Maintien d'un centre de collecte de lait à Mantes

697. - 17 octobre 1985. - **M. Louis de Catuelan** appelle l'attention de **M. le ministre de l'agriculture** sur les graves conséquences qu'entraîne la disparition de la centrale laitière (Nova) de Mantes-la-Jolie dans les Yvelines. Il lui indique que cette fermeture a provoqué une cinquantaine de licenciements, pré-retraites ou mutations et une grande inquiétude chez les producteurs de lait de la région Ile-de-France. En effet, le transfert d'activité près de Rouen, qui est éloigné d'environ 80 kilomètres de Mantes, rend le ramassage du lait incertain dans notre région. En conséquence, il lui demande de bien vouloir lui indiquer les mesures qu'il entend prendre afin de conserver un centre de collecte de lait à Mantes, indispensable pour garantir la pérennité du ramassage et pour maintenir les quotas laitiers dans la région parisienne.