

# SÉNAT

## DÉBATS PARLEMENTAIRES

### JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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



TÉLÉPHONE :  
Rens. (1) 45-75-62-31 Adm. (1) 45-78-61-39  
TELEX 201176 F DIR JO PARIS

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1985-1986

## COMPTE RENDU INTEGRAL

15<sup>e</sup> SEANCE

Séance du mardi 5 novembre 1985

## SOMMAIRE

### PRESIDENCE DE M. FELIX CICCOLINI

1. **Procès-verbal** (p. 2714).
2. **Candidatures à un organisme extraparlémentaire** (p. 2714).

3. **Statut de la copropriété des immeubles bâtis.** - Discussion d'une proposition de loi (p. 2714).

Discussion générale : MM. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports ; François Collet, rapporteur de la commission des lois ; Robert Lournet, Jean Béranger.

4. **Souhaits de bienvenue à une délégation parlementaire indienne** (p. 2718).

5. **Statut de la copropriété des immeubles bâtis.** - Suite de la discussion et adoption d'une proposition de loi (p. 2718).

Suite de la discussion générale : MM. Pierre Ceccaldi-Pavard, le ministre, le rapporteur.

Clôture de la discussion générale.

Article additionnel (p. 2720)

Amendement n° 12 de M. Charles Lederman. - MM. Charles Lederman, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Article 1<sup>er</sup> (p. 2721)

M. le rapporteur.

Amendement n° 21 rectifié *ter* de M. Pierre Ceccaldi-Pavard. - MM. Pierre Ceccaldi-Pavard, le rapporteur, le ministre, Charles Lederman. - Adoption.

Amendements n°s 28, 22 de M. Pierre Ceccaldi-Pavard, 13 de M. Charles Lederman, 1 et 2 de la commission. - MM. Pierre Ceccaldi-Pavard, Charles Lederman, le rapporteur, le ministre. - Adoption de l'amendement n° 28. Adoption de l'article modifié.

Article 2 (p. 2724)

Amendement n° 3 de la commission et sous-amendement n° 23 rectifié de M. Pierre Ceccaldi-Pavard ; amendement n° 17 de M. Charles Lederman. - MM. le rapporteur, Pierre Ceccaldi-Pavard, Charles Lederman, le ministre. - Rejet du sous-amendement n° 23 rectifié ; adoption de l'amendement n° 3.

Adoption de l'article modifié.

Article 2 bis (p. 2726)

Amendements n°s 4 de la commission, 24 rectifié de M. Pierre Ceccaldi-Pavard et sous-amendement n° 14

rectifié de M. Charles Lederman. - MM. Pierre Ceccaldi-Pavard, le rapporteur, Charles Lederman, le ministre. - Retrait de l'amendement n° 4 ; adoption du sous-amendement n° 14 rectifié et de l'amendement n° 24 rectifié.

Adoption de l'article modifié.

Article 3 (p. 2728)

Amendement n° 25 de M. Jacques Mossion. - MM. Jacques Mossion, le rapporteur, le ministre. - Retrait.

Amendement n° 5 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre, Charles Lederman. - Adoption.

Amendements n°s 6 de la commission et 15 de M. Charles Lederman. - MM. le rapporteur, Charles Lederman, le ministre. - Retrait de l'amendement n° 15 ; adoption de l'amendement n° 6.

Adoption de l'article modifié.

Article additionnel (p. 2730)

Amendement n° 18 de M. Jean Béranger. - MM. Jean Béranger, le rapporteur, le ministre. - Adoption de l'article.

Article 4 (p. 2731)

Amendements n°s 16 de M. Charles Lederman, 26 rectifié de M. Jacques Mossion et 7 de la commission. - MM. Charles Lederman, Jacques Mossion, le rapporteur, le ministre. - Rejet de l'amendement n° 16 ; adoption des amendements n°s 26 rectifié et 7.

Adoption de l'article modifié.

Article 5 (p. 2732)

Amendement n° 29 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 8 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Retrait.

Amendement n° 19 de M. Jean Béranger. - MM. Jean Béranger, le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article additionnel (p. 2733)

Amendement n° 20 de M. Jean Béranger. - MM. Jean Béranger, le rapporteur, le ministre. - Adoption de l'article.

Article 6 et 7. - Adoption (p. 2733)

Article 8 (p. 2733)

Amendements n°s 9 de la commission et 27 de M. Jacques Mossion. - MM. le rapporteur, Jacques Mossion, le ministre, Pierre Ceccaldi-Pavard. - Adoption de l'amendement n° 9.

Adoption de l'article modifié.

Article 9. - Adoption (p. 2735)

Article additionnel (p. 2735)

Amendement n° 10 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption de l'article.

Article 10. - Adoption (p. 2735)

Article 11 (p. 2735)

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

Adoption de l'article modifié.

Vote sur l'ensemble (p. 2735)

M. Charles Lederman.

Adoption de l'ensemble de la proposition de loi.

**6. Nominations à un organisme extraparlémenaire**  
(p. 2735).

**7. Intersersion dans l'ordre du jour** (p. 2735).

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

*Suspension et reprise de la séance*

**8. Modification de l'ordre du jour** (p. 2736).

**9. Communication du Gouvernement** (p. 2736).

**10. Police judiciaire.** - Adoption d'un projet de loi déclaré d'urgence (p. 2736).

Discussion générale : MM. Pierre Joxe, ministre de l'intérieur et de la décentralisation ; Marc Bécam, rapporteur de la commission des lois.

Clôture de la discussion générale.

M. le président.

Article 1<sup>er</sup> à 5, 5 bis, 6 et 7. - Adoption (p. 2742)

Vote sur l'ensemble (p. 2743)

MM. Germain Authié, Louis Jung, le ministre.

Adoption de l'ensemble du projet de loi.

**11. Transmission d'un projet de loi** (p. 2743).

**12. Dépôt d'un avis** (p. 2743).

**13. Ordre du jour** (p. 2744).

# COMPTE RENDU INTEGRAL

## PRESIDENCE DE M. FELIX CICCOLINI, vice-président

La séance est ouverte à seize heures dix.

**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

### CANDIDATURES A UN ORGANISME EXTRAPARLEMENTAIRE

**M. le président.** Je rappelle au Sénat que M. le ministre délégué auprès du Premier ministre, chargé des relations avec le Parlement, a demandé au Sénat de bien vouloir procéder à la désignation de ses représentants au sein du conseil national de la montagne.

J'informe le Sénat que la commission des affaires économiques et du Plan, la commission des affaires sociales et la commission des lois ont présenté respectivement les candidatures de MM. Jean Faure et Bernard-Charles Hugo, de M. Franz Duboscq et de M. Raymond Bouvier.

Ces candidatures ont été affichées.

Elles seront ratifiées si aucune opposition n'est formulée dans le délai d'une heure prévu par l'article 9 du règlement.

3

### STATUT DE LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES BATIS

#### Discussion d'une proposition de loi

**M. le président.** L'ordre du jour appelle la discussion de la proposition de loi (n° 16, 1985-1986), adoptée par l'Assemblée nationale, modifiant la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. [(Rapport n° 53 (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, mesdames, messieurs les sénateurs, le texte que nous examinons aujourd'hui présente une particularité qu'il m'apparaît nécessaire de souligner. Il est le produit d'une initiative parlementaire, M. Bonnemaïson, député de Seine-Saint-Denis, est en effet l'auteur de cette proposition de loi. Au nom du Gouvernement, j'ai déjà eu, devant l'Assemblée nationale, l'occasion de me féliciter de l'emploi, peut-être pas assez fréquent, d'une telle procédure.

Je relève d'ailleurs qu'en l'espèce la démarche se révèle particulièrement opportune. Il est des sujets qui, s'ils ne prétendent pas aux grands débats idéologiques, n'en touchent

pas moins à l'essentiel, à savoir la vie quotidienne des Français. Il est heureux, à ce propos, que lors du premier débat à l'Assemblée nationale, une quasi-unanimité se soit manifestée : une voix contre. Je suis sûr que les travaux de votre assemblée contribueront, en améliorant le contenu du texte, à en renforcer pour tous l'efficacité.

Je voudrais, avant d'examiner dans ses grandes lignes la proposition de loi qui vous est soumise, souligner à quel point, malgré sa taille modeste, elle a des implications considérables.

La copropriété est un phénomène massif, un mode d'appropriation et d'usage des biens immobiliers en expansion continue. Il y a, certes, des progrès à faire pour en mieux maîtriser la connaissance. Aussi ai-je lancé une série d'études visant à mieux appréhender les diverses dimensions économiques et sociales de cette réalité majeure qui est étroitement accolée au quotidien.

La pratique de ce mode généralisé de cohabitation a généré un droit positif : la loi de juillet 1965, dont chacun s'accorde à reconnaître les mérites. L'intérêt de la proposition de loi de M. Bonnemaïson est de n'emporter aucune construction plus ou moins artificielle d'un nouveau système juridique mais, plus simplement et, je le pense, plus efficacement, d'apporter au dispositif juridique en vigueur les amodiations ou, comme je l'ai dit - en l'occurrence, c'est le mot qui convient - le léger ravalement qu'exige une législation convenable mais qui est atteinte par les effets du temps et les nécessaires évolutions qui doivent en résulter.

Après ces considérations d'ordre général, j'en viens maintenant au texte lui-même. Une analyse me paraît pouvoir en être faite à partir des deux lignes ou idées directrices suivantes : une pratique démocratique plus grande et des règles de gestion plus efficaces et mieux adaptées aux réalités d'aujourd'hui.

Un certain nombre de dispositions visent en premier lieu, me semble-t-il, à démocratiser les règles du fonctionnement de la copropriété, à mieux assurer ainsi les conditions d'une vie collective dynamisée, définissant d'une façon plus claire et d'une certaine manière plus « impliquante », si j'ose dire, le jeu des responsabilités respectives.

L'un des inconvénients actuels du système de la copropriété, est qu'il n'incite pas réellement les copropriétaires à participer à la gestion de leur patrimoine qui est à la fois individuel et collectif. L'absentéisme - Dieu sait si on m'en a parlé et si les administrateurs de biens en font souvent état - trop fréquent à l'occasion des assemblées générales de copropriété est sans doute, à cet égard, l'aspect le plus voyant de cette propension au désintérêt qui ne peut que nuire aux exigences d'une gestion efficace. Les administrateurs de biens, les syndics sont les premiers à en convenir.

Aussi le Gouvernement approuve-t-il sans réserve la disposition rendant obligatoire l'existence d'un conseil syndical. Une telle instance apparaît, en effet, comme le lien indispensable entre le syndic chargé de la gestion quotidienne et l'ensemble de la collectivité de la propriété, rassemblée au rythme trop lent des assemblées générales. Devenant ainsi un intermédiaire obligé et utile, le conseil syndical sera à la fois l'interlocuteur qualifié du syndic et le représentant, tout aussi qualifié, de l'ensemble des copropriétaires. Le cas échéant - il ne faut pas le souhaiter, mais on ne peut pas l'exclure - il pourra être l'organe d'alerte, à même de prévenir les risques de dysfonctionnement. La vie d'ensemble de la copropriété ne devrait donc que mieux s'en dérouler.

Dans le même ordre d'idée ou d'objectif, la proposition de loi élargit également le droit d'information des copropriétaires en créant un véritable droit d'accès aux comptes. La participation, qui est recherchée, suppose l'information. La règle proposée va heureusement dans ce sens. Il est clair que le droit de contrôle des comptes et, plus largement, de la

gestion d'ensemble de la copropriété, ne doit pas se transformer en surveillance tatillonne ou excessive. C'est la raison pour laquelle l'Assemblée nationale a limité les conditions d'exercice de ce droit. Là, comme en beaucoup d'autres domaines, un juste équilibre est à trouver. De ce point de vue, je ne doute pas que le Sénat apportera sa contribution pour définir le point idéal entre les considérations des uns et celles des autres.

J'ai évoqué précédemment le fléau de l'absentéisme. L'élargissement prévu des possibilités de donner mandat contribuera, sans nul doute, à en limiter les effets. Cependant, l'important est de trouver la mesure exacte de l'ampleur du pouvoir pouvant être délégué, de façon à éviter tout risque de manœuvre, de basculement artificiel ou sollicité de majorité. Je suis, là encore, ouvert à toute réflexion ou proposition permettant d'améliorer, si nécessaire, le texte.

C'est, enfin, une volonté de transparence accrue, de connaissance renforcée de la copropriété par les copropriétaires eux-mêmes, qui sous-tend la disposition du texte confirmant la règle d'une comptabilité séparée et posant le principe de l'obligation du compte bancaire distinct. S'agissant de la comptabilité séparée, à l'évidence il n'y a pas matière à débat, tant il est vrai qu'une telle règle constitue une condition minimale de gestion correcte, pour les uns comme pour les autres. D'ailleurs, tous les partenaires que j'ai rencontrés en sont d'accord.

Je sais, en revanche, que l'obligation de comptes bancaires distincts a provoqué un certain nombre d'appréciations diverses de la part des professionnels qui ont vu là un risque de remise en cause de méthodes modernes de gestion. Le Gouvernement ne sous-estime pas les problèmes que peut entraîner, pour certaines gestions, l'introduction trop immédiate d'une pareille règle. Le texte, en son état actuel, diffère d'ailleurs de deux ans la date d'application de la mesure, afin de permettre, dans ce laps de temps, la levée d'obstacles techniques, d'ordre informatique notamment.

Pour ma part, lors du débat à l'Assemblée nationale, j'ai souligné ma volonté d'arriver, sur ce point, à une solution qui, sans remettre en cause le bien-fondé ni le principe même de la règle posée, permette certaines souplesses d'application et autorise, sous certaines conditions, le maintien dérogatoire, mais consciemment accepté par tous, de systèmes de gestion plus imbriqués et plus globaux, les préoccupations de garanties pouvant également être prises en considération. Je forme le vœu que votre assemblée contribue à trouver une formule équilibrée et réaliste, susceptible de recueillir un large assentiment des professionnels, d'une part, des copropriétaires, d'autre part.

Après la démocratisation accrue, l'adaptation efficace des règles de gestion aux réalités économiques, sociales et humaines d'aujourd'hui constitue le deuxième axe de cette proposition de loi.

De ce point de vue, la disposition qui allège les conditions de majorité actuellement prévues à l'article 26 de la loi est d'une importance particulière. La règle sera que, dorénavant, les décisions visées à cet article, notamment celles concernant les travaux d'amélioration, seront prises à la majorité des présents réunissant les deux tiers des voix et non plus les trois quarts.

Il faut en convenir : recueillir trois quarts des voix relevait trop souvent de la mission impossible. Il en résultait des blocages très dommageables, la loi étant, en quelque sorte, faite et imposée par des minorités parfois plus enclines à l'obstruction systématique qu'à une acceptation consciente de nécessaires choix de gestion.

Je précise que l'allègement opéré apparaît d'autant plus opportun qu'il reste de portée limitée et raisonnable. Le risque de décisions inconsidérées, indépendamment de la responsabilité des individus, restera ainsi prévenu. A cette disposition d'ordre général s'en ajoutent quelques-unes plus spécifiques, mais très révélatrices de préoccupations économiques et sociales.

Ainsi, les travaux d'économie d'énergie doivent-ils être encouragés et facilités. Tout ce qui peut contribuer à la révision en baisse de la facture énergétique, qu'elle soit ou non pétrolière, mérite un soutien actif de notre part. Le texte confirme et élargit la possibilité d'agir efficacement en ce domaine. Nous avons trouvé, à ce sujet, un écho favorable chez les administrateurs de biens. Ils sont conscients de ce problème et sont disposés à poursuivre et à amplifier leur action dans ce secteur.

Je tiens également à souligner l'intérêt de la mesure facilitant l'exécution de travaux au bénéfice des personnes handicapées à mobilité réduite. Cette catégorie de personnes doit bénéficier d'une solidarité active et continue. Tout ce qui peut, au quotidien, leur faciliter la vie, ne peut qu'être salué et encouragé. En effet, quels que soient leurs handicaps, elles ont droit à leur place dans la nation, la cité et l'habitat.

Enfin, le Gouvernement ne peut qu'approuver vivement la disposition tendant à faciliter la mise en place, aux entrées d'immeubles, de dispositifs de sécurité. En la matière, la règle de l'unanimité paraissait, à l'évidence, trop absolue et totalement inadaptée aux réalités actuelles. Par conséquent, il fallait corriger cet état du droit, qui hypertrophiait quelque peu l'importance des effets du droit de propriété.

A cet égard, une jurisprudence récente de la Cour de cassation a amorcé d'ores et déjà une évolution que je qualifierai de « bienvenue », dans le sens d'un meilleur réalisme, évolution qui ne fait que conforter notre propre démarche législative.

La présente proposition de loi confirme et légalise une telle évolution. Je tiens ici à rendre hommage à son auteur, M. Bonnemaïson. Vous connaissez le rôle qu'il a joué en matière de lutte contre l'insécurité, en sa qualité de président de la commission nationale de prévention de la délinquance.

Monsieur le président, mesdames et messieurs les sénateurs, c'est donc, au total, un texte simple, équilibré et clair qui est soumis à votre examen. Je tiens, dès à présent, à remercier votre rapporteur et votre commission des lois pour la qualité de leur travail et les suggestions qu'ils ont faites.

Le Gouvernement entend examiner les amendements qui seront proposés dans le souci exclusif - je ne doute pas qu'il nous soit commun - de parvenir à un texte correspondant aux souhaits raisonnables, aussi bien des usagers ou utilisateurs de la copropriété que des professionnels de la gestion, dont la tâche n'est pas toujours facile et à l'égard desquels, à aucun moment, nous n'avons voulu créer une quelconque suspicion ; il s'agit de professionnels respectables et respectés.

Je suis convaincu que cette volonté commune nous conduira à la mise au point d'un texte qui apportera des améliorations significatives au système actuel de la copropriété et, par conséquent, procurera du mieux-vivre à un nombre important de nos compatriotes qui ont fait ce choix d'habitat, dans le cadre d'un pluralisme qu'en cette matière comme dans d'autres nous respectons. (*Applaudissements sur les travées socialistes.*)

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

**M. François Collet, 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, la proposition de loi dont nous abordons l'examen, et qui tend à modifier la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, a une portée limitée : loin de remettre en cause l'architecture ou les principes sur lesquels est fondé le régime de la copropriété, elle vise à en améliorer le fonctionnement sur certains points précis et en considération d'expériences concrètes.

Cette portée limitée ne doit pas surprendre : la loi de 1965, de l'avis unanime - cela mérite d'être souligné - « fonctionnelle » bien et donne satisfaction à l'ensemble des parties intéressées à la bonne marche des copropriétés. Nous devons à cet égard rendre hommage au législateur de l'époque.

Un exemple nous a été donné voilà quelques années d'une tentative de révision complète de cette législation. Il est apparu, après des mois de travail, que l'ensemble des parties intéressées ne voyaient pas très bien ce qu'elles avaient à gagner, mais qu'elles étaient conscientes de ce qu'elles risquaient de perdre. Aujourd'hui, nous sommes proposées un certain nombre de retouches dont l'inspiration est fondée sur l'expérience et qui ne semblent pas devoir être mises en cause.

Le régime de la copropriété obéit aux principes suivants.

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Les organes de la copropriété sont au nombre de trois : l'assemblée générale, qui regroupe l'ensemble des copropriétaires ; le syndic, nommé par l'assemblée générale, qui administre le syndicat ; le conseil syndical, dont la création

aujourd'hui est facultative, composé de copropriétaires désignés par l'assemblée générale, et qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

Les décisions prises par l'assemblée générale doivent être à des majorités variables selon la nature et, par conséquent, l'importance des problèmes.

La loi du 10 juillet 1965 institue trois catégories de majorités communément désignées par le numéro de l'article qui les définit.

La majorité de l'article 24 est, en quelque sorte, la majorité simple, la majorité de droit commun, celle des copropriétaires présents ou représentés.

La majorité de l'article 25 concerne les décisions relatives aux matières énumérées au même article : désignation ou révocation du syndic et des membres du conseil syndical, travaux ou actes de disposition affectant les parties communes. Cette majorité est celle de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de ceux qui sont présents ou représentés à l'assemblée générale. Les voix des copropriétaires qui ne sont ni présents ni représentés entrent dans le calcul de la majorité. Toutefois, faute de réunir une majorité dans les conditions prévues à l'article 25, une assemblée générale nouvelle, convoquée après celle qui n'a pas pu statuer, peut décider dans les conditions prévues à l'article 24.

Enfin, la majorité de l'article 26 est une majorité renforcée puisque la décision doit être prise à une double condition : majorité des membres du syndicat et représentation des trois quarts des voix de l'ensemble des copropriétaires. Cette majorité est requise pour les décisions les plus importantes : acquisitions immobilières, modifications de certaines dispositions du règlement de copropriété, travaux particulièrement onéreux.

Les obstacles au bon fonctionnement du régime de la copropriété sont essentiellement au nombre de trois ; je les énumérerai d'autant plus rapidement que M. le ministre a bien voulu les rappeler dans son propre exposé.

Le premier obstacle est l'absentéisme, mal chronique, pour lequel le texte tente d'apporter des modifications de nature à favoriser la représentation, à défaut de la présence, des copropriétaires.

Le deuxième obstacle est la mauvaise information des copropriétaires, qui est évidemment liée à leur absentéisme en assemblée générale, mais aussi au caractère facultatif d'un conseil syndical, ce dernier ayant généralement à cœur de tenir informés les copropriétaires ou leurs consorts des différentes évolutions de la vie de la collectivité.

Enfin, les difficultés suscitées par certains copropriétaires peu empressés à honorer leurs obligations financières constituent le troisième obstacle. Toute copropriété connaît de mauvais payeurs et les précautions prises par notre droit ne rendent pas facile la mise en œuvre des procédures de recouvrement.

Lors de son intervention au 26<sup>e</sup> congrès de la confédération nationale des administrateurs de biens, en 1977, M<sup>e</sup> Daniel Heck, notaire, soulignait que les moyens mis en France à la disposition de la collectivité pour obliger un copropriétaire qui ne paie pas ses charges doivent être revus de toute urgence. Or, ils ne l'ont point été depuis 1977 et j'ai tenté de trouver quelques modifications à apporter à la faveur des entretiens que j'ai pu avoir avec les différentes organisations représentatives de la copropriété. Je n'ai pas, réellement, de mesures nouvelles à vous présenter, qui puissent résulter d'un amendement de la commission. C'est l'ensemble du dispositif qui devrait être revu et qui exige certainement une étude au sein de l'administration et du Gouvernement.

Certes, le syndicat possède des moyens de coercition : droit de faire opposition sur le prix de vente, mais il faut un temps infini et des plaidoiries successives pour obtenir la mise en vente du lot d'un copropriétaire défaillant. Quelquefois, la vente est effectivement prononcée cinq, huit, voire dix ans après le début de l'action engagée ; le syndicat peut seulement alors récupérer la dette du copropriétaire à son égard.

En pratique c'est l'opposition sur le prix de vente qui est le moyen efficace mis à la disposition des copropriétaires. Mais il faudrait qu'elle puisse s'accompagner d'une procédure rapide, sinon expéditive. Le notaire, M<sup>e</sup> Daniel Heck, que j'évoquais tout à l'heure, a fait une étude très approfondie de droit comparé sur la législation de la copropriété, aussi bien dans l'ensemble des pays de droit civil rattachés au code Napoléon - puisque, dès le code Napoléon, le pro-

blème de la copropriété a été reconnu - que dans les pays rattachés au *common law* d'héritage anglo-saxon. Il est incontestablement des législations qui permettent des méthodes beaucoup plus efficaces que la nôtre pour contraindre un copropriétaire défaillant à s'acquitter de sa dette. Il serait bon que ce problème puisse être réglé dans l'avenir.

L'objet de la proposition de loi est de contribuer à un meilleur fonctionnement de la copropriété en partant du constat de certaines des carences que je viens de signaler et en introduisant quelques modifications simples, mais de grande portée concrète. Le détail des modifications fait l'objet de commentaires que nous ferons sur les articles. Seul le caractère essentiel des propositions suivantes mérite d'être mentionné.

En premier lieu, un effort de clarification résulte de l'institution de règles qui sont susceptibles de permettre une meilleure information des copropriétaires et un meilleur contrôle de la gestion du syndicat. C'est l'institution de plein droit d'un conseil syndical ; c'est l'énoncé de règles permettant à tout copropriétaire de prendre connaissance, avant l'assemblée générale chargée de statuer sur les comptes, des pièces justificatives des charges de copropriété ; c'est le principe de l'ouverture pour chaque syndicat d'un compte bancaire ou postal qui lui soit propre.

On peut signaler, en outre, un effort de simplification, qui se manifeste par l'abaissement de la majorité renforcée de l'article 26, laquelle passerait, si vous en décidez ainsi, de trois quarts aux deux tiers, ainsi que la définition de nouvelles règles relatives aux délégations du droit de vote des copropriétaires et la classification de travaux susceptibles d'être décidés par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25.

Votre commission des lois se devait, à la faveur de l'examen de la proposition de loi qui lui a été transmise par l'Assemblée nationale, d'examiner la proposition de loi tendant à modifier l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, présentée par notre collègue M. Marc Bœuf et les membres du groupe socialiste du Sénat.

L'objet de cette proposition de loi était de substituer à la règle de l'unanimité celle de la double majorité, telle qu'elle est prévue à l'article 26, pour les décisions de remplacement d'un chauffage collectif par des chauffages individuels et pour les travaux de substitution d'énergie.

Votre commission a estimé que la proposition de loi, rédigée pour se « raccrocher » à la loi du 10 juillet 1965, ne se trouvait pas réellement en cohérence avec le texte en cours d'examen par le Sénat et qu'il convenait d'inviter les auteurs de la proposition de loi à présenter ces dispositions sous la forme d'amendements au texte en discussion. Elle a ainsi reporté l'examen du problème et, apparemment, sans délai puisque les amendements dont on pouvait s'attendre qu'ils fussent déposés ne l'ont point été, ce qui revient à dire que la proposition de loi pourrait être considérée comme retirée. En tout cas, la commission des lois en a délibéré dans les conditions que je viens de vous indiquer.

Elle a procédé à l'examen de ces textes avec le souci permanent de concilier rigueur juridique et efficacité pratique.

Le régime de la copropriété, tel que l'a défini la loi du 10 juillet 1965, se caractérise, en effet, par un équilibre minutieux des pouvoirs et des responsabilités des différents organes qui contribuent à sa gestion. Les débats qui ont eu lieu à l'Assemblée nationale ont d'ailleurs permis de souligner l'approbation unanime que recueille ce texte, vingt ans après sa promulgation.

La proposition de loi que nous examinons n'a entraîné aucun vote contraire à son adoption, les membres des groupes du R.P.R. et de l'U.D.F. ne prenant toutefois pas part au scrutin en raison de l'adoption préalable des dispositions du dernier alinéa de l'article 1<sup>er</sup> relatives à l'ouverture d'un compte spécifique à chaque syndicat.

Or, il faut observer que le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports, sur ce point précis, a souhaité « que les navettes parlementaires... permettent d'aboutir à une solution saine, qui, en définitive, est attendue aussi bien par les prestataires de services que par les propriétaires ».

C'est cet accord, notamment, que la commission des lois espère favoriser en vous demandant d'adopter, sous le bénéfice des observations et des amendements qu'elle présente, la proposition de loi soumise à votre examen. (*Applaudissements.*)

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

**M. Robert Laucournet.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, la proposition de loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis n'a pas soulevé de difficultés lors de sa discussion devant l'Assemblée nationale le 3 octobre dernier, un seul député s'étant prononcé contre.

Nos collègues ont constaté, en effet, qu'il s'agissait non de mettre en cause la loi de 1965, qui a fait ses preuves, mais de l'adapter simplement aux réalités d'aujourd'hui. La vie en société dans nos villes, le développement dans l'habitat moderne de nombreuses résidences occupées par des accédants, la modernisation de l'informatique au service de la gestion font que des adaptations se révélaient nécessaires, qui ont conduit notre collègue Gilbert Bonnemaïson à proposer des retouches judicieuses à un texte qui date de vingt ans déjà.

Le groupe socialiste approuve pleinement les dispositions proposées en ce qui concerne tant l'amélioration de la gestion des copropriétés en rendant les copropriétaires plus responsables que les mesures assurant la conservation et l'amélioration du patrimoine.

Le nouveau champ d'intervention du syndic allant dans le sens de la transparence et du contrôle aisé de sa mission, la faculté donnée aux copropriétaires de consulter facilement le détail des charges, les nouvelles règles présidant au fonctionnement du conseil syndical et l'assouplissement des règles relatives aux délégations de vote nous paraissent correspondre au bon sens.

De même, en ce qui concerne le second objectif, qui tend à mieux assurer la conservation et l'amélioration du patrimoine, nous sommes tout à fait favorables aux simplifications qu'apportent l'abaissement de la majorité requise pour la réalisation de certains travaux, notamment les économies d'énergie et la mise aux normes de sécurité et de salubrité, ainsi que l'assouplissement à deux tiers, au lieu des trois quarts, de la majorité prévue à l'article 25 de la loi de juillet 1965.

Toutes ces dispositions n'ont soulevé aucun problème devant l'Assemblée nationale, où les articles 2 à 11 ont été pratiquement votés sans débat. Ils n'en ont guère soulevé non plus devant la commission des lois de notre assemblée et je note avec plaisir l'accord positif de notre rapporteur, M. Collet, et la nature le plus souvent constructive des amendements qu'il défendra au nom de la commission.

A l'Assemblée nationale, l'essentiel du débat a porté sur l'article 1<sup>er</sup>. La nature des amendements qui ont été déposés me conduit à penser qu'il en sera de même au Sénat.

Cet article 1<sup>er</sup> vise à compléter les dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 en vue d'assurer dans de meilleures conditions l'information de l'ensemble des copropriétaires sur la gestion de la copropriété ainsi que l'assistance et le contrôle du syndic par le conseil syndical.

Les articles 17 et 18 de la loi du 10 juillet 1965 définissent les conditions de désignation et le rôle du syndic : le syndic est l'agent exécutif de la copropriété.

Cet article 1<sup>er</sup> de la proposition de loi complète l'article 18. Il prévoit que le syndic doit établir le budget prévisionnel du syndicat et tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée - d'ailleurs, personne ne semble hostile à cette première partie - une comptabilité séparée faisant apparaître la position de chaque copropriétaire vis-à-vis du syndicat. Ces dispositions figuraient déjà dans l'article 34 du décret du 17 mars 1967, mais il était souhaitable qu'elles soient insérées dans la loi.

L'article 1<sup>er</sup> prévoit également qu'un compte bancaire séparé doit être ouvert pour chaque syndicat de copropriétaires.

Dans la législation actuelle, une telle obligation n'est faite qu'aux syndicats non professionnels. Sont considérés comme professionnels les syndicats qui sont titulaires d'une carte professionnelle et peuvent justifier de garanties financières.

Ces dispositions nous semblent répondre à un objectif de clarté et de sécurité. Elles évitent toute confusion de patrimoine et permettent de connaître en permanence la situation de trésorerie exacte du syndicat. De plus, toute compensation entre les fonds en provenance de différents syndicats devenant impossible, le syndic pourra plus facilement exiger des copropriétaires défaillants qu'ils remplissent leurs obligations légales en participant aux charges en retard.

Ces dispositions sont déclarées d'ordre public. Il pourra être dérogé à l'obligation faite à chaque syndicat d'avoir un compte séparé. Pour cela, il faudra une décision expresse de l'assemblée générale à l'occasion de chaque désignation ou renouvellement du syndic, et la majorité des voix de tous les copropriétaires sera requise.

La disposition concernant l'ouverture de comptes bancaires ou postaux séparés a soulevé la protestation des professionnels de nos circonscriptions, dont nous n'avons pourtant jamais voulu contester l'honorabilité ni la compétence.

Les syndicats de copropriété redoutent un surcroît de travail en ce qui concerne le règlement de certains fournisseurs, tels Electricité de France et Gaz de France, qui étaient mandatés jadis par lettre-chèque unique pour diverses copropriétés et qui, en cas de comptes séparés, devront l'être par autant de chèques et d'écritures que de syndicats.

Cela semble un comble de constater qu'au lieu de simplifier, l'ordinateur aboutirait à une aggravation de la gestion.

En outre, la proposition de M. Gilbert Bonnemaïson, qui souhaite voir étudier la possibilité de créer des sous-comptes bancaires séparés au sein d'un compte global, ainsi que l'affirmation de M. le ministre de favoriser la recherche d'une solution réaliste et acceptable par tous sur ce point, augurent bien de la solution que pourrait retenir le Sénat au terme de son examen.

Le groupe socialiste est tout disposé à apporter son concours le plus entier à cette recherche mais il estime que la tenue de comptes séparés devrait prévaloir en définitive, même si ce n'est pas dans l'immédiat, car elle est sous-tendue par un objectif de clarté et de sécurité, elle évite toute confusion des patrimoines et permet de connaître à chaque instant la situation de trésorerie du syndicat.

Le délai de deux ans, prévu à l'article 11, laissé aux syndicats et aux techniciens pour adapter l'informatique à ces nouvelles exigences devrait permettre de trouver les solutions pratiques appropriées.

Mais je crois, rejoignant la préoccupation exprimée par M. le ministre il y a un instant à cette tribune, qu'il ne serait pas bon d'improviser au cours de cette première lecture et que la navette devrait nous permettre, en accord avec l'auteur de la proposition de loi, les rapporteurs et le ministre, de trouver la bonne solution à ce problème délicat de la gestion informatisée des syndicats.

Telles sont, monsieur le ministre, mes chers collègues, les quelques observations que je tenais à présenter, au nom du groupe socialiste qui est absolument favorable à ce texte et qui le votera, car il lui paraît revêtir une grande importance pour l'amélioration du fonctionnement des syndicats de copropriété bâtie. (*Applaudissements sur les travées socialistes.*)

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

**M. Jean Béranger.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, le 19 mai 1983, j'intervenais dans la discussion du projet de loi relatif au développement de certaines activités d'économie sociale et je souhaitais un élargissement du texte au secteur des syndicats coopératifs de copropriété. Le développement de ceux-ci me paraissait devoir être encouragé sans plus tarder car, bien qu'institués par la loi de 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, certains obstacles administratifs freinaient leur épanouissement. Dans ce but, j'avais déposé un amendement qui visait à modifier certains articles de la loi du 10 juillet 1965, en introduisant plus de souplesse dans la constitution des syndicats de « gestion directe ».

Mais, à la demande de M. Jean Le Garrec, alors secrétaire d'Etat, j'acceptais de retirer mon amendement sur sa promesse qu'un projet de loi relatif aux coopératives de gestion des charges locatives était en cours de préparation.

Il avait ajouté bien comprendre le fond du problème posé, notant que le Gouvernement n'était pas opposé à l'esprit de mes remarques et que le texte en préparation reprendrait mes propositions. J'étais satisfait, car cela m'était apparu comme un engagement du secrétaire d'Etat.

Deux ans et demi plus tard, nous n'examinons pas à ce jour un projet de loi mais une proposition de loi, monsieur le ministre, modifiant la loi du 10 juillet 1965. Projet ou proposition, peu importe la forme ; ce qui compte, c'est le fond.

L'objet spécifique de ladite proposition de loi est exclusivement la copropriété, en apportant des améliorations notables à son fonctionnement. J'aurais souhaité y retrouver

mes propositions de 1983 concernant les syndicats coopératifs, d'autant qu'une partie du texte traite de la plus grande responsabilisation des propriétaires dans la gestion de leurs immeubles.

Au moment où l'on envisage de rendre le conseil syndical quasi obligatoire, permettant ainsi une participation plus grande dans le contrôle de la gestion des prestataires de services, la logique voudrait que l'on poussât la responsabilisation à son terme en favorisant aussi le développement de la « gestion directe ».

Pour ce faire, il faut que les copropriétaires qui en font le choix, selon les termes de la loi, puissent plus facilement opter pour une gestion coopérative et, dans les mêmes conditions, revenir à une gestion ordinaire.

Il ne s'agit là, non pas de bouleverser le statut de la copropriété, mais simplement d'assouplir la règle des modalités de gestion, avec passage possible d'un mode de gestion par un syndic professionnel à un mode de gestion directe, et vice versa.

Actuellement, plusieurs dispositions freinent la constitution de syndicats coopératifs, et ce bien que de plus en plus de copropriétaires souhaitent s'impliquer directement dans la gestion de leurs immeubles : d'une part, cette modalité de gestion n'est pas inscrite dans les règlements de copropriété ; d'autre part, le président du syndicat bénévole recevant toutes les responsabilités pénales d'un syndic professionnel, on rencontre actuellement des difficultés à trouver un volontaire. La responsabilité collégiale du conseil syndical, qui a pouvoir de décision, serait mieux adaptée aux gestionnaires élus, d'autant plus qu'un contrôle accru par les copropriétaires eux-mêmes sur les postes de dépenses importants, tels que les coûts de l'énergie ou les coûts de rénovation, est opportun au moment où l'on veut freiner les charges locatives.

Pour favoriser un meilleur contrôle de la gestion par les copropriétaires, le texte du député Gilbert Bonnemaïson est bon. Je souhaiterais que le Sénat allât plus loin en favorisant du même coup la prise de gestion directe.

C'est pour remédier aux lacunes de la loi de 1965 que mes deux premiers amendements ont été déposés. Le troisième, dans le même esprit, vise à permettre l'union de syndicats, qui ne font pas forcément partie d'un même ensemble géographique, afin que des petites copropriétés de moins de vingt appartements puissent coopérer dans leur gestion directe en s'en donnant les moyens. Cette disposition, tout en favorisant le développement des syndicats coopératifs, ne vient pas, croyez-moi, concurrencer l'activité des syndics professionnels, qui sont souvent moins intéressés par les toutes petites copropriétés.

Monsieur le ministre, si je soumetts obstinément, encore une fois, des propositions à la Haute Assemblée et à vous-même, c'est que j'estime la cause pleinement valable.

Vous n'êtes pas sans savoir - beaucoup de collègues maires sont présents dans l'hémicycle - que, depuis une vingtaine d'années, la copropriété a connu un grand essor : de plus en plus, les habitants de grands ensembles manifestent une volonté légitime de participer directement à la gestion de leur habitation, à l'organisation et à l'animation de leur cadre de vie le plus immédiat. Ils demandent à participer aux prises de décisions.

Depuis 1955, diverses expériences de gestion par les copropriétaires eux-mêmes, soit de simples copropriétés, soit de grands ensembles comportant une union de copropriétés, ont vu le jour.

C'est le cas notamment dans la commune que j'administre, où un grand ensemble de mille cinq cents logements, Les Grandes Terres, fonctionne depuis son origine en gestion directe. Et cela marche même très bien. Ses initiateurs ont été des pionniers, et cela continue à fonctionner avec succès.

Il existe bien d'autres exemples, mais celui-ci suffirait à lui seul à convaincre du bienfait du mouvement associatif en ce domaine.

Beaucoup de ces grands ensembles nés de l'après-guerre vieillissent ; le problème de leur rénovation se pose. L'implication des copropriétaires est indispensable à la réussite de ces rajeunissements. Il convient de leur donner sans plus tarder les moyens d'agir en gestion directe lorsqu'ils le veulent.

Je souhaite, monsieur le ministre, qu'en confirmant la position de M. Jean Le Garrec, il y a deux ans, vous donniez un avis favorable à mes amendements.

Je souhaite, monsieur le rapporteur, dont j'ai apprécié l'analyse dans un rapport clair, que la commission des lois nous suive aussi, afin que la Haute Assemblée, par son vote, inscrive dans la loi le développement de la gestion coopérative.

Ainsi, j'en suis persuadé, l'Assemblée nationale confirmera ces dispositions attendues, d'autant que le rapporteur à l'Assemblée nationale, M. Bonnemaïson, a précisé qu'il souhaitait à cet égard - je cite les termes de son rapport - « que puisse être étudiée prochainement une modification des dispositions en vigueur sur les syndicats coopératifs, la loi de 1965 présentant en la matière des lacunes qui entravent le développement de cette forme de gestion des copropriétés ». Pourquoi alors ne pas légiférer dès à présent ?

Pour ma part, je voterai l'ensemble des dispositions de ce texte, qui me paraissent bonnes, en espérant leur élargissement à l'amélioration du fonctionnement des syndicats coopératifs. (*Applaudissements sur les travées socialistes ainsi que sur celles de la gauche démocratique.*)

4

#### SOUHAITS DE BIENVENUE A UNE DELEGATION PARLEMENTAIRE INDIENNE

**M. le président.** Je salue la présence dans cet hémicycle d'une délégation parlementaire indienne, conduite par le docteur Bal Ram Jakhar, président du Lok Sabha, et composée de membres des deux chambres du Parlement de l'Union indienne. Au nom du Sénat de la République française, j'adresse au président Bal Ram Jakhar et à ses collègues nos souhaits de bienvenue. Je leur exprime le plaisir et l'honneur que nous avons à les accueillir et je forme des vœux pour que leur séjour en France, à l'invitation du bureau de l'Assemblée nationale, soit excellent et fructueux. (*M. le ministre, Mmes et MM. les sénateurs se lèvent et applaudissent.*)

5

#### STATUT DE LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES BATIS

##### Suite de la discussion et adoption d'une proposition de loi

**M. le président.** Nous poursuivons la discussion de la proposition de loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

La parole est à M. Ceccaldi-Pavard.

**M. Pierre Ceccaldi-Pavard.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, l'examen de la présente proposition de loi nous conduit à procéder, à l'occasion de son vingtième anniversaire, au toilettage de la loi du 10 juillet 1965, qui fut la grande loi sur la copropriété, même si la loi du 28 juin 1938 en avait déjà posé les principes.

Après M. le ministre, reconnaissons aux auteurs de la loi de 1965 le mérite d'avoir fait une bonne loi, d'avoir jeté les bases d'un équilibre entre les différentes parties concernées, par des organes et des règles de procédure appropriés, dont le mécanisme a permis d'assurer la bonne marche et la bonne gestion des immeubles en copropriété.

Je souhaiterais confirmer cet aspect des choses, ayant pour ma part une expérience concrète de la gestion quotidienne des immeubles en copropriété.

Cela dit, au cours de ces vingt dernières années, la loi a fait apparaître certaines insuffisances et certains obstacles au bon fonctionnement du système de la copropriété, qui, il est vrai, ne peuvent pas toujours être surmontés, en dépit de la précision du règlement de copropriété lui-même, de la qualité des professionnels chargés de l'administration des biens ou de la bonne volonté des copropriétaires eux-mêmes, sans que soient remis en cause les dispositifs d'ordre juridique.



Mais la loi de 1965 repose sur une architecture satisfaisante, qu'il serait bien imprudent de détruire ou de vouloir déséquilibrer : en cette matière comme en d'autres, il est souvent utile de conserver ce qu'il est par ailleurs inutile de détruire.

De ce fait, une intervention législative était-elle nécessaire et, si oui, à quelles conditions ?

Précisons tout d'abord que la réflexion était en cours depuis quelques années et que celle-ci avait abouti à la rédaction, en novembre 1979, d'un projet de loi qui, sans remettre en cause les principes de l'institution de la copropriété, proposait un certain nombre de modifications rendues nécessaires par l'évolution économique et sociale de notre temps.

Ce projet de loi a été soumis par le ministre de l'environnement de l'époque à la concertation et à l'avis du conseil national de l'accession à la propriété, le 11 mars 1980. La consultation des travaux de ce conseil n'est pas inutile aujourd'hui, pour nous permettre de découvrir l'accord qui s'était réalisé à cette époque entre les différents partenaires de l'immobilier et qui avait conduit ceux-ci à conclure à l'inopportunité d'étendre aux syndics professionnels l'obligation d'un compte bancaire séparé pour chaque syndicat de copropriété.

Monsieur le ministre, l'un de vos prédécesseurs, notre collègue Roger Quilliot, avait pensé un moment assurer le « toilettage » de la loi de 1965 sur la copropriété, mais cette intention n'a pas été suivie d'effet. A cette époque, il n'y avait donc pas urgence dans l'esprit du Gouvernement.

La présente proposition de loi se propose de remédier aux obstacles qui entravent le fonctionnement de la copropriété. Ainsi que vous l'avez indiqué tout à l'heure, monsieur le ministre, ces obstacles sont au nombre de trois : l'absence des copropriétaires lors de la tenue des assemblées générales ; l'insuffisance de l'information destinée aux copropriétaires sur la gestion de l'immeuble divisé en copropriété ; les difficultés causées par les payeurs récalcitrants.

Certaines des mesures proposées doivent être considérées comme particulièrement salutaires ; je pense notamment à l'abaissement des règles de majorité et à la modification des règles de délégation de vote au sein des assemblées générales, ainsi qu'à l'institution de plein droit d'un conseil syndical.

La simplification des procédures et le renforcement des moyens d'information est, en effet, un des ressorts essentiels pour inciter les copropriétaires à une plus grande participation et pour les rendre plus sensibles à leurs responsabilités.

Mais il nous est apparu que les mesures proposées devaient être examinées à la lumière de principes simples, qui doivent être respectés si le législateur veut faire œuvre utile.

Tout d'abord, le parc immobilier soumis au régime de la copropriété n'est pas homogène : à des différences d'échelle - grande copropriété de la périphérie de nos grandes villes ou petit immeuble de copropriété au sein de Paris intramuros - s'ajoutent des différences dues à l'âge des constructions, à la situation géographique. Il serait illusoire d'imposer de nouvelles obligations sans tenir compte de ces différences et de prévoir partout les mêmes sujétions sans qu'elles se justifient pleinement.

Ensuite, le renforcement justifié des moyens d'information au profit des copropriétaires ne doit pas conduire à imposer aux professionnels de la gestion des immeubles des tâches lourdes, inquisitoriales, voire paralysantes ; il faut souligner d'ailleurs que le renforcement de ces obligations occasionnera une perte de temps et se traduira par un coût financier supplémentaire pour les professionnels, surtout qui risquera d'être répercuté à la marge sur les coûts financiers des gestionnaires.

Je ne suis pas persuadé que les copropriétaires tireront dans tous les cas bénéfice de telles mesures.

C'est pourquoi, tout en faisant nôtre l'analyse menée par notre rapporteur, notre collègue François Collet, que je tiens à féliciter pour son excellent rapport, il nous a semblé utile d'attirer votre attention sur quelques points précis qui, à notre sens, peuvent encore faire l'objet d'une amélioration substantielle afin que soit mieux respecté l'équilibre entre les différents partenaires concernés, équilibre qu'avait su construire la loi de 1965 en éliminant toute sujétion inutile ou coûteuse dès lors que celle-ci n'avait pas pour but essentiel d'apporter une amélioration des moyens ou des procédures d'information existants.

Tel est le sens des amendements que nous avons déposés, qui respectent tout à fait, nous le verrons, l'esprit de la proposition de loi.

Sur l'article premier, en ce qui concerne l'institution obligatoire du compte bancaire séparé et spécifique à chaque copropriété, il n'est pas excessif de dire que la disposition initiale de la proposition de loi que nous examinons aurait contribué à générer un alourdissement des formalités et du coût de la gestion des immeubles en copropriété ; cette disposition était difficilement admissible, d'autant qu'elle n'apportait aucune espèce de garantie supplémentaire aux propriétaires - je ne reprendrai pas ici la démonstration qui nous a été faite par le rapporteur.

En effet, si l'établissement d'un budget prévisionnel du syndicat et l'obligation de tenir une comptabilité séparée par le syndicat de copropriétaires ne sont pas respectés, ce n'est pas l'existence d'un compte bancaire séparé par immeuble qui permettra aux copropriétaires de pallier cette carence.

Des simulations ont été entreprises par les organisations professionnelles de syndics d'immeubles pour mesurer les incidences de la généralisation du compte spécifique sur la gestion d'un cabinet moyen d'administration de biens : qu'il s'agisse du règlement des fournisseurs, de l'encaissement des charges de copropriété, de la tenue et de la modification des comptes, de la « surveillance de la pointe » - rendue nécessaire par les règles de garanties financières - la généralisation du compte spécifique apparaît comme une disposition qui cumule de nombreux inconvénients et qui risque d'entraîner de nombreuses difficultés de gestion. Ces mesures auront en outre pour conséquence d'entraîner, par effet mécanique, une augmentation des fonds de roulement, et nous nous demandons si, finalement, ces mesures s'exerceront au bénéfice et dans l'intérêt des copropriétaires eux-mêmes.

Par ailleurs, je tiens à souligner que tous les partenaires de la copropriété, y compris les associations de défense des intérêts des propriétaires eux-mêmes, s'étaient entendus, en 1980, lors de la consultation organisée dans le cadre du conseil national d'accession à la propriété, à propos du projet de loi de modification de la législation de la copropriété, sur les arguments rationnels qui tendaient à rejeter l'institution systématique d'un compte séparé pour chaque copropriété.

J'avoue que je ne parviens pas à m'expliquer ce brusque changement d'attitude et j'en cherche encore les raisons. Mais peut-être pourra-t-on m'éclairer tout à l'heure sur ce point précis.

Certes, la rédaction proposée par notre commission des lois est très atténuée par rapport à celle qui a été retenue par l'Assemblée nationale ; mais il s'agit d'aller jusqu'au bout de la réflexion qui a été engagée par notre commission et qui l'a conduite à recenser les arguments défavorables à l'instauration obligatoire du compte spécifique bancaire pour chaque copropriété.

Partant de là, nous proposerons par amendement que soit renversé le principe de l'obligation posé au troisième alinéa de l'article 1<sup>er</sup> et qu'il soit prévu que l'assemblée générale des copropriétaires - et à la majorité de l'article 24, c'est-à-dire à la majorité de droit commun, facile à réunir - pourra, si elle le souhaite, demander au syndic l'ouverture d'un compte bancaire particulier.

Ainsi, sans que l'assemblée générale soit privée de la possibilité d'instituer un tel mécanisme si elle le juge opportun, le syndic aura l'assurance de bénéficier d'une certaine stabilité dans la gestion comptable de ses immeubles et sera préservé de tout formalisme excessif.

Le droit d'accès des copropriétaires aux pièces justificatives des charges de copropriété - article 2 de la proposition de loi - qui se traduit, lui aussi, par des obligations nouvelles à la charge du syndic, ne doit pas conduire à des comportements et des usages excessifs.

Puisqu'un accord unanime semble s'être dégagé entre le Gouvernement, l'Assemblée nationale et, aujourd'hui, le Sénat sur le fait que les procédures d'information légitimes au bénéfice des copropriétaires ne doivent pas aboutir à porter atteinte aux travaux du syndic ou à les entraver, il convient, nous semble-t-il, d'assouplir là encore la procédure de consultation par les copropriétaires des pièces comptables, avec le souci qu'elle ne constitue pas un instrument d'inquisition et d'entrave au détriment du syndic.

Tel est le sens de l'amendement que nous proposerons à cet article 2.

C'est l'esprit de simplification et la nécessité d'éviter au maximum les dispositions trop contraignantes qui nous ont conduits à présenter un amendement au texte proposé pour l'article 2 bis.

La présentation par le syndic sortant d'un état de trésorerie en fin de mandat permettra de répondre aux difficultés qui peuvent surgir lors de la passation des comptes entre le nouveau et l'ancien syndic.

J'aborderai enfin l'article 5 de la proposition de loi, pour lequel nous n'avons pas déposé d'amendement.

En ce qui concerne les travaux visés à cet article - travaux d'économie d'énergie, travaux de mise aux normes, travaux d'accessibilité aux personnes handicapées - il faut se féliciter de l'abaissement des règles de majorité, qui devra faciliter leur mise en œuvre.

Je ne partage pas ici le raisonnement de la majorité de la commission des lois qui tend à affirmer qu'il convient de réduire la période d'amortissement de ces travaux de dix ans à cinq ans afin de ne pas engager la copropriété dans des travaux trop coûteux.

A mon avis, ce raisonnement est quelque peu spécieux et reste inopérant pour des raisons faciles à démontrer. Je crains fort, en effet, que l'abaissement de la durée d'amortissement de ces travaux ne se traduise plutôt par des remboursements annuels plus élevés à la charge des copropriétaires. Je soumetts cela, mes chers collègues, à votre réflexion car, je le répète, je n'ai pas jugé bon de déposer d'amendement.

En conclusion, je formule le vœu que ce texte, amendé de manière substantielle et amélioré dans son ensemble par le travail de notre commission et celui de son rapporteur, notre collègue François Collet, contribue à améliorer dans son ensemble le système de la copropriété.

Pour ce faire, il est inutile d'imposer aux professionnels de la gestion d'immeubles des sujétions exorbitantes, qui, finalement, se traduiraient par un surcoût financier de la gestion qui s'exercerait au détriment de l'intérêt des copropriétaires eux-mêmes.

Enfin, nous aimerions que nos propositions d'amendement soient entendues et retenues par notre assemblée, mais également par l'Assemblée nationale. Nous souhaitons en effet, monsieur le ministre, que vous puissiez convaincre les députés de la pertinence des remarques et des propositions faites par le Sénat.

**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 tout d'abord remercier la commission, son rapporteur et les différents intervenants de l'intérêt qu'ils portent à ce texte qui, s'il n'est pas très considérable en volume, est important pour la vie quotidienne.

Au cours de la discussion des articles, vous me trouverez peut-être assez négatif sur un certain nombre de vos propositions. Je voudrais dès maintenant expliquer l'état d'esprit qui m'anime et qui ne m'est pas habituel.

Je rappellerai quelques points. D'abord, cette proposition de loi a pour objet de faciliter la vie à l'intérieur des copropriétés et de renforcer l'efficacité de la gestion, notamment en ce qui concerne l'amélioration de l'habitat et les économies d'énergie. Ces points ont été évoqués. Je souhaite donc que ce texte ne soit pas trop complexe.

Or un certain nombre d'amendements qui seront présentés ne me semblent pas aller - je le dis avec une certaine précaution - dans le sens de la simplicité.

La matière, je l'avoue, n'est pas simple non plus. Mais, ainsi que le M. le rapporteur et moi-même l'avons noté, nous nous sommes inscrits dans la logique de la « bonne » loi de 1965.

Ce texte pose la question bien connue du législateur : où s'arrête le domaine législatif et où commence le domaine réglementaire ? Je ne demande pas un chèque en blanc, « une comptabilité séparée », mais nous devons veiller à ne pas aller trop loin dans la définition de règles législatives sous peine de perdre de vue la démarche globale qui est la nôtre.

En outre, je tiens à indiquer que nombre de vos propositions me sont apparues pertinentes. Si, tout à l'heure, le Gouvernement ne suit pas toujours les propositions formulées par la commission ou par des sénateurs, cela ne signifie pas qu'il

ne prend pas en considération les problèmes soulevés par vos réflexions. Puisque nous sommes d'accord sur la philosophie d'ensemble de ce texte, j'utiliserai ces propositions pour vous présenter des amendements gouvernementaux soit lors des autres lectures, soit en commission mixte paritaire, dans le souci de trouver un point d'équilibre.

Lors de la discussion des amendements, j'apporterai de plus amples précisions. Toutefois, je tiens à indiquer que, si nous sommes d'accord sur les orientations des propositions, je ne souhaite pas que le texte revête un aspect complexe, ce qui irait à l'encontre de l'objectif recherché.

Monsieur le président, mesdames, messieurs les sénateurs, telles sont les observations préliminaires que je tenais à formuler avant d'aborder la discussion des articles.

**M. François Collet, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. François Collet, rapporteur.** Monsieur le président, les observations préliminaires de M. le ministre m'imposent une première réponse. Le seul reproche global que l'on ait fait à la loi du 10 juillet 1965 et au décret de 1967 est de trop entrer dans le détail et de ne pas avoir laissé assez de latitude aux professionnels - notaires, administrateurs de biens - et aux propriétaires pour élaborer leurs propres solutions. Mais c'est le système auquel nous nous référons. Au vu de la législation de 1965, on s'apercevra d'ailleurs que les solutions proposées par la commission ou par des auteurs d'amendements ne seront pas plus complexes ni plus détaillées que la législation d'origine.

**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.

#### Article additionnel

**M. le président.** Par amendement n° 12, MM. Lederman, Eberhard et les membres du groupe communiste et apparenté proposent, avant l'article premier, d'insérer un article additionnel ainsi rédigé :

« Il est inséré après le premier alinéa de l'article 17 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 un alinéa additionnel ainsi rédigé :

« Le syndic notifie, par lettre recommandée, les décisions prises en assemblée générale dans un délai d'un mois à compter de la tenue de celle-ci, à tous les copropriétaires. »

La parole est à M. Lederman.

**M. Charles Lederman.** Je sens que je vais encourir la rigueur de M. le ministre. Mais, comme vient de le rappeler notre rapporteur, nous partons d'une législation qui existe déjà. Les précisions que nous voulons ajouter nous semblent nécessaires et en tout cas susceptibles de favoriser une meilleure compréhension entre le syndic et les copropriétaires.

Notre amendement tend donc à insérer un article additionnel avant l'article 1<sup>er</sup>. En effet, rien n'est prévu par la loi en ce qui concerne le délai de notification des décisions de l'assemblée générale. Cette lacune doit être comblée. Dans ces conditions, notre amendement a toute sa valeur.

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

**M. François Collet, rapporteur.** La loi ne s'est pas préoccupée jusqu'à présent de la diffusion des décisions prises par l'assemblée générale. Nous nous en soucions à la faveur de la discussion de la présente proposition de loi. Les copropriétaires absents ou opposants à une décision, lors de la tenue de l'assemblée générale, disposent d'un droit de contestation pendant deux mois après notification des décisions. Il convient donc de prendre des mesures pour que cette notification ait lieu.

Nous avons procédé à une réflexion approfondie. Le respect du délai et de la procédure de notification, c'est-à-dire la lettre recommandée qui, d'ailleurs, devrait être envoyée avec accusé de réception, s'impose aux seuls opposants ou absents.

La commission des lois a proposé une autre solution à ce problème. Il s'agit d'un article additionnel après l'article 9, selon lequel, sauf en cas d'urgence, le syndic ne peut engager les travaux qu'après expiration du délai de contestation. Dès lors, il lui appartient d'informer, par toutes voies non contes-

tables elles-mêmes, les copropriétaires opposants ou défaillants, pour leur permettre d'user de leur droit de contestation.

Ainsi ne se pose plus la question de savoir s'il faut procéder par voie de lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie d'huissier.

Pour l'ensemble de ces raisons, la commission a émis un avis défavorable à l'amendement n° 12.

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

**M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports.** Monsieur Lederman, votre idée est, en principe, tout à fait acceptable. Il y a lieu, semble-t-il, de fixer un délai. Sur ce point, et je le rappellerai tout au long de ce débat, je voudrais m'inscrire dans une autre logique. Je ne pense pas qu'on puisse me reprocher de ne pas avoir eu la fibre législative depuis quelques années.

Je souhaite non pas refaire la loi de 1965, mais simplement l'améliorer, lui faire un « ravalement », la rendre plus moderne, plus efficace. Or, dans cette démarche, il ne faut pas sous-estimer quelques points importants : les nouvelles majorités qui vont dans le sens de l'efficacité et la présence d'un conseil syndical.

Faut-il que le législateur fixe des délais ou, au contraire, faut-il laisser à chaque copropriété la liberté de fixer son « règlement intérieur » quant aux modalités de mise en œuvre des décisions, d'information, puisque, comme on l'a dit tout à l'heure à juste titre, il existe des copropriétés de cinq logements et d'autres de 1 500 ?

Faut-il que nous mettions en place un dispositif législatif général qui sera peut-être insuffisant pour les uns et excessif pour les autres ou, au contraire, n'est-il pas plus sage - la Haute Assemblée est réputée pour sa sagesse - de laisser à la copropriété - j'insiste sur l'aspect démocratique de son fonctionnement - le soin de fixer les délais de notification des décisions prises par l'assemblée générale ou toutes autres modalités ?

Il faut laisser cette initiative, me semble-t-il, au niveau du vécu, du quotidien, aux copropriétaires, sinon notre démarche, qui consiste à responsabiliser les copropriétaires et à éviter l'absentéisme - toutes choses que nous avons dénoncées les uns et les autres - perdra quelque peu de sa force.

C'est la raison pour laquelle, si je suis d'accord sur le principe de la fixation d'un délai afin que les copropriétaires puissent être informés, éventuellement se concerter et préparer les réunions, je suis néanmoins partisan - cela pourrait m'inciter d'ailleurs, monsieur le sénateur, à vous demander de retirer votre amendement - de laisser les choses se faire sur le terrain : s'il y a cinq ou six copropriétaires, c'est une chose ; s'il y en a cinq cents, cela en est une autre. Je souscris donc sur le principe, mais j'émetts toutefois un avis défavorable sur cet amendement.

**M. le président.** Monsieur Lederman, l'amendement n° 12 est-il maintenu ?

**M. Charles Lederman.** Je pense que le premier moyen de responsabiliser les copropriétaires est, à mon avis, de les informer. Or, pour qu'ils soient informés régulièrement et normalement, il est nécessaire de fixer des règles.

Quant aux délais, on en trouve dans ce texte, comme dans beaucoup d'autres textes législatifs. J'estime, pour ma part, que transmettre aux copropriétaires les décisions prises en assemblée générale six mois après la tenue de celle-ci, ce n'est pas informer : pendant tout ce temps-là, des actes peuvent être accomplis qui nuisent, en réalité, à une grande partie des copropriétaires.

C'est le motif pour lequel, monsieur le ministre, loin de retirer mon amendement, je le soumetts au vote de notre assemblée.

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

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

(L'amendement n'est pas adopté.)

#### Article 1<sup>er</sup>

**M. le président.** « Art. 1<sup>er</sup>. - Après le troisième alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« - d'établir le budget prévisionnel du syndicat et de le soumettre au vote de l'assemblée générale, et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;

« - d'ouvrir un compte bancaire ou un compte de chèques postaux séparé sur lequel sont versées toutes les sommes ou valeurs reçues pour chaque syndicat, sauf décision contraire expresse prise par l'assemblée générale, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, à l'occasion de chaque désignation ou renouvellement du syndic. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. François Collet, rapporteur.** L'article 1<sup>er</sup>, qui se compose de deux dispositions essentielles, doit faire l'objet d'un examen d'ensemble.

La première disposition ne fait l'objet d'aucune contestation. Le syndic doit établir le budget prévisionnel du syndicat, le soumettre au vote de l'assemblée générale et tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat. Un de nos collègues propose que la comptabilité séparée fasse apparaître en permanence la situation de trésorerie du syndicat.

Si nous avons pu reprendre la discussion au point où nous en étions voilà quinze jours - tel sera l'objet de la navette - cela nous aurait permis de faire l'économie de longues discussions sur le compte séparé ou le compte unique. Il s'agit, en effet, d'un point sur lequel j'ai eu du mal à m'entendre avec mes interlocuteurs tout au long de l'étude de ce texte.

Il m'a semblé que certains d'entre eux n'avaient jamais eu entre les mains une comptabilité commerciale ou une comptabilité telle que celle que doit tenir un syndic. Il va de soi qu'une comptabilité bien tenue doit faire apparaître la situation de trésorerie.

Cette comptabilité bien tenue permet d'avoir connaissance du solde en trésorerie au jour le jour. J'ajouterai que, s'agissant du compte séparé, pour que le solde d'un compte bancaire soit exact, encore faut-il que tous les chèques envoyés aient été présentés à la banque pour encaissement ; sinon on a connaissance d'un solde erroné, car non définitif.

Il me semble que cette comptabilité séparée aurait dû donner pleinement satisfaction à ceux qui se préoccupent de bien connaître la situation de chaque syndicat de copropriétaires à travers la gestion d'ensemble du syndic.

En deuxième lieu, à l'origine, cet article 1<sup>er</sup> prévoyait l'obligation de tenir un compte séparé.

La commission des lois de l'Assemblée nationale a eu la sagesse d'atténuer la rigueur de cette disposition en prévoyant la tenue d'un compte séparé sauf si l'assemblée générale en décidait autrement, et ce à chaque désignation ou renouvellement du syndic. Votre commission des lois a cherché une solution qui se rapproche autant que possible de celle de la majorité de nos collègues députés, mais elle l'a fait avec des hésitations. En définitive, certains de nos collègues ont présenté d'autres solutions et, par amendements, nous proposerons donc de modifier le texte adopté par l'Assemblée nationale afin de le rendre plus conforme à notre appréhension du problème.

Je tenais à présenter cet exposé d'ensemble car les deux alinéas de cet article 1<sup>er</sup> dépendent étroitement l'un de l'autre. Mais nous examinerons successivement les amendements qui se rattacheront, pour les uns, au premier alinéa et, pour les autres, au deuxième alinéa.

**M. Charles Lederman.** Et, pour certains, au troisième alinéa !

**M. le président.** Par amendement n° 21 rectifié bis, M. Pierre Ceccaldi-Pavard et les membres du groupe de l'union centriste proposent de rédiger comme suit le deuxième alinéa de l'article 1<sup>er</sup> :

« - d'établir le budget prévisionnel du syndicat et de le soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat, ainsi que, à tout moment, la situation de trésorerie du syndicat ; »

La parole est à M. Ceccaldi-Pavard.

**M. Pierre Ceccaldi-Pavard.** L'exposé de M. le rapporteur simplifie grandement ma tâche. En effet, si le premier alinéa de l'article 1<sup>er</sup> prévoit l'établissement d'un budget prévi-

sionnel, son deuxième alinéa organise une comptabilité séparée faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Il nous a semblé utile de compléter le texte adopté par l'Assemblée nationale par le membre de phrase suivant : « ainsi que, à tout moment, la situation de trésorerie du syndicat ». Pourquoi ? Parce que, comme l'a indiqué M. le rapporteur, cela nous permettra de défendre notre position sur l'alinéa suivant de l'article 1<sup>er</sup>.

Cette disposition nous a semblé importante. J'ai consulté les professionnels ; ils m'ont dit qu'elle ne soulevait aucun problème pour eux. Ensuite, pour les copropriétaires, elle est tout aussi importante que leur position personnelle à l'égard du syndicat. Enfin, pour le syndic, il est intéressant de connaître immédiatement la situation de trésorerie du syndicat, éventuellement pour demander la réunion d'une assemblée générale extraordinaire afin de réaliser un nouvel appel de fonds s'il apparaissait nécessaire.

Tel est l'objet de cet amendement n° 21 rectifié bis.

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

**M. François Collet, rapporteur.** Monsieur le président, après avoir demandé à M. Ceccaldi-Pavard de procéder à une rectification de forme à laquelle il a bien voulu se soumettre, la commission a émis un avis favorable sur cet amendement.

**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 vais me laisser tenter par la méthode de M. le rapporteur. Les deux alinéas de l'article 1<sup>er</sup> soulèvent, en effet, des difficultés, mais elles pourraient être résolues lors de la navette entre les assemblées.

Le premier alinéa traite du budget prévisionnel du syndicat ; le soumettre au vote de l'assemblée générale ne présente pas de difficultés et je reviendrai sur ce point lorsque je traiterai de l'amendement n° 21 rectifié bis.

Le second alinéa traite de l'obligation « d'ouvrir un compte bancaire ou un compte de chèques postaux séparés... sauf décision contraire expresse prise par l'assemblée générale... »

J'ai déjà exposé la position du Gouvernement sur ce sujet à l'Assemblée nationale et je la confirme. Le Français étant profondément, et à juste titre attaché à un de ses biens les plus considérables, c'est-à-dire son logement, il convient d'affirmer un principe, à savoir que le compte séparé est la formule normale.

La position du Gouvernement - elle n'est malheureusement pas reprise par les amendements - est de laisser une option équilibrée entre les deux formes de gestion, au choix de l'assemblée générale des copropriétaires. Je souhaite que le texte traduise un principe qui se fonde sur le bon sens, la logique : un bien immobilier particulier peut bénéficier de son prolongement financier et autonome identifié. En revanche, je ne veux pas qu'on jette la suspicion sur telle ou telle profession. Que l'option soit laissée ouverte à l'assemblée générale de demander un compte séparé ou d'accepter un compte unique revient finalement à responsabiliser les copropriétaires eux-mêmes.

Or, je n'ai pas trouvé cet équilibre entre le principe et les options dans les amendements. J'avais formulé un vœu ; j'espérais qu'on irait plus loin aujourd'hui ; il me sera difficile d'accepter les amendements en discussion.

Monsieur Ceccaldi-Pavard, je ne peux pas accepter votre amendement bien que j'en comprenne la logique et le prolongement.

Sur l'établissement du budget prévisionnel du syndicat, le vote de ce budget par l'assemblée générale, etc., tout le monde peut être d'accord. En revanche, je ne peux pas vous suivre sur la précision que vous apportez ensuite : « ainsi que, à tout moment, la situation de trésorerie du syndicat ». Si les administrateurs de biens doivent donner, « à tout moment », des indications sur des situations de trésorerie, qui, comme le disait M. le rapporteur, sont variables selon que les encaissements ont été faits ou non, on risque de créer un surcroît de travail et de jeter le trouble dans les esprits.

Vous connaissez les mécanismes de la trésorerie : dans les entreprises, la trésorerie du 12 du mois peut être très différente de celle du 13. Pour quelqu'un qui n'est pas averti des

choses de la comptabilité, de telles précisions peuvent être source d'interrogations et ce phénomène serait amplifié par l'expression : « à tout moment ».

Dans cette affaire, ma philosophie est donc claire et simple : cette obligation supplémentaire constituerait sans doute une contrainte considérable pour les gestionnaires et un élément de trouble dans l'esprit des copropriétaires, dans la mesure où une trésorerie peut évoluer au jour le jour, en fonction de données qui ne sont pas toujours faciles à appréhender.

En conclusion, le Gouvernement est donc défavorable à l'amendement n° 21 rectifié bis.

**M. Charles Lederman.** Je demande la parole.

**M. le président.** La parole est à M. Lederman, contre l'amendement.

**M. Charles Lederman.** Je suis opposé à cet amendement parce qu'il prévoit que le syndic pourrait ne pas avoir des comptes séparés. J'ajoute que je vois une contradiction entre l'amendement défendu par M. Ceccaldi-Pavard et la philosophie dont il nous a fait part. En effet, s'il demande au syndicat de faire connaître « à tout moment » la situation de trésorerie du syndicat en l'absence d'un compte bancaire ou d'un compte de chèques postaux séparé, le professionnel aura intérêt, dès l'abord, à tenir des comptes séparés. En effet, s'il est obligé « à tout moment » d'établir la situation de trésorerie du syndicat, alors qu'il a non pas de compte séparé mais un ensemble de comptes qui forment un seul compte, cela l'obligera à avoir des comptes séparés.

Une telle contradiction me semble difficile à résoudre et je voterai donc contre cet amendement.

**M. Pierre Ceccaldi-Pavard.** Je demande la parole.

**M. le président.** La parole est à M. Ceccaldi-Pavard, pour explication de vote.

**M. Pierre Ceccaldi-Pavard.** Monsieur le président, j'ai l'impression de m'être vraiment mal fait entendre et j'avoue ne pas comprendre et la position de M. le ministre et celle de M. Lederman.

Pourquoi prend-on des comptes bancaires séparés ? C'est notamment pour connaître à tout moment la situation du compte de chaque syndicat. C'est bien cela !

**M. Charles Lederman.** Absolument !

**M. Pierre Ceccaldi-Pavard.** En dehors du troisième alinéa, cet amendement a pour objet, même s'il n'y a pas compte bancaire séparé, de permettre aux copropriétaires de connaître à tout moment la situation de trésorerie du syndicat.

Lorsque j'ai eu cette idée, j'ai consulté les organisations professionnelles ; tous leurs représentants m'ont dit : il n'y a pas de problème pour nous à donner, « à tout moment », la trésorerie d'un syndicat. Tenir un compte bancaire séparé ne pose pas de problèmes aux syndics ; de plus, même quand ils ont un compte unique, ils ont des comptes séparés pour chacun des syndicats. En revanche, comme l'indiquait M. le rapporteur, ils seront obligés de faire un grand nombre de chèques ou de virements et des opérations pour passer d'un compte à l'autre pour l'encaissement des chèques.

Je maintiens donc cet amendement et je demande au Sénat de l'adopter car j'estime qu'obliger tous les syndics, qu'ils soient professionnels ou non, qu'il y ait compte séparé ou non, à pouvoir donner, « à tout moment », la trésorerie d'un syndicat est une chose très importante qui ne demandera pas un travail considérable.

**M. François Collet, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. François Collet, rapporteur.** Monsieur le président, ayant entendu les objections de M. le ministre, je suggère à notre collègue M. Ceccaldi-Pavard de supprimer le membre de phrase « à tout moment » car il n'ajoute rien. Il est évident que, même pour une comptabilité tenue en informatique et en temps réel, ce n'est pas à tout moment, c'est au moment où l'on passe les écritures de la journée. Par conséquent, c'est au jour le jour. Ces trois mots n'ont donc strictement aucune importance.

D'autre part, je voudrais confirmer à M. Lederman qu'il n'est pas besoin d'avoir un compte bancaire séparé pour tenir une comptabilité propre à chaque syndicat.

**M. Pierre Ceccaldi-Pavard.** Je demande la parole.

**M. le président.** La parole est à M. Ceccaldi-Pavard.

**M. Pierre Ceccaldi-Pavard.** Monsieur le président, j'accepte bien volontiers de supprimer les mots « à tout moment » si cela peut améliorer la situation. Je voudrais indiquer à M. le ministre - je ne l'ai pas fait tout à l'heure, je vous prie de m'en excuser, monsieur le président - que cet amendement est de nature à faciliter grandement l'application de l'article 2 *bis*, introduit par l'Assemblée nationale, en cas de cessation des fonctions du syndic car, en l'occurrence, qu'il y ait ou non compte bancaire séparé, on connaîtra la situation de la trésorerie, ce qui permettra immédiatement au nouveau syndic de demander à l'ancien syndic de reverser la trésorerie du syndicat.

**M. le président.** Je suis donc saisi d'un amendement n° 21 rectifié *ter*, présenté par M. Pierre Ceccaldi-Pavard et les membres du groupe de l'union centriste et tendant à rédiger comme suit le deuxième alinéa de l'article 1<sup>er</sup> :

« - d'établir le budget prévisionnel du syndicat et de le soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat, ainsi que la situation de trésorerie du syndicat ; ».

La commission est sans doute favorable à cet amendement, monsieur le rapporteur ?

**M. François Collet, rapporteur.** En effet, monsieur le président.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 21 rectifié *ter* ?

**M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports.** Il y a des juristes plus éminents que moi dans cette enceinte, mais je me permets de poser la question suivante : la suppression des mots : « à tout moment » changera-t-elle quelque chose ?

**M. Charles Lederman.** Surtout au moment du renouvellement du syndicat !

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'amendement n° 21 rectifié *ter*, accepté par la commission et repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Je suis maintenant saisi de cinq amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 28, présenté par M. Pierre Ceccaldi-Pavard et les membres du groupe de l'union centriste, a pour objet de rédiger comme suit le dernier alinéa de l'article 1<sup>er</sup> :

« - d'ouvrir, pour chaque syndicat dont l'assemblée générale en aura fait la demande à la majorité de l'article 24, un compte bancaire ou un compte de chèques postaux séparé sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par le syndicat ; ce compte bancaire ou ce compte de chèques postaux séparé est obligatoire pour tout syndic non soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970. »

Le deuxième, n° 13, déposé par MM. Lederman, Eberhard et les membres du groupe communiste et apparenté, tend, dans le dernier alinéa de cet article, à supprimer les mots suivants : « sauf décision contraire expresse prise par l'assemblée générale, à la majorité des voix de tous les copropriétaires à l'occasion de chaque désignation ou renouvellement du syndicat. »

Le troisième, n° 22, présenté par M. Pierre Ceccaldi-Pavard et les membres du groupe de l'union centriste, vise à rédiger comme suit la fin du dernier alinéa de ce même article : « ... à l'occasion de la désignation du syndic. »

Le quatrième, n° 1, déposé par M. Collet, au nom de la commission, a pour objet de rédiger comme suit la fin du dernier alinéa de cet article : « ... à l'occasion de chaque changement de syndic et au moins tous les trois ans. »

Enfin, le cinquième, n° 2, également présenté par M. Collet, au nom de la commission, tend à compléter le dernier alinéa de cet article par la phrase suivante : « Le syndic est tenu d'indiquer à chaque membre du syndicat les références du compte ouvert en application du présent alinéa. »

La parole est à M. Ceccaldi-Pavard, pour défendre les amendements nos 28 et 22.

**M. Pierre Ceccaldi-Pavard.** Ainsi que je l'indiquais tout à l'heure à la tribune, l'amendement n° 28 tend à inverser les termes du texte actuel : au lieu d'obliger le syndic à ouvrir un compte séparé sauf si l'assemblée générale en décide autrement, il me semble préférable de prévoir qu'un compte séparé sera ouvert si l'assemblée générale le décide.

Selon M. le ministre, le principe du compte séparé est bon, mais son application suppose des formules souples. Tel est, précisément, l'objet de cet amendement, qui prévoit une majorité simple et qui s'adresse uniquement aux professionnels, puisque nous maintenons le compte bancaire obligatoire pour tout syndic non soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970. Il s'agit bien là d'un assouplissement !

Dans la mesure où le Sénat a accepté l'amendement précédent, la trésorerie sera connue, et tout sera clair. Pourquoi, dans ces conditions, faire obligation au syndic d'avoir un compte bancaire séparé, sauf si, comme c'est actuellement la formule, il demande à l'assemblée générale d'être relevé de cette obligation ? Il est très gênant, pour un syndic, d'admettre que la loi lui impose un compte bancaire et de dire ensuite qu'il n'en voudra pas !

Notre amendement prévoit donc que l'assemblée générale se prononcera à la majorité absolue de l'article 24 sur l'existence ou non d'un compte séparé. Il me semble que cette solution serait infiniment plus souple, d'autant plus que l'amendement que nous venons d'adopter offre une garantie de trésorerie aux copropriétaires.

Quant à l'amendement n° 22, monsieur le président, c'est un amendement de repli qui concerne tant le texte de l'Assemblée nationale, si l'amendement de la commission n'était pas adopté, que le texte de la commission, si ce dernier était retenu. Mais je préférerais que l'amendement n° 28 soit adopté, ce qui rendrait inutile cet amendement n° 22.

**M. le président.** La parole est à M. Lederman, pour défendre l'amendement n° 13.

**M. Charles Lederman.** Je voudrais répondre d'un mot à M. Ceccaldi-Pavard, qui fait souvent référence aux conversations qu'il a eues avec les professionnels. Son amendement ne m'apparaît pas cousu de fil blanc, mais d'une très grosse corde. En réalité, s'il pense que le compte séparé est un bon principe, il souhaite surtout que ce bon principe ne soit jamais appliqué.

Par mon amendement, je demande tout le contraire. Je pense, en effet, que l'article 1<sup>er</sup> contient deux excellentes propositions : l'obligation d'établir une comptabilité séparée et l'obligation d'ouvrir un compte séparé pour chaque syndicat. Dans ces conditions, il me paraît parfaitement regrettable que l'assemblée générale ait la possibilité de renoncer à cette disposition.

On peut craindre que l'influence que les syndicats professionnels exercent sur les copropriétaires - ce sont des orfèvres en la matière : on voit bien comment se passent les assemblées générales menées par un syndic qui sait ce qu'il veut - ont peut craindre, dis-je, que l'influence des syndicats professionnels sur les copropriétaires n'amène souvent ceux-ci à renoncer à cette possibilité sous l'invocation de prétextes fallacieux, d'une surcharge de travail notamment.

La protection que procure le texte aux copropriétaires doit être totale. N'oublions pas, ainsi, que c'est justement le mélange des fonds appartenant à plusieurs syndicats qui a favorisé un certain nombre de scandales récents, et qui a été en tout cas à l'origine de difficultés entre copropriétaires et syndicats.

**M. Serge Boucheny.** Très bien !

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur, pour défendre les amendements nos 1 et 2 et pour donner l'avis de la commission sur les amendements nos 28, 13 et 22.

**M. François Collet, rapporteur.** Nous examinons actuellement le point dur de ce texte de loi et nous sommes confrontés à un ensemble d'arguments sur lesquels il est difficile de mettre d'accord tous les participants.

Compte séparé, ou compte unique ? Obligation formelle, sans échappatoire, de tenir un compte séparé, ou principe du compte séparé auquel on peut déroger ? Ou encore, comme le suggère M. Ceccaldi-Pavard, rappel du droit existant, pour toute assemblée de copropriétaires, de décider que son syndic

devra tenir un compte séparé ? Ne nous y trompons pas : le compte séparé est actuellement tout à fait possible, il suffit que la question soit inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires et qu'une majorité de l'article 24 - puisqu'il s'agit d'une opération de gestion - le décide.

Le texte voudrait rendre obligatoire, comme le préconise M. Lederman, la gestion par compte séparé. Or nos collègues députés ont estimé qu'il valait mieux rendre possibles des dérogations à ce principe.

Votre commission des lois a eu le sentiment que la position de l'Assemblée nationale en la matière a été tellement ferme que, même si, dans sa majorité, elle aurait préféré une disposition plus souple, elle a accepté la position prise au Palais-Bourbon, en précisant toutefois que l'on ne saurait inscrire systématiquement chaque année cette question à l'ordre du jour, ce qui pourrait contribuer à détériorer le climat intérieur d'une copropriété. La périodicité de trois ans que préconise la commission correspond à la durée maximale de la délégation de pouvoirs dont peut bénéficier un syndic, mais cette durée est rarement atteinte et il est assez fréquent que le mandat d'un syndic ait été remis en cause chaque année.

Il faudrait donc prévoir, soit dans l'actuelle rédaction de l'Assemblée nationale, soit dans l'amendement n° 22, une délibération annuelle obligatoire sur la question de savoir s'il y a lieu ou non de tenir un compte séparé. Pour sa part, votre commission propose une telle délibération en cas de changement de syndic, et au minimum tous les trois ans, sachant très bien qu'une assemblée générale peut toujours inscrire la question de sa seule initiative.

L'amendement n° 28 a pour objet de revenir, en les réaffirmant dans le projet de loi, aux dispositions de droit commun. C'est effectivement la solution qui correspond le mieux au sentiment général de la commission des lois. Toutefois, celle-ci m'ayant donné mission de défendre un amendement à ce sujet, elle s'en remettra sur ce point à la sagesse du Sénat.

Quant à l'amendement n° 2, son objet consiste plus à soulever un sujet qui préoccupe certains copropriétaires qu'à obtenir réellement une inscription dans le texte de la loi.

Si M. le ministre déclare que la disposition proposée est d'ordre réglementaire, j'acquiescerai immédiatement ; s'il me dit que ce texte entre trop dans les détails, je l'admettrai également. Je me contenterai donc de connaître son interprétation sur la question soulevée par cet amendement n° 2.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements nos 28, 13, 22, 1 et 2 ?

**M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports.** Nous sommes confrontés à des situations contradictoires : d'une part, la règle du compte unique et, d'autre part, la dérogation. Je note l'effort fait par M. Ceccaldi-Pavard, avec l'amendement n° 28, pour assouplir cette règle en prévoyant certaines dérogations, mais M. Lederman tient le discours inverse en préconisant l'obligation du compte séparé.

Je ne veux pas rappeler à nouveau ce que j'ai dit tout à l'heure et qui me semble être une position de synthèse : affirmation d'un principe, les deux options étant possibles, étant entendu que l'important pour le Gouvernement est que l'assemblée des copropriétaires décide elle-même. Cela m'amène donc à donner un avis défavorable sur l'ensemble des amendements proposés, à l'exception de l'amendement n° 2, sur lequel je vais revenir.

Je voudrais au préalable formuler une observation. En effet, je me demande s'il n'existe pas un problème de rédaction à propos de l'amendement n° 1 présenté par M. le rapporteur. Nous sommes d'accord, me semble-t-il, sur le fond : il n'y a pas lieu de remettre en cause le dispositif tous les ans ; mais la formulation « et au moins tous les trois ans » signifie que l'on peut le faire plusieurs fois dans une période de trois ans !

**M. François Collet, rapporteur.** On ne peut pas empêcher, monsieur le ministre : il s'agit d'une liberté dont disposent toutes les assemblées de copropriétaires. Nous ne voudrions cependant pas l'imposer, comme l'Assemblée nationale semble le faire.

**M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports.** Effectivement, il existe matière à débat sur ce point. En tout cas, nous devons nous orienter vers la stabilité.

En ce qui concerne l'amendement n° 2, le Gouvernement n'a pas d'opposition de principe. Il s'en remet donc à la sagesse du Sénat, en lui faisant toutefois observer qu'il s'agit, semble-t-il, d'une disposition d'ordre réglementaire.

**M. le président.** Je vais mettre aux voix l'amendement n° 28, repoussé par le Gouvernement et pour lequel la commission s'en remet à la sagesse du Sénat.

**M. Pierre Ceccaldi-Pavard.** Je demande la parole.

**M. le président.** La parole est à M. Ceccaldi-Pavard, pour explication de vote.

**M. Pierre Ceccaldi-Pavard.** Monsieur le ministre, je vous ai dit tout à l'heure que je ne m'expliquais pas pourquoi, après l'avis rendu en 1980 à l'unanimité par le conseil national de l'accession à la propriété, tout avait changé. Tous les partenaires étaient alors d'accord, qu'ils soient syndics, propriétaires, représentants des usagers ou occupants, sur l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal : « La commission s'est interrogée sur l'opportunité d'étendre ces obligations aux syndics professionnels, mais, estimant que cette loi offrait aux syndicats des copropriétaires des garanties suffisantes, elle a répondu par la négative. »

Je vous pose donc la question, monsieur le ministre : alors que tous les partenaires étaient d'accord pour transformer l'obligation de compte séparé en faculté, des éléments nouveaux sont-ils intervenus depuis ?

**M. Charles Lederman.** En quelle année ?

**M. Pierre Ceccaldi-Pavard.** En 1980 !

**M. François Collet, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. François Collet, rapporteur.** Je crois devoir apporter un élément d'information complémentaire au Sénat. Nos collègues trouveront dans le rapport écrit l'analyse exhaustive de tous les arguments pour et contre le compte séparé. Le seul argument qui a conduit la commission des lois à accepter le principe du compte séparé est l'évocation des extrêmes difficultés que l'on pourrait rencontrer à analyser la comptabilité d'un syndic défaillant. Dans une telle éventualité, lorsque la justice est saisie, la procédure et les différentes expertises et analyses auxquelles il faut procéder peuvent durer des années. Pendant ce temps, le syndic de copropriétaires est obligé de confier la gestion de la copropriété à un nouveau syndic, ce qui implique le versement de nouveaux fonds de roulement alors même que de tels fonds avaient déjà été déposés chez le précédent syndic qui a affaire à la justice.

Tel est l'unique argument qui a conduit la commission à tenter de trouver une rédaction de cet article de nature à permettre au Sénat d'accepter cette disposition, alors même qu'elle est hostile au fait de contraindre, de quelque manière que ce soit, des citoyens libres et organisés à gérer leurs biens de telle façon plutôt que de telle autre.

Je le répète, les syndicats de copropriétaires peuvent déjà, s'ils le désirent, obtenir un compte séparé. Il peut être dangereux pour eux de ne pas comprendre tout l'intérêt qu'il y aura à réfléchir à ce problème.

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'amendement n° 28, repoussé par le Gouvernement et pour lequel la commission s'en remet à la sagesse du Sénat.

*(Après une épreuve à main levée déclarée douteuse par le bureau, le Sénat, par assis et levé, adopte l'amendement.)*

**M. le président.** En conséquence, les amendements nos 13, 22, 1 et 2 n'ont plus d'objet.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 1<sup>er</sup>, modifié.

*(L'article 1<sup>er</sup> est adopté.)*

## Article 2

**M. le président.** « Art. 2. - Il est inséré, dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, un article 18-1 ainsi rédigé :

« Art. 18-1. - Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître les comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la

quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré par semaine, selon des modalités définies par l'assemblée générale. »

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

Le premier, n° 3, présenté par M. Collet, au nom de la commission, vise à rédiger comme suit le texte proposé par cet article pour l'article 18-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

« Art. 18-1. - Le syndic doit indiquer, dans la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître les comptes du syndicat, le jour auquel les copropriétaires peuvent consulter les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fournitures et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges.

« Toutefois, lorsqu'il existe un conseil syndical, et si l'assemblée générale en décide ainsi, le syndic est tenu d'indiquer à chaque copropriétaire le jour auquel il reçoit le conseil syndical afin d'examiner les pièces mentionnées à l'alinéa précédent. Tout copropriétaire peut se joindre au conseil syndical. »

Cet amendement est assorti d'un sous-amendement n° 23 rectifié, présenté par M. Pierre Ceccaldi-Pavard et les membres du groupe de l'union centriste.

Il est ainsi conçu :

« Dans le texte proposé pour l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 par l'amendement n° 3 :

« I. - Rédiger comme suit le début du premier alinéa :

« Lorsqu'il n'existe pas de conseil syndical, le syndic doit indiquer... »

« II. - Au début du deuxième alinéa, supprimer le mot : " Toutefois, ". »

Le second amendement, n° 17, présenté par MM. Lederman, Eberhard et les membres du groupe communiste et apparenté, a pour objet de rédiger ainsi le début du texte proposé pour l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Un mois au moins avant la tenue de l'assemblée générale, les pièces justificatives... ».

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 3.

**M. François Collet, rapporteur.** L'article 2 traite de l'information des copropriétaires et prévoit, dans sa rédaction actuelle, que le syndic doit tenir à la disposition de tous les copropriétaires, au moins un jour ouvré par semaine, les différents documents justificatifs des comptes qu'il va soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

Pour les syndicats, c'est une procédure d'une extrême lourdeur. Je sais d'ailleurs que M. Bonnemaïson continue d'y réfléchir. En effet, il n'est pas imaginable qu'un copropriétaire se rende au bureau du syndic pour examiner diverses pièces de comptabilité sans qu'un employé du syndic ne soit présent afin de s'assurer qu'aucun désordre n'est causé dans le dossier. Cela peut durer une journée entière par semaine pour chaque syndicat de copropriétaires. Il est facile d'apprécier à quel point une telle procédure peut désorganiser le travail de l'équipe qui seconde le syndic de copropriété.

C'est la raison pour laquelle la commission des lois vous propose deux dispositions. D'abord, dans la période qui sépare la convocation de l'assemblée générale de la tenue de celle-ci, au jour fixé par le syndic, chaque copropriétaire pourra venir consulter les différentes pièces du dossier suivant la procédure que j'ai décrite. La commission prévoit que cette disposition s'appliquera dès la première année d'entrée en vigueur de la loi, à savoir dès que seront convoquées les prochaines assemblées générales, au printemps prochain.

Quand il existe un conseil syndical, le syndic tient avec ses membres une réunion d'étude des comptes ; il répond aux questions ; il présente les pièces justificatives ; il approfondit certains dossiers, etc. La commission suggère - c'est la seconde disposition qu'elle propose - que, dès lors que l'assemblée générale en a décidé ainsi, tout copropriétaire qui le souhaite peut assister à cette réunion. En général, le nombre des copropriétaires qui désirent consulter les documents est assez réduit.

Dans chaque copropriété, on connaît les opposants, on sait qui, pour parler familièrement, « cherche la petite bête ». Pour qu'un bon climat règne lors de la tenue de l'assemblée générale, il est bon que ces quelques copropriétaires participent aux travaux de vérification du conseil syndical ; cela peut détendre par avance l'atmosphère car toutes les questions qu'ils pourraient se poser auront reçu une réponse avant l'assemblée plénière.

Tel est l'objet de cet amendement.

**M. le président.** La parole est à M. Ceccaldi-Pavard, pour défendre le sous-amendement n° 23 rectifié.

**M. Pierre Ceccaldi-Pavard.** Ainsi que nous le verrons à l'article 3, la proposition de loi prévoit la constitution obligatoire d'un conseil syndical sauf, dit l'Assemblée nationale, si une assemblée générale, à la majorité prévue par l'article 26, décidait de ne pas en constituer, sauf, dit la commission des lois, si le procès-verbal fait explicitement mention que l'assemblée générale n'a pas, faute de candidatures, désigné les membres du conseil syndical. Donc, dans certains cas, il n'y aura pas de conseil syndical. L'amendement de la commission des lois ajoute : « Toutefois, lorsqu'il existe un conseil syndical... » *A contrario*, cela signifie que le premier alinéa vise le cas où il n'existe pas de conseil syndical.

Le sous-amendement que nous avons déposé tend donc, d'une part, à ajouter au début du premier alinéa du texte proposé par l'amendement n° 3 les mots : « Lorsqu'il n'existe pas de conseil syndical... » et, d'autre part, dans ce même texte, à supprimer le mot « Toutefois, ». Ainsi, nous aurions, d'une part : « Lorsqu'il n'existe pas de conseil syndical » - nous voyons l'obligation du syndic - et, d'autre part, lorsqu'il existe un conseil syndical - et nous voyons également l'obligation du syndic.

**M. le président.** La parole est à M. Lederman, pour défendre l'amendement n° 17.

**M. Charles Lederman.** Il convient, selon nous, que les pièces justificatives soient communiquées dans un délai suffisant avant la tenue de l'assemblée générale. Cela procède de notre volonté d'assurer l'information la plus complète possible. Il existe effectivement entre les amendements que je défends et ceux dont j'entends parler par ailleurs une différence de philosophie essentielle. Pour ce qui nous concerne, nous sommes favorables à l'information des copropriétaires et à la défense de leurs intérêts légitimes.

S'agissant des autres amendements, quitte à me répéter, j'ai le sentiment qu'ils traduisent surtout le souci des intérêts des professionnels de l'immobilier.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 17 et sur le sous-amendement n° 23 rectifié ?

**M. François Collet, rapporteur.** Le sous-amendement n° 23 rectifié procède d'un désir de rapprochement de la part de M. Ceccaldi-Pavard. Il s'agit en fait d'un amendement qui a été transformé en sous-amendement, ce dernier n'ayant pas été examiné par la commission. Je ne peux être favorable à ce sous-amendement car, si nous suivons la proposition de M. Ceccaldi-Pavard, lorsqu'il existe un conseil syndical et si l'assemblée générale n'en décide pas ainsi, il n'y a pas de procédure de consultation des pièces par les copropriétaires, alors que la proposition de loi a pour objet d'améliorer l'information des copropriétaires. Je préfère la procédure retenue par la commission des lois, à savoir qu'il est toujours possible de consulter les pièces individuellement mais que c'est uniquement si l'assemblée générale en décide ainsi que cette consultation individuelle est remplacée par la présence des copropriétaires qui le souhaitent à la réunion de vérification des comptes du conseil syndical. Si la commission des lois avait eu l'opportunité d'examiner ce sous-amendement, elle n'aurait pu lui donner un avis favorable.

Quant à l'amendement n° 17, il a pour objet de porter à un mois le délai minimal pendant lequel les copropriétaires pourront examiner les pièces comptables. Il n'a pas semblé nécessaire à la commission des lois de procéder à cet élargissement. Fixer à quinze jours le délai pendant lequel les copropriétaires auront l'opportunité de vérifier les comptes semble suffisant, d'autant qu'il s'agit d'un délai minimal. En effet, la convocation de l'assemblée générale peut être envoyée bien avant ce délai légal de quinze jours.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n° 3 et 17 et sur le sous-amendement n° 23 rectifié ?

**M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports.** L'article 2 m'offre l'occasion de confirmer la philosophie qui était la mienne au début de ce débat.

Sur l'amendement n° 3, par exemple, je n'ai pas de grandes objections à émettre quant au fond. Notre souci est simple : il s'agit de l'information des copropriétaires, de la transparence des comptes et de l'efficacité de la gestion, sans se laisser trop enfermer dans des textes rigides qui, lorsqu'ils sont de caractère législatif, semblent parfois inadaptés selon la nature et la dimension de la copropriété. C'est pourquoi je souhaite que l'on renvoie sur le terrain la plus grande partie de la règle du jeu que le syndic et les copropriétaires souhaitent se fixer entre eux. N'oublions pas qu'est prévue la création du conseil syndical - je le répète, mais cela me semble utile - et que cette proposition de loi a pour objet d'améliorer le fonctionnement des assemblées générales avec des majorités nouvelles.

Après quelques hésitations, je ne souscris donc pas tout à fait à l'amendement n° 3, car le jour des consultations n'est pas clairement déterminé avant la réunion de l'assemblée générale.

Le texte recèle donc des insuffisances qui me conduisent à ne pas y souscrire. Cela dit, le débat va se poursuivre, le Sénat et l'Assemblée nationale vont échanger leurs points de vue et j'espère que nous allons pouvoir mettre en place un dispositif définitif qui conviendra à tout le monde.

J'approuve la partie de l'amendement de M. Lederman qui traite de l'information et de la transparence. Cependant, en terme de gestion, je m'interroge sur le délai d'un mois. En effet, parfois, les décisions s'élaborent assez rapidement et, dans les derniers moments, on reçoit, par exemple, des devis d'entreprises. Le délai d'un mois n'est-il pas un peu long ? Une juste mesure devrait être trouvée.

Je retiens donc la substance des propositions qui me sont faites pour en tirer profit lors de prochains débats, mais, pour l'instant, je ne peux qu'être défavorable au sous-amendement et aux amendements.

**M. le président.** Je vais mettre aux voix le sous-amendement n° 23 rectifié.

**M. François Collet, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. François Collet, rapporteur.** Monsieur le président, je veux bien rectifier l'amendement n° 3 pour lever l'objection de M. le ministre, mais que l'on ne me reproche pas, alors, de proposer des textes complexes !

Si, dans la convocation de l'assemblée générale, le syndic indique un jour de consultation des pièces comptables qui soit postérieur à la tenue de ladite assemblée générale, c'est que, vraiment, il se moque du monde ! Croyez-vous qu'il soit nécessaire que je rectifie cet amendement pour préciser : « Préalablement à la tenue de... » ? Cela me semble tout à fait inutile.

Je demande avec insistance à mes collègues de bien vouloir adopter cet amendement n° 3 dans le libellé qui leur est proposé, étant entendu que la question ayant été abordée au Sénat, au cours d'une séance publique, si jamais un doute survient, on pourra se référer au compte rendu des débats.

**M. Charles Lederman.** Je demande la parole.

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

**M. Charles Lederman.** Je suis défavorable au sous-amendement n° 23 rectifié. Pour ce qui est de l'amendement n° 3, peut-on parler sérieusement d'information, de transparence, de responsabilités plus grandes des copropriétaires quand on prévoit que les pièces justificatives des charges ne seront mises à la disposition des copropriétaires que pendant un jour seulement ?

On a évoqué tout à l'heure des copropriétés qui comprennent quatre membres, d'autres qui en comptent mille cinq cents. Je pense que les mille cinq cents membres ne se précipiteront pas tous pour aller consulter les pièces justificatives. Imaginons simplement que, sur ces mille cinq cents, cinquante se déplacent ; c'est une proportion tout de même très faible. Ces cinquante personnes ne vont disposer que d'un seul jour pour vérifier une gestion portant sur un mois, deux

mois, voire six mois ! Et vous osez dire qu'il s'agit de « responsabiliser », d'informer, de faire participer, de donner aux gens la possibilité de se rendre compte par eux-mêmes !

Je n'emploierai pas de qualificatif, mais tout cela me semble aberrant pour ne pas dire absurde !

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

Je mets aux voix le sous-amendement n° 23 rectifié, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

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

**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.** L'amendement n° 17 devient donc sans objet.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 2, ainsi modifié.

(L'article 2 est adopté.)

### Article 2 bis

**M. le président.** « Art. 2 bis. - Il est inséré, dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, un article 18-2 ainsi rédigé :

« Art. 18-2. - En cas de changement de syndic, l'ancien est tenu de remettre la comptabilité au nouveau syndic dans le délai de deux mois après l'assemblée générale ayant procédé à la désignation de ce nouveau syndic. »

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

Le premier, n° 4, présenté par M. Collet, au nom de la commission, tend à rédiger comme suit le texte proposé par cet article pour l'article 18-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

« Art. 18-2. - En cas de changement de syndic, l'ancien est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois après la cessation de ses fonctions, l'ensemble des documents, pièces comptables et archives du syndicat. Lorsque le syndicat ne dispose pas d'un compte bancaire ou d'un compte de chèques postaux séparé, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic, dans le même délai, une somme équivalant à la moitié du fonds de roulement effectivement versé par les copropriétaires, le solde devant être versé dès l'apurement des comptes et au moins dans les trois mois suivant l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. »

Le deuxième, n° 24, déposé par M. Pierre Ceccaldi-Pavard et les membres du groupe de l'union centriste, vise à rédiger comme suit ce même texte :

« Art. 18-2. - En cas de changement du syndic, le syndic sortant est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai de deux mois après la cessation de ses fonctions, une situation de trésorerie, la totalité des fonds disponibles, l'ensemble des documents et archives du syndicat.

« Dans le délai de trois mois suivant l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article, le syndic sortant est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles, après apurement des comptes et de lui fournir la balance définitive des comptes des copropriétaires, ainsi que celle des comptes du syndicat. »

Le troisième, n° 14, présenté par MM. Lederman, Eberhard et les membres du groupe communiste et apparenté, a pour objet de rédiger ainsi ce texte :

« Art. 18-2. - En cas de changement de syndic, l'ancien est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai de deux mois après la date fixée pour la cessation de ses fonctions, les fonds dont il était détenteur à quelque titre que ce soit pour le compte du syndicat, la comptabilité et les archives.

« Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au juge du tribunal d'instance statuant en la forme des référés d'ordonner leur transmission sous astreinte ainsi que les intérêts des sommes dues à compter du jour de la mise en demeure. »

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 4.



**M. François Collet, rapporteur.** Monsieur le président, je souhaiterais que M. Ceccaldi-Pavard expose auparavant son amendement n° 24.

**M. le président.** La parole est à M. Ceccaldi-Pavard, pour défendre l'amendement n° 24.

**M. Pierre Ceccaldi-Pavard.** Cet article 2 *bis* résulte d'un amendement adopté par l'Assemblée nationale. Il vise l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 et concerne le changement de syndic ainsi que les obligations de l'ancien syndic vis-à-vis du nouveau.

L'amendement n° 4, déposé par la commission des lois traite de la remise des documents et du versement des fonds que pourrait détenir l'ancien syndic. Il prévoit que ce dernier est tenu de verser, dans un délai de un mois, « une somme équivalant à la moitié du fonds de roulement effectivement versé par les copropriétaires ».

Il nous a semblé que cette rédaction pouvait être d'application difficile. Compte tenu de l'amendement voté par le Sénat à l'article 1<sup>er</sup>, selon lequel le syndic, même s'il n'existe pas de compte bancaire séparé, doit indiquer la trésorerie du syndicat, nous avons déposé l'amendement qui vous est actuellement soumis.

Il prévoit que dans un délai de deux mois - M. le rapporteur propose qu'il soit ramené à un mois - l'ancien syndic va verser au nouveau le solde de trésorerie tel qu'il résulte de sa comptabilité. Mais il peut rester des factures en cours, un certain nombre de rentrées peuvent ne pas être encore effectuées ; je pense, notamment, à des chèques de copropriétaires non encore mis à l'encaissement. Un nouveau délai est donc nécessaire pour parvenir à une totale régularisation. L'amendement n° 24 prévoit une période de trois mois, mais un simple délai de deux mois, si M. le rapporteur le souhaite, est tout à fait envisageable. L'ancien syndic règle alors tout avec le nouveau syndic. Il nous a semblé que cette situation pouvait être plus favorable aux copropriétaires.

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 4.

**M. François Collet, rapporteur.** Monsieur le président, partant de la rédaction de l'Assemblée nationale, il est apparu à la commission des lois qu'un certain nombre de modifications et de compléments devaient intervenir.

En premier lieu, il nous semblait que les délais devaient partir non de l'assemblée générale, mais de la date de cessation de fonctions de l'ancien syndic, telle qu'elle avait été décidée par ladite assemblée générale.

En second lieu, il nous était apparu que le délai donné à l'ancien syndic pour transmettre ces documents pouvait être réduit : en effet, le délai de deux mois avait été prévu dans une première rédaction, alors que l'ancien syndic était censé transmettre une comptabilité apurée, exigence qui a disparu. La commission des lois proposait donc de réduire ce délai de deux mois à un mois.

Enfin, il nous avait semblé qu'il fallait engager le dialogue avec l'Assemblée nationale sur le problème de la transmission des fonds. Sans être entièrement satisfaite de sa solution, la commission proposait que lorsque n'existeraient pas de comptes séparés - dans le cas contraire, l'ancien syndic doit savoir quelle est sa dette à l'égard du syndicat - la moitié du fonds de roulement effectivement perçu devait être transmise sans délai au nouveau syndic.

Cela dit, après avoir étudié l'amendement n° 24 présenté par M. Ceccaldi-Pavard, la commission a estimé qu'il répondait à toutes ses préoccupations, sous réserve que le délai prévu dans le premier alinéa soit réduit de deux mois à un mois. Si M. Ceccaldi-Pavard accepte de rectifier son amendement n° 24 dans ce sens, la commission retirera son amendement n° 4.

**M. le président.** La parole est à M. Lederman, pour présenter l'amendement n° 14.

**M. Charles Lederman.** C'est surtout sur la dernière partie de mon amendement que je veux insister. En effet, la première ressemble à certaines des dispositions dont il a été fait état par d'autres de mes collègues.

Les rédactions telles qu'elles nous sont proposées sont incomplètes. En effet, si l'on veut rendre un texte opérant, il faut l'assortir de sanctions. Dans le cas contraire, il n'a aucune efficacité.

Tel est l'objet de mon amendement.

**M. le président.** Monsieur Ceccaldi-Pavard, acceptez-vous de modifier votre amendement n° 24, comme le souhaite M. le rapporteur qui, dans ce cas, retirera son amendement ?

**M. Pierre Ceccaldi-Pavard.** J'accepte, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 4 est retiré et je suis donc saisi d'un amendement n° 24 rectifié, présenté par M. Pierre Ceccaldi-Pavard et les membres du groupe de l'union centriste, et tendant à rédiger comme suit le texte proposé pour l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Art. 18-2. - En cas de changement du syndic, le syndic sortant est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai de un mois après la cessation de ses fonctions, une situation de trésorerie, la totalité des fonds disponibles, l'ensemble des documents et archives du syndicat.

« Dans le délai de trois mois suivant l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article, le syndic sortant est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles, après apurement des comptes et de lui fournir la balance définitive des comptes des copropriétaires, ainsi que celle des comptes du syndicat. »

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 14 ?

**M. François Collet, rapporteur.** Elle a émis un avis défavorable sur cet amendement, mais, malheureusement, en l'absence de notre collègue M. Lederman, son auteur. Nous aurions pu lui demander quelques éclaircissements s'il avait été présent lorsque nous l'avons examiné en commission.

**M. Charles Lederman.** Je commençais à être inquiet ! Je me demandais si je n'avais pas disparu de cette assemblée... (Sourires.)

**M. François Collet, rapporteur.** J'ai bien dit que la commission avait examiné l'amendement n° 14, malheureusement en l'absence de son auteur.

Tout naturellement, j'éprouve quelques hésitations en matière de procédure judiciaire à me trouver en opposition avec M. Lederman. Or, n'ayant pas sous la main, en commission, au moment de l'examen de l'amendement, de juriste compétent...

**M. Charles Lederman.** Il y en a plein l'assemblée !

**M. François Collet, rapporteur.** Et aussi plein la commission ! Encore faut-il qu'ils soient prêts à être consultés et qu'ils se prononcent.

Le problème qui me préoccupe est de savoir quels sont les moyens de droit dont dispose actuellement le syndic pour faire exécuter les obligations de l'ancien syndic telles qu'elles sont fixées par la loi. Si, vraiment, ce que prévoit le second alinéa de l'amendement de M. Lederman est nécessaire pour ce faire, je m'en remettrai sur ce point à la sagesse de l'assemblée.

Cela dit, la commission des lois est défavorable au premier alinéa de cet amendement.

**M. le président.** Monsieur le rapporteur, je me permets de faire observer que l'adoption de l'amendement n° 24 rectifié ferait tomber l'amendement n° 14.

**M. François Collet, rapporteur.** J'espérais que M. Lederman lèverait la main pour nous donner les explications et les informations dont j'ai besoin.

**M. Charles Lederman.** Je demande la parole.

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

**M. Charles Lederman.** Je ne lève pas la main, je me lève tout entier : vous avez encore plus grande satisfaction ! (Sourires.)

Je vais transformer mon amendement n° 14 en un sous-amendement à l'amendement qui subsiste.

Les explications de droit ? Cet amendement a pour but d'éviter que des contestations ne puissent s'élever devant le président du tribunal statuant dans la forme des référés, que l'on ne puisse nous opposer la « contestation sérieuse » et, dans ces conditions, comme nous disons dans notre jargon, que nous ne soyons « renvoyés au fond », c'est-à-dire amenés à plaider infiniment plus tard que l'urgence ne l'exige. C'est le motif pour lequel j'ai formulé cette précision.

On pourra me dire, c'est vrai, qu'on peut saisir le président des référés, pour ordonner telle ou telle chose qui ne touche pas au fond et que la précision que j'ai apportée n'est peut-être pas indispensable, mais on court toujours, en matière de référé, le risque de se voir opposer la « contestation sérieuse » et, à partir de ce moment-là, encore une fois, la procédure peut durer longtemps. C'est le motif pour lequel, comme dans d'autres dispositions qu'on retrouve dans certaines lois, j'ai précisé qu'en la forme des référés l'objectif que je recherche pourrait être atteint.

Mon sous-amendement tendrait donc à ajouter un troisième alinéa à l'amendement n° 24 rectifié :

« Après mise en demeure restée infructueuse... »

**M. le président.** Je suis donc saisi d'un sous-amendement n° 14 rectifié, déposé par MM. Lederman, Eberhard et les membres du groupe communiste et apparenté et tendant à ajouter un troisième alinéa ainsi rédigé au texte proposé par l'amendement n° 24 rectifié pour l'article 18-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

« Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au juge du tribunal d'instance statuant en la forme des référés d'ordonner leur transmission sous astreinte ainsi que les intérêts des sommes dues à compter du jour de la mise en demeure. »

C'est bien cela, monsieur Lederman ?

**M. Charles Lederman.** Je suis tellement d'accord avec vous, monsieur le président, que je souhaite que le Sénat manifeste le même accord à mon égard. *(Sourires.)*

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

**M. François Collet, rapporteur.** M. Lederman a prouvé dans ses explications que nous avons besoin du secours d'un praticien. Après l'avoir entendu, je suis favorable à l'adjonction de ce troisième alinéa qu'il propose, sous réserve, bien entendu, que l'auteur de l'amendement, M. Ceccaldi-Pavard, le souhaite également.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur le sous-amendement n° 14 rectifié et sur l'amendement n° 24 rectifié ?

**M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports.** Il est évident que cet article 2 bis nouveau était insuffisant. Je remercie le Sénat de la contribution utile qu'il apporte pour compléter cet article, en préciser la finalité, en nourrir la substance, qui en avait bien besoin, je le reconnais volontiers.

Néanmoins, je m'interroge sur un certain nombre de points, sur les délais par exemple. Je conçois que le délai d'un ou deux mois après la cessation des fonctions - je suis d'accord pour la date de départ indiquée par M. le rapporteur - soit maintenu pour la remise de l'ensemble des documents au nouveau syndic. Il ne se pose là pas de problème. En revanche, je crains que ce délai d'un mois, de deux ou de trois mois, à moins que l'on ne se soit limité à un mois...

**M. Pierre Ceccaldi-Pavard.** C'est 1 plus 3 ou 1 plus 2.

**M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports.** ... ne crée une espèce de droit de rétention d'un certain volume de fonds disponibles par l'ancien syndic pendant une durée qui n'est pas négligeable. Lorsqu'il s'agit d'une copropriété importante, je me pose des questions.

C'est la raison pour laquelle je voudrais affiner cette approche, notamment en ce qui concerne le solde des fonds disponibles.

Il ne faudrait pas que, d'une façon détournée, on crée une espèce de droit d'usage, pendant un temps relativement long, de fonds dont l'ancien syndic ne devrait plus avoir la maîtrise.

J'approuve également la démarche de M. Lederman, qui tend à clarifier les choses en cas de difficultés. Actuellement, semble-t-il, c'est le tribunal de grande instance qui est saisi. Vous souhaitez qu'on puisse en référer au tribunal d'instance.

Pour montrer que le Gouvernement souhaite aller dans le sens d'une ouverture, sous réserve que de futurs amendements permettent d'affiner ce texte sur les points que j'ai évoqués, notamment en ce qui concerne les durées, je m'en remets à la sagesse du Sénat. Vous allez, en effet, dans un sens qui est utile au texte.

**M. le président.** Je vais mettre aux voix le sous-amendement n° 14 rectifié.

**M. Pierre Ceccaldi-Pavard.** Je demande la parole.

**M. le président.** La parole est à M. Ceccaldi-Pavard.

**M. Pierre Ceccaldi-Pavard.** Monsieur le président, je tiens tout d'abord à dire que j'accepte le sous-amendement de notre collègue M. Lederman et à répondre, par la même occasion, à M. le ministre sur l'objection qu'il a faite tout à l'heure.

Comme je l'avais dit - mais peut-être me suis-je mal exprimé - dans la mesure où, par suite de l'amendement à l'article 1<sup>er</sup>, on pourra connaître à tout moment le fonds de trésorerie, c'est donc ce dernier qui va être versé au nouveau syndic. Or, le solde disponible - je me suis aperçu que je n'avais peut-être pas été assez précis sur ce point - peut être positif ou négatif, car il se peut que l'ancien syndic ait été obligé, ayant utilisé tous ses fonds disponibles, de payer autre chose. C'est peut-être ce point qu'il faudra affiner au cours de la navette, pour tenir compte des recettes ou des paiements en cours.

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

Je mets aux voix le sous-amendement n° 14 rectifié, accepté par la commission et pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

*(Le sous-amendement est adopté.)*

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

Je mets aux voix, ainsi complété, l'amendement n° 24 rectifié, accepté par la commission et pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

*(L'amendement est adopté.)*

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

Je mets aux voix l'article 2 bis ainsi modifié.

*(L'article 2 bis, est adopté.)*

### Article 3

**M. le président.** « Art. 3. - L'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigé :

« Art. 21. - Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

« En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

« Il reçoit, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

« Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, ou les acquéreurs à terme mentionnés à l'article 41 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

« Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats coopératifs.

« Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

« A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa suivant, les membres du conseil syndical peuvent être désignés par décision de justice à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou du syndic.

« Toutefois, sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. »

Par amendement n° 25, M. Jacques Mossion et les membres du groupe de l'union centriste proposent de rédiger comme suit la fin du quatrième alinéa du texte présenté pour l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 : « ... statutaire, pour la durée du mandat de la personne morale, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet. »

La parole est à M. Mossion.

**M. Jacques Mossion.** Il s'agit, par cet amendement, d'éviter que le représentant de la personne morale ne change trop souvent au cours du même mandat, ce qui nuirait de manière inévitable à la bonne gestion des affaires de la copropriété.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur cet amendement n° 25 ?

**M. François Collet, rapporteur.** La commission est défavorable à cet amendement. Il est évident que la possibilité laissée aux personnes morales de modifier suivant les circonstances leur représentation ne porte pas préjudice à la bonne connaissance du dossier par celui qui les représente. L'exigence proposée par cet amendement est un peu excessive, en tout cas exorbitante du droit commun, car il est bien d'autres cas où une personne morale est autorisée à se faire représenter.

Il serait excessif d'exiger un représentant unique pendant toute une période.

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

**M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports.** Je partage l'avis de M. le rapporteur. Cet amendement me semble partir d'un bon sentiment, mais je fais confiance aux copropriétaires pour rappeler à l'ordre le syndic s'ils voient effectivement arriver une tête nouvelle à chaque réunion.

Je pense, par conséquent, monsieur Mossion, que vous pourriez retirer votre amendement compte tenu de l'évolution du débat.

**M. le président.** Monsieur Mossion, l'amendement n° 25 est-il maintenu ?

**M. Jacques Mossion.** Non, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 25 est retiré.

Par amendement n° 25, M. Collet, au nom de la commission, propose de rédiger comme suit l'avant-dernier alinéa du texte présenté par l'article 3 pour l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

« Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal en fait explicitement mention. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. François Collet, rapporteur.** La commission des lois a estimé utile de prévoir que la carence de l'assemblée générale à désigner un conseil syndical soit mentionnée au procès-verbal de cette assemblée générale.

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

**M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports.** Il est effectivement nécessaire que l'absence de candidature ou le défaut de majorité rendant impossible la constitution d'un conseil syndical soient dûment constatés. Il s'agit là, en effet, d'une condition préalable à l'engagement éventuel de la procédure judiciaire susceptible de mettre fin à un tel état de carence.

Cela dit, je relève que l'amendement n° 5, dans sa rédaction actuelle, supprime toute possibilité de résolution du problème par voie judiciaire, voie qui, pourtant, présente des garanties et une utilité certaine. On peut donc se demander s'il est nécessaire de maintenir cette faculté de saisine du juge.

Sur le plan des principes, il faut effectivement réfléchir à ce type de situation. Sur le plan de la forme, le Gouvernement émet des réserves jusqu'à un examen plus approfondi.

En conséquence, le Gouvernement émet un avis défavorable sur l'amendement n° 5.

**M. François Collet, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. François Collet, rapporteur.** Un mot pour signaler à M. le ministre que, pour la procédure de désignation des membres du conseil syndical, la saisine du juge est déjà prévue dans le décret. On ne voit pas très bien pourquoi on la ferait figurer dans la loi.

**M. le président.** Je vais mettre aux voix l'amendement n° 5.

**M. Charles Lederman.** Je demande la parole.

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

**M. Charles Lederman.** Je ne sais pas si le décret prévoit d'une façon précise - je n'ai pas les termes en tête - les dispositions qui figurent à l'alinéa dont nous discutons, mais j'avoue que, même si c'est prévu, cela me semble difficile à admettre.

Quelle est la situation ? Voici une assemblée générale et des candidats à la fonction de membres du conseil syndical ; la majorité requise n'est pas obtenue, c'est-à-dire que les copropriétaires ne sont pas d'accord, pour des motifs qui les concernent, pour désigner les membres. Peut-on encore parler de concertation quand, dès lors, c'est un juge qui ne connaît personne dans l'assemblée des copropriétaires qui va, lui, désigner comme membres du conseil syndical des personnes que l'assemblée générale des copropriétaires a écartées ? C'est absolument inadmissible. On ne comprend absolument pas cette formulation et surtout ce à quoi elle aboutit.

En réalité, que pourrait être le droit commun ? Si le magistrat ne peut pas désigner - je pense qu'il le comprendra de lui-même - des personnes qui ont été refusées par l'assemblée des copropriétaires, qui va-t-il désigner ? Un mandataire de justice ? On parle de simplification et de réduction des frais ; dans ces conditions, c'est le résultat contraire dans l'un et l'autre cas qui serait certainement atteint !

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

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

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Toujours sur l'article 3, je suis saisi de deux amendements identiques.

Le premier, n° 6, est présenté par M. Collet, au nom de la commission.

Le second, n° 15, est présenté par MM. Lederman, Eberhard et les membres du groupe communiste et apparenté.

Tous deux visent à supprimer le dernier alinéa du texte proposé pour l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 6.

**M. François Collet, rapporteur.** Dès lors que le texte vise à inciter autant qu'il est possible la constitution de conseils syndicaux, la commission a estimé qu'il ne fallait pas donner à l'assemblée générale la possibilité d'y renoncer. Ou bien il n'y a pas de candidat, ou bien aucun d'entre eux ne recueille la majorité requise ; mais, dans tous les cas, il y aura conseil syndical. La procédure du vote négatif nous semble tout à fait inutile.

Je pense, en outre, que l'amendement de la commission donne satisfaction à l'amendement n° 15 de M. Lederman.

**M. le président.** La parole est à M. Lederman, pour défendre l'amendement n° 15.

**M. Charles Lederman.** Je suis tellement satisfait de l'amendement proposé par la commission que je retire le mien qui est identique et n'a donc plus de raison d'être.

**M. le président.** L'amendement n° 15 est retiré.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 6 ?

**M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports.** Vous connaissez l'attachement que je porte au conseil syndical. Il est exact que le texte retenu par l'Assemblée nationale a voulu prévoir tous les types de situations, mais, compte tenu de la logique qui m'anime, je m'en remets à la sagesse du Sénat.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 6, 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 3, modifié.  
(L'article 3 est adopté.)

#### Article additionnel

**M. le président.** Par amendement n° 18, MM. Béranger, Pelletier, Peyou et Giacobbi proposent, après l'article 3, d'insérer un article additionnel ainsi rédigé :

« I. - Le deuxième alinéa de l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 est complété par la phrase suivante :

Le règlement de copropriété doit expressément prévoir cette modalité de gestion.

« II. - Le quatrième alinéa de l'article 17 de la loi précitée du 10 juillet 1965 est remplacé par les dispositions suivantes :

Dans le cas où l'administration de la copropriété revêt la forme de syndicat coopératif, les fonctions, les pouvoirs et les responsabilités du syndic sont dévolues au conseil syndical dont la constitution est obligatoire, et qui doit comprendre de 3 à 13 membres. Le conseil syndical du syndicat coopératif, élu par l'assemblée générale des copropriétaires, désigne à la majorité un président choisi parmi ceux-ci. Il reçoit délégation pour représenter le syndicat vis-à-vis des tiers et administrer la copropriété. Le conseil syndical désigne également dans les mêmes conditions un vice-président qui supplée le président en cas d'empêchement de celui-ci. Ils sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions.

La parole est à M. Béranger.

**M. Jean Béranger.** En généralisant dans tout syndicat de copropriétaires l'institution du conseil syndical chargé d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, l'article 3 va bien dans le sens d'une responsabilisation plus grande des copropriétaires dans la gestion de leur immeuble.

Cette mesure était attendue par l'ensemble des propriétaires et contenue également les prestataires de services.

Il faut souligner que les syndicats coopératifs de copropriété autorisés par la loi de 1965 avaient été des précurseurs de cette pratique participative dès 1965.

Aussi, la proposition de loi de M. Bonnemaïson, en améliorant la loi de 1965 de ce point de vue, offre-t-elle l'occasion de pousser jusqu'à son terme la logique de la responsabilisation ainsi reconnue.

En effet, si les articles 14 et 17 de la loi de 1965 prévoient bien la possibilité de gestion directe, des modalités trop rigides en freinent le développement. Il convient donc de prévoir un assouplissement des règles pour la transformation de la gestion ordinaire - dans laquelle le conseil syndical n'a qu'un pouvoir de conseil et de contrôle - en gestion coopérative dans laquelle le conseil syndical détient un pouvoir de décision.

L'amendement que je présente, en accord avec mes amis, MM. Pelletier, Peyou et Giacobbi, ne bouleverse pas le statut de la copropriété, il favorise simplement le passage d'un mode de gestion ordinaire à un mode de gestion directe, déjà prévu par la loi.

C'est pourquoi il nous paraît légitime de soutenir que tous les règlements de copropriété devraient faire référence, comme mode de gestion, à la pratique du syndicat coopératif de copropriété.

De même, la gestion démocratique impliquant la responsabilité collégiale, il est normal de considérer que, dans le syndicat coopératif de copropriété, c'est le conseil syndical qui doit se voir reconnaître l'ensemble des pouvoirs institutionnels et contractuels habituellement dévolus au syndic professionnel alors que, dans la loi de 1965, ces pouvoirs assez exorbitants sont attribués au président du conseil syndical.

Cette disposition a pour objectif d'éviter d'éventuels conflits entre le président du conseil syndical et le collègue syndical qui l'élit.

Tel est l'objet de l'amendement n° 18, qui va jusqu'au bout de la logique de responsabilisation prévue par la loi de 1965.

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

**M. François Collet, rapporteur.** La commission a été saisie très tardivement de cet amendement ; si ce dernier lui a semblé effectivement fort intéressant, elle n'a néanmoins pas cru pouvoir se prononcer de manière précise, faute d'avoir eu le temps indispensable pour l'étudier.

Il est certain, en particulier, que l'obligation de faire figurer une clause dans le règlement de copropriété n'est pas conforme à la philosophie générale qui s'est exprimée au sein de la commission des lois.

En effet, le règlement de copropriété constitue finalement la dernière liberté restant aux copropriétaires, après une loi de 1965 qui est entrée vraiment dans le détail et un décret de 1967 qui a apporté de multiples précisions.

Cela étant - je le dis pour l'amendement n° 18 comme, à l'avance, pour les autres amendements déposés par M. Béranger au sujet de la gestion coopérative - l'accueil réservé par la commission à ce texte a été empreint d'intérêt, de sympathie et de regret de ne pas disposer de suffisamment de temps pour approfondir la question.

C'est la raison pour laquelle la commission s'en remet à la sagesse du Sénat pour l'ensemble de ces amendements.

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

**M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports.** Tout d'abord, en ce qui concerne les orientations, j'ai parlé précédemment d'une pratique démocratique plus active en cette matière. Il n'existe donc pas d'ambiguïté entre nous sur ce point.

Ensuite, s'agissant de l'état d'esprit du Gouvernement en faveur de la vie associative, du mouvement mutualiste ou du mouvement coopératif, nous ne saurions être suspectés de ne pas avoir manifesté notre intérêt d'une façon claire et nette.

Dans une série d'amendements, vous proposez deux sortes de dispositions.

Premièrement, vous prévoyez la possibilité de passer d'une gestion de syndic à une gestion coopérative et d'en faciliter le passage. Sur ce point, le Gouvernement manifeste une grande prudence. En effet, l'expérience que l'on peut tirer du mouvement coopératif, dont certains éléments ont parfaitement réussi et d'autres n'ont pas eu le succès escompté, c'est que le mouvement coopératif - personnellement, j'y suis né - ne peut vivre que si tout le monde en est convaincu. La coopération ne peut pas être - on l'a constaté dans le monde économique et notamment dans le monde industriel - une solution de repli définitivement viable.

S'il n'existe pas une adhésion véritablement massive de tous les copropriétaires à une démarche coopérative, nous allons nous retrouver avec « un enfer pavé de bonnes intentions ». Je le dis par expérience personnelle.

Il est déjà possible de passer d'un système de gestion à l'autre. En restant attentif au succès et au développement du mouvement coopératif et de l'économie sociale en général, je préfère le voir réussir, quitte à garder des règles relativement contraignantes pour organiser ce passage - dans ce sens, il procure en effet une garantie de succès - plutôt que de le voir évoluer dans le sens inverse.

Je le dis avec beaucoup de conviction, compte tenu de l'expérience que je peux avoir personnellement de réussites et d'échecs.

Si la démarche se fait à l'origine de la copropriété, avec une adhésion collective, cela ne pose pas de problème. S'il s'agit d'une transformation de gestion, avec la même adhésion massive et collective, les seuils prévus ne poseront pas d'obstacle majeur. En effet, si des copropriétés sont formées de gens qui se retrouvent, un jour ou l'autre, copropriétaires sans l'avoir voulu, ils ne faciliteront pas le fonctionnement et le développement de la vie coopérative.

C'est parce que je souhaite que la vie coopérative, comme l'ensemble de l'économie sociale, se développe que je fais un appel à la prudence dans cette démarche.

Deuxièmement, la possibilité d'étoffer une gestion coopérative librement choisie, relevant assez largement d'une démarche réglementaire, des améliorations peuvent être effectivement recherchées à cet égard.

Telles sont les raisons pour lesquelles le Gouvernement est défavorable à cet amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 18, repoussé par le Gouvernement et pour lequel la commission 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 la proposition de loi, après l'article 3.

**Article 4**

**M. le président.** « Art. 4. - Le troisième alinéa de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigé :

« Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 p. 100 des voix du syndicat. Le mandataire peut en outre recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire. »

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

Le premier, n° 16, présenté par MM. Lederman, Eberhard et les membres du groupe communiste et apparenté, tend à rédiger ainsi le texte proposé par cet article pour le troisième alinéa de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

« Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, membre du syndicat, ou à un membre de sa famille, ou à son locataire lorsqu'il ne réside pas lui-même dans l'immeuble. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de cinq délégations de vote. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de cinq délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire. »

Le deuxième, n° 26, présenté par M. Mossion et les membres du groupe de l'union centriste, vise, à la fin de la première phrase de ce même texte, à supprimer les mots : « , que ce dernier soit ou non membre du syndicat ».

Le troisième, n° 7, présenté par M. Collet, au nom de la commission, a pour objet, dans la troisième phrase du texte proposé pour ce troisième alinéa, de remplacer le pourcentage : « 5 p. 100 » par le pourcentage : « 10 p. 100 ».

La parole est à M. Lederman, pour défendre l'amendement n° 16.

**M. Charles Lederman.** L'article 4 contient en germe, à notre avis, le grave inconvénient que des copropriétaires donnent leur mandat à des personnes étrangères à la copropriété, des conseils juridiques par exemple, et qu'en fait les assemblées de copropriété soient de moins en moins fréquentées par les copropriétaires eux-mêmes.

Dans ces conditions, il nous paraît - s'il doit y avoir une ouverture - que la seule ouverture souhaitable doit être faite au profit de locataires ou de copropriétaires non résidents. Tel est l'objet de notre amendement.

**M. le président.** La parole est à M. Mossion, pour défendre l'amendement n° 26.

**M. Jacques Mossion.** Il nous est apparu plus judicieux et plus souple de laisser le soin au règlement de copropriété de décider de la qualité des personnes qui pourront être mandataires au sein du conseil syndical.

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 7 et donner l'avis de la commission sur les amendements n°s 16 et 26.

**M. François Collet, rapporteur.** Le texte d'origine de la proposition de loi de M. Bonnemaison prévoyait que le pourcentage maximal de voix que pouvait représenter un même mandataire était de 10 p. 100 ; ce chiffre semblait cohérent avec l'ambition du texte : faciliter la prise de décision.

Au cours des débats à l'Assemblée nationale - et peut-être déjà en commission - le pourcentage a été ramené à 5 p. 100.

On peut discuter indéfiniment de l'intérêt de maintenir le taux à 5 p. 100 ou de prévoir un maximum de 10 p. 100 des voix. A dire vrai, la solution devrait être différenciée suivant l'importance des copropriétés : la situation n'est pas la même lorsqu'il y a 100 copropriétaires ou lorsqu'il y en a 1 500 ou plus.

Néanmoins, la commission des lois a proposé de revenir au taux de 10 p. 100.

Par ailleurs, elle ne s'est pas opposée à ce qu'un mandataire ne soit pas membre du syndicat.

Ici, je voudrais renvoyer M. Mossion au texte même de l'article 22 de la loi de 1965, dont on ne modifie que le troisième alinéa. Or, le premier alinéa, qui demeure, indique bien que « le règlement de copropriété détermine les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales, sous réserve des dispositions du présent article ainsi que de celles des articles 24 à 26 ci-dessous ». Autrement dit, dans le cadre de ce qui n'est pas dans la loi, le règlement de copropriété peut faire ce qu'il veut.

Il a semblé que prévoir des mandataires non membres du syndicat était un assouplissement souhaité par les auteurs de la proposition. La commission des lois a gardé cette disposition.

**M. Jacques Mossion.** Cela n'empêche pas de le prévoir.

**M. François Collet, rapporteur.** Certes, cela n'empêche pas de le prévoir dans le règlement de copropriété, et la commission aurait sans doute émis un avis favorable à votre amendement si vous aviez dit : « , sauf si le règlement de copropriété en décide autrement ». Une disposition incitative aurait mieux correspondu à l'esprit du texte actuel.

**M. Jacques Mossion.** Je peux le modifier.

**M. François Collet, rapporteur.** Plutôt que de supprimer un membre de phrase, il aurait été plus acceptable d'en adjoindre un, qui renvoie au règlement de copropriété.

Pour ce qui est de l'amendement n° 16 de M. Lederman, la commission a émis un avis défavorable. M. Lederman passe de trois à cinq délégations de vote. Trois délégations de vote, c'est le chiffre de la loi de 1965, et il a, jusqu'à présent, donné satisfaction.

Par ailleurs, l'amendement de M. Lederman limite l'extension prévue pour les mandataires par des dispositions un peu compliquées, dont on pourrait dire aussi qu'elles relèvent du décret : membre de la famille, locataire... Je ne suis pas sûr que les copropriétaires acceptent de voir un locataire siéger à l'assemblée générale, même à titre de mandataire. En revanche, la formule retenue permet au copropriétaire d'envoyer son locataire, si cela lui fait plaisir.

Je me résume, monsieur le président : la commission émet un avis défavorable sur l'amendement n° 26 et un avis défavorable sur l'amendement n° 16.

**M. Jacques Mossion.** Je demande la parole.

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

**M. Jacques Mossion.** Monsieur le président, je souhaite rectifier mon amendement.

Après les mots : « que ce dernier soit ou non membre du syndicat », je propose d'ajouter les mots : « , sauf si le règlement de copropriété en décide autrement ».

Cette rédaction devrait convenir à la commission.

**M. le président.** Je suis donc saisi d'un amendement n° 26 rectifié, présenté par M. Jacques Mossion et les membres de l'union centriste et tendant à compléter la première phrase du texte proposé pour le troisième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 par les mots : « , sauf si le règlement de copropriété en décide autrement ».

Quel est l'avis de la commission sur cet amendement n° 26 rectifié ?

**M. François Collet, rapporteur.** Favorable, monsieur le président.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n°s 16, 26 rectifié et 7 ?

**M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports.** Je vois bien, monsieur le président, les efforts qui sont faits ici pour tenter d'affiner le texte. Néanmoins, dans l'état actuel des choses, je préfère maintenir un avis défavorable des ajustements seront toujours possibles au cours des débats à venir. Même si, comme l'a dit tout à l'heure M. Collet, il n'existe pas de nombre d'or, l'équilibre qui a été trouvé à l'Assemblée nationale me paraît devoir être conservé.

Le Gouvernement émet donc un avis défavorable aux amendements n°s 16, 26 rectifié et 7.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 16, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

Je mets aux voix l'amendement n° 26 rectifié, accepté par la commission et repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

**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.** Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 4, modifié.

(L'article 4 est adopté.)

### Article 5

**M. le président.** « Art. 5. - I. - Dans l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, le paragraphe g) est ainsi rédigé :

« g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

« Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

« La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement, la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie. »

« II. - Il est inséré, avant le dernier alinéa de l'article 25 précité, un alinéa ainsi rédigé :

« h) La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article premier de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ; »

« III. - Il est inséré, avant le dernier alinéa de l'article 25 précité, un alinéa ainsi rédigé :

« i) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels. »

Par amendement n° 29, M. Collet, au nom de la commission, propose de rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

« I. - Les huitième et neuvième alinéas de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée sont remplacés par les dispositions suivantes : »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. François Collet, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement de pure forme qui vise à clarifier la rédaction du premier alinéa de l'article 5 et à éviter de fausses interprétations.

**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° 29, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Par amendement n° 8, M. Collet, au nom de la commission, propose, à la fin du troisième alinéa de l'article 5, de remplacer les mots : " dix ans " par les mots : " cinq ans ".

La parole est à M. le rapporteur.

**M. François Collet, rapporteur.** Cet amendement vise à préciser les choses.

Le texte de l'exposé des motifs de la proposition de loi peut prêter à confusion. On y lit : « " élargir la durée d'amortissement prévue par l'article 25 g de cinq à dix ans afin de rendre le coût des travaux plus supportable financièrement par l'ensemble des copropriétaires et de faciliter la décision de travaux plus importants ».

Si l'on interprète cela en fonction du premier membre de phrase, comme M. Ceccaldi-Pavard, on se dit que, effectivement, avec dix ans l'annuité sera moins importante. Mais si on l'interprète en fonction du second membre de phrase - « faciliter la décision de travaux plus importants » - , on imagine que, peut-être, un décret précisera le montant maximum de travaux qui peut s'amortir en cinq ans ou en dix ans ; alors, un amortissement sur dix ans permettra des travaux beaucoup plus lourds à supporter pour des bourses modestes. On peut appréhender les conséquences de cette seconde interprétation. C'est pourquoi, afin d'obtenir des explications de la part du Gouvernement et pour maintenir l'article en navette, la commission des lois propose, pour le moment, que l'on revienne à la durée d'amortissement de cinq ans.

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

**M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports.** L'observation de M. le rapporteur est fondée. C'est d'ailleurs le souci qui nous avait guidés : dans notre esprit, ce délai de dix ans correspondait à un certain type de travaux. Mais il pourra y en avoir d'autres. Si j'ai bien reçu le message contenu dans cet amendement, nous pourrions effectivement préciser par décret les volumes des travaux, de sorte que l'on ait les meilleurs amortissements possibles compte tenu de la nature et du volume des travaux à engager. Notre objectif à tous étant que la décision soit plus facile à prendre, les données financières doivent être connues et acceptables par tous.

Par conséquent, je préfère que l'on s'en tienne au délai de dix ans, et que nous puissions définir par décret les différentes étapes possibles.

**M. François Collet, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. François Collet, rapporteur.** J'entends bien que le Gouvernement se propose d'apporter par décret les précisions qui nous semblent nécessaires.

Je voudrais entrer un peu plus dans le détail afin que l'on comprenne bien que nous sommes préoccupés par le sort de nombre de copropriétaires qui, quelquefois, ont été contraints de le devenir - sinon ils eussent été mis à la rue - et qui n'ont pas les ressources leur permettant de suivre des programmes de grands travaux. On admettrait mal qu'un ménage de retraités modestes soit obligé de vendre son appartement parce qu'il n'aurait pas pu suivre des programmes trop ambitieux. Nous souhaitons dans cet esprit que des précisions puissent être apportées, afin que la période de dix ans signifie bien, comme le pense M. Ceccaldi-Pavard, une plus grande aisance pour faire face aux annuités successives et non pas des travaux dont le poids ne pourrait être supporté. Dans ces conditions, monsieur le président, je retire l'amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 8 est retiré.

Par amendement n° 19, MM. Béranger, Pelletier, Peyou et Giacobbi proposent de compléter l'article 5 par les dispositions suivantes :

« IV. - Après le neuvième alinéa de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, il est ajouté deux alinéas nouveaux ainsi rédigés :

« j) la décision de transformation du syndicat ordinaire en syndicat coopératif et du syndicat coopératif en syndicat ordinaire.

« k) la décision d'adhérer à une union. »

La parole est à M. Béranger.

**M. Jean Béranger.** La législation relative à la copropriété prévoyait plusieurs catégories de majorités selon l'importance des questions à débattre en assemblée générale - notre rapporteur nous a tout à l'heure longuement exposé le problème.

L'article 5 de la proposition de loi, en assouplissant les règles de la majorité, a pour objet de faciliter la prise de décisions pour la réalisation de certains travaux.

Dans le même esprit, s'agissant de la décision de s'administrer soi-même et de la décision d'adhérer à une union afin de mieux gérer son patrimoine, il nous semble que les mêmes règles de majorité devraient être requises, car ce type de décisions relève de la seule gestion du patrimoine. Par conséquent, il paraît normal que les décisions concernant ces actes de gestion soient prises à une telle majorité.

Tel est l'objet de cet amendement, qui tend à faciliter le passage à un mode de gestion coopérative, si tel est du moins le choix des copropriétaires.

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

**M. François Collet, rapporteur.** Monsieur le président, la commission s'en était remise à la sagesse du Sénat. Cependant, comme le Sénat a tranché déjà une première fois et que les précisions apportées par M. Béranger sont de pure logique - ainsi, certaines décisions touchant à la gestion doivent être prises à la majorité prévue à l'article 25 comme, par exemple, la désignation du syndic ; on est bien dans le même domaine - je suis convaincu que la commission se serait plutôt orientée vers un avis favorable.

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

**M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports.** Je comprends la logique de M. le rapporteur ; cependant, je resterai sur ma position. Je souhaite que le mouvement coopératif se développe sur la base d'un consensus qui ne soit pas remis en cause par la suite, ce qui pourrait provoquer des effets négatifs. Par conséquent, je reste dans la logique que j'ai indiquée tout à l'heure. Toutefois, je préciserai que, en accord avec M. Béranger, il s'agit d'un libre choix de coresponsabilité, assumée d'une façon très solidaire.

Le texte qui abaisse la majorité requise à l'article 26 apporte déjà en partie satisfaction. Par conséquent, je ne vois dans l'amendement de M. Béranger aucune incompatibilité avec l'esprit coopératif qui anime un grand nombre d'entre nous dans cette enceinte. Néanmoins, pour rester dans la logique que j'invoquais tout à l'heure, j'émetts un avis défavorable à l'égard de l'amendement n° 19.

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

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

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Personne ne demande la parole ?... Je mets aux voix l'article 5, modifié.

*(L'article 5 est adopté.)*

#### Article additionnel

**M. le président.** Par amendement n° 20, MM. Béranger, Pelletier, Peyou et Giacobbi proposent, après l'article 5, d'insérer un article additionnel ainsi rédigé :

« L'article 29 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 est complété par un alinéa nouveau ainsi rédigé :

« Les syndicats coopératifs de copropriété et les syndicats dont le syndic est un copropriétaire peuvent, même s'ils n'appartiennent pas au même ensemble, constituer entre eux des unions ayant pour objet de créer et gérer des services destinés à faciliter leur gestion, ainsi que la vie sociale des copropriétés. »

La parole est à M. Béranger.

**M. Jean Béranger.** C'est le dernier des amendements que j'ai déposés.

L'article 29 de la loi du 10 juillet 1965 a reconnu la faculté pour les syndicats d'adhérer à des unions.

Toutefois, ces unions ne sont possibles que dans le cadre d'un même ensemble immobilier. Elles ont été conçues comme des organismes à vocation fédéraliste, sur le plan géographique, dans les quartiers d'habitation.

Or les syndicats de copropriété peuvent avoir besoin de faire appel à des organismes de même nature et susceptibles de contribuer à une meilleure gestion : centralisation de la gestion comptable et informatique, services techniques prestataires, centrales d'approvisionnement, etc.

Ce besoin est ressenti particulièrement par les petites copropriétés qui regroupent moins de vingt logements et qui ne peuvent supporter isolément toutes les charges inhérentes à une gestion directe. C'est la raison pour laquelle nous pensons qu'il y a lieu d'élargir la vocation des unions de syndicats définie, d'ores et déjà, par la loi.

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

**M. François Collet, rapporteur.** La commission s'en remet à la sagesse du Sénat.

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

**M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports.** Monsieur Béranger, j'ai été tout à l'heure très prudent sur la constitution des structures coopératives, parce que j'ai le souci qu'elles vivent et qu'elles répondent au besoin qui est ressenti. En revanche, dès lors que, dans un premier temps, l'aspect d'économie sociale a été préservé et sous réserve que certaines dispositions encore vagues soient précisées, le Gouvernement donne un avis favorable à cet amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 20, accepté par le Gouvernement et pour lequel la commission s'en remet à la sagesse du Sénat.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Un article additionnel ainsi rédigé est donc inséré dans la proposition de loi, après l'article 5.

#### Articles 6 et 7

**M. le président.** « Art. 6. - I. - Dans le premier alinéa de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les mots : " trois quarts des voix " sont remplacés par les mots : " deux tiers des voix " .

« II. - Le quatrième alinéa c de l'article 26 précité est ainsi rédigé :

« c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h et i de l'article 25. » - *(Adopté.)*

« Art. 7. - Il est inséré, dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, un article 26-1 ainsi rédigé :

« Art. 26-1. - Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble. » - *(Adopté.)*

#### Article 8

**M. le président.** « Art. 8. - I. - L'article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par les alinéas suivants :

« Toutefois, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, si les circonstances l'exigent, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des e, g, h et i de l'article 25 et des articles 26-1 et 30.

« Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux propriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité, ou de conservation des biens.

« Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

« Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les *e, g, h* et *i* de l'article 25 et par les articles 26-1 et 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux. »

« II. - L'article 31 de la loi précitée est abrogé. »

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

Le premier, n° 9, présenté par M. Collet, au nom de la commission, a pour objet de rédiger comme suit le deuxième alinéa de cet article :

« Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation et la jouissance normales des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des *e, g, h* et *i* de l'article 25 et des articles 26-1 et 30. »

Le second, n° 27, présenté par M. Jacques Mossion et les membres du groupe de l'union centriste, vise, au paragraphe I de cet article, à rédiger comme suit le premier alinéa du texte proposé pour compléter l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Sans préjudice des articles 808 et 809 du nouveau code de procédure civile, aucun des copropriétaires ou leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des articles 26-1 et 30 ci-dessus. »

La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n° 9.

**M. François Collet, rapporteur.** Il est apparu à la commission que, dans son désir de faciliter l'exécution de certains travaux, le texte qui nous était transmis devenait dangereux s'agissant de la préservation des droits des copropriétaires.

C'est pourquoi il lui a semblé indispensable d'ajouter à la contrainte qui existait déjà : « si les circonstances l'exigent », la contrainte suivante : « et à condition que l'affectation et la jouissance normales des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées ». Cette précision nous semble indispensable si l'on ne veut pas risquer de porter atteinte à l'intégrité du bien de chaque copropriétaire.

**M. le président.** La parole est à M. Mossion, pour présenter l'amendement n° 27.

**M. Jacques Mossion.** L'amendement n° 27 pourrait paraître, à première vue, contradictoire avec l'amendement présenté par M. le rapporteur ; il nous a semblé qu'un aménagement d'un dispositif approprié à l'exécution de travaux dans les parties privatives, en cas d'urgence, devait être prévu. Tel est l'objet de l'amendement n° 27.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 27 ?

**M. François Collet, rapporteur.** Une différence essentielle existe entre les amendements n°s 9 et 27, puisque l'amendement n° 27 exclut, dans une certaine mesure à juste titre, les travaux prévus à l'article 25 de la loi de juillet 1965. On le comprend, puisque ces travaux ne devraient concerner que les parties communes ; or, on fait ici intervenir l'article 25 pour les parties privatives. Il y a donc une incohérence dans le texte, qui devrait pouvoir être atténuée là aussi à la faveur des navettes.

Mais il existe une difficulté plus grande : M. Mossion rappelle une procédure qui est à la portée de tout citoyen français, c'est-à-dire le recours aux articles 808 et 809 du nouveau code de procédure civile. J'ai d'ailleurs appris à mes dépens, au cours du débat sur le projet de loi visant à améliorer la situation des victimes d'accidents, que la Chancellerie est formellement opposée à ce que la référence au nouveau code de procédure civile figure dans la loi. C'est l'une des raisons pour lesquelles j'ai renoncé à m'orienter dans la voie qui a été suivie par M. Mossion.

La précaution prise par la commission des lois me paraît être de nature à garantir les droits des copropriétaires. La disposition qu'elle propose a donc beaucoup plus de chances de rencontrer l'agrément de nos collègues de l'Assemblée nationale, ce qui contribuera à abrégier les débats.

En conséquence, la commission émet un avis défavorable à l'amendement de M. Mossion.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n°s 9 et 27 ?

**M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports.** Je souhaite également que les navettes permettent d'aboutir à une mise au point du texte. Nous avons le souci de protéger les biens des copropriétaires, notamment les parties privatives, qui pourraient être, par des décisions collectives, soumises à un certain nombre de travaux, ce qui créerait des problèmes. Il faut donc être attentif à la façon dont nous formulons le texte.

En ce qui concerne l'amendement n° 9, toute remise en cause par les copropriétaires de décisions régulièrement prises et auxquelles ils ont été normalement associés peut paraître inopportune. Je précise à ce titre que, dans l'hypothèse de travaux affectant la destination des parties privatives et modifiant les conditions de leur jouissance, la règle de l'unanimité continue à s'imposer.

L'amendement introduit une possibilité de veto, qui pose un certain nombre de problèmes. Par conséquent, compte tenu de certaines questions qui restent en suspens, je souhaite que le débat se poursuive. Pour cette raison, le Gouvernement reste défavorable à ces deux amendements.

**M. François Collet, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. François Collet, rapporteur.** L'amendement de la commission n'introduit pas un droit de veto. Il permet à un copropriétaire, à qui l'on risquerait de causer un grave préjudice, d'aller en justice dans des conditions acceptables. C'est en définitive le tribunal qui décidera. Comme l'on peut aisément l'imaginer, dans le cadre des travaux prévus aux paragraphes *e, g* et *h*, un grave préjudice peut parfaitement être causé à un propriétaire. Je précise que l'assemblée générale peut adopter une formule de travaux bon marché qui ne présentera qu'un inconvénient, celui de déranger un ou plusieurs copropriétaires dont les appartements sont situés, par exemple, à la verticale d'une gaine. Avec un peu d'imagination, l'architecte ou le syndic aurait pu proposer une solution plus coûteuse mais qui n'aurait causé de préjudice à personne. Il est tout de même nécessaire que les copropriétaires que l'on envisage de léser aient un moyen de réagir.

A l'inverse, on peut aussi imaginer que le syndic, suivi par l'assemblée générale, envisage des travaux très importants, qui, sous couvert d'économies d'énergie, conduiraient au bardage de toutes les cloisons des appartements de telle sorte que l'on réduirait leur volume de façon sensible. Cette situation est tout à fait imaginable.

Il est indispensable, monsieur le ministre, que les copropriétaires susceptibles d'être lésés puissent aller en justice dans des conditions convenables.

**M. le président.** Je vais mettre aux voix l'amendement n° 9.

**M. Pierre Ceccaldi-Pavard.** Je demande la parole, pour explication de vote.

**M. le président.** La parole est à M. Ceccaldi-Pavard.

**M. Pierre Ceccaldi-Pavard.** Je voterai l'amendement n° 9, ne serait-ce que pour une raison indiquée par M. le ministre : si l'amendement n° 9 n'était pas adopté, l'article 8 ne serait plus en discussion et son texte ne pourrait pas être amélioré - comme le souhaite le ministre - car il ne ferait pas l'objet de la navette.

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

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

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** En conséquence, l'amendement n° 27 n'a plus d'objet.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 8, ainsi modifié.

(L'article 8 est adopté.)



**Article 9**

**M. le président.** « Art. 9. - L'article 36 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigé :

« Art. 36. - Les copropriétaires qui subissent, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35, un préjudice répercutant aux conditions fixées à l'article 9, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes. » - (Adopté.)

**Article additionnel**

**M. le président.** Par amendement n° 10, M. Collet, au nom de la commission, propose, après l'article 9, d'insérer un article additionnel ainsi rédigé :

« Le deuxième alinéa de l'article 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 est complété par la phrase suivante : " Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. " »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. François Collet, rapporteur.** Monsieur le président, j'ai déjà eu l'occasion d'évoquer brièvement ce texte tout à fait au début de la discussion des articles à propos d'un amendement déposé par M. Lederman. Dans l'esprit de la commission, il s'agit là d'apporter une solution à un problème qui se pose assez fréquemment. Un syndic - par excès de dynamisme ou par malice - peut, en effet, engager des travaux quasiment immédiatement après que l'assemblée générale l'y a autorisé et alors même que des opposants ou des absents pourraient vouloir faire usage de leur droit de contestation. Cet amendement n° 10 a donc pour objet de préciser que, sauf cas d'urgence, le syndic ne peut engager les travaux qu'après l'expiration du délai mentionné à la première phrase du deuxième alinéa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

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

**M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports.** Monsieur le président, mesdames et messieurs les sénateurs, l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit déjà un certain nombre de possibilités qui permettent à tout copropriétaire opposant ou défaillant de contester les décisions de l'assemblée générale dans un délai de deux mois.

Vous avez évoqué un cas particulier, monsieur le rapporteur, et je tiens à dire que, dans la très grande majorité des cas, les syndicats sont respectueux des situations sociales et des situations particulières des familles. J'estime donc que, s'il faut être attentif à cet aspect des choses, il ne faut pas lui donner une importance trop grande.

Il est exact que ce problème s'est posé et peut encore se poser. Je reste néanmoins prudent dans la mesure où nous n'avons pas eu le temps de dresser un inventaire exhaustif nécessaire en raison de la dimension du problème et de déterminer toutes les implications qui pourraient découler d'une volonté d'entraver la réalisation des travaux.

Toutefois, monsieur le rapporteur, compte tenu de l'esprit dans lequel vous avez présenté cet amendement, 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° 10, 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 la proposition de loi, après l'article 9.

**Article 10**

**M. le président.** « Art. 10. - Dans l'article 43 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les mots : " articles 6 à 17, 19 à 37 ", sont remplacés par les mots : " articles 6 à 37 ". » - (Adopté.)

**Article 11**

**M. le président.** « Art. 11. - Les dispositions du dernier alinéa de l'article premier entreront en vigueur à l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la promulgation de la présente loi. »

Par amendement n° 11, M. Collet, au nom de la commission, propose, dans le texte de cet article, de remplacer le mot : « promulgation », par le mot : « publication ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. François Collet, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement rédactionnel portant sur un point qui peut apparaître de détail mais auquel la commission des lois est particulièrement attentive.

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

**M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports.** Le Gouvernement émet un avis favorable.

**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.** Personne ne demande la parole ?...

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

(L'article 11 est adopté.)

**Vote sur l'ensemble**

**M. le président.** Avant de mettre aux voix l'ensemble de la proposition de loi, je donne la parole à M. Lederman pour explication de vote.

**M. Charles Lederman.** Le texte transmis par l'Assemblée nationale contenait indiscutablement des dispositions favorables que nous avons approuvées, comme mes amis de l'Assemblée nationale l'ont dit. La discussion qui s'est engagée dans cette enceinte a pu montrer que si certaines dispositions favorables ont été maintenues et que si certaines améliorations ont été apportées, un certain nombre de nos amendements, dont nous estimons le nombre important, ont été rejetés. C'est le motif pour lequel, en raison de la navette qui va s'établir, nous nous abstenons lors du vote sur l'ensemble du texte.

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

Je mets aux voix l'ensemble de la proposition de loi.

(La proposition de loi est adoptée.)

6

**NOMINATIONS A UN ORGANISME  
EXTRAPARLEMENTAIRE**

**M. le président.** Je rappelle au Sénat que la commission des affaires économiques et du Plan, la commission des affaires sociales et la commission des lois ont présenté des candidatures à un organisme extraparlamentaire.

Il n'y a pas eu d'opposition dans le délai d'une heure prévu par l'article 9 du règlement. En conséquence, ces candidatures sont ratifiées et le Sénat désigne MM. Jean Faure et Bernard-Charles Hugo, M. Franz Duboscq et M. Raymond Bouvier pour le représenter au sein du conseil national de la montagne.

7

**INTERVERSION DANS L'ORDRE DU JOUR**

**M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports.** Je demande la parole pour faire part au Sénat d'une communication du Gouvernement.

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

**M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports.** Le Gouvernement demande, en application de l'article 48 de la Constitution, que, dès la reprise de ses travaux, le Sénat examine le projet de loi relatif à la police judiciaire avant le projet de loi concernant la dotation globale d'équipement.

**M. le président.** Acte est donné de cette communication. L'ordre du jour est donc ainsi modifié.

Le Sénat va maintenant interrompre ses travaux jusqu'à vingt et une heures quarante-cinq.

La séance est suspendue.

**(La séance, suspendue à dix-neuf heures quarante, est reprise à vingt et une heures cinquante.)**

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

8

### MODIFICATION DE L'ORDRE DU JOUR

**M. le président.** M. le président du Sénat a reçu de M. le ministre délégué auprès du Premier ministre, chargé des relations avec le Parlement, la lettre suivante :

« Paris, le 5 novembre 1985,

« Monsieur le président, j'ai l'honneur de vous faire connaître qu'en application de l'article 48 de la Constitution et de l'article 29 du règlement du Sénat, le Gouvernement apporte à l'ordre du jour des travaux du Sénat les modifications suivantes :

« Mardi 5 novembre 1985, le soir :

« Projet sur la police judiciaire.

« Le projet sur la dotation globale d'équipement est retiré. »

« Mercredi 6 novembre 1985, à quinze heures et le soir :

« 1° Projet autorisant l'approbation d'un avenant à la convention fiscale entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de la République de Côte-d'Ivoire tendant à éviter les doubles impositions et à établir des règles d'assistance réciproque en matière fiscale ;

« 2° Projet 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 ;

« 3° Projet 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 ;

« 4° Projet relatif à la dotation globale d'équipement.

« L'examen du projet relatif à l'aide médicale urgente et aux transports sanitaires est renvoyé à une date qui sera fixée en conférence des présidents.

« Je vous prie d'agréer, monsieur le président, l'assurance de ma considération distinguée.

« Signé : André Labarrère. »

Acte est donné de cette communication.

L'ordre du jour de la fin de la présente séance et celui de la séance de demain sont ainsi modifiés.

9

### COMMUNICATION DU GOUVERNEMENT

**M. le président.** M. le président du Sénat a reçu de M. le Premier ministre deux lettres en date du 25 octobre 1985 et du 5 novembre 1985 relatives à la consultation des assemblées territoriales du territoire de Polynésie française, du territoire des îles Wallis-et-Futuna et du territoire de Nouvelle-Calédonie et dépendances sur le projet de loi relatif à la dotation globale d'équipement.

Acte est donné de cette communication.

Ces documents ont été transmis à la commission compétente.

10

### POLICE JUDICIAIRE

#### Adoption d'un projet de loi déclaré d'urgence

**M. le président.** L'ordre du jour appelle la discussion 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. [Rapport n° 61 (1985-1986)].

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

**M. Pierre Joxe, ministre de l'intérieur et de la décentralisation.** Monsieur le président, mesdames, messieurs les sénateurs, l'été dernier, le Parlement a adopté le projet de loi relatif à la modernisation de la police, nous permettant de réaliser un rattrapage dans l'équipement de la police nationale. Cet effort, destiné à accroître l'efficacité de la police, ne peut cependant porter ses fruits que s'il est accompagné d'autres mesures, notamment d'une mobilisation des personnels, un très grand nombre d'agents étant actuellement privés de la possibilité d'accomplir dans des conditions satisfaisantes leurs tâches de prévention, mais surtout de dissuasion et d'élucidation.

Le projet de loi qui vous est présenté ce soir est destiné à améliorer le fonctionnement de la police judiciaire en permettant à la fois un meilleur accueil des victimes au stade de l'enquête et une plus grande efficacité dans l'élucidation des affaires, en accroissant le nombre d'agents de police judiciaire juridiquement capables de traiter immédiatement certains cas et en élargissant, parfois, les compétences territoriales des officiers et des agents de police judiciaire.

Le nombre d'agents de police judiciaire dont dispose actuellement la police nationale est insuffisant, ce qui entraîne certaines conséquences dont pâtit d'abord l'usager. Lorsqu'une petite infraction est commise, par exemple, sur la voie publique, un gardien de la paix est le plus souvent appelé à la constater, mais sa présence effective en tant qu'agent de police judiciaire adjoint ne lui permet que d'établir un rapport qui sera destiné à suivre un itinéraire juridiquement défini, les fonctions de police judiciaire étant réservées, par le code de procédure pénale, aux seuls officiers de police judiciaire qui appartiennent à la police nationale, à savoir les commissaires et certains inspecteurs, ainsi qu'aux gendarmes.

Alors que tous les gendarmes sont agents de police judiciaire, seuls les inspecteurs qui n'entrent pas dans la catégorie citée précédemment ont cette qualité. Ainsi, un gardien de la paix peut le premier constater un fait constitutif d'une infraction, mais il ne pourra pas traiter l'affaire, ce qui aura des conséquences pour la victime ou pour le plaignant, qui devront effectuer des déplacements successifs ressentis parfois comme totalement inutiles, d'où un sentiment d'irritation, voire d'amertume. Je pourrais citer ici bien des exemples et chacun d'entre vous en a certainement en tête.

La meilleure illustration des inconvénients qu'occasionne la situation actuelle consiste à examiner ce qui se passe dans les zones rurales de notre pays, c'est-à-dire dans les zones confiées à la gendarmerie. Je l'ai dit, les gendarmes sont soit officiers de police judiciaire, soit agents de police judiciaire, mais seuls 5 000 fonctionnaires de la police nationale sont agents de police judiciaire ; ainsi, l'immense majorité des policiers, en particulier les personnels en tenue, soit plus de 80 000 fonctionnaires, ne bénéficient pas de la qualification d'agents de police judiciaire, mais seulement de celle d'agents de police judiciaire adjoints, qualité qu'ils partagent d'ailleurs avec les agents de police municipale.

Cette situation présente beaucoup d'inconvénients ; elle est également choquante dans la mesure où elle ne permet pas aux fonctionnaires de police d'exercer les mêmes fonctions

que les militaires de la gendarmerie. Pourtant, leur formation est désormais équivalente - je dis bien « désormais » - la formation des gardiens de la paix ayant été considérablement améliorée en durée, en conception et en organisation au cours de ces dernières années.

Les services chargés de la formation des personnels de police ont été réorganisés et développés par nos prédécesseurs en particulier pour les personnels en tenue.

Le niveau de recrutement de ces derniers est devenu beaucoup plus élevé qu'auparavant et leur scolarité, qui était de cinq mois voilà quelques années, est aujourd'hui portée à huit mois, plus quatre mois de stage pratique. Après cette période de douze mois, est prévue une année de stage avant la titularisation.

En outre, le contenu des enseignements dispensés dans les écoles de police a été enrichi pour accroître les connaissances juridiques des élèves, spécialement dans les matières concernant les libertés publiques et la procédure pénale. Enfin, une formation permanente a été mise en place, comportant un cycle de formation de dix jours tous les trois ans.

On peut dire qu'aujourd'hui - ce n'était pas le cas il y a quelques années - la formation des agents en tenue sortant des écoles de police n'a rien à envier à celle des gendarmes, en particulier dans le domaine de la police judiciaire.

Mais la loi ne peut se borner à formuler une telle constatation et un certain nombre de précautions devront être prises. Une période transitoire doit être envisagée et, surtout, il faut se rendre compte que si cette loi ouvre une possibilité aux personnels en tenue, elle ne leur offre pas un droit.

La qualification d'agent de police judiciaire ne sera ainsi accordée que si certaines conditions d'aptitude sont remplies par les personnels concernés. Ces conditions seront fixées par un décret en Conseil d'Etat et l'économie du texte sera évidemment préparée en liaison avec la Chancellerie.

La qualité d'agent de police judiciaire sera reconnue de plein droit aux commandants, officiers et gradés titulaires du B.C.T. - brevet de capacité technique - compte tenu à la fois du niveau des examens qu'ils ont passés, de la durée de la formation reçue et de la réalité des responsabilités qu'ils exercent.

En ce qui concerne les gardiens, une distinction sera faite entre ceux qui sortent ou vont sortir des écoles, d'une part, et ceux qui sont déjà en activité, d'autre part. Ceux qui sont actuellement en cours de scolarité et qui vont sortir de l'école bénéficient d'une formation spécialement aménagée, allongée d'un mois, et pourront prétendre tout naturellement à la qualification d'agent de police judiciaire à l'issue de leur scolarité, suivie d'un stage pratique, et après leur titularisation, soit en tout deux ans après leur entrée à l'école.

Pour les gardiens déjà en activité, l'octroi de la qualification sera soumise au suivi de cycles de formation permanente dont le contenu a été étudié avec soin ; s'étalant sur une soixantaine d'heures, il repose essentiellement sur des études de cas permettant d'évoquer, au cours de cette scolarité spéciale, l'ensemble des connaissances de droit pénal, de procédure pénale dont le gardien aura besoin dans sa nouvelle activité.

L'effort réalisé pour dispenser cette formation est tout à fait important : plus de 1 000 formateurs ont été mobilisés et participent déjà à des cycles spécifiques de préparation pour cette tâche.

Il est bien évident que cette extension de qualification ne sera ni un droit automatique pour les gardiens en activité, ni une obligation. Les gardiens devront être volontaires pour suivre cet enseignement et bénéficier ainsi de la latitude ouverte par la loi. Dans ce cas, ils deviendront agents de police judiciaire ; dans le cas contraire, ils resteront ce qu'ils sont actuellement : agents de police judiciaire adjoints.

Pour des raisons faciles à comprendre, cette éventuelle extension de qualification sera ouverte juridiquement à tous ceux qui le souhaiteront, du jour au lendemain, mais elle ne se réalisera pas du jour au lendemain. Outre la formation nécessaire, on a estimé, compte tenu des prévisions sur le volontariat qui se manifesterait, que l'ensemble de cette période de formation s'étendra sur trois ou quatre ans.

Au cours de la première année d'application du texte, plus de 35 000 fonctionnaires se verront attribuer la qualité d'agent de police judiciaire, soit de droit, soit après la période de formation. Chaque année suivante, ce sont environ 15 000 gardiens supplémentaires qui pourront être formés.

Le problème de cette extension de la qualité d'agent de police judiciaire - je le répète - se pose dans le cadre d'exercice de missions de police judiciaire, et dans ce cas seulement.

Les personnels en tenue, qui auront la qualification d'agent de police judiciaire - qu'ils l'aient à la sortie de leur école dans les conditions que j'ai dites, à l'issue de leur stage ou à la fin de leur période de formation - ne pourront cependant pas s'en prévaloir en toutes circonstances.

En effet, une distinction a été prévue entre l'attribution de la qualité d'agent de police judiciaire et l'exercice des pouvoirs correspondants. En particulier, les agents de police judiciaire ne pourront se prévaloir de cette qualification que s'ils sont affectés à un emploi comportant l'exercice de missions de police judiciaire et pendant le temps de cette affectation.

Cette disposition, qui existe pour les officiers de police judiciaire, sera ainsi étendue aux agents de police judiciaire.

Par ailleurs, l'exercice par un policier des attributions liées à sa qualité d'agent de police judiciaire sera momentanément suspendu lorsqu'il participera, en unité constituée, à une opération de maintien de l'ordre.

Cette disposition assurera la stricte séparation des missions de police judiciaire et des opérations de maintien de l'ordre, dans le but évident de garantir l'exercice des libertés publiques.

Le deuxième volet du projet de loi concerne l'aménagement des compétences territoriales des officiers de police judiciaire et des agents de police judiciaire.

Je serai beaucoup plus bref dans la présentation de ce second volet. Il s'agit en effet de mesures d'ordre technique destinées à faciliter la tâche des agents et à assurer un meilleur fonctionnement des services de police judiciaire.

Plusieurs aménagements de la compétence territoriale sont proposés.

S'agissant tout d'abord de l'extension de compétence, l'actuelle rédaction de l'article 18 du code de procédure pénale permet aux seuls gendarmes officiers de police judiciaire, lorsque leur compétence ordinaire ne couvre pas l'ensemble du ressort territorial du tribunal auquel ils sont rattachés, d'opérer, en cas d'urgence, dans tout le ressort de celui-ci.

Le projet de loi prévoit d'étendre désormais cette possibilité aux policiers officiers de police judiciaire, qui sont confrontés aux mêmes problèmes que les gendarmes, pour les limites territoriales de leur intervention, en cas d'urgence ou de crimes et délits flagrants.

Il propose également d'accorder au procureur général près la cour d'appel la faculté d'autoriser, en cas de besoin, les officiers de police judiciaire à suppléer un de leurs collègues rattachés à la même juridiction pour pallier l'insuffisance des officiers de police judiciaire à des moments déterminés - pendant la période des congés, par exemple - dans des petites circonscriptions.

En ce qui concerne, ensuite, les compétences territoriales des agents de police judiciaire, le projet de loi entend combler une lacune en définissant des règles de compétence territoriale.

La compétence *ratione loci* de ces agents sera, en droit commun, confinée dans les limites territoriales d'exercice de leurs fonctions habituelles.

Toutefois, ils pourront également exercer leurs compétences dans les limites territoriales du responsable de la police nationale ou de l'unité de gendarmerie auprès desquels ils auront été nominativement et temporairement mis à disposition.

Une telle mesure permettra notamment aux personnels en tenue, en fonction dans les compagnies républicaines de sécurité, et aux militaires de la gendarmerie mobile d'exercer les attributions attachées à la qualité d'agent de police judiciaire, sans confusion possible avec leurs missions de maintien de l'ordre, notamment dans le cadre de ce que l'on appelle les renforts saisonniers. Ceux-ci consistent à envoyer, pendant les périodes de vacances, dans un très grand nombre de stations ou de villes touristiques, des fonctionnaires de police nationale ou de la gendarmerie pour renforcer des forces de police qui sont quasiment inexistantes en dehors de la saison.

Enfin, lorsque ces mêmes agents seconderont un officier de police judiciaire, leur compétence territoriale sera calquée sur celle qui est attribuée à cet officier, en application de l'article 18 du code de procédure pénale.

Enfin, une modification de compétence territoriale est proposée en matière de code de la route. Afin d'aménager la compétence territoriale des officiers et agents de police judiciaire, l'article L. 23-1 du code de la route a conféré aux commandants, officiers de paix, gradés et gardiens des qualifications de police judiciaire, uniquement pour rechercher et constater les infractions au code de la route et celles qui sont prévues aux articles 319, 320 et R. 40-4<sup>o</sup> du code pénal, commises à l'occasion d'un accident de la circulation.

Le système actuel est fort complexe.

Les commandants et officiers de paix répondant à certaines conditions de désignation ont la qualité d'officier de police judiciaire, amputée du pouvoir de décider les gardes à vue et de fouiller les véhicules, pour les seules infractions précitées.

Lorsqu'ils n'ont pas satisfait aux conditions et n'ont pas obtenu la qualité d'officier de police judiciaire, ils sont cependant agents de police judiciaire, toujours pour ces mêmes infractions.

Les gradés et gardiens ont soit la qualité d'agent de police judiciaire, s'ils remplissent les conditions définies par décret en Conseil d'Etat, soit, dans le cas contraire, la qualité d'agent de police judiciaire adjoint, toujours pour les mêmes infractions.

Mais les uns et les autres ne peuvent exercer les attributions liées à leur extension de qualification judiciaire que dans le cadre maximal du département.

Cette restriction de compétence territoriale pose de nombreux problèmes pratiques, compte tenu du tracé des autoroutes urbaines, notamment en région parisienne.

Pour pallier cet inconvénient, il est désormais prévu de s'abstraire de la notion de limite départementale et de retenir celle, plus large, de ressort de cour d'appel pour définir le cadre maximal d'exercice des compétences des officiers de police judiciaire et agents de police judiciaire. Cette disposition résulte d'une proposition de la commission des lois de l'Assemblée nationale, que le Gouvernement a acceptée.

Telles sont, monsieur le président, mesdames et messieurs les sénateurs, les principales observations que je tenais à présenter sur ce projet de loi qui s'inscrit dans la ligne directe des mesures que vous avez déjà vues en juillet dernier pour assurer avant tout une plus grande efficacité et une plus grande souplesse à la police nationale.

L'adoption de ces dispositions permettra aussi d'assurer une meilleure qualité du service rendu à l'usager en évitant notamment trop de déplacements multiples et répétitifs.

Ce texte a été voté en première lecture à l'Assemblée nationale sans qu'aucun vote négatif ne s'exprime à son encontre. Je souhaite que le Sénat, ce soir, tout comme sa commission des lois, l'approuve de la même façon. *(Applaudissements sur les travées socialistes.)*

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

**M. Marc Bécam, 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, ce projet de loi, qui modifie diverses dispositions du code de procédure pénale et du code de la route et qui est relatif à la police judiciaire, a deux objectifs : l'extension aux fonctionnaires en tenue des services actifs de la police nationale de la qualité d'agent de police judiciaire et une nouvelle définition des compétences territoriales des officiers et des agents de la police judiciaire.

Dans mon rapport écrit, vous trouverez le détail des classifications des fonctions actuelles des officiers de police judiciaire, des agents de police judiciaire et des agents de police judiciaire adjoints.

La commission des lois accepte le texte tel qu'il nous est transmis par l'Assemblée nationale. Cependant, elle m'a chargé d'émettre des réserves sur des problèmes qui sont d'une certaine gravité.

En effet, l'essentiel de l'efficacité de ce projet de loi tiendra aux modalités qui seront définies par décret en Conseil d'Etat. Or nous n'en avons pas la teneur et nous ne pouvons faire qu'un pari sur l'avenir, que nous espérons gagner. Nous sommes d'accord sur le fond et sur la forme du texte, mais nous ignorons totalement quel sera le contenu du décret en Conseil d'Etat qui est fondamental en la matière.

Aujourd'hui, les agents de police judiciaire adjoints rendent compte et ne verbalisent pas ; pourtant, ce sont eux qui constatent, bien souvent, le délit. Ainsi, la victime doit effectuer une seconde démarche pour aller faire sa déposition auprès d'un agent agréé, ayant le titre d'agent, voire d'officier de police judiciaire.

L'objectif de ce projet de loi est donc de simplifier les procédures. Sur ce point, la commission des lois est tout à fait d'accord. Elle voit également à ce texte un autre avantage, celui de décharger les inspecteurs et les commissaires de nombreux petits dossiers qui font la vie de chaque jour mais qui les empêchent de se consacrer à des affaires plus importantes.

Cette réforme présentera l'avantage d'accroître, nous semble-t-il, le taux d'élucidation des affaires simples puisque l'enquête commencera dès la constatation de l'infraction. C'est du temps gagné et donc plus d'efficacité. Enfin, elle aura pour la police un aspect psychologique non négligeable et tout à fait légitime, celui de contribuer à la parité police-gendarmerie.

Ce projet de loi a été adopté le 9 octobre dernier par l'Assemblée nationale, sans opposition, le groupe du R.P.R. s'étant abstenu.

Je relèverai maintenant quelques difficultés qui paraissent découler du texte. J'en retiendrai quatre : le problème de la formation du personnel ; l'avenir du corps des enquêteurs ; les risques de désorganisation des services à court et à long terme ; enfin, les conséquences sur les statistiques de la délinquance.

S'agissant de la première difficulté, la formation des personnels, le texte indique qu'il faudra être titulaire et remplir des conditions d'aptitude fixées par décret en Conseil d'Etat pour devenir agent de police judiciaire. Tout est dans le décret. Je l'ai dit, je le redis, je le redirai encore à la fin de mon intervention parce que c'est le point le plus important.

Le texte établit une distinction entre les personnels en fonction et les personnels en formation. Voyons, d'abord, la situation des personnels en fonction : environ 85 000 gradés et gardiens de la paix sont concernés. Aujourd'hui, 1 500 commandants et officiers de paix ne sont pas agents de police judiciaire ; demain, ils le seront de plein droit. Ils seront également les gradés, qu'ils soient titulaires ou non du brevet de capacité technique, ainsi que les gardiens de la paix en poste depuis quelques années déjà et titulaires de ce brevet. Ces personnels n'auront donc pas à passer de nouveaux examens ; ils feront simplement une demande.

S'agissant, maintenant, des personnels en formation, la solution choisie est la plus simple. En effet, ils seront A.P.J. dès leur titularisation, soit après huit mois de cours, quatre mois de stage et deux années à compter du jour de leur entrée à l'école. J'y reviendrai dans une analyse rapide des articles.

L'accélération de la procédure constitue un élément très positif, mais la commission des lois insiste sur l'importance de l'effort en matière de formation permanente ainsi que sur le contrôle généralisé des connaissances et des aptitudes. L'automatisme ne doit pas primer. Il lui semble qu'il faut, du temps, et il serait intéressant, monsieur le ministre, que vous nous précisiez les délais que vous envisagez.

La réforme concerne beaucoup de monde, et l'on ne peut pas « digérer » cette opération très rapidement. La commission suggère un précontrôle systématique des connaissances et, si ces dernières sont insuffisantes, un effort spécifique de formation pour la mise à niveau. Elle y attache beaucoup d'importance.

La deuxième difficulté réside dans l'avenir du corps des enquêteurs : le rapport écrit donne de nombreux détails et je ne fais que le résumer.

Le corps des enquêteurs, créé en 1972, disposant d'un statut assez peu précis, comprend 4 000 personnes. Ces 4 000 enquêteurs sont des auxiliaires compétents et très actifs des commissaires et des inspecteurs. Comme leur nom l'indique, ils font des enquêtes sous les ordres d'officiers de police judiciaire. Leur rôle - je le marque fortement - est très nettement supérieur à ce que les textes laissent supposer. Ils s'investissent beaucoup.

Le Gouvernement nous propose de procéder à une intégration un peu plus rapide - 20 p. 100 au lieu de 16 p. 100 d'enquêteurs passant dans le corps des inspecteurs - ainsi qu'à une amélioration des indices, l'indice 396 leur étant accordé trois ans avant la retraite, comme pour les sous-

brigadiers. D'autres mesures sont prévues, mais celles-ci constituent l'essentiel de ce qui a été annoncé à la commission technique paritaire centrale de la police nationale, en septembre dernier.

La commission des lois suggère l'intégration, dans le corps des inspecteurs, des enquêteurs qui réuniraient une ancienneté suffisante. Elle propose que cette intégration soit intégralement réalisée en une dizaine d'années. Le corps des inspecteurs comptant, à l'heure actuelle environ 15 000 fonctionnaires, il ne peut absorber très rapidement 4 000 personnes. Cependant, la commission estime que, compte tenu notamment des mises à la retraite, une intégration plus poussée devrait, dans toute la mesure possible, être mise en œuvre, ce qui entraînerait l'extinction du corps des enquêteurs, laquelle est pratiquement prévue, au terme d'une dizaine d'années.

Troisième difficulté : les risques de désorganisation des services. A court terme, il est bien évident que la mise en place des stages de formation pour les gardiens dépourvus du brevet de capacité technique va amputer les services du nombre des fonctionnaires en stage alors que, déjà, les effectifs et les horaires de travail ne permettent pas une présence suffisante sur le terrain.

Je sais bien que M. le ministre pourra me répondre qu'il existe une certaine contradiction entre ma demande d'une formation plus approfondie et celle d'un nombre plus important de fonctionnaires sur la voie publique. Nous sommes tous conduits à surmonter nos contradictions. Par ailleurs, il est vrai que nous constatons une présence plutôt insuffisante qu'excessive des gardiens en tenue sur le terrain ; elle sera encore plus légère dans la mesure où la formation et le succès des dispositions exigent une formation sérieuse, donc suffisamment longue, ainsi qu'un contrôle des connaissances j'y reviendrai.

Le second risque en matière de désorganisation des services est permanent et à plus long terme. Il serait regrettable, à notre sens, que la prévention, qui est exprimée par une présence visible des fonctionnaires en tenue - c'est la dissuasion - soit délaissée au profit de tâches purement judiciaires beaucoup plus abondantes pour les gardiens de base.

La quatrième et dernière difficulté retenue par la commission des lois - j'attire votre attention sur ce point, mes chers collègues - tient aux conséquences sur les statistiques de la délinquance. M. le ministre l'a déjà dit : actuellement, beaucoup de rapports ne se sont pas transformés en procès-verbaux. Les inspecteurs, les officiers ou les agents de police judiciaire donnent ou ne donnent pas suite aux rapports des gardiens. Par conséquent, les statistiques de la délinquance demeurent à un certain niveau.

Demain, les 85 000 agents, s'ils le demandent, bien entendu - ce ne sera pas obligatoire - et s'ils remplissent les conditions requises, n'établiront plus de rapports mais verbaliseront. Selon toute probabilité, la constatation statistique de la délinquance croîtra sensiblement au fur et à mesure de l'application de la réforme, même si la délinquance réelle ne progresse pas ou régresse. J'attire votre attention sur ce point, car, à la fin de 1986 ou en 1987, on pourra faire état d'une progression fantastique de la délinquance simplement parce que des rapports seront devenus procès-verbaux.

Les contacts que nous avons pu avoir avec les professionnels de la magistrature me conduisent à vous demander pourquoi - peut-être n'avez-vous pas la réponse - le garde des sceaux n'a pas participé au débat à l'Assemblée nationale, pas plus qu'il n'est présent ici, ce soir. Il va de soi, pourtant, que lorsque l'on parle de dispositions du code de procédure pénale, le ministre de l'intérieur est concerné, bien sûr, mais le ministre de la justice l'est également, et au premier chef. Pourtant, il n'est pas signataire du texte, il n'est pas présent ce soir, il ne l'était pas non plus à l'Assemblée nationale.

Nous avons retenu, pour être schématiques, trois observations. Je vous remercie de nous répondre, si vous le pouvez, parce que cela nous rassurerait.

Premièrement : la qualité d'agent de police judiciaire accordée aux C.R.S. - compagnies républicaines de sécurité - serait contraire à la séparation de la police administrative et de la police judiciaire. J'entends bien qu'une partie de la réponse tient au fait que tel agent de police judiciaire perdrait cette qualité dans la mesure où il sera momentanément

détaché dans un corps chargé du maintien de l'ordre - le ministre l'a dit et cela figure dans les textes - mais est-ce une réponse suffisante ?

Deuxièmement : l'absence de toute condition d'ancienneté. Je l'ai dit tout à l'heure, les jeunes gardiens peuvent être automatiquement agents de police judiciaire à vingt ans, vingt-deux ans ou vingt-trois ans, soit deux ans après leur entrée à l'école et dès leur titularisation ; il n'est question de formation et de contrôle que pour les anciens.

S'agissant des libertés des citoyens, la commission souhaiterait que la période de deux ans soit un peu prolongée. Nous ne savons pas très bien ce qui correspond à une excellente formation, mais au moins une année supplémentaire après la titularisation serait plus « confortable ». Je rappelle qu'il faut cinq ans d'ancienneté pour être officier de police judiciaire.

Troisièmement : le problème de l'autorité judiciaire. Peut-on ou non dire qu'il y a, comme le pensent les officiers de police judiciaire, perte d'une part de leur contrôle sur la police judiciaire ?

En conclusion de ma présentation, je confirme que la commission des lois est favorable au principe de la réforme ainsi qu'au contenu du projet de loi. Elle n'a pas déposé d'amendement - nos collègues qui n'appartiennent pas à la commission non plus - et, par conséquent, la discussion des articles, qui va intervenir dans un instant, sera très rapide. Cependant, la commission émet de fortes réserves sur les modalités de mise en œuvre de ce texte, qui sont de la compétence du Gouvernement. En effet, la qualité d'agent de police judiciaire ne doit pas être bradée, la qualification ne doit pas être suspectée et le corps des enquêteurs mérite un meilleur sort.

Je voudrais maintenant, avant de quitter cette tribune, examiner très brièvement les articles. Ils sont au nombre de huit, l'Assemblée nationale ayant adopté un article 5 bis.

L'article 1<sup>er</sup> est consacré aux officiers de police judiciaire. Est supprimée la référence à la limite de la circonscription territoriale qui ne dépassait pas le cadre du département. Souplesse et réalisme, nous sommes d'accord.

Par ailleurs, est préservée la distinction entre les activités de police judiciaire et celles de police administrative. M. le ministre l'a indiqué, mais je souhaite le souligner à mon tour en reprenant la citation exacte, car elle nous paraît constituer un élément essentiel : les attributions de police judiciaire sont suspendues pendant le temps où les officiers de police judiciaire « participent, en unité constituée, à une opération de maintien de l'ordre ». Cela répond, en partie, à la critique émise tout à l'heure.

L'article 2 traite de la compétence territoriale des officiers de police judiciaire, prévue à l'article 18 du code de procédure pénale. Il donne la possibilité, en cas d'urgence, d'agir dans tout le ressort du tribunal de grande instance. Jusqu'à présent, seuls les officiers de police judiciaire de la gendarmerie pouvaient le faire. Est donc instaurée une parité de compétences entre la police et la gendarmerie ; sont conférées une facilité d'action et une souplesse. Nous sommes d'accord.

En outre, les officiers de police judiciaire peuvent, sur proposition des autorités administratives et par habilitation du procureur général, recevoir compétence dans les limites territoriales de la circonscription des officiers de police judiciaire qu'ils sont appelés à suppléer.

L'article 3 constitue le cœur même du projet. Il concerne l'extension de la qualité d'agent de police judiciaire aux personnels en tenue de la police nationale ; c'est l'article 20 du code de procédure pénale. Sont visés les titulaires remplissant les conditions d'aptitude - nous l'avons dit tout à l'heure - à savoir être affectés à un emploi comportant cet exercice et ne pas participer, en unité constituée, à une opération de maintien de l'ordre. Cela est de nature à nous rassurer.

Une observation : il faut préciser le sort réservé aux enquêteurs ; c'est dans cet article que cela se situe. Tout dépendra des conditions d'aptitude ; il conviendra probablement de prolonger les délais de formation.

L'article 4 est consacré aux agents de police judiciaire adjoints. C'est un article de coordination. Ne figureront plus dans ce cadre que les fonctionnaires en tenue ne remplissant pas les conditions nécessaires pour être agents de police judiciaire.

L'article 5 traite de la compétence territoriale des agents de police judiciaire et agents de police judiciaire adjoints. Il constitue une innovation. En effet, actuellement, aucune disposition législative ne régit ce cadre. L'usage veut que la compétence de ces agents soit limitée au territoire où ils exercent leurs fonctions habituellement, sauf assistance à un officier de police judiciaire exerçant en dehors.

L'article a pour objet de dissiper les incertitudes ; il conserve comme base la compétence dans la limite territoriale des fonctions habituelles avec deux exceptions : premièrement, si l'agent est mis nominativement à disposition temporaire d'un service de la police nationale ou d'une unité de gendarmerie, sa compétence territoriale est identique à celle de l'officier de police judiciaire ; deuxièmement, s'il seconde un officier de police judiciaire, sa compétence territoriale est calquée sur la compétence de celui-ci.

L'article 5 bis a été introduit par l'Assemblée nationale. Il vise le contrôle des enquêtes préliminaires effectuées par les agents de police judiciaire.

Le projet n'abordait pas ce problème : lorsqu'un agent de police judiciaire se saisissait d'office d'une enquête, il n'était soumis à aucune obligation d'information à l'égard de ses supérieurs. La commission des lois de l'Assemblée nationale a pensé que le bon fonctionnement des services de police exigeait le contrôle de leurs supérieurs. L'Assemblée nationale a donc adopté un amendement qui précise : « sous le contrôle des officiers de police judiciaire », pour permettre le fonctionnement normal et correct des tâches de police administrative. La commission des lois du Sénat accepte cette décision.

L'article 6 traite de la compétence territoriale en matière de circulation routière. Cette compétence subit un élargissement important. Auparavant, elle était limitée au département, s'agissant des autoroutes, des voies express, etc. L'Assemblée nationale a adopté un amendement qui précise que ce sera dorénavant du ressort de la cour d'appel de la circonscription territoriale. Le texte initial limitait la compétence au département et aux départements limitrophes en cas de délits flagrants. Cela est donc éliminé.

En outre, les commandants et officiers de paix qui ne deviendront pas agents de police judiciaire parce qu'ils ne le demanderont pas, parce qu'ils ne remplissent pas les conditions nécessaires, par exemple, conserveront cependant, en matière d'infractions au code de la route, comme actuellement, cette qualité d'agent de police judiciaire.

Enfin, l'article 7 prévoit l'entrée en vigueur de la loi pour le 1<sup>er</sup> janvier 1986. C'est demain ! La commission des lois pense qu'en effet les dispositions relatives aux compétences territoriales des officiers de police judiciaire peuvent entrer en application dès cette date.

En ce qui concerne le décret en Conseil d'Etat nécessaire à l'organisation des stages des agents de police judiciaire, la commission des lois m'a chargé de redire qu'il faudra du temps. Il faut du sérieux, de la qualité, pour établir des comparaisons qui soient normales et positives avec l'action de la gendarmerie en zone rurale et l'expérience qui a été acquise. On n'absorbe pas 85 000 nouveaux agents de police judiciaire en quelques jours, quelques semaines, voire quelques mois.

Merci, monsieur le ministre, de bien vouloir répondre à quelques-unes de ces inquiétudes qui nous ont paru fondées. *(Applaudissements sur les travées du R.P.R., de l'U.R.E.I. et de l'union centriste.)*

**M. Pierre Joxe**, ministre de l'intérieur et de la décentralisation. Je demande la parole.

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

**M. Pierre Joxe**, ministre de l'intérieur et de la décentralisation. Je vais répondre rapidement au rapporteur, mais d'abord je me réjouis que ce projet de loi soit approuvé par la commission et, d'une certaine façon aussi, par le rapporteur. Sur les questions qui m'ont été posées, ni le lieu ni l'heure ne se prêtent à la polémique. Pourtant certains éléments de l'intervention du rapporteur ont l'air de tendre la main à la polémique.

Comment ! On dit que le corps des enquêteurs a des perspectives insuffisantes ! Or le corps des enquêteurs a été créé, voilà une douzaine d'années, avec un grade unique et des indices allant de 251 à 380 en fin de carrière. Votre rapport, très honnête d'ailleurs, le mentionne. Les enquêteurs ont été

embauchés pour la plupart très jeunes. Au moment de la création de ce corps et depuis lors jusqu'à aujourd'hui, en tout cas, le nombre des embauches s'élevait chaque année à quelques milliers. De l'effectif des arrivants, il faut déduire ceux qui sont partis, un certain nombre d'entre eux ayant pu changer de corps. Or, dites-vous, ces corps de police sont sans aucune perspective ? Voilà des années qu'ils demandent qu'on leur en ouvre et c'est la première fois qu'on va le faire ! La perspective d'entrer dans le corps des inspecteurs est insuffisante ? Mais c'est moi qui le propose ! Ce n'est d'ailleurs pas une orientation, une perspective, c'est une décision...

**M. Marc Bécam**, rapporteur. 20 p. 100.

**M. Pierre Joxe**, ministre de l'intérieur et de la décentralisation. Avant, c'était quoi ? C'était moins !

**M. Marc Bécam**, rapporteur. C'était 16 p. 100 !

**M. Pierre Joxe**, ministre de l'intérieur et de la décentralisation. Pourquoi va-t-on passer de 16 à 20 p. 100 ? Parce que le programme de modernisation de la police voté par le Parlement, même s'il n'a fait l'unanimité dans aucune assemblée, permet ces mesures concrètes attendues par les enquêteurs de police depuis 1972. Dès lors, si modérée soit-elle, l'inquiétude me paraît très difficile à justifier ! Les agents qui vont pouvoir devenir inspecteurs seront plus nombreux qu'avant. L'indice final de ceux qui resteront enquêteurs s'accroîtra jusqu'à égaliser celui des sous-brigadiers - 396 - pour un certain nombre d'entre eux ! Ils ont demandé cela des années durant et ne l'ont pas obtenu. Des années durant, des gens disaient qu'il faudrait le faire et on ne le faisait pas. Cette année, on le fait ! D'ailleurs, je vous proposerai de voter dans quelques jours des dispositions tendant à financer ces décisions ; elles figureront dans le budget.

Risque de désorganisation des services parce que l'on va faire de la formation ? Evidemment ! Si, depuis vingt ou trente ans, on avait systématiquement fait de la formation, si plusieurs dizaines de milliers de gardiens de la paix n'avaient pas reçu une formation trop courte et, pour les plus âgés d'entre eux, aucune formation continue, un tel effort n'aurait pas à être accompli maintenant. Si on doit le faire maintenant, c'est qu'on ne l'a pas fait avant !

Cela va, bien évidemment, consommer du personnel. Mais, comme je l'ai expliqué tout à l'heure, ce sera étalé dans le temps, non pas seulement pour des raisons d'effectifs, mais parce que l'on suppose que, dans trois ou quatre ans, cette formation pourra être dispensée dans le temps nécessaire. J'ai indiqué des chiffres qui ne peuvent être qu'approximatifs : 20 000 à 30 000 la première année, puis 10 000 à 15 000 par an. Mais si cela avait été fait avant - je ne dis pas à l'époque très récente où vous exerçiez des fonctions au ministère de l'intérieur, car vous ne vous occupiez pas de ce secteur et l'on ne peut vous faire de reproche : vous étiez spécialiste des collectivités locales - nous n'aurions pas à le faire maintenant. Cela ne désorganisera pas les services, car des dispositions pour former des formateurs ont déjà été prises. Jusqu'à présent, on a pu constater que l'important effort en matière de formation lancé par mon prédécesseur, loin de désorganiser les services, a permis un meilleur fonctionnement, ce qui explique d'ailleurs que l'on constate, entre autres, une amélioration du fonctionnement des services de police.

Je suis extrêmement surpris que l'on s'étonne de l'absence de M. le ministre de la justice ce soir. On pourrait, à la limite, s'étonner que le ministre de la défense ne soit pas là - or personne ne l'a fait - car certaines dispositions mineures du projet de loi concernent le personnel de la gendarmerie. Mais ce texte n'apporte aucune innovation. Il est simplement proposé d'étendre, comme on le fait par décalcomanie, des dispositions qui existent déjà pour certaines forces de sécurité, notamment les gendarmes, aux personnels de la police nationale. Il n'est apporté aucune innovation juridique sur ce point. Il s'agit non des dispositions concernant des modifications de compétences territoriales, de ressort ou de suppléance possible, mais des conditions d'habilitation d'officiers ou d'agents de police judiciaire.

S'il avait été proposé de modifier, au fond, un certain nombre de règles du code de procédure pénale, on pourrait comprendre vos craintes. On a eu l'air de confondre les missions de police administrative avec celles de police judiciaire,

mais, aujourd'hui, les personnels de la gendarmerie, plus précisément ceux de la gendarmerie mobile, se trouvent dans ce cas. On va seulement étendre aux personnels des compagnies républicaines de sécurité les dispositions qui existent déjà pour les personnels de la gendarmerie mobile.

S'il existe actuellement des différences sensibles, voire très importantes, dans les conditions d'emploi, d'encadrement, d'organisation entre les unités de gendarmerie nationale - la gendarmerie territoriale à l'échelon du canton - et les services de la police nationale dans les villes, en ce qui concerne les unités de la gendarmerie mobile, d'une part, et les unités des compagnies républicaines de sécurité, qui sont des forces de police militarisées, bien qu'il s'agisse de personnels civils, d'autre part, les différences d'emploi ne sont pas nulles, mais elles sont secondes. Les personnels de la gendarmerie mobile sont soumis actuellement aux règles qui vont être étendues aux compagnies républicaines de sécurité.

Certains estiment qu'il ne faut pas étendre ces règles, qui existent déjà pour le personnel de la gendarmerie, aux personnels de la police nationale, parce qu'ils n'ont pas une formation comparable. L'argument n'est plus vrai : ils ont en effet le même type de formation, en durée et en conditions de stage. Si l'on ne se fonde pas sur cet argument, alors il ne faut pas l'avancer. S'il en existe un autre, lequel ? Il n'y en a pas.

Quant à dire : « on veut bien voter le texte de loi, mais on se méfie du contenu du décret... », certains articles de la Constitution font qu'on ne discute pas de textes de décret devant une assemblée parlementaire. C'est uniquement pour l'information du Parlement que j'ai été amené ici, comme à l'Assemblée nationale, à donner des indications sur un certain nombre de dispositions qui figureront dans les décrets. Ces indications sont éclairées par le projet de loi et par la pratique déjà suivie depuis plusieurs années en matière de formation des personnels de la police nationale. Après plusieurs années, on peut estimer réalisable d'étendre des dispositions juridiques qui existent au profit de certaines catégories de forces de sécurité à d'autres forces de sécurité.

Je crois avoir répondu aux observations qui ont été faites par le rapporteur. Je n'ajouterai qu'un mot : parmi les différentes mesures proposées, le seul point pour lequel l'absence du ministre de la défense pourrait être relevée porte sur la question des règles de compétence. Qu'il s'agisse d'ailleurs de l'absence, non relevée, du ministre de la défense pour des dispositions mineures ou de l'absence, relevée, du garde des sceaux pour des dispositions qui ne sont qu'étendues, aucune obligation, aucune nécessité n'impose à tel ou tel ministre de représenter le Gouvernement dans tel ou tel débat. Cette observation serait justifiée si des dispositions nouvelles relevant, je dirai substantiellement, du ministre de la justice ou de la défense devaient être exposées devant le Parlement. En l'occurrence, il s'agit de mesures d'adaptation de textes existants à des services de sécurité ; par conséquent, cette observation ne me paraît pas fondée.

S'il faut aller plus loin, si c'est cela qui vous inquiète, comme je l'ai constaté souvent de la part de nombreux sénateurs - M. Badinter a été mis en cause si souvent ! - je peux vous indiquer que je suis en complet accord avec la politique qu'il mène en matière judiciaire et pénale, que, pour ma part, je partage les grandes options qui fondent la politique qu'il mène depuis des années, que, pendant des années d'ailleurs, en tant que parlementaire, j'ai voté les textes qu'il a présentés et que, par conséquent, pas plus d'ailleurs à l'égard de M. Badinter qu'à l'égard de tel ou tel autre membre du Gouvernement, il ne peut se manifester ici la moindre divergence de vues. Il y a, au contraire, un accord complet.

Je crois avoir indiqué dans le cours de mon exposé préliminaire qu'un certain nombre de textes seront élaborés en accord avec la Chancellerie. Pourquoi ? Parce que c'est une pratique courante !

Ne cherchons donc pas de désaccord ou de divergence de vues entre les membres du Gouvernement dans une affaire extrêmement simple, dont, je crois, chacun mesure l'intérêt, mais, au contraire, voyons là un progrès qui, dans certains domaines, ne pouvait intervenir plus tôt. Je me rappelle avoir été député à un moment où une réforme de cette nature avait été envisagée et critiquée avec des arguments justes, portant sur le niveau de formation de la police nationale !

Mais, aujourd'hui, des changements sont intervenus dont on peut tirer les conséquences. Aujourd'hui - ce qui n'était sans doute pas le cas hier - on peut pratiquer cette extension

de l'habilitation d'agents de police judiciaire et d'officiers de police judiciaire dans les conditions que j'ai indiquées. *(Applaudissements sur les travées socialistes.)*

**M. Marc Bécam, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Marc Bécam, rapporteur.** Je formulerais encore deux remarques. La première porte sur l'intervention ou non de la Chancellerie. Dans son exposé, le ministre de l'intérieur et de la décentralisation nous a bien indiqué que le décret pris en Conseil d'Etat et fixant les modalités d'aptitude à la fonction d'agent de police judiciaire serait cosigné par le ministre de la justice. Notre interrogation n'était donc pas particulièrement choquante. Le ministre a bien voulu nous assurer de son accord complet avec le garde des sceaux. Mais cela va mieux en le disant puisque ledit garde des sceaux, qui n'est pas cosignataire du texte du projet de loi concernant la création et l'extension de ces postes d'agent de police judiciaire, cosignera le décret.

Par conséquent, si j'accepte vos remarques, monsieur le ministre, je tiens tout de même à dire que nous avons tout à fait le droit de nous poser la question puisque la Chancellerie interviendra lors de l'élaboration du décret.

Ma deuxième observation porte sur les enquêteurs. Je répète que, lors de sa création en 1972, ce corps avait une fonction d'assistance des officiers de police judiciaire. Rien ne permettait à l'origine de prévoir que la qualité de ces collaborateurs dépasserait très largement la fonction qu'on avait imaginée.

Leur formation et leur niveau d'études sont sensiblement supérieurs à ceux des gardiens de la paix. Ce n'était pas non plus une évidence au moment de la création du corps. Cette évolution s'est révélée à l'usage ; il s'ensuit que, maintenant, à la lumière de treize ans d'expérience, la fonction du corps des enquêteurs peut apparaître tout à fait différente de celle qu'elle semblait avoir à l'origine.

Le ministre peut critiquer ce qui a été fait auparavant, dire que les intéressés n'avaient aucune formation et que maintenant la formation est très bonne. Je me souviens tout de même que les écoles de police existaient avant les quatre dernières années. Que des progrès sensibles aient été accomplis, je m'en réjouis. Je suis suffisamment libéral pour reconnaître les efforts qui ont été faits. Mais je trouve choquant qu'on puisse dire qu'auparavant la situation était très mauvaise.

En réalité, à certaines périodes, le recrutement dans la police a été trop important et il a abaissé la qualité moyenne de ses éléments, par exemple après les événements de mai 1968. Lorsque le recrutement a été raréfié, le choix a été plus sélectif.

M. le ministre pourrait nous donner des indications sur les années 1981-1982, qui ont vu un accroissement des effectifs d'environ 10 000 ou 12 000, la moitié dans la gendarmerie, la moitié dans la police. Il pourrait nous dire probablement aussi que, pour un gardien qui entre à l'école, on compte dix-sept candidats environ, d'après le chiffre qui m'a été fourni.

Il est certain que, dans les périodes de recrutement faible, le choix est plus sélectif.

L'expérience nous fait dire que les enquêteurs ont un rôle qui va au-delà de ce qu'avaient imaginé, il y a douze ou treize ans, nos prédécesseurs car, à l'époque, j'étais moi-même simplement député.

Je reconnais que l'intégration sera meilleure. Si nous avons formulé des observations, ce n'est pas sur la base d'une stricte réflexion sur le texte au sein de la commission des lois. C'est à la suite des contacts que nous avons eus et des auditions auxquelles nous avons procédé.

Je tiens simplement à souligner notre inquiétude en la matière. Mais dans la mesure où la commission des lois a adopté le texte et où le Sénat le votera probablement dans un instant, cela prouve que nous nous sommes rejoints sur l'essentiel. Le fait que nous puissions émettre quelques réserves me paraît cependant normal. *(Applaudissements sur les travées du R.P.R., de l'union centriste et de l'U.R.E.I.)*

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

La discussion générale est close.

Au moment de passer à la discussion des articles, je constate qu'aucun amendement n'a été déposé. Cependant, mon attention a été attirée sur des difficultés qui pourraient surgir du fait de la divergence qui existe encore une fois dans le décompte des alinéas d'un texte de loi.

A plusieurs reprises, les désaccords qui existent dans ce domaine entre la méthode du Conseil d'Etat et celle du Parlement ont provoqué de sérieux inconvénients pour la compréhension des textes.

Je note donc que, dans la transmission du texte actuellement en discussion, des différences de ce type dans les articles premier, 3 et 4 ne peuvent qu'être préjudiciables à une bonne interprétation des références en cause.

Je ne pense pas que ces corrections justifient des amendements, et éventuellement une navette, mais il est nécessaire que le texte issu du Parlement soit conforme à notre pratique traditionnelle en la matière.

Je me permets de souhaiter à nouveau qu'il soit porté remède dans les meilleurs délais à ces divergences purement formelles mais qui peuvent cependant être lourdes de conséquence.

Je rappellerai, à l'occasion de chaque article, les modifications qui me paraissent s'imposer.

Nous passons à la discussion des articles.

### Article 1<sup>er</sup>

**M. le président.** « Art. 1<sup>er</sup>. - Le quatrième alinéa de l'article 16 du code de procédure pénale est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les fonctionnaires mentionnés aux 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> de l'alinéa premier ci-dessus ne peuvent exercer effectivement les attributions attachées à leur qualité d'officier de police judiciaire ni se prévaloir de cette qualité que s'ils sont affectés à un emploi comportant cet exercice et en vertu d'une décision du procureur général près la cour d'appel les y habilitant personnellement. L'exercice de ces attributions est momentanément suspendu pendant le temps où ils participent, en unité constituée, à une opération de maintien de l'ordre. Lorsqu'ils appartiennent à un service dont la compétence excède le ressort de la cour d'appel, la décision d'habilitation est prise par le procureur général près la cour d'appel du siège de leur fonction. »

Au premier alinéa de cet article, il conviendrait de lire, au lieu de : « Le quatrième alinéa de l'article 16... », les mots : « Le septième alinéa de l'article 16... »

Au deuxième alinéa de ce même article, il conviendrait de lire, au lieu de : « ... aux 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> de l'alinéa premier ci-dessus... », les mots : « ... aux 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> ci-dessus... ».

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 1<sup>er</sup>.

(L'article 1<sup>er</sup> est adopté.)

### Article 2

**M. le président.** « Art. 2. - L'article 18 du code de procédure pénale est ainsi rédigé :

« Art. 18. - Les officiers de police judiciaire ont compétence dans les limites territoriales où ils exercent leurs fonctions habituelles. Dans les circonscriptions urbaines divisées en commissariats subdivisionnaires ou en bureaux de police, les officiers de police judiciaire qui exercent leurs fonctions habituelles dans l'un d'entre eux ont compétence sur toute l'étendue de la circonscription.

« Les officiers de police judiciaire qui n'exercent pas leurs fonctions habituelles dans l'ensemble du ressort du tribunal de grande instance auquel ils sont rattachés peuvent, en cas d'urgence ou de crime ou délit flagrant, opérer dans toute l'étendue de ce ressort à l'effet d'y poursuivre leurs investigations et de procéder à des auditions, perquisitions et saisies.

« En cas de crime ou délit flagrant, les officiers de police judiciaire peuvent se transporter dans le ressort des tribunaux de grande instance limitrophes du tribunal ou des tribunaux auxquels ils sont rattachés, à l'effet d'y poursuivre leurs investigations et de procéder à des auditions, perquisitions et saisies. Pour l'application du présent alinéa, les ressorts des tribunaux de grande instance de Paris, Nanterre, Bobigny et Créteil sont considérés comme un seul et même ressort.

« En cas d'urgence, les officiers de police judiciaire peuvent, sur commission rogatoire expresse du juge d'instruction ou sur réquisitions du procureur de la République prises au cours d'une enquête de flagrant délit, procéder aux opérations prescrites par ces magistrats sur toute l'étendue du territoire national. Ils doivent être assistés d'un officier de police judiciaire exerçant ses fonctions dans la circonscription intéressée. Le procureur de la République territorialement compétent en est informé par le magistrat ayant prescrit l'opération.

« Ils peuvent, sur proposition des autorités administratives dont ils dépendent et par habilitation du procureur général, recevoir compétence dans les limites territoriales de la circonscription des officiers de police judiciaire qu'ils sont appelés à suppléer en cas de besoin. » - (Adopté.)

### Article 3

**M. le président.** « Art. 3. - L'article 20 du code de procédure pénale est ainsi modifié :

« I. - L'alinéa premier est complété par un 4<sup>o</sup> ainsi rédigé :

« 4<sup>o</sup> Sans préjudice des dispositions de l'article L. 23-1 du code de la route, les personnels en tenue des services actifs de la police nationale, titulaires et remplissant les conditions d'aptitude qui seront fixées par décret en Conseil d'Etat. »

« II. - Il est inséré entre le premier et le deuxième alinéa du même article un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, les fonctionnaires mentionnés aux 1<sup>o</sup> à 4<sup>o</sup> ci-dessus ne peuvent exercer effectivement les attributions attachées à leur qualité d'agent de police judiciaire et se prévaloir de cette qualité que s'ils sont affectés à un emploi comportant cet exercice ; l'exercice de ces attributions est momentanément suspendu pendant le temps où ils participent, en unité constituée, à une opération de maintien de l'ordre. »

Au premier alinéa du paragraphe I de cet article, il conviendrait de lire, au lieu de : « L'alinéa premier est complété par un 4<sup>o</sup>... », les mots : « Après le quatrième alinéa, 3<sup>o</sup>, est inséré un 4<sup>o</sup>... »

Au premier alinéa du paragraphe II, il conviendrait de lire, au lieu de : « Il est inséré entre le premier et le deuxième alinéa du même article... », les mots : « Avant le cinquième alinéa du même article, est inséré... »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 3.

(L'article 3 est adopté.)

### Article 4

**M. le président.** « Art. 4. - Le 1<sup>o</sup> du premier alinéa de l'article 21 du code de procédure pénale est ainsi rédigé :

« 1<sup>o</sup> Les fonctionnaires des services actifs de police nationale ne remplissant pas les conditions prévues par l'article 20. »

Au premier alinéa de cet article, il conviendrait de supprimer les mots : « Du premier alinéa ».

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 4.

(L'article 4 est adopté.)

### Articles 5 à 7

**M. le président.** « Art. 5. - Après l'article 21 du code de procédure pénale, il est inséré un article 21-1 ainsi rédigé :

« Art. 21-1. - Les agents de police judiciaire et agents de police judiciaire adjoints ont compétence dans les limites territoriales où ils exercent leurs fonctions habituelles ainsi que dans celles où l'officier de police judiciaire responsable du service de la police nationale ou de l'unité de gendarmerie auprès duquel ils ont été nominativement mis à disposition temporaire exerce ses fonctions. Lorsqu'ils secondent un officier de police judiciaire, ils ont compétence dans les limites territoriales où ce dernier exerce ses attributions en application des dispositions de l'article 18. » - (Adopté.)

« Art. 5 bis. - « Le début du premier alinéa de l'article 75 du code de procédure pénale est ainsi rédigé :

« Les officiers de police judiciaire et, sous le contrôle de ceux-ci, les agents de police judiciaire... » - (Adopté.)



« Art. 6. - " I.A. - Le début du premier alinéa de l'article L. 23-1 du code de la route est ainsi rédigé :

« Les fonctionnaires du corps des commandants et officiers de paix affectés à une circonscription territoriale ne dépassant pas le ressort de la cour d'appel, nominativement...

« I. - Le quatrième alinéa du même article est ainsi rédigé :

« Les commandants et officiers de paix mentionnés ci-dessus qui n'ont pas obtenu la qualité d'officier de police judiciaire peuvent, dans les conditions fixées par l'article 20 du code de procédure pénale, exercer les attributions attachées à leur qualité d'agent de police judiciaire pour la recherche et la constatation des infractions précitées. »

« II. - Le cinquième alinéa du même article est ainsi rédigé :

« Les gradés et gardiens de la paix de la police nationale affectés à une circonscription territoriale ne dépassant pas le ressort de la cour d'appel peuvent, dans les limites de cette circonscription et dans les conditions fixées par l'article 20 du code de procédure pénale, exercer les attributions attachées à leur qualité d'agent de police judiciaire pour la recherche et la constatation des mêmes catégories d'infractions. »

« III. - *Supprimé.* ..... - (Adopté.)

« Art. 7. - " La présente loi entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1986. " » - (Adopté.)

**Vote sur l'ensemble**

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

**M. Germain Authié.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, ce projet de loi très technique avait pour objet d'étendre la qualification d'agent de police judiciaire aux personnels en tenue de la police nationale et d'aménager les règles de compétence territoriale des officiers et agents de police judiciaire afin, notamment, d'améliorer le fonctionnement de la police en permettant aux gardiens de la paix et aux agents des C.R.S. d'enregistrer les plaintes ou de dresser des procès-verbaux.

Ces deux mesures sont de nature à améliorer l'efficacité de la police dans la lutte contre la moyenne et petite délinquance, de rapprocher la police de la population, mais aussi de revaloriser le métier de policier.

En outre, ce projet de loi introduit une disposition nouvelle marquant une grande avancée vers une meilleure garantie de l'exercice des libertés publiques. Il prévoit, en effet, la séparation entre les missions de police judiciaire et les autres fonctions de police, c'est-à-dire la suspension de l'exercice des attributions judiciaires des policiers qui participeraient à une opération de maintien de l'ordre.

Les dispositions adoptées vont permettre d'améliorer l'efficacité de la police en étendant la qualification d'A.P.J. aux commandants et officiers de paix, aux gardiens de la paix et aux C.R.S. sous certaines conditions de formation qui ont été bien soulignées.

La séparation entre les missions de police judiciaire et les autres fonctions de police représente une avancée importante vers une meilleure garantie des libertés publiques.

Enfin, la compétence territoriale des officiers et agents de police en matière de code de la route est aménagée.

Le groupe socialiste est satisfait de constater - une fois n'est pas coutume ! - qu'un texte, qui pourtant revêt une certaine importance, va être voté conforme.

En conséquence, nous voterons le projet de loi qui vient de nous être présenté. (*Applaudissements sur les travées socialistes.*)

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

**M. Louis Jung.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, les membres du groupe de l'union centriste voteront ce projet de loi. Nous faisons naturellement nôtres les réserves qui ont été exposées, avec beaucoup de talent, par notre rapporteur et nous espérons que ce texte très technique apportera des satisfactions aux intéressés.

**M. Pierre Joxe, ministre de l'intérieur et de la décentralisation.** Je demande la parole.

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

**M. Pierre Joxe, ministre de l'intérieur et de la décentralisation.** Monsieur le président, les rectifications d'ordre matériel, que vous avez proposées au Sénat, apportent des modifications au texte qui avait été adopté par l'Assemblée nationale, sans en altérer le fond.

Je comprends bien que ce problème d'alinéas devra peut-être trouver une solution, mais ailleurs qu'ici. C'est un fait, la commission supérieure de codification, où les assemblées parlementaires sont représentées, prévoit bien que les alinéas commencent après un point et se terminent par un point.

Le Sénat, dans sa sagesse, se référant sans doute à ses origines romaines, prend le mot « alinéa » au sens étymologique du terme et considère comme tel tout texte qui commence à la ligne, même en l'absence de point, éventuellement après un point-virgule ou même deux points.

Ainsi lorsque l'article 1<sup>er</sup> du texte que vous allez voter fait référence au quatrième alinéa de l'article 16 du code de procédure pénale, selon la commission supérieure de codification, on vise l'article modifié par la loi du 28 juillet 1978 qui commence par les mots : « Les fonctionnaires mentionnés... ».

En revanche, quand le texte que vous avez proposé se réfère au septième alinéa, il s'agit du même texte parce que l'on a pris le mot « alinéa » dans une autre acception.

Sans revenir sur toutes les modifications matérielles que vous avez apportées, je précise bien qu'il s'agit de réintégrer dans le texte adopté la conception que le Sénat préfère conserver de l'alinéa. Mais sur le fond, en cas d'ambiguïté, il serait nécessaire, si l'on veut se référer aux travaux préparatoires, de prendre en compte le projet gouvernemental tel qu'il a été soumis à l'Assemblée nationale et les votes intervenus sur ce point, dans l'acception de la commission supérieure de codification.

**M. le président.** Monsieur le ministre, notre façon de déterminer les alinéas est la même que celle qu'utilise l'Assemblée nationale.

Cela est tellement vrai que, dans sa séance du 11 juillet dernier, l'Assemblée nationale avait été amenée à apporter des modifications de forme à la demande de M. Claude Evin, président et rapporteur de la commission.

Je confirme, par conséquent, que notre conception des alinéas est la même que celle de l'autre assemblée. Sans doute une unification avec d'autres instances est-elle nécessaire. Nous la souhaitons tous.

Personne ne demande plus la parole ?...

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

(*Le projet de loi est adopté.*)

11

**TRANSMISSION D'UN PROJET DE LOI**

**M. le président.** J'ai reçu, transmis par M. le Premier ministre, un projet de loi, adopté avec modifications par l'Assemblée nationale en nouvelle lecture, complétant et modifiant la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale et la loi n° 84-594 du 12 juillet 1984 relative à la formation des agents de la fonction publique territoriale.

Le projet de loi sera imprimé sous le numéro 65, distribué et, s'il n'y a pas d'opposition, renvoyé à la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale. (*Assentiment.*)

12

**DEPOT D'UN AVIS**

**M. le président.** J'ai reçu de M. Jean Cluzel 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, modifiant la loi n° 82-652 du 29 juillet 1982 et portant dispositions diverses relatives à la communication audiovisuelle (n° 39, 1985-1986).

L'avis sera imprimé sous le numéro 66 et distribué.

13

## ORDRE DU JOUR

**M. le président.** Voici quel sera l'ordre du jour de la prochaine séance publique, précédemment fixée au mercredi 6 novembre 1985, à quinze heures et le soir :

1. - Discussion du projet de loi (n° 3, 1985-1986) autorisant l'approbation d'un avenant à la convention fiscale entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de la République de Côte-d'Ivoire tendant à éviter les doubles impositions et à établir des règles d'assistance réciproque en matière fiscale, signée le 6 avril 1966, ensemble un protocole.

Rapport (n° 57, 1985-1986) de M. Josy Moinet, fait au nom de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation.

2. - Discussion du projet de loi (n° 457, 1984-1985) 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.

Rapport (n° 42, 1985-1986) de M. Paul Robert, fait au nom de la commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées.

3. - Discussion, après déclaration d'urgence, 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.

Rapport (n° 46, 1985-1986) de M. Josy Moinet, fait au nom de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation.

4. - Discussion, après déclaration d'urgence, du projet de loi (n° 481, 1984-1985) relatif à la dotation globale d'équipement.

Rapport (n° 58, 1985-1986) de M. René Monory, fait au nom de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation ; avis (n° 63, 1985-1986) de M. Paul Girod, fait au nom de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale.)

Conformément à la décision prise par la conférence des présidents, en application de l'article 50 du règlement, aucun amendement à ce projet de loi n'est plus recevable.

#### Délai limite pour le dépôt des amendements à cinq 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 de programme sur l'enseignement technologique et professionnel, adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence (n° 26, 1985-1986), est fixé au mercredi 6 novembre 1985, à dix-sept heures ;

2° Au projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, portant amélioration des retraites des rapatriés (n° 19, 1985-1986), et au projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, portant amélioration de la concurrence (n° 14, 1985-1986), est fixé au jeudi 7 novembre 1985, à douze heures ;

3° Au projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, portant réforme de la procédure d'instruction en matière pénale (n° 34, 1985-1986), est fixé au samedi 9 novembre 1985 à douze heures ;

Au projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique hospitalière (n° 30, 1985-1986) est fixé au mardi 12 novembre 1985, à douze heures.

Personne ne demande la parole ?...

La séance est levée.

(La séance est levée à vingt-trois heures.)

Le Directeur  
du service du compte rendu sténographique,  
ANDRÉ BOURGEOT

## ERRATA

*Au compte rendu intégral de la séance du 24 octobre 1985*

## DOTATION GLOBALE DE FONCTIONNEMENT

Page 2478, 2<sup>e</sup> colonne, dans le texte proposé par l'amendement n° 102 pour l'article 3, 2<sup>e</sup> alinéa, 4<sup>e</sup> ligne :

**Au lieu de :** « attribution moyenne par habitant, pondéré... »,  
**Lire :** « attribution moyenne par habitant, pondérée... ».

Page 2485, 1<sup>e</sup> colonne, dans le texte proposé pour l'article 7, 5<sup>e</sup> alinéa, avant-dernière ligne :

**Au lieu de :** « mentionné au premier alinéa... »,  
**Lire :** « mentionné au deuxième alinéa... ».

*Au compte rendu intégral de la séance du 29 octobre 1985*

Page 2575, 1<sup>e</sup> colonne, dans le texte proposé par l'amendement n° 128 pour l'article 41, II, première ligne :

**Au lieu de :** « les articles 2 à 6, ... »,  
**Lire :** « les articles 2 à 16, ... ».

## ORGANISME EXTRAPARLEMENTAIRE

Au cours de sa séance du 5 novembre 1985, le Sénat a désigné MM. Jean Faure et Bernard-Charles Hugo, M. Franz Duboscq et M. Raymond Bouvier pour le représenter au sein du Conseil national de la montagne. (Décret n° 85-994 du 20 septembre 1985.)

## QUESTIONS ORALES

## REMISES A LA PRESIDENCE DU SENAT

(Application des articles 76 et 78 du règlement)

*Respect du repos dominical au magasin Continent de La Ville-du-Bois*

**714.** - 5 novembre 1985. - **M. Jean Colin** expose à **Mme le ministre des affaires sociales et de la solidarité nationale, porte-parole du Gouvernement**, les graves manquements auxquels se livre, avec l'accord tacite du représentant de l'Etat, la direction du magasin Continent à La Ville-du-Bois (Essonne). Celle-ci, sans avoir obtenu la moindre dérogation, refuse de reconnaître à son personnel le droit au repos dominical et les forces de l'ordre, au lieu d'imposer la fermeture du magasin, font évacuer les manifestants composés du personnel et des élus, se mettant ainsi au service d'un contrevenant en état d'infraction caractérisée. Il lui demande de bien vouloir lui faire connaître les mesures qu'elle compte prendre pour faire cesser de tel abus, traduisant un état d'esprit antisocial, dont il est heureusement peu d'exemples.

*Problèmes financiers de la mission vétérinaires française en Ethiopie*

**715.** - 5 novembre 1985. - **M. Pierre Croze** appelle l'attention de **M. le ministre délégué, chargé de la coopération et du développement**, sur les graves problèmes financiers de la mission vétérinaire française en Ethiopie qui, s'ils ne sont pas réglés d'urgence, auront des répercussions à la fois économiques et politiques, dramatiques. Cette mission, qui mène une action exemplaire en Ethiopie, n'a pas encore reçu à ce jour les 3 544 140 francs négociés sous la tutelle du ministère chargé de la coopération en mai dernier. Il en résulte qu'elle ne peut non seulement poursuivre ses activités très appréciées dans toute l'Afrique de l'Est, mais encore régler les émoluments dus au personnel, ce qui entrainera à bref délai la démission de nos laboratoires de recherche et leur remplacement par des laboratoires étrangers qui seraient heureux de nous supplanter. Il lui demande quelles dispositions il compte prendre à cet égard qui soient de nature à permettre à la mission précitée de poursuivre d'une façon remarquable le prestige de la France.