

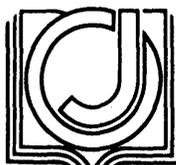
SÉNAT

DÉBATS PARLEMENTAIRES

XPER
63

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION DES JOURNAUX OFFICIELS
26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15.
TELEX 201176 F DIRJO PARIS



TÉLÉPHONES :
STANDARD : (1) 40-58-75-00
ABONNEMENTS : (1) 40-58-77-77

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1990-1991

COMPTE RENDU INTÉGRAL

6^e SÉANCE

Séance du mercredi 10 octobre 1990

SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE M. JEAN CHAMANT

1. **Procès-verbal** (p. 2622).
2. **Candidatures à la commission spéciale chargée de vérifier et d'apurer les comptes** (p. 2622).
3. **Contrat de construction d'une maison individuelle.** - Discussion d'un projet de loi (p. 2622).
Discussion générale : M. Louis Besson, ministre délégué auprès du ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer, chargé du logement.
4. **Souhaits de bienvenue à M. l'ambassadeur des Etats-Unis d'Amérique** (p. 2625).
5. **Contrat de construction d'une maison individuelle.** - Suite de la discussion d'un projet de loi (p. 2625).
Discussion générale (*suite*) : MM. Robert Laucournet, rapporteur de la commission des affaires économiques ; Jean Simonin, Ernest Cartigny, William Chervy, Louis Moinard, Jean-Luc Bécart.
6. **Nomination des membres de la commission spéciale chargée de vérifier et d'apurer les comptes** (p. 2632).
7. **Contrat de construction d'une maison individuelle.** - Suite de la discussion et adoption d'un projet de loi (p. 2632).
Discussion générale (*suite*) : M. le ministre.
Clôture de la discussion générale.

Suspension et reprise de la séance (p. 2634)

Article 1^{er} (p. 2634)

Article L. 230-1 du code de la construction et de l'habitation. - Adoption (p. 2636)

Article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation (p. 2636)

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

Amendement n° 2 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 3 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 4 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article du code, modifié.

Article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation (p. 2637)

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

Amendement n° 6 rectifié de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 7 de la commission et sous-amendement n° 42 du Gouvernement ; amendement n° 31 de M. Jean-Luc Bécart. - MM. le rapporteur, le ministre, Jean-Luc Bécart. - Adoption du sous-amendement n° 42 et de l'amendement n° 7 modifié, l'amendement n° 31 devenant sans objet.

Amendement n° 8 de la commission et sous-amendement n° 43 du Gouvernement. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

Adoption de l'article du code, modifié.

Article additionnel après l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation (p. 2638)

Amendement n° 9 de la commission et sous-amendement n° 44 du Gouvernement. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié constituant un article additionnel.

Article L. 231-3 du code de la construction et de l'habitation (p. 2639)

Amendement n° 10 de la commission et sous-amendements nos 45 à 47 du Gouvernement. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption des trois sous-amendements et de l'amendement modifié.

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

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

Amendement n° 34 rectifié de M. Henri Collette. - MM. Henri Collette, le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article du code, modifié.

Article L. 231-4 du code de la construction et de l'habitation. - Adoption (p. 2641)

Article L. 231-5 du code de la construction et de l'habitation (p. 2641)

Amendement n° 32 de M. Jean-Luc Bécart. - MM. Jean-Luc Bécart, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendements n°s 13 de la commission et 48 du Gouvernement. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption de l'amendement n° 13, l'amendement n° 48 devenant sans objet.

Amendement n° 14 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article du code, modifié.

Article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation (p. 2642)

Amendement n° 15 de la commission. - M. le rapporteur. - Adoption.

Amendements n°s 16 de la commission et 49 du Gouvernement. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption de l'amendement n° 16, l'amendement n° 49 devenant sans objet.

Adoption de l'article du code, modifié.

Article L. 231-7 du code de la construction et de l'habitation (p. 2643)

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

Demande de priorité (p. 2643)

Demande de priorité de l'amendement n° 27. - MM. le rapporteur, le ministre. - La priorité est ordonnée.

Article additionnel après l'article 1^{er} (p. 2643)

Amendement n° 27 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption de l'amendement constituant un article additionnel.

Article 1^{er} (suite) (p. 2643)

Article L. 231-7 du code de la construction et de l'habitation (suite) (p. 2643)

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

Amendements n°s 30 de M. Jean Simonin, 19 de la commission, et sous-amendement n° 50 du Gouvernement. - MM. Jean Simonin, le rapporteur, le ministre. - Adoption d'une demande de priorité de l'amendement n° 19 ; adoption du sous-amendement n° 50 et de l'amendement n° 19 modifié, l'amendement n° 30 devenant sans objet.

Adoption de l'article du code, modifié.

Article L. 231-8 du code de la construction et de l'habitation. - Adoption (p. 2645)

Article L. 231-9 du code de la construction et de l'habitation (p. 2645)

Amendement n° 20 de la commission et sous-amendement n° 36 rectifié bis de M. Henri Collette. - MM. le rapporteur, Henri Collette, le ministre. - Adoption du sous-amendement et de l'amendement complété constituant l'article du code, modifié.

Articles L. 231-10 et L. 231-11 du code de la construction et de l'habitation. - Adoption (p. 2646)

Article L. 231-12 du code de la construction et de l'habitation (p. 2646)

Amendement n° 21 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendements n°s 37 de M. Henri Collette, 39 de M. Louis Moinard et 22 de la commission. - MM. Henri Collette, Louis Moinard, le rapporteur, le ministre, Philippe Adnot. - Rejet de l'amendement n° 37 ; adoption de l'amendement n° 39, l'amendement n° 22 devenant sans objet.

Amendement n° 40 de M. Louis Moinard. - MM. Louis Moinard, le rapporteur, le ministre. - Retrait.

Amendement n° 38 rectifié ter de M. Henri Collette. - MM. Henri Collette, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Adoption de l'article du code, modifié.

Article L. 232-1 du code de la construction et de l'habitation (p. 2649)

Amendement n° 23 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 24 de la commission et sous-amendement n° 51 du Gouvernement. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

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

Adoption de l'article du code, modifié.

Article L. 232-2 du code de la construction et de l'habitation (p. 2650)

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

Adoption de l'article du code, modifié.

Adoption de l'article 1^{er} modifié.

Article 2 (p. 2650)

Amendement n° 28 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 3. - Adoption (p. 2650)

Article 4 (p. 2650)

Article L. 241-8 du code de la construction et de l'habitation (p. 2650)

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

Adoption de l'article du code, modifié.

PRÉSIDENCE DE M. ETIENNE DAILLY

Article L. 241-9 du code de la construction et de l'habitation (p. 2651)

Amendement n° 41 de M. Louis Moinard. - MM. Louis Moinard, le rapporteur, le ministre. - Retrait.

Adoption de l'article du code.

Adoption de l'article 4 modifié.

Articles 5 à 7. - Adoption (p. 2651)

Vote sur l'ensemble (p. 2651)

MM. Roland Courteau, Henri Collette, Jean Simonin, Richard Pouille, Ernest Cartigny, le ministre.

Adoption de l'ensemble du projet de loi.

8. Retrait d'une question orale avec débat (p. 2653).

9. Dépôt d'un projet de loi (p. 2653).

10. Dépôt de rapports (p. 2653).

11. Dépôt de rapports d'information (p. 2654).

12. Ordre du jour (p. 2654).

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENTE DE M. JEAN CHAMANT

vice-président

La séance est ouverte à quinze heures.

M. le président. La séance est ouverte.

1

PROCÈS-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 À LA COMMISSION SPÉCIALE CHARGÉE DE VÉRIFIER ET D'APURER LES COMPTES

M. le président. L'ordre du jour appelle la nomination des membres de la commission spéciale chargée de vérifier et d'apurer les comptes.

Conformément à l'article 8 du règlement, la liste des candidats remise par les bureaux des groupes a été affichée.

Cette liste sera ratifiée s'il n'y a pas d'opposition dans le délai d'une heure.

3

CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

Discussion d'un projet de loi

M. le président. L'ordre du jour appelle la discussion du projet de loi (n° 298, 1989-1990) relatif au contrat de construction d'une maison individuelle. [Rapport n° 480 (1989-1990).]

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

M. Louis Besson, ministre délégué auprès du ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer, chargé du logement. Monsieur le président, mesdames, messieurs les sénateurs, le projet de loi que nous examinons aujourd'hui concerne, à l'évidence, la vie d'un grand nombre de nos concitoyens, ainsi que le confirment les statistiques dont nous disposons.

En effet, le parc des maisons individuelles, déjà très important, va continuer à s'accroître, même si, pour des raisons liées tant à la conjoncture économique qu'à des faits de société, on assiste depuis quelques années à un ralentissement de l'augmentation de ce parc.

Tout permet, néanmoins, de penser que l'accession à l'habitat individuel constitue l'expression d'un désir très largement partagé par nombre de nos concitoyens.

Légiférer dans un domaine où les conséquences économiques et humaines des choix des candidats acquéreurs sont considérables ne peut se faire qu'au terme d'un travail de réflexion et de maturation mené dans la concertation la plus large avec tous les acteurs de ce qu'il est convenu d'appeler l'acte de construire, et qui mériterait sans doute autant la qualification d'acte d'acquérir. C'est ce que nous avons voulu faire, et je tiens à remercier l'ensemble des partenaires concernés pour leur esprit constructif et coopératif.

Je voudrais, à ce stade de mon propos, mesdames, messieurs les sénateurs, souligner l'importance des travaux qui ont été menés à bien par votre rapporteur et qui ont été sanctionnés par une approbation unanime du texte soumis à votre commission des affaires économiques.

Votre rapporteur a procédé, en effet, à une analyse extrêmement fouillée de la réalité et de ses dysfonctionnements en même temps qu'il a exposé avec une très grande clarté à la fois les objectifs de la loi et le détail de ses modalités d'application.

Permettez-moi, monsieur le rapporteur, de vous remercier pour ce travail remarquable, qui a parachevé une longue période de concertation entre pouvoirs publics, professionnels, organisations de consommateurs, au cours de laquelle chacun a recherché des solutions pertinentes à des problèmes dont personne ne saurait contester la gravité.

Je tiens aussi à rendre hommage à tous ceux qui, dans un passé récent, ont contribué, par des initiatives diverses, à faire avancer la réflexion, à esquisser et à construire des schémas de solution.

Vous évoquez dans votre rapport, monsieur Laucournet, la proposition de loi de M. Jean-Marie Daillet, qui n'a pas, à l'époque, bénéficié d'une consécration législative. Pour autant, nombre de ses dispositions sont restées d'actualité et le présent projet de texte intègre et reprend certaines d'entre elles. Il convient de rendre hommage l'auteur de ladite proposition.

Par ailleurs, mes services ont, sur la base de travaux internes à l'administration, proposé à la fin de l'année 1989 un premier document présentant un ensemble de mesures qui ont fait l'objet d'une large concertation avec les divers partenaires : associations de consommateurs, constructeurs de maisons individuelles, entrepreneurs, artisans, banquiers et garants. Ce processus a permis de faire apparaître de larges convergences de vue, que le présent projet prend largement en compte, portant à la fois sur le constat et sur les objectifs à atteindre.

Ce constat commun ne pouvait que conduire à affirmer et à concrétiser une triple exigence : exigence de protection renforcée des maîtres d'ouvrage acquéreurs ; exigence de professionnalisme accru des acteurs de la construction ; exigence de protection des sous-traitants.

Avant d'explicitier les motifs de cette triple orientation, permettez-moi de faire un retour rapide sur le constat lui-même.

Il faut, tout d'abord, savoir que le secteur de la maison individuelle, après une période d'expansion très forte, connaît une situation moins florissante : l'âge d'or des années soixante-dix apparaît révolu.

Les dernières années de la décennie quatre-vingt ont été marquées par un certain repli de la maison individuelle, d'autant plus apparent que le logement collectif bénéficiait, dans le même temps, d'un certain redémarrage. Le secteur diffus a été le plus affecté par cette évolution défavorable, dont les causes sont multiples.

La première raison de cette évolution tient à la nouvelle donne économique, caractérisée par des taux d'intérêt réels élevés, extrêmement pénalisants pour l'accession à la propriété.

Au début des années quatre-vingt, le choc a pu être atténué grâce à un engagement considérable de l'Etat par l'intermédiaire des P.A.P. - prêts aidés pour l'accession à la propriété - et des prêts conventionnés ouvrant droit à l'A.P.L. - aide personnalisée au logement - mais aussi grâce à un expédient, dispositif qui s'est avéré à l'usage dangereux, je veux parler de la progressivité des remboursements. Les difficultés qui en ont résulté pour de nombreux accédants ont incité à la prudence tous les intervenants et, d'abord, les banquiers.

Si le secteur de la maison individuelle en diffus en a le plus souffert, c'est parce que la valeur de revente de ces maisons était parfois inférieure, voire très inférieure à leur prix d'achat, notamment à cause de leur localisation, qui n'était pas toujours judicieuse. Certains banquiers en ont tiré les conséquences en limitant les prêts à l'accession à la propriété dans le secteur diffus.

D'autres facteurs économiques, tels que la hausse du prix des terrains, méritent encore l'analyse. Il serait néanmoins excessif de se limiter, pour la compréhension de cette évolution, au seul registre économique.

Force est de constater que nous sommes dans une société extrêmement évolutive, dont les besoins se diversifient.

Considérons d'abord l'évolution des besoins.

Cette évolution ne condamne pas, tant s'en faut, la maison individuelle. Tout au contraire, l'idée de disposer d'un « chez soi » autonome reste une aspiration fondamentale d'un très grand nombre de nos concitoyens. Cette volonté d'accéder à la propriété d'une maison individuelle nous est encore confirmée par un récent sondage paru au mois d'avril dernier.

Cette enquête fait notamment apparaître que les acquisitions des cinq dernières années et les intentions d'acquérir portent à concurrence de 65 p. 100 sur la maison individuelle - 37 p. 100 dans le neuf et 28 p. 100 dans l'ancien. C'est dire si, potentiellement, la maison individuelle reste un espace de vie privilégié.

Il n'est pas étonnant, dans ces conditions, de constater, grâce aux premiers résultats de l'enquête sur le logement de 1988, que, sur 11 200 000 ménages propriétaires de leur résidence principale, plus de 9 millions possèdent une maison individuelle, et que 2 500 000 locataires occupent ce type de logement. Nous sommes donc devant une tendance lourde et pérenne, que les aléas de la conjoncture ne sauraient remettre globalement en cause.

Reste que la demande a probablement changé de nature et a connu des mutations internes dont toutes les nuances n'ont peut-être pas été saisies, mesurées et traitées avec pertinence.

Nous pressentons, en effet, que les exigences exprimées par les candidats potentiels sont et seront toujours plus grandes ; j'ai eu l'occasion de le dire. Le temps des lotissements stéréotypés, des localisations irréflechies, faisant fi de toute préoccupation d'environnement est, sans doute, et j'ajouterais heureusement, un temps révolu. L'acquéreur détermine aujourd'hui ses choix en prenant en considération d'autres éléments tels que la facilité de desserte ou la proximité d'équipements éducatifs, sociaux, culturels.

Cette exigence de qualité s'étend, bien évidemment aussi, au bâti lui-même. L'utilisateur acquéreur d'un habitat attend un niveau de prestations techniques qui soit à la hauteur de ses exigences. L'aspect architectural, la solidité du bâti, la performance des matériaux deviennent autant de critères de choix. L'acquéreur souhaite de plus en plus échapper à un type de construction répétitif, à un habitat à la chaîne.

Il tient à s'assurer l'appropriation entière de son bien au travers d'une singularité plus affirmée, d'une identité mieux individualisée.

Il appartient aux acteurs professionnels de la construction de prendre en compte ce type d'exigence et d'y répondre par la recherche permanente de produits adéquats.

J'ajoute enfin - ce sera le troisième point de mon constat - que le même acquéreur aspire à une sécurité véritable d'accession, sécurité trop souvent compromise par toute une série de pratiques qui, dans certains cas, sont de nature spoliatrice.

Le bilan des pratiques de construction fait apparaître la persistance de comportements abusifs et d'anomalies graves au niveau du contrat lui-même et de son exécution, même si, reconnaissons-le, ils sont heureusement peu fréquents.

Il existe encore, nous le savons tous, un taux de sinistres trop important, qui conduit à des situations parfaitement inacceptables.

Ce taux de sinistres important a des causes diverses, tels le non-respect de la réglementation, les défaillances des professionnels, ou encore l'exécution de prestations non conformes aux stipulations contractuelles prévues, mettant en péril l'opération d'accession elle-même.

L'énumération de ces dysfonctionnements serait trop longue et je ne peux que vous renvoyer au bilan exhaustif qui en a été excellemment fait par votre rapporteur.

Elle ouvre, en effet, un vaste champ d'errements divers, allant de l'existence de clauses abusives dans les contrats jusqu'au dépôt de bilan plus ou moins justifié, qui conduisent à des situations désastreuses tant pour les acquéreurs que pour les sous-traitants. Je rappelle, à cet égard, que les enquêtes qui ont été effectuées dans plusieurs départements font ressortir chaque année un nombre de faillites de constructeurs avoisinant les 10 p. 100.

De leur côté, les organisations professionnelles d'artisans et de petites entreprises considèrent que près de 6 000 sous-traitants sont touchés par ces faillites. En 1989, 4 000 chantiers de maisons individuelles n'auraient ainsi pu être achevés, ce qui a mis en situation difficile environ 3 p. 100 des acheteurs.

Il n'est pas admissible qu'un acquéreur se trouve confronté à des dépassements de coût imputables à l'interruption des travaux ou, pire encore, au versement de sommes supérieures au coût des travaux réellement engagés.

Il n'est pas plus admissible qu'un acquéreur ne puisse occuper sa maison parce qu'elle est inachevée tout en étant obligé de rembourser les mensualités des emprunts qu'il a contractés et de continuer à payer les loyers du logement qu'il occupe.

De telles situations constituent une réalité socialement inacceptable qu'il faut combattre par tous moyens, notamment les moyens d'ordre juridique qui sont mis en place dans le présent projet.

A côté de ces cas extrêmes, il existe aussi beaucoup de situations de mal-être liées à des contrats mal définis ou mal exécutés, situations auxquelles il est de notre devoir de remédier.

Tel est, monsieur le président, monsieur le rapporteur, mesdames, messieurs les sénateurs, schématiquement rappelé, l'état des lieux auquel pouvoirs publics, professionnels de la construction et maîtres d'ouvrage acquéreurs se sont trouvés confrontés, et que le projet de loi que nous vous présentons veut contribuer à améliorer.

Quels sont les objectifs de ce projet de loi ? Quelles sont ses modalités essentielles ?

Les objectifs, je l'ai brièvement indiqué au début de mon intervention, sont au nombre de trois.

Il s'agit, tout d'abord, de mieux protéger l'acquéreur. Certes, l'état actuel du droit, par la conjonction et la combinaison de divers textes spécifiques ou généraux, entraîne un degré de protection qui n'est pas négligeable.

Votre rapporteur a établi un bilan pour l'ensemble des pays européens qui montre qu'en ce domaine notre dispositif législatif soutient avantageusement la comparaison, au moins au niveau des textes. Notre droit de la consommation présente une palette de dispositions protectrices. Il reste à souhaiter que l'usage en soit systématisé.

La commission des clauses abusives a, de son côté, mené un travail d'expertise des contrats, dont l'utilité doit être soulignée. La législation de 1971 a constitué un apport positif important en délimitant le champ du contrat et en définissant les responsabilités.

Il n'en reste pas moins incontestable que des failles subsistent, dans lesquelles ont pu s'engouffrer nombre d'intervenants qui n'ont en réalité de constructeurs que le nom.

Cela étant, la qualité du maître d'ouvrage emporte, en l'état actuel, toute une série d'implications qu'un acquéreur ordinaire a quelques difficultés à mesurer exactement. La maîtrise d'ouvrage n'est pas, en effet, un exercice qui se prête à l'amateurisme et il faut convenir que la charge de cette qualification, supportée par certains acquéreurs ignorant à

peu près tout des arcanes du droit comme de la technique, constitue de fait une surcharge peu supportable dès lors qu'une telle qualification n'est pas solidement encadrée par des règles claires et lisibles par tous.

Le projet de loi qui vous est soumis tire les conséquences de cette situation - j'aurai l'occasion d'y revenir dans un instant - et il propose des solutions concrètes permettant de mieux assurer le processus d'acquisition.

Le deuxième objectif de ce texte, complémentaire du premier, tend à conforter le professionnalisme des constructeurs. De ce point de vue, nous ne partons pas de rien, loin s'en faut. La très grande majorité des professionnels, je tiens à le souligner, accomplit un travail de qualité et justifie pleinement des capacités multiples - techniques, financières, juridiques - que suppose une opération de construction bien menée.

Le professionnalisme, c'est l'émergence systématique d'une politique de qualité ; c'est, du même coup, assurer les vrais professionnels contre les risques de concurrence déloyale et contre les risques que peut entraîner, s'il n'y est préventivement pris garde, l'ouverture du marché unique européen.

Ce professionnalisme doit cependant être aidé et, parallèlement, renforcé, d'autant qu'à la marge - mais cette « marge » a des effets dévastateurs - persistent des comportements irresponsables, que nous voulons combattre.

Le professionnalisme est une exigence d'efficacité sociale, mais aussi économique.

L'efficacité sociale doit au maître d'ouvrage l'assurance qu'il arrivera dans de bonnes conditions au terme du processus d'acquisition.

L'efficacité économique passe par une plus grande rigueur du jeu contractuel entre les divers acteurs de la construction.

Enfin - c'est le troisième objectif - il faut remédier à l'excès de dépendance de la sous-traitance, qui peut constituer à cet égard un risque de mauvaise gestion, avec des conséquences souvent dramatiques pour de nombreux artisans.

C'est la réalisation de ces trois objectifs qui a déterminé le choix des mesures concrètes arrêtées dans le présent projet.

Avant d'en énumérer les plus essentielles, je ferai une remarque préalable. Ces mesures ne peuvent être rangées en deux catégories distinctes, les pro-consuméristes d'un côté et, de l'autre, les « pro-professionnelles », si j'ose dire. En réalité, chacune de ces mesures participe à la réalisation des objectifs recherchés.

Avoir un contrat plus clair, plus cohérent, plus explicite quant à la nature des prestations qu'il doit produire, c'est, certes, protéger l'acquéreur, mais c'est aussi donner au professionnel une présomption de garantie de sérieux qui ne peut que consolider sa démarche commerciale.

Je pourrais ainsi multiplier les exemples de la coexistence de cette double finalité dans la plupart des mesures proposées.

Cette remarque vaut aussi pour ce qui concerne le rôle des différents professionnels, qu'ils soient prêteurs, garants, constructeurs de maisons individuelles, entrepreneurs, sous-traitants.

Il s'agit bien de faire en sorte que la qualité globale du produit s'améliore, donc que la qualité de l'intervention de chacun se développe, grâce à une responsabilisation accrue de tous, y compris de l'accédant.

J'en viens maintenant au rappel du contenu des plus importantes dispositions du projet.

La mesure principale de ce texte concerne la mise en place d'une garantie de livraison obligatoire de la maison à prix et délai convenus.

En cas de défaillance du constructeur, le garant, assureur ou banquier, se verra pleinement subrogé dans les obligations du constructeur. Il lui incombera donc de faire ou de faire faire. L'acquéreur, dans tous les cas, bénéficiera de la garantie de livraison effective d'un bien sur lequel il a massivement investi, financièrement mais aussi affectivement.

Ce nouveau dispositif, par ailleurs rendu obligatoire, apporte à l'accédant des sécurités supplémentaires par rapport à l'actuelle garantie extrinsèque.

La mise en place d'une telle garantie n'aurait qu'un sens limité si le champ d'application du contrat n'était pas lui-même précisé. Nous savons tous que certains constructeurs - heureusement minoritaires - ont l'art de se glisser entre les mailles d'un texte de loi. Il existe un risque objectif de voir quelques intervenants arguer de la nature de leur prestation pour échapper aux contraintes imposées par le nouveau contrat et « fuir » plus ou moins artificiellement vers d'autres formes de relations contractuelles.

C'est ce qui nous a conduits, d'une part, à élargir le champ d'application de l'ancien contrat de construction de maisons individuelles et, d'autre part, à mieux définir le contrat d'entreprise lorsque celui-ci est utilisé pour réaliser un niveau de prestations suffisamment important pour que l'on considère que l'entrepreneur fait acte de construire une maison individuelle.

La loi prévoit donc deux types de contrats : le contrat de maison individuelle avec fourniture de plans, et le contrat sans fourniture de plans.

Ces contrats ont en dénominateur commun d'imposer la garantie de livraison, et donc de sécuriser l'accédant. Ils varient néanmoins en termes d'exigences contractuelles, par la prise en compte de la différence des prestations fournies.

Ce projet comporte encore un nombre important de précisions quant au contenu même des obligations contractuelles, qui ont pour objectif commun de bâtir les multiples relations entre les différents acteurs sur des bases solides, et ainsi de mieux les responsabiliser.

Les conditions de fixation et de révision du prix et du délai convenus sont clairement définies. De même, la nature des prestations à fournir se trouve mieux précisée.

Ainsi, dorénavant, aux termes de ce projet de loi, le contrat ne pourra plus se limiter à comporter de façon souvent floue « la consistance et les caractéristiques du bâtiment à construire ». Il devra indiquer « la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant tous les travaux d'adaptation au sol et tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble, ainsi que le coût des raccordements aux réseaux divers ».

Cet accroissement de la précision des prestations à effectuer ne peut que renforcer la transparence des rapports contractuels nécessaires.

Une autre préoccupation traduite dans ce projet de loi est de mieux protéger la sous-traitance.

Je tiens à le préciser d'emblée, notre démarche ne consiste pas à établir un statut particulier spécifiquement et exclusivement applicable à la sous-traitance dans le secteur de la maison individuelle. Il existe, en la matière, une législation générale de droit commun qu'il n'est pas dans l'intention du Gouvernement de remettre en cause. Pour autant, ne saurait être méconnu le fait que la sous-traitance dans ce secteur de la construction connaît des difficultés spécifiques et que certaines pratiques contribuent malheureusement à « étrangler » un type d'activité dont l'intérêt économique est une évidence.

C'est pourquoi le projet renforce fortement la protection des sous-traitants en imposant, d'une part, l'obligation d'un contrat écrit et, d'autre part, des délais pré-établis de paiement.

Le projet de loi comporte, par ailleurs, un certain nombre de dispositions qui visent à davantage responsabiliser à la fois le garant et le prêteur.

Le prêteur devra, notamment, sinon effectuer une sorte de contrôle de légalité, du moins veiller à l'existence et au respect des énonciations contractuelles imposées par la loi, qui, je le rappelle, sera d'ordre public.

Il convient, en effet, que le prêteur, s'il n'est pas en tant que tel partie au contrat, s'implique suffisamment pour accomplir dans les meilleures conditions le devoir de conseil qui est le sien en tant qu'intermédiaire quasi obligé dans la procédure de conclusion de ce contrat.

Je sais, monsieur le rapporteur, que vous avez souhaité clarifier et préciser le degré de responsabilité encouru à ce titre. Nous aurons donc l'occasion d'y revenir au cours du débat. Je me félicite cependant que vous-même et la commission ayez accepté le principe d'une telle responsabilité.

S'agissant du rôle du garant, le texte renforce considérablement le niveau de ses obligations.

D'une part, la caution doit désormais assurer une couverture beaucoup plus importante. Comme vous l'avez souligné dans votre rapport, monsieur Laucournet, « même si une franchise de 5 p. 100 est instituée sur les dépassements du prix convenu qui sont mis à sa charge, elle a dorénavant à assumer, en sus, le coût des paiements anticipés et des suppléments de prix du fait du constructeur ».

D'autre part - il s'agit là d'un point essentiel - le garant ne peut plus se dégager de sa responsabilité par le seul versement d'indemnités financières. Il lui appartient dorénavant, comme je l'ai déjà dit, de faire ou de faire faire. L'implication du garant dans le processus de construction se trouve donc fortement accrue.

Je suis conscient qu'un tel surcroît de prestations a un coût économique. D'ores et déjà, mes services ont engagé une concertation systématique avec l'ensemble des garants potentiels.

La loi prévoit, en outre, un délai d'un an entre sa promulgation et l'entrée en vigueur des nouvelles règles qui seront posées. Ce délai permettra, j'en suis convaincu, de prolonger utilement la concertation en cours et de dégager des solutions acceptables en termes de coût pour les acquéreurs et en termes d'éligibilité pour les constructeurs, entrepreneurs et artisans.

Vous l'avez compris, la philosophie du projet de loi vise à professionnaliser les acteurs et non pas à restreindre leur nombre.

Ce texte ne doit pas établir une sorte de « pré carré » corporatiste. Il s'agit d'aider les compétences et non d'étouffer de quelque façon que ce soit le droit d'initiative et d'établissement de quiconque.

J'ajoute, enfin, que la loi instaure des mécanismes de contrôle et de sanction renforcés, en vue de mieux protéger les acquéreurs aussi bien que les sous-traitants. Il importe, en effet, que les transgressions éventuelles de ce dispositif fassent l'objet de sanctions suffisamment dissuasives.

Tels sont, monsieur le président, monsieur le rapporteur, mesdames, messieurs les sénateurs, les axes essentiels de ce projet de loi.

Permettez-moi de rappeler, en conclusion, que la maison individuelle constitue à part entière l'un des maillons de la chaîne du logement.

Vous le savez, Michel Delebarre et moi-même avons engagé une politique résolue visant à faire en sorte que le droit au logement pour tous s'inscrive progressivement dans les faits. J'ai eu maintes fois l'occasion de le dire, l'existence dans notre société d'une population marginalisée, délocalisée, écartée, pour tout dire, de la vie de la cité et de la vie sociale constitue une réalité inacceptable.

La loi du 31 mai 1990, à l'élaboration de laquelle vous avez participé, a mis en place des outils adaptés pour faciliter l'accès et le maintien au logement des plus défavorisés de nos concitoyens. Son efficacité sera fonction, j'en suis convaincu, de la volonté effective de tous à se saisir de ces outils pour leur donner plein effet.

Ce que nous constatons sur le terrain nous rend aujourd'hui optimistes puisque, dans nombre de départements, d'ores et déjà, les discussions se sont engagées et ont bien progressé entre les représentants de l'Etat et les conseils généraux.

Mais la politique de solidarité ainsi engagée ne saurait constituer, à elle seule, une politique du logement présentant une véritable cohérence d'ensemble.

Le droit au logement doit être un droit ouvert à toutes les catégories sociales et à tous les types d'aspirations. Il faut un équilibre entre construction neuve et mobilisation du patrimoine existant, entre secteur social et secteur privé, entre locatif et accession à la propriété.

Le droit au logement consiste, aujourd'hui, à faire en sorte que chaque ménage puisse, au fil des évolutions de son pouvoir d'achat et de ses exigences de vie, effectuer ce que l'on pourrait appeler un cursus résidentiel diversifié, ajusté en permanence à ses possibilités, en adéquation avec la part de rêve que chacun d'entre nous recèle et aspire à voir traduire dans les faits.

Dans ce cursus, la maison individuelle a toute sa place. Il convenait que cette place soit fortifiée. Tel est l'objectif fondamental de ce projet. *(Applaudissements.)*

4

SOUHAITS DE BIENVENUE À M. L'AMBASSADEUR DES ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE

M. le président. Mes chers collègues, j'ai le plaisir de saluer la présence, dans notre tribune officielle, de son excellence M. Walter Curley, ambassadeur des Etats-Unis en France.

Je lui présente, au nom du Sénat, nos souhaits de bienvenue dans notre assemblée. *(Mmes et MM. les sénateurs se lèvent et applaudissent.)*

5

CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

Suite de la discussion d'un projet de loi

M. le président. Nous poursuivons la discussion du projet de loi relatif au contrat de construction d'une maison individuelle.

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

M. Robert Laucournet, rapporteur de la commission des affaires économiques et du Plan. Monsieur le ministre, le texte très attendu dont vous porterez la légitime paternité et que vous avez soumis et fait adopter en conseil des ministres, le 14 mai dernier, avait déjà suscité, à cette époque, une approbation générale.

Les titres de la presse dégageaient nettement le consensus d'une opinion publique troublée par l'énumération des scandales. « Imprécisions et filouteries », tel était le titre d'un article remarqué ; « Les acquéreurs sont mieux protégés » ; « Les pavillons ne seront plus menacés par des contrats branchés » ; « C'est la fin du cauchemar pour l'acheteur » ; « Vers des pavillons sans souci » ; « La fin des mauvaises surprises » ; « La certitude de la construction réalisée dans les délais et au prix convenus » ; « La chasse aux constructeurs escrocs ».

Seules se faisaient jour quelques appréhensions des professionnels du bâtiment, fédération nationale du bâtiment et confédération de l'artisanat, qui s'estimaient insuffisamment protégés : « Un mieux, mais les problèmes demeurent » ; « Vulnérabilité subsistante des sous-traitants » ; « Difficulté pour les petits constructeurs d'accéder aux garanties ».

Les impressions favorables se sont confirmées et les inquiétudes spontanées ont été levées après nos travaux de l'été. Les auditions nombreuses auxquelles nous avons procédé me permettent de rapporter aujourd'hui devant le Sénat un texte qui devrait faire l'unanimité de la Haute Assemblée.

Si je voulais terminer par une dernière citation, je choisirais un extrait d'un article de Mme Josée Doyère, dans *Le Monde*, car je crois qu'elle faisait bien le point de la question dès le mois de mai : « Se lancer dans la construction d'une maison individuelle en diffus... et obtenir que la maison, toujours chèrement payée, soit effectivement livrée, cela devrait aller de soi. Quand on est artisan du bâtiment, accepter un contrat de sous-traitance, travailler dur avec ses compagnons et ses apprentis, et être sûr d'être payé de sa peine, cela devrait aller de soi. Pourtant, les drames existent, s'ajoutant à ceux du surendettement pour les acquéreurs et se traduisant par des faillites en cascade pour les sous-traitants. »

La maison individuelle est, certes, un habitat apprécié. Les Français la préfèrent aux immeubles collectifs. Les sondages effectués en ce domaine le rappellent régulièrement et l'analyse des statistiques immobilières le démontre.

En 1989, les 174 000 maisons individuelles mises en chantier ont représenté 51,3 p. 100 de l'ensemble des logements neufs commencés. Actuellement, sur près de vingt et un millions de résidences principales, le parc immobilier national compte douze millions de maisons individuelles.

Cette inclination en faveur de l'habitation individuelle se manifeste tout particulièrement lorsque nos concitoyens choisissent d'acquérir leur logement. Parmi les quelque onze millions de ménages qui sont propriétaires de leur résidence principale, plus de neuf millions possèdent une maison individuelle. Ainsi, quatre propriétaires sur cinq vivent en maison individuelle, alors que seul un locataire sur cinq fait le même choix !

La maison individuelle représente une activité économique importante. Celle-ci regroupe 5 000 entreprises qui, l'année dernière, employaient 350 000 personnes et ont totalisé un chiffre d'affaires de 67 milliards de francs.

Les petites entreprises du bâtiment que nous connaissons dans nos provinces se trouvent tout particulièrement représentées dans cette activité. Sur 5 000 constructeurs, seuls 850 édifient plus de vingt maisons par an. Les artisans assurent 60 p. 100 du chiffre d'affaires du secteur, dont 20 p. 100 en sous-traitance.

Le contrat de construction est un acte fréquent et important. La grande majorité des opérations de construction pavillonnaire sont réalisées dans le cadre de contrats de construction d'une maison individuelle. En 1989, ce type de contrats semble avoir été utilisé par quelque 135 000 personnes. Pour les ménages qui le souscrivent, un tel acte représente souvent l'engagement financier le plus important de leur vie, une maison individuelle coûtant environ 400 000 francs.

Le droit existant correspond à une protection multiforme de l'acquéreur. Rien d'étonnant à ce que le législateur se soit attaché depuis longtemps à organiser, dans les meilleures conditions, le déroulement d'opérations aussi importantes.

Une loi de juillet 1971 a fixé des règles spécifiques pour la conclusion et l'exécution du contrat de construction et la loi Spinetta de 1978 a imposé au constructeur l'assurance obligatoire de la garantie décennale qu'il fournit à son client.

La loi Scrivener de 1979, relative à l'information des emprunteurs dans le domaine du crédit immobilier, et certaines dispositions de la loi Neiertz de 1989 sur le surendettement participent également à cette protection de l'acquéreur.

Ces diverses mesures confèrent un caractère original à notre droit national et le font d'ailleurs considérer comme étant, au niveau communautaire, le plus protecteur de l'accédant à la propriété d'une maison individuelle.

Pourtant, cette protection se révèle encore trop souvent illusoire au regard de l'illégalité de nombre de pratiques auxquelles l'acquéreur peut être confronté et de la malhonnêteté de certains comportements dont il peut être victime. Chacun peut citer quelques-unes des mésaventures survenues aux petits sinistrés de la maison individuelle. Et qui n'a entendu parler des grands naufragés de la propriété immobilière, échoués sur les écueils du surendettement, accrochés à une épave pavillonnaire et s'épuisant à rembourser les prêts écrasants souscrits pour l'acquérir ?

Les difficultés rencontrées par l'accédant résultent, la plupart du temps, de clauses contractuelles et de pratiques illégales ou abusives telles que l'imprécision du coût total des travaux, la fragilité des plans de financement, l'échelonnement irrégulier des paiements et la remise des clefs à la réception de la construction sous la condition d'une acceptation sans réserve des travaux.

Cette situation n'est pas plus satisfaisante pour l'acquéreur qu'elle ne l'est pour le sous-traitant, le maçon, le plâtrier, le plombier, le peintre.

La position du sous-traitant du pavillonneur n'est, par bien des aspects, guère plus enviable. Une loi de juillet 1975, que j'avais eu l'honneur de rapporter devant le Sénat, a édicté en sa faveur un certain nombre de règles générales visant à garantir son paiement même en cas de défaillance du constructeur. Cependant, ces règles s'appliquent difficilement pour un chantier ouvert dans le cadre d'un contrat de construction d'une maison individuelle en raison, notamment, de la logique particulière d'un tel contrat.

Cette situation, globalement insatisfaisante, se trouve aujourd'hui aggravée par la conjoncture dégradée que connaît le marché de la maison individuelle depuis plusieurs

années. Ce secteur enregistre, en effet, depuis son record de 1979 - 218 000 mises en chantier - une récession presque continue. Malgré de légères reprises en 1985 et 1987, les mises en chantier ont diminué, en moyenne, d'environ 4 p. 100 par an au cours de la dernière décennie. Les ouvertures de chantier de 1989 représentent à peine plus de 60 p. 100 de celles de 1979.

Il en résulte une exacerbation de la concurrence, qui a accru la fragilité des entreprises du secteur. Le nombre de dépôts de bilan a augmenté. Depuis 1987, dans certains départements, ce sont plus de 10 p. 100 des constructeurs qui, chaque année, sont mis en faillite.

Annuellement, pour l'ensemble du pays, les faillites de constructeurs emporteraient avec elles 6 000 sous-traitants. Travailler comme artisan sur un chantier de maisons individuelles n'est pas de tout repos et cela se révèle, parfois, fort périlleux !

En 1989, 4 000 chantiers de maisons individuelles n'ont pu être achevés pour cause de liquidation judiciaire de l'entreprise de construction. Ce sont ainsi près de 3 p. 100 des acquéreurs qui se sont trouvés affectés par le sinistre le plus sérieux qui puisse survenir. Engager sa fortune sur la construction d'une maison individuelle reste très aventureux et beaucoup plus risqué que la plupart des actes de consommation !

L'intervention de l'Etat était devenue nécessaire, et il faut vous féliciter, monsieur le ministre, de votre initiative. Vous avez procédé à une vaste concertation préalable avec l'ensemble des professionnels et des organisations consoméristes concernés. La procédure choisie apparaît fort judicieuse, car la réussite de la réforme suppose l'engagement des principaux acteurs du marché.

J'ai constaté moi-même, cet été, au cours de nombreuses auditions, que les différentes parties en cause approuvaient les solutions proposées. Je confirme pleinement ce que vous venez de dire sur l'économie de votre projet de loi.

Le texte présenté réussit à proposer des solutions à la fois intelligentes, équitables et efficaces aux problèmes à résoudre. Il vise à moraliser et à dynamiser le marché de la maison individuelle. Il assure une meilleure protection des acquéreurs et des sous-traitants et il responsabilise les sociétés d'assurance et les établissements de crédit qui interviennent lors d'une opération de construction.

Trois séries de mesures sont proposées pour obtenir ces résultats.

Tout d'abord, se trouve étendu et renforcé le régime juridique applicable aux contrats pouvant être passés entre un particulier et la personne qui s'engage à lui construire une maison en tout ou en partie. En outre, les entrepreneurs concernés par ces mesures doivent conclure avec leurs sous-traitants des contrats écrits respectant un certain nombre d'exigences légales.

Ensuite, et il s'agit là de la mesure essentielle du texte, la souscription d'une garantie de livraison à prix et délais convenus est rendue obligatoire pour tous ceux qui se chargent de la construction d'une maison individuelle.

Enfin, le texte organise un contrôle étroit du dispositif mis en place. Il associe à la vérification de son respect le garant et le prêteur qui participent à l'opération tout comme les agents de l'administration chargés de la répression des fraudes. Il prévoit, en outre, des sanctions pénales rigoureuses pour les infractions les plus graves.

La commission des affaires économiques et du Plan a examiné, au cours de sa réunion du 25 septembre et, plus récemment, ce matin, le projet de loi qui vient d'être décrit. En ma qualité de rapporteur, j'ai indiqué, à cette occasion, que je partageais les préoccupations qui avaient conduit à la préparation de ce texte, que j'en approuvais la plupart des mesures et que je me félicitais de la très large concertation qui avait présidé à leur élaboration.

J'ai estimé, toutefois, que le texte pouvait être amélioré et j'ai présenté une trentaine d'amendements à la commission, qui les a adoptés. Six d'entre eux sont plus particulièrement importants.

Ils visent, tout d'abord, à améliorer la protection de l'acquéreur et du sous-traitant, qui sont les personnes les plus vulnérables lors du déroulement d'une opération de construction de maison individuelle.

La commission a souhaité une meilleure protection de l'acquéreur par la nullité automatique de clauses abusives déséquilibrant gravement le contrat en sa défaveur.

L'un de ces amendements prévoit de rendre illégales plusieurs des stipulations figurant, fréquemment, dans les contrats de construction d'une maison individuelle et qui limitent, voire contournent, les règles protectrices édictées en faveur de l'acquéreur.

Il s'agit, notamment, des clauses obligeant le maître de l'ouvrage à donner « mandat en blanc » au constructeur pour rechercher le prêt nécessaire au financement de l'opération ou de celles qui déchargent, pour des motifs illégitimes, le constructeur de son obligation d'exécuter les travaux dans les délais prévus.

Nous aurons l'occasion de revenir plus en détail sur ces dispositions lorsque nous discuterons d'un amendement tendant à insérer un article additionnel après l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation.

La commission a décidé de proposer au Sénat d'aménager une meilleure sécurité financière des sous-traitants par la délimitation légale du délai de leur paiement.

Un amendement vous sera présenté pour fixer les conditions de paiement des sous-traitants par le constructeur, de telle sorte que tous bénéficient des mêmes règles - ce que ne permet pas le texte dans sa rédaction actuelle - et que se trouve limitée, de manière stricte, la période où ils se trouvent le plus exposés au risque de ne pas percevoir le fruit de leur travail, c'est-à-dire entre l'achèvement des travaux et leur règlement par le constructeur.

Nous avons recherché, par ailleurs, à favoriser l'allègement des charges financières pour les artisans qui n'ont à réaliser que partiellement la construction.

A cet effet, nous avons introduit d'autres modifications tendant à éviter de faire supporter la charge financière de l'obligation de livraison aux artisans du bâtiment qui n'ont à réaliser que partiellement la construction. Pour ce faire, il est proposé de n'imposer un contrat réglementé que lorsque les travaux effectués directement pour l'accédant ont pour objet le gros œuvre, le clos et le couvert, et non pas le gros œuvre et la seule mise hors d'eau, c'est-à-dire, naturellement, l'absence de pose des portes et des fenêtres.

Certains des amendements adoptés par la commission sont, enfin, destinés à infléchir le dispositif examiné de manière à mieux l'adapter aux réalités du marché.

La commission a également prévu l'aménagement des nouvelles règles de réception de la maison pour éviter d'éventuels abus pénalisant le constructeur.

Les règles posées pour la réception de la maison ont été aménagées afin d'éviter que les mesures envisagées, cherchant à rendre impossibles les abus de certains constructeurs, ne conduisent à des abus inverses de la part des acquéreurs.

Nous avons souhaité également atténuer les obligations financières de la caution.

La commission proposera, dans cet esprit, que les obligations financières pesant sur la caution - assureur ou banquier - qui fournit la garantie de livraison soient quelque peu atténuées afin de prendre en compte les contraintes spécifiques qui s'imposent à elle. Ainsi, lorsque la caution se trouve dans l'obligation d'intervenir, elle n'est assujettie au paiement des pénalités que doit verser le constructeur, dans l'hypothèse d'un retard de livraison de la maison, que dans les seuls cas où celui-ci excède trente jours.

Enfin, se fondant sur des faits d'expérience, la commission a prévu l'accentuation de la responsabilité du prêteur. C'est lui qui délivrera à l'acquéreur les fonds nécessaires au financement de la construction. En outre, avant de faire une offre de prêt, il devra vérifier la légalité du contrat passé entre l'acquéreur et le constructeur. La commission a décidé d'ajouter que ledit prêteur est responsable des paiements irréguliers effectués au constructeur sur le fondement du contrat contrôlé. Cette responsabilité ne joue toutefois que si ces paiements ont causé un préjudice au garant.

C'est donc un texte d'équilibre que nous avons voulu proposer au Sénat, un texte qui a pour fondement le projet de loi bien imaginé, bien construit par le ministre et ses collaborateurs. Le fait qu'il y ait peu d'amendements et que nous nous orientions vers une solution consensuelle nous conduit à penser que nous sommes sur le bon chemin.

Je tiens à vous le dire, je crois profondément que ce projet de loi est orienté dans le bon sens et je suis persuadé que les travaux du Sénat - du Parlement dans son ensemble - vont l'améliorer.

Je dois, toutefois, vous faire part de ma crainte que les bénéficiaires des nouvelles dispositions n'en profitent pas dans les meilleurs délais, faute d'en être suffisamment avertis. Sans information des citoyens sur l'évolution de leurs droits, il y a peu d'innovations juridiques qui puissent se traduire rapidement et efficacement dans les faits. La loi Neiertz sur le surendettement en est l'exemple le plus récent.

J'incline donc à penser que l'information la plus large - notamment par l'intermédiaire de la presse, investie de la mission de faire connaître les réformes en cours dans le domaine de la maison individuelle - est nécessaire, afin que, dans l'avenir, très peu de personnes aient à se repentir d'avoir méconnu les nouvelles protections établies en leur faveur.

Ainsi que l'écrivait en mai dernier dans son « billet » une journaliste très au fait du sujet, pour laquelle j'ai une haute estime : « Dans les opérations de construction de maisons individuelles dans lesquelles on se lance souvent sur un coup de cœur, laissant au vendeur le soin de tout régler, il faudra sans doute bien des campagnes de sensibilisation pour que la légitime exigence devienne le réflexe nécessaire. » (*Applaudissements.*)

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

M. Jean Simonin. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, les statistiques immobilières le démontrent, les maisons individuelles restent la forme d'habitat préférée des Français.

Toutefois, en dépit de cette aspiration profonde à posséder une maison individuelle, on assiste, dans le même temps, à un net ralentissement du rythme des constructions. Ainsi, l'an dernier, les mises en chantier ne représentaient que 60 p. 100 de ce qu'elles étaient voilà dix ans.

C'est d'ailleurs ce constat, monsieur le ministre, que vous soulignez en premier lieu dans l'exposé des motifs du présent projet de loi en écrivant : « Le secteur de la construction individuelle en diffus connaît depuis quelques années une situation préoccupante. »

Je rappellerai quelques chiffres : en 1980, 149 000 P.A.P. ont été financés contre seulement 51 000 en 1989, soit trois fois moins en presque dix ans.

Lors de la rencontre « Construction et aménagement », qui s'est tenue le 21 juin dernier à l'Assemblée nationale, notre collègue M. Cartigny, rapporteur spécial du budget du logement, a confirmé ce ralentissement inquiétant de la construction de la maison individuelle. Sur les cinq premiers mois de l'année 1990, on a constaté une baisse des autorisations, en ce qui concerne les P.A.P., de l'ordre de 25 p. 100 à 30 p. 100. Si ce rythme se maintient en cours d'année, les engagements budgétaires ne devraient porter que sur 30 000 P.A.P., au lieu des 50 000 inscrits dans la loi de finances initiale.

Quelles mesures comptez-vous prendre, monsieur le ministre, pour redresser une telle situation alors que le Gouvernement a fait, à juste titre, de la construction de logements une priorité, notamment pour fortifier la place de la maison individuelle ?

Les simples chiffres que j'ai cités montrent qu'un certain nombre d'obstacles freinent cette aspiration des Français à la maison individuelle, voire s'y opposent.

Quels sont ces obstacles ?

Le premier résulte de la stagnation des revenus.

Le deuxième est lié à l'évolution des aides de l'Etat en faveur du logement. Les personnes pouvant prétendre aux financements aidés connaissent, en effet, depuis 1984, de nombreux handicaps. Parmi ceux-ci, je rappellerai la réévaluation insuffisante des plafonds de ressources des P.A.P. et de la part de l'opération immobilière assurée par le P.A.P., ce qui oblige ces personnes à compléter le financement de leur achat par des prêts de droit commun beaucoup plus coûteux. J'ai souligné ce point en tant que rapporteur du projet de loi sur le surendettement des familles.

Le troisième obstacle concerne le prix des terrains. Si je prends l'exemple de ma région, l'Ile-de-France, l'acquisition du terrain représente parfois une mise de fonds équivalente, voire supérieure, à celle qui est nécessaire à la construction de la maison.

Enfin, à ces trois obstacles, j'ajouterai la crainte et parfois l'angoisse de devoir affronter des problèmes qui sont liés, d'une part, à des pratiques abusives, voire illégales, de certains constructeurs - imprécision du coût des travaux, notamment de ceux qui sont liés à l'adaptation du terrain, fragilité du plan de financement, la remise des clés subordonnée à une réception - et, d'autre part, à un dépôt de bilan du constructeur alors même que le chantier n'est pas achevé. Cette crainte est d'autant plus justifiée que le marché de la maison individuelle connaît actuellement une conjoncture extrêmement dégradée.

Tous ces obstacles, monsieur le rapporteur, vous les avez mis clairement en évidence dans votre rapport écrit, et je tenais à vous en remercier.

Tous ces obstacles, monsieur le ministre, vous les connaissez également ; le projet de loi que nous examinons aujourd'hui le démontre. Votre texte résulte, en effet, de la volonté d'assurer une meilleure protection des acquéreurs et d'assainir le marché en responsabilisant davantage les sociétés d'assurance et les établissements de crédit.

Si je partage - je le répète - votre objectif d'assainir un secteur où, trop souvent, des particuliers sont victimes de constructeurs peu scrupuleux, je suis néanmoins préoccupé par quelques dispositions de votre projet de loi.

Il en est ainsi du texte proposé pour l'article L. 231-7 du code de la construction et de l'habitation permettant au maître de l'ouvrage de dénoncer, un mois après la réception, les vices apparents qu'il n'avait pas signalés alors, afin qu'il y soit remédié.

Cette dénonciation des vices apparents postérieure à l'entrée dans les lieux peut entraîner, me semble-t-il, des abus de la part d'accédants indécidés et conduire à des contentieux.

Mais, surtout, le mécanisme proposé me paraît inutile. En effet, si le vice est apparent lors de la réception des travaux, il fera l'objet de réserves. S'il faut à l'accédant une durée d'un mois pour en juger, il faut en déduire que le vice était caché à la réception ; dès lors, il relèvera des garanties légales ou encore de la garantie de parfait achèvement.

En outre, cette disposition, monsieur le ministre, me paraît être contraire au principe de la réception contradictoire posé par la loi du 4 janvier 1978 à l'article 1792-6 du code civil. Le groupe, auquel j'appartiens, le groupe du rassemblement pour la République demandera donc sa suppression.

Une autre disposition me préoccupe, celle qui est relative au contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture de plans, des mesures protectrices en faveur du client maître d'ouvrage étant prises. Au nombre de ces mesures protectrices, l'obligation d'apporter la justification d'une garantie financière de livraison ne va pas sans poser de graves problèmes aux petites entreprises du bâtiment. En effet, la préoccupation essentielle des organismes garants dans la délivrance d'une caution sera moins le sérieux et la compétence professionnelle du constructeur que sa « surface » financière.

De ce fait, l'étroitesse de l'accès au marché de la maison individuelle pour les petites entreprises du bâtiment va réduire considérablement le nombre d'intervenants auxquels pourront faire appel les candidats acquéreurs, ce qui, à mon sens, est contraire au principe d'une saine concurrence.

Il convient donc d'élargir les possibilités d'intervention des petites entreprises du bâtiment en réduisant le champ d'application du contrat de louage d'ouvrage réglementé et en substituant à la condition de réalisation du gros œuvre et mise hors d'eau celle de réalisation du gros œuvre et mise hors d'air - vous avez retenu une autre terminologie, monsieur le rapporteur, celle de clos et de couvert - qui correspond mieux, en effet, à l'allotissement technique pratiqué sur les chantiers par les P.M.E. et les artisans.

Enfin, le dernier point que je souhaiterais évoquer concerne le rôle des prêteurs. Il est particulièrement important dans l'organisation du système proposé, puisque l'offre du prêt est subordonnée à un contrôle de conformité du contrat aux prescriptions légales. On peut alors s'interroger sur la réelle capacité des prêteurs à mener un contrôle efficace de la validité de l'opération projetée.

Compte tenu de ces quelques réflexions, et sous réserve de l'adoption de certains amendements, je voterai ce texte, comme mes collègues du groupe du rassemblement pour la République. (Applaudissements.)

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

M. Ernest Cartigny. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, le projet de loi que nous examinons aujourd'hui poursuit, me semble-t-il, de louables objectifs. En effet, il vise à renforcer la sécurité juridique des candidats à l'accession à la propriété d'une maison individuelle, mais aussi celle des entrepreneurs qui réalisent en sous-traitance une partie de la construction.

Il faut admettre que, malgré les perfectionnements apportés successivement par les textes de loi antérieurs, les rapports entre accédants et constructeurs d'une part, constructeurs et sous-traitants d'autre part, sont encore trop souvent source d'importantes difficultés. En outre, la législation existante s'est révélée insuffisante pour limiter ou empêcher les comportements abusifs de constructeurs peu scrupuleux qui viennent léser les droits des maîtres d'ouvrage.

De plus, la construction est un secteur d'activité où la sous-traitance est particulièrement répandue, sous les formes les plus variées. Or, les cas sont, hélas ! fort nombreux dans lesquels les entreprises sous-traitantes connaissent, par contrecoup, des difficultés parfois très sérieuses, lorsque l'entreprise titulaire se trouve elle-même être défaillante. Là encore, la législation existante - notamment la loi du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance - n'a pas apporté, de ce point de vue, toutes les garanties souhaitées, puisque, comme nous l'indique notre rapporteur, « ce texte n'est appliqué dans le secteur de la maison individuelle que dans 10 p. 100 des cas où il a vocation à intervenir ».

Ce projet de loi semble donc venir à point nommé pour combler les lacunes de l'arsenal juridique existant. Pourtant, il convient de s'interroger sur ce qui pourra être sa véritable efficacité.

Quelles sont, de ce point de vue, les améliorations préconisées par ce texte ?

S'agissant des accédants à la propriété, le renforcement de la protection des acquéreurs est son premier objectif.

La législation en vigueur est très abondante. Telle qu'elle existe, elle s'efforce déjà de protéger les particuliers dans la plupart des hypothèses où leurs intérêts et leurs droits risquent d'être lésés.

Qu'apporte donc de plus le présent projet ?

Il tend à élargir le champ d'application du régime juridique applicable au contrat passé entre le maître de l'ouvrage et le constructeur, et accroît le nombre de clauses qui doivent y être nécessairement insérées.

Surtout, il rend obligatoire la souscription d'une garantie de livraison à prix et délais convenus pour tous ceux qui se chargent de la construction d'une maison individuelle. Ainsi, le maître d'ouvrage pourra-t-il être assuré de voir achevée la construction de sa maison, quels que soient les obstacles qui s'opposent à cet achèvement et qui seraient du fait ou de la faute du constructeur.

Le texte apporte donc des améliorations non négligeables. Nous en examinerons un peu plus loin la réalité et l'efficacité.

S'agissant des sous-traitants, le projet s'efforce, là aussi, de compléter l'arsenal législatif en les protégeant à la fois contre les défaillances des entreprises titulaires du marché et contre eux-mêmes : contre les défaillances de l'entreprise principale, puisque le projet prévoit de rendre obligatoire l'élaboration de contrats écrits entre titulaires et sous-traitants, accroissant les garanties et les possibilités de recours de ces derniers ; contre eux-mêmes, car le garant qui, quoiqu'il advienne, aura à conduire jusqu'à son achèvement le projet de construction, devra veiller à la bonne situation financière des sous-traitants, et éviter la participation d'entreprises trop fragiles.

Dans l'esprit, ce texte pourrait être un heureux complément aux dispositions existantes. En effet, là encore, le législateur s'efforce de rendre parfaitement étanche aux transgressions le filet de protection dont il enveloppe les différents opérateurs prenant en charge la construction d'une maison individuelle.

Mais, de ce point de vue comme du précédent, il importe, au-delà des bonnes intentions, de mesurer le réalisme et l'efficacité d'un tel projet. J'évoquerai donc maintenant les limites de son efficacité.

Quelles que soient, en effet, les bonnes intentions qui ont animé les auteurs du texte, celui-ci me paraît inspiré, malgré tout, par une volonté de surréglementation quelque peu ambitieuse - à moins qu'elle ne soit naïve - qui n'aboutira pas nécessairement à l'effet escompté. Notre rapporteur le fait, d'ailleurs, observer dans son excellent rapport : « Il ne suffit pas d'édicter des règles de droit pour que la seule diligence des parties en assure l'observation ».

Certes, une législation protectrice des intérêts légitimes des accédants est, à l'évidence, nécessaire. Certes, une meilleure garantie des sous-traitants contre les vicissitudes économiques des entreprises titulaires est utile. Pourtant ni l'une ni l'autre ne parviendront à se substituer complètement à l'indispensable responsabilisation des parties en présence.

Bien plus, et fort d'une longue expérience professionnelle au contact de ce secteur d'activité, permettez-moi de vous dire, monsieur le ministre, combien ces dispositions risquent de créer de fausses sécurités à l'encontre de ceux que l'on prétend défendre. En effet, se croyant définitivement et complètement protégés par le jeu de ces nouvelles mesures, ne risquent-ils pas, au contraire, de renoncer à exercer leur propre vigilance et à vérifier, pas à pas, le bien-fondé de chacune des démarches qu'on leur demande d'accomplir ?

Quant à la moralisation de ces professions de la construction - gardons-nous de généraliser l'expression à l'ensemble d'une branche d'activité très souvent respectable - qui d'entre nous ne la souhaite pas ? Mais comment une telle réglementation, qui ne peut jouer qu'entre partenaires de bonne foi et de même moralité, peut-elle dissuader les professionnels du surcoût, les habitués des délais allongés ou les aigrefins divers ?

Ce sont les professions et leurs organisations qu'il convient de responsabiliser afin qu'elles favorisent l'élimination des tenants de ces pratiques qui jettent le discrédit sur elles.

Après l'esprit du projet de loi, voyons son réalisme. Que l'on me comprenne bien, monsieur le ministre : il ne s'agit pas, pour moi, de dénier toute valeur au cadre juridique que vous vous efforcez de renforcer ! Mais ne soyons pas dupes de l'implacabilité d'une réglementation !

Aucune législation ne peut prétendre prévenir toutes les situations. La surprotection du consommateur - et du citoyen - me paraît fondamentalement contraire au développement du libre arbitre et, surtout, de l'esprit de responsabilité.

Les mesures que vous préconisez ici doivent, de surcroît, être accompagnées d'une politique d'information simple, mais très complète des candidats accédants à la propriété et des sous-traitants sur les risques qu'ils encourent, les difficultés auxquelles ils semblent être confrontés et les garanties qu'ils peuvent prendre pour s'en prémunir.

J'attends de vous, monsieur le ministre, que vous nous indiquiez comment, en liaison avec les organisations professionnelles et les associations de consommateurs, vous entendez compléter cet échec législatif et réglementaire par une politique d'information générale non dissuasive - car il ne s'agit pas de casser le marché - mais compréhensible par tous.

Au-delà, l'applicabilité des textes se trouve dans leur réalisme. Monsieur le ministre, pouvons-nous croire sincèrement à l'efficacité de dispositions qui visent à enchâsser les rapports entre entreprises principales et entreprises sous-traitantes, sous prétexte de protéger ces dernières, dans des règles écrites et contraignantes, alors que ces rapports reposent le plus souvent sur des relations de travail anciennes issues de la pratique et du commerce des affaires, ainsi que de longues habitudes relationnelles, non formalisées depuis des années ?

De même, devons-nous croire à l'efficacité d'une réglementation qui, quoi qu'il paraisse, n'organise pas véritablement les bons contrôles, ceux auxquels devrait être assujettie chacune des opérations liées à l'étude de faisabilité, au financement et à la construction d'une maison individuelle ? Seuls ces contrôles permettraient de s'assurer que ces opérations sont bien conformes au cahier des charges initialement prévu.

Enfin, monsieur le ministre, croyez-vous à l'efficacité d'une législation qui n'est pas assortie de sanctions suffisantes ?

Le présent projet de loi, pêche, me semble-t-il, par excès de confiance dans l'efficacité et la toute-puissance de la réglementation. Or les opérations de construction ne sont constituées que par une succession de faits innombrables, à propos desquels chacun peut, s'il le souhaite, trouver matière à contourner le droit. De surcroît, le système français multiplie les éventuels aléas au détriment des accédants à la propriété dans la mesure où l'acte de construction d'une maison individuelle est souvent conçu indépendamment du contexte d'urbanisme ou du réseau de voirie dans lesquels elle devra s'intégrer.

Monsieur le ministre, à l'occasion de fréquentes visites dans un grand nombre de pays développés, j'ai pu remarquer que, sauf exception, les maisons individuelles s'élevaient sur des sites parfaitement aménagés et équipés. Dans notre pays, sauf exception, c'est le contraire qui prévaut. Qui, parmi nous, n'a connu des acheteurs de maison individuelle emménageant sur des terrains boueux, les voies n'étant pas achevées et les raccordements n'étant pas immédiatement utilisables ?

C'est davantage à cette absence de cohérence dans les programmes juxtaposés que les pouvoirs publics, nationaux et territoriaux, devraient tenter de remédier afin de limiter, pour les consommateurs, la multiplication des mauvaises surprises.

C'est donc avec une certaine réserve et sans grande illusion quant à son efficacité que nous accepterons de voter, dûment amendé, ce projet de loi, qui constitue néanmoins une tentative de progrès par rapport à la situation actuelle, qui est très défavorable. *(Applaudissements.)*

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

M. William Chervy. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, « Les risques de la maison individuelle », ou « Du rêve au cauchemar », tel pourrait être le titre du drame que connaissent encore aujourd'hui de trop nombreux candidats à l'accession à la propriété.

Dans le secteur des maisons individuelles, qui ont plus que jamais la faveur des Français, nous sommes bien souvent loin de la villa « Mon rêve » ou de la maison « Ça me suffit », face aux malfaçons, aux défaillances, aux négligences, voire à la malhonnêteté de certains constructeurs.

Se lancer dans la construction d'une maison individuelle et obtenir que la maison, toujours chèrement payée - souvent l'acte financier d'une vie - soit effectivement livrée, cela devrait aller de soi.

Quand on est artisan du bâtiment, accepter un contrat de sous-traitance, travailler dur, dans une conjoncture difficile, et être sûr d'être payé de sa peine, cela devrait aussi aller de soi.

Pourtant, les drames existent. Ils s'ajoutent à ceux du surendettement pour les acquéreurs. Ils se traduisent par des faillites en cascade pour les sous-traitants.

Il fallait un texte de loi de pur bon sens - nous l'attendons depuis plus de dix ans pour que le risque - c'est un cas sur dix - soit peu à peu réduit à néant.

C'est à votre volonté de concertation, monsieur le ministre, au pragmatisme qui caractérise votre action depuis votre prise de fonctions que nous le devons.

Les élus locaux que nous sommes, qui ont constaté les détresses de beaucoup d'acquéreurs, les faillites en chaîne de constructeurs et de sous-traitants, l'inadaptation largement reconnue des dispositifs législatif et réglementaire, ne sauront que vous féliciter de cette initiative vers plus de protection du consommateur et vers l'établissement de règles plus claires susceptibles de mettre fin à des phénomènes de concurrence déloyale et de responsabiliser l'ensemble des contractants à l'acte de construire une maison individuelle.

Cela s'imposait. En effet, on dénombre 4 000 victimes par an, un acheteur de maison individuelle sur 40 se retrouvant piégé par la faillite réelle ou simulée de son constructeur. Sa villa ou sa maison ne sera finalement achevée qu'à une date et à un prix n'ayant plus grand-chose de commun avec ceux du contrat initial. Depuis quelques années, le secteur des maisons individuelles au coup par coup ressemble, certains l'ont dit, à un véritable coupe-gorge. Dans certains départements, le pourcentage des constructeurs ayant mis la clé sous la porte avant d'avoir remis les clés au client frise les 10 p. 100.

Le ralentissement des ventes - elles ont encore reculé d'environ 5 p. 100 en 1989 - exacerbe la concurrence. La fin des grands programmes de maisons et l'éparpillement des chantiers ont eux aussi favorisé les petits entrepreneurs qui travaillent au coup par coup et au moindre coût.

Le client type de la maison individuelle dispose de moyens financiers limités, ce qui conduit les entreprises à se battre à coup de rabais et donc à prendre tous les risques. C'est parmi ces « petits » que se recrutent, pour l'essentiel, ces personnes sans scrupules et sans compétence que le président de l'U.N.C.M.I., l'union nationale des constructeurs de maisons individuelles, dénonçait comme les « naufrageurs de la profession ».

Ce sont évidemment les entrepreneurs affichant les prix les plus attrayants qui disparaissent le plus fréquemment, que leurs difficultés soient réelles ou non.

Le client qui reçoit sa maison se trouve gravement lésé sur la qualité. Voilà quelques mois, l'association nationale pour l'information sur le logement a recensé les divers abus et manœuvres les plus couramment utilisés afin de tourner les contraintes juridiques protégeant l'acquéreur.

Le tableau est éloquent. L'absence de date de signature du contrat permet, par exemple, tous les dépassements en matière de date de livraison.

La notice descriptive, elle, fait souvent dans le flou : les équipements ne sont fréquemment pas chiffrés avec précision. Une pratique abusive, extrêmement répandue, consiste, lors de la réception de l'ouvrage, à subordonner illégalement la remise des clés à l'absence de réserves de la part du client. Ce dernier s'entend, au besoin, promettre oralement l'achèvement des travaux manquants ou la réfection des parties endommagées, sans, bien sûr, recevoir ensuite satisfaction dans la grande majorité des cas.

Mais ce moyen de pression peut se révéler efficace à l'encontre d'un client pressé de diminuer le double fardeau que représentent le loyer de son précédent logement et les charges de remboursement de sa nouvelle maison.

Les situations les plus dramatiques - quand le constructeur se révèle carrément incapable d'achever sa tâche - résultent, dans la grande majorité des cas, de la non-concordance de l'échelonnement des paiements avec l'état d'avancement des travaux. Il existe ainsi une pratique, hélas ! courante, qui consiste, pour accélérer la construction ou simplifier des démarches, à faire signer en blanc, lors de la signature du contrat, des appels de fonds ou des bons de paiement qui seront utilisés comme des traites. C'est bien commode. Cela permet un déblocage des fonds sans rapport avec l'avancement des travaux. Parfois, quand le constructeur a des difficultés de trésorerie qui le conduisent à la faillite, le malheureux maître d'ouvrage se retrouve avec une maison dont seul le paiement est achevé, et les sommes déjà versées sont irrécupérables.

Il s'agit là d'un point crucial : la loi permet, en effet, de recourir à deux types de garanties d'achèvement assurant une garantie très inégale à l'acheteur.

Ainsi, la garantie « extrinsèque », plus protectrice, exige qu'un organisme professionnel distinct de l'entreprise fournisse la « caution financière d'achèvement ». S'il advenait que le constructeur dépose son bilan, les travaux prendraient alors, certes, plusieurs mois de retard, mais seraient intégralement effectués, sans inconvénient financier, quels que soient les frais restant à régler.

A l'inverse, en cas de garantie « intrinsèque », les versements ne sont réglés qu'après chaque tranche de travaux : seul ce qui a été réalisé est payé par le client. Dans la pratique, ce genre de garantie se révèle très souvent illusoire car les travaux peuvent n'avoir été exécutés que très imparfaitement ou incomplètement, sans que le client ait le moyen de le savoir et, donc, de retarder ses versements. Depuis cet été, les professionnels les plus sérieux, regroupés au sein de l'U.N.C.M.I., ont décidé de rendre obligatoire la garantie extrinsèque pour tous leurs adhérents. C'est une démarche tout à fait positive.

C'est cette obligation que se propose d'instituer le présent projet de loi, dont l'exposé des motifs précise clairement que l'acquéreur sera désormais assuré « de disposer d'une maison achevée et habitable et, en outre, d'être indemnisé des préjudices éventuels liés soit à des retards de livraison, soit à des dépassements de coût ».

Il s'agira donc là d'une véritable garantie de livraison. Nous ne pouvons que nous en féliciter. Une telle évolution de notre législation ne peut, en outre, qu'aller dans le sens d'une protection améliorée de sous-traitants qui en ont souvent bien besoin.

Les objectifs du projet de loi sont au nombre de trois.

Il s'agit d'abord d'assurer une meilleure protection des acquéreurs et des sous-traitants en améliorant la sécurité financière et juridique de l'opération de construction.

Il s'agit ensuite d'assainir et de dynamiser le marché en responsabilisant davantage les sociétés d'assurance, les établissements financiers ou les sociétés de caution mutuelle qui délivrent les garanties financières et les prêts immobiliers.

Il s'agit enfin de mobiliser l'ensemble des professionnels et des organisations de consommateurs concernés au moyen de la concertation préalable et de l'application différée au douzième mois suivant celui de la publication de la loi pour réussir la réforme avec leur appui.

Le groupe socialiste adhère totalement au dispositif proposé pour assainir cet important marché.

Avant de conclure, j'évoquerai deux points qui me paraissent importants : la réception des travaux et la situation des sous-traitants.

En ce qui concerne la réception des travaux, le maître d'ouvrage se trouvait, jusqu'à présent, largement désarmé face à l'entreprise et, le plus souvent, il ne possédait aucune des connaissances nécessaires pour détecter les malfaçons éventuelles et pour juger du respect du contrat et de la conformité des prestations aux engagements initiaux.

Désormais, le maître de l'ouvrage aura la faculté de se faire assister par un « tiers » au moment de la réception de l'immeuble, car cette opération est sans doute l'un des moments les plus délicats de l'exécution de ce type de contrat. Elle conditionne le paiement du solde du prix convenu ou sa consignation et joue donc un rôle décisif dans le bon déroulement du processus contractuel.

Il s'agit là d'une très bonne disposition. Nous soutiendrons cependant la position du rapporteur afin de préciser la qualité du tiers, qui devrait être un expert et non pas un simple familier du maître de l'ouvrage, afin de garantir à coup sûr le bon déroulement de l'opération.

Toujours en ce qui concerne l'information de l'acquéreur, je dirai un mot de l'importance que, demain, doit prendre le réseau des A.D.I.L., les associations départementales d'information sur le logement. En 1989, ces associations ont accordé 430 000 consultations, dont 60 p. 100 d'ordre juridique et 40 p. 100 d'ordre financier ; près de 3 millions de familles y ont eu recours.

Il faut étendre encore plus largement ce réseau afin de renforcer un peu plus les moyens du dispositif préventif, pour tenter de limiter l'ampleur des sinistres d'accédants à la propriété. Je pense que les A.D.I.L. peuvent jouer un rôle important en la matière.

En ce qui concerne les sous-traitants, je constate que leur situation n'est souvent guère brillante, alors qu'une maison individuelle sur trois est réalisée en sous-traitance.

Près de 6 000 sous-traitants ont été touchés par les faillites, pour un montant de créances impayées de l'ordre de 700 millions à 800 millions de francs en 1989.

Certes, le projet de loi constitue un mieux pour la profession ; mais le texte qui nous est proposé n'apporte pas de solution décisive au grave problème de la sous-traitance, qui est d'un usage courant sur ce type de marché.

La raison principale de la situation précaire des sous-traitants réside dans une large incompatibilité de la loi relative à la sous-traitance avec l'économie du contrat de construction d'une maison individuelle. Le pourcentage d'application de ce texte dans le secteur ne serait que de 10 p. 100.

Dans ce type de contrat, le maître de l'ouvrage confie le plus généralement au constructeur toutes les opérations liées à la construction, alors que, dans la loi de 1975 relative à la sous-traitance, il doit accepter chaque sous-traitant et agréer les conditions de paiement de chacun de leur contrat.

Le phénomène se trouve aggravé par l'absence fréquente de contrat écrit entre les constructeurs de maison individuelle et le sous-traitant.

Le projet de loi tel qu'il nous est présenté, sans étendre les garanties de la loi de 1975 au contrat de construction d'une maison individuelle, cherche à supprimer les risques liés à l'exercice d'une sous-traitance irrégulière et impose au constructeur de souscrire par écrit ses contrats de sous-traitance. Il prévoit par ailleurs, à l'intérieur de ce contrat, des stipulations essentielles qui, si elles renforcent la protection des sous-traitants, renforcent également la sécurité du maître de l'ouvrage.

Tout cela est très positif, mais ne saurait faire oublier que la loi de 1975 ne s'applique que très imparfaitement à la sous-traitance dans le secteur de la maison individuelle.

Si nous comprenons parfaitement votre position, monsieur le ministre, si nous concevons qu'il est délicat de trouver une solution décisive avec un projet de loi qui vise avant tout à protéger les acquéreurs de maisons individuelles, il nous paraît urgent de réfléchir, avec les professionnels concernés, à l'instauration, par la modification de la loi de 1975, d'un cadre plus adapté pour garantir le paiement effectif des sous-traitants sur le marché de la maison individuelle.

Le rapporteur, suivi par la commission, propose cependant un nouveau pas, en tentant d'établir une meilleure égalité de traitement entre les sous-traitants et de restreindre le plus possible la période de leur vulnérabilité maximale, dans les limites compatibles avec les intérêts légitimes du constructeur.

Nous approuvons cette démarche, mais nous insistons de nouveau sur la nécessité impérative de revoir rapidement la loi sur la sous-traitance, afin de donner aux sous-traitants la sécurité et les garanties qu'ils revendiquent légitimement.

Pour conclure, monsieur le ministre, je tiens de nouveau à vous apporter le soutien sans réserve du groupe socialiste dans votre démarche visant à mieux protéger les accédants à la propriété et à responsabiliser les différents partenaires.

Sur l'excellent rapport de mon ami Robert Laucournet, la commission unanime a fait un très bon travail pour parfaire, s'il en était besoin, ce projet de loi afin de garantir ce que certains ont appelé « la fin des mauvaises surprises ».

Il reste à trouver - mais il s'agit là d'un autre débat - une solution durable au financement de l'achat d'une maison par son futur propriétaire. Les prêts pour l'accession à la propriété, qui étaient largement utilisés par le passé, marquent le pas aujourd'hui. En effet, faute d'être parfaitement adaptés aux besoins des accédants, leur consommation n'a cessé de décroître, et se trouvent ainsi écartés mécaniquement d'un marché qui en a pourtant bien besoin des acheteurs potentiels.

Mais le dispositif attendu depuis de longues années nous paraît en mesure de moraliser un secteur trop souvent marqué par des pratiques commerciales douteuses.

Le groupe socialiste vous apporte, je le répète, monsieur le ministre, son soutien sans réserve pour le dispositif que vous proposez. (*Applaudissements.*)

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

M. Louis Moinard. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, comme chacun d'entre nous le sait, les Français, dans leur majorité, préfèrent la maison individuelle aux immeubles collectifs. C'est un symbole de réussite personnelle et de stabilité sociale. Le parc immobilier national compte près de 12 millions de maisons individuelles. En 1989, 174 000 ont été mises en chantier.

Le secteur de la construction de maisons individuelles représente une activité économique importante. Il emploie 350 000 personnes environ.

Mais un constat s'impose. Depuis 1979, le secteur de la construction de maisons individuelles est en continuelle récession. Comme notre collègue M. Jean Simonin vient de le faire remarquer, les besoins de financement sont indispensables si nous voulons enrayer ce courant.

La conjoncture est difficile et touche durement ce secteur très fragmenté, dans lequel 60 p. 100 du chiffre d'affaires proviennent d'entreprises artisanales. Ce sont donc d'innombrables micro-marchés qui concourent au dynamisme du secteur de la construction de maisons individuelles.

En pratique, la construction d'une maison individuelle met en présence trois intervenants : le maître de l'ouvrage, le constructeur et le ou les sous-traitants.

Les travaux peuvent être la cause de problèmes, tant pour le maître d'ouvrage que pour les sous-traitants. Le rêve d'être propriétaire d'une maison risque de se métamorphoser en cauchemar. Les sous-traitants sont susceptibles de se retrouver dans des situations plus que critiques.

Le constructeur peut en effet être défaillant, il peut ne pas remplir ses engagements ou tomber en faillite, et c'est malheureusement le cas pour un trop grand nombre d'entre eux. Dans certains départements, ce pourcentage dépasse les 10 p. 100 par an, comme vous venez de le souligner, monsieur le ministre, monsieur le rapporteur.

La Vendée est un exemple marquant, surtout en 1989 ; les difficultés des constructeurs y ont entraîné *ipso facto* la faillite des sous-traitants, ces petits artisans individuels souvent proches de la retraite. Ce fut particulièrement dramatique.

Par conséquent, à l'heure où la construction de maisons individuelles est en récession et la concurrence entre les constructeurs de plus en plus vive, il apparaît nécessaire de réformer ce secteur dont les caractéristiques actuelles sont la diversité et l'inorganisation, même si des organismes professionnels ont déjà fait des efforts. La multiplicité des contrats utilisables et l'imprécision de leurs champs d'application respectifs accentuent les risques de sinistres et autorisent des pratiques préjudiciables non seulement aux consommateurs, mais aussi aux professionnels. La réglementation actuelle ne permet pas une protection suffisante du maître de l'ouvrage ou des sous-traitants. La situation présente porte aussi préjudice à l'image des professionnels de la construction.

On ne peut donc que se féliciter de l'initiative du Gouvernement tendant à redynamiser ce secteur en l'organisant, en l'encadrant, sans toucher au principe de la liberté contractuelle.

Ce projet de loi a trois objectifs : tout d'abord, la meilleure protection des acquéreurs et des sous-traitants - garantie et règles claires ; ensuite, l'assainissement du marché, en responsabilisant les organismes délivrant les garanties ou les prêts immobiliers ; enfin, la mobilisation de l'ensemble des professionnels pour que cette réforme soit une réussite.

Une des grandes innovations, si ce n'est la pierre angulaire de la réforme, est la garantie en faveur de l'acquéreur. J'en profite pour rendre hommage à l'union nationale des constructeurs de maisons individuelles, l'U.N.C.M.I., qui accepte dans ses rangs les seules entreprises bénéficiant d'une garantie extrinsèque.

La généralisation de cette garantie est une excellente chose. Le souci du maître de l'ouvrage est louable, et ce dispositif s'insère parfaitement dans le système français, qui a toujours essayé de le protéger avec une sollicitude particulière.

Toutefois, le dispositif ne peut avoir de véritable valeur que si un système de contrôle efficace existe et si des sanctions dissuadent de violer les dispositions prévues. C'est ce que propose le projet de loi. L'édiction de règles de droit n'entraîne pas, en effet, obligatoirement leur observation. Le texte présenté organise un contrôle étroit auquel le prêteur et le garant sont associés. Les sanctions, quant à elles, sont complètes et rigoureuses.

In fine, ce projet de loi tendant à assainir le secteur de la construction de maisons individuelles, tout en renforçant la protection du maître de l'ouvrage et des sous-traitants, ne peut être qu'approuvé, même s'il est encore perfectible. Je pense notamment à une protection accrue des sous-traitants, par une application plus rigoureuse de la loi de 1975. Je ne manquerai pas de m'expliquer à ce sujet lors de la discussion des articles.

La commission des affaires économiques et du Plan, à laquelle j'ai l'honneur d'appartenir, a proposé peu de modifications et quelques ajouts.

Globalement, ce texte ne peut être qu'approuvé, du fait de sa cohérence, qui répond à la situation actuelle. Les trois intervenants dans la construction d'une maison individuelle vont y gagner : l'accédant à la propriété ne verra plus son rêve se briser ; le sous-traitant, ayant été attiré par ce secteur prometteur, ne verra plus ce mirage s'évaporer ; enfin, l'image des professionnels de la construction sera rétablie dans l'opinion publique. Cela permettra aussi à la France d'augmenter encore son avance par rapport aux autres Etats européens dans la protection du consommateur immobilier. (*Applaudissements.*)

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

M. Jean-Luc Bécart. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, le projet de loi qui nous est présenté aujourd'hui prend en compte certains éléments de la réalité de l'accession à la propriété et propose des solutions faisant preuve de réalisme.

La réalité, c'est, aujourd'hui, la baisse sensible du nombre des nouveaux accédants à la propriété et le nombre très important des sinistrés de l'accession.

Deux phénomènes sont à l'origine de cette situation : le surendettement des familles et la faillite de nombreux constructeurs.

Vous n'ignorez pas, monsieur le ministre, qu'à la base de tout cela figurent les méfaits de la loi de 1977 sur le financement du logement, les mécanismes pervers du conventionnement et l'encouragement passé tous azimuts pour l'accession à la propriété avec des taux d'effort sans commune mesure avec le pouvoir d'achat des accédants.

Comment pourrions-nous admettre qu'il faille encore, en 1990, au stade de développement qui est celui de notre pays, qu'un salaire sur deux soit souvent consacré à ce besoin social qu'est le logement ?

Chacun sait bien, ici, que les premiers responsables de cette situation sont, non pas les coûts de construction, mais bel et bien les frais financiers, le foncier exorbitant et la spéculation encouragée fiscalement.

Alors, dans la mesure où il vise réellement à mieux protéger l'accédant à la propriété, qu'il a également pour objectif de défendre les sous-traitants et qu'il comporte le souci de moraliser la profession de constructeur, votre projet de loi, monsieur le ministre, apporte un certain nombre de réponses intéressantes que nous approuvons.

Au chapitre des points positifs, je retiendrai surtout l'obligation de livrer la maison à la date et au prix convenus. Ainsi, un constructeur qui ne respecterait pas ses engagements serait contraint d'assumer des pénalités de retard.

Cette disposition est importante, puisque le non-respect des délais et des coûts est aujourd'hui, chacun le sait, l'une des principales causes de litiges.

Je note également au passage quelques mesures satisfaisantes : l'intégration du délai de rétractation de sept jours prévu par la loi sur le surendettement, l'obligation de lier le contrat de construction à la possession d'un terrain et l'obligation pour le constructeur de contracter une caution solidaire auprès d'une banque ou d'un établissement de crédit.

Jusqu'à là, monsieur le ministre, votre projet de loi est, si j'ose dire, « sans bavures ».

Mais, à notre grand regret, il contient une disposition négative qui risque de pénaliser celles et ceux que l'on souhaite mettre à l'abri des aigrefins et des difficultés de paiement.

En effet, vous prévoyez qu'en cas de défaillance du constructeur le coût des travaux supplémentaires serait supporté par le garant. A elle seule, cette garantie est judicieuse ; mais le fait qu'elle pourrait être assortie d'une franchise supportée par l'accédant ne saurait recueillir notre approbation. Cette franchise pourrait atteindre 5 p. 100 du coût de la construction.

En clair, cela veut dire, par exemple, que, pour un coût de construction de 400 000 francs ou de 600 000 francs, la dépense supplémentaire pour l'accédant pourrait, à la limite, aller jusqu'à 20 000 francs ou 30 000 francs.

Cela n'est-il pas un argument suffisant pour que vous acceptiez, monsieur le ministre, mes chers collègues, l'amendement que je vous proposerai tout à l'heure, visant à supprimer cette franchise de 5 p. 100 ?

L'autre inquiétude de ma part vient du fait que le projet de loi que nous allons voter prendra effet une année après sa publication au *Journal officiel*.

La liste des accédants et des sous-traitants aux prises avec des difficultés risque donc de s'allonger encore si un aussi long délai est maintenu.

J'espère sincèrement, monsieur le ministre, que mes observations seront écoutées lors du vote des amendements.

Permettez-moi de regretter que vous ne nous soumettiez pas plus de projets de loi relevant d'intentions aussi louables que celui-ci. Nous souhaiterions avoir plus souvent l'occasion

de voter en faveur de textes de nature à répondre aux problèmes des locataires et des accédants à la propriété. Je pense, par exemple, à la refonte du système de financement du logement issu de la loi de 1977, de manière que l'aide de l'Etat à la construction permette d'aboutir à des quittances mensuelles inférieures à un demi-Smic pour un logement de quatre pièces ; je pense également au rétablissement du 1 p. 100 logement et à la revalorisation de l'A.P.L. ; je pense enfin au remboursement de la T.V.A. aux organismes de logements sociaux qui, rappelons-le, sont les seules institutions à ne pas récupérer la taxe sur la valeur ajoutée qu'elles acquittent au titre de leurs travaux d'investissement.

Finalement, monsieur le ministre, on ne pourra pas répondre équitablement et efficacement aux besoins de logements en France sans une réforme fondamentale. C'est en tout cas dans cette attente que les membres du groupe communiste et apparenté voteront votre projet de loi. (*Applaudissements sur les travées communistes.*)

6

NOMINATION DES MEMBRES DE LA COMMISSION SPÉCIALE CHARGÉE DE VÉRIFIER ET D'APURER LES COMPTES

M. le président. Je rappelle qu'il a été procédé à l'affichage de la liste des candidats aux fonctions de membre de la commission spéciale chargée de vérifier et d'apurer les comptes.

Le délai fixé par le règlement est expiré.

Je n'ai reçu aucune opposition.

En conséquence, la liste est ratifiée et je proclame membres de la commission spéciale chargée de vérifier et d'apurer les comptes : M. René Ballayer, Mme Marie-Claude Beauveau, MM. Jean Chérioux, Luc Dejoie, Gérard Delfau, Jacques Delong, Tony Larue, Roland du Luart, René Monory, Raymond Soucaret et Albert Voilquin.

7

CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

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

M. le président. Nous poursuivons la discussion du projet de loi relatif au contrat de construction d'une maison individuelle.

M. Louis Besson, ministre délégué au logement. Je demande la parole.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Monsieur le président, mesdames, messieurs les sénateurs, je m'efforcerai d'être bref, me réservant la possibilité de reprendre, lors de la discussion des articles, plusieurs points abordés par les différents intervenants.

Je tiens à remercier MM. les sénateurs pour leurs propos constructifs, même si ceux-ci comportaient des éléments critiques qu'il était bien évidemment de leur entière liberté d'exprimer.

M. le rapporteur, comme MM. Chervy et Cartigny, a insisté sur les problèmes de sous-traitance.

Le Gouvernement est sensible à ce problème. Toutefois, la loi de 1975 relevant de la compétence du ministre chargé du commerce et de l'artisanat, le présent projet de loi, qui concerne la maison individuelle, ne peut modifier une législation dont le champ d'application est tout autre.

Cela dit, il a été convenu, avec l'accord de M. le Premier ministre, que, lorsque tel ou tel point avait nécessité un arbitrage interministériel, une réflexion serait engagée sur les insuffisances pouvant, à l'usage, se révéler dans cette loi qui a par ailleurs, sur de nombreux aspects, donné largement satisfaction.

Cette réflexion sur l'ensemble des problèmes de la sous-traitance sera donc menée en liaison avec le ministère du commerce et de l'artisanat, ainsi qu'avec le ministère de l'industrie.

Je garde donc l'espoir que nous pourrions progresser ; mais je crois d'ores et déjà que ce texte nous apportera des satisfactions.

M. le rapporteur et M. Cartigny ont insisté sur l'information que tous les intéressés doivent recevoir sur le présent texte afin d'en tirer le plus grand profit.

Je puis vous donner l'assurance, mesdames, messieurs les sénateurs, que nous avons la ferme volonté de mener une telle action d'information, comptant pour cela sur les relais décentralisés que sont les associations départementales d'information sur le logement, les A.D.I.L.

A ce sujet, j'indique que le Gouvernement a pris des dispositions pour que ces associations soient présentes dans l'ensemble des départements, la moitié d'entre eux seulement en étant actuellement dotée. Nous avons donc bon espoir de voir de nouvelles A.D.I.L. se créer et nous avons, en tout cas, informé les animateurs de ce réseau d'information sur le logement que les moyens financiers nécessaires en accompagneraient le développement.

S'agissant de la franchise, deux intervenants ont adopté des positions quelque peu contradictoires.

J'allais répondre à M. Cartigny que l'existence de cette possibilité de franchise était, pour le Gouvernement, une façon de responsabiliser l'un des acteurs, à savoir l'acquéreur-acquéreur. Mais j'ai bien entendu que, à l'inverse, M. Bécart défendait déjà par anticipation son amendement de suppression de cette possibilité de franchise.

J'indiquerai, pour qu'il n'y ait pas de confusion, que le texte ne prévoit qu'une possibilité de franchise allant de zéro à 5 p. 100. Si cette dernière était supprimée, le coût de la garantie - il faut en être conscient - serait forcément plus élevé.

J'indiquerai également que le projet de loi qui vous est soumis aujourd'hui renforce la garantie accordée, puisque cette dernière doit couvrir les paiements anticipés ; c'est l'un des points d'élargissement que je voulais souligner.

La franchise peut être une solution pour que l'accédant soit plus vigilant, s'agissant notamment des surcoûts ou des prolongements de délais. L'existence de cette incitation n'est donc sans doute pas sans intérêt.

Cela étant, il ne faut pas, à mon avis, noircir le tableau. Le pire des sinistres que l'on a pu connaître en matière d'accession à la propriété a porté non pas, fort heureusement, sur la totalité du montant de l'opération, mais sur une fraction seulement. Par conséquent, monsieur Bécart, en tout état de cause, les plafonds ne seraient pas ceux que vous indiquez. Je souhaiterais, sur ce point, pouvoir vous convaincre et donc vous rassurer.

Monsieur Cartigny, vous avez exprimé votre crainte d'un excès de confiance dans les réglementations ; je tiens donc à appeler votre attention sur l'importance et même la dureté des sanctions prévues par l'article 4 du projet de loi. Elles devraient être de nature à justifier une certaine confiance dans les mesures réglementaires qui vous sont proposées.

M. Simonin a évoqué un vrai problème en rappelant l'évolution des prêts P.A.P. depuis dix ans.

L'an dernier, monsieur le sénateur, vous avez eu connaissance du premier rapport de M. Bloch-Lainé, qui allait plutôt dans le sens de ceux qui, à l'époque, préconisaient purement et simplement l'extinction de ce type de prêt.

Votre serviteur s'est rangé dans le camp de ceux qui ont voulu sauver ce type de financement. Mais, il faut bien le reconnaître, d'une part, les sinistres qu'il a provoqués sont encore trop présents dans l'esprit de beaucoup et, d'autre part, la maîtrise de l'inflation a entraîné la suppression d'une solvabilité artificielle, ce qui a posé en des termes nouveaux les problèmes de l'accession à la propriété. En clair, lorsque l'inflation était à deux chiffres, les ménages pouvaient espérer payer, par ce biais, plus d'un tiers du coût de leur accession.

Comme personne ne souhaite le retour de l'inflation et que l'on ne peut pas donner cet espoir de solvabilité artificielle, il faut, en matière d'accession sociale à la propriété, trouver de nouvelles voies. Nous ne pouvons, en aucun cas, faire preuve de laxisme.

A propos des prêts P.A.P., je puis vous indiquer que nous nous sommes efforcés de tenir compte de certaines des préoccupations que vous avez exprimées. Je pense, en particulier, à cette mise en garde que vous avez lancée à l'encontre des prêts de droit commun qui accompagnent les accessions.

La réforme du prêt P.A.P. prévoit que 10 p. 100 d'apport personnel seront désormais exigés afin de permettre à l'accédant de bien comprendre les exigences d'une épargne de longue durée. Mais, en contrepartie de cet apport personnel, la quotité du prêt P.A.P., qui variait entre 72 p. 100 et 82 p. 100 du coût de l'accession, a été portée à 90 p. 100, si bien que ces 90 p. 100 de la nouvelle quotité du nouveau prêt P.A.P. ajoutés aux 10 p. 100 de l'apport personnel devraient normalement interdire tout appel à des prêts complémentaires de droit commun, qui sont, très souvent, vous avez eu raison de le rappeler, à l'origine des sinistres que nous déplorons tous.

En matière de plafonds de ressources, nous attendons la mise en œuvre d'une revalorisation, dont le principe a été accepté par le Premier ministre et dont nous discutons actuellement les modalités avec le ministère des finances.

Pour ce qui est du prix du terrain, qui est incontestablement une réalité à prendre en considération, nos espoirs reposent sur deux textes.

Le plan d'urgence pour la région d'Ile-de-France autorise la création de zones d'aménagement différé, les Z.A.D. ; c'est une façon d'éviter un échauffement qui, ensuite, compromet bien des réalisations.

Quant au texte relatif à la révision des bases du foncier, qui vous a été présenté par M. le ministre délégué chargé du budget, il prévoit la prise en compte d'une nouvelle catégorie de terrains, les terrains constructibles, pour permettre aux collectivités d'avoir une fiscalité locale plus juste et plus adaptée. Espérons que cela contribuera à décourager la rétention de terrains constructibles et qu'un développement de l'offre entraînera une moindre tension sur le prix des terrains.

En répondant à M. Simonin sur la baisse de l'accession sociale, j'ai aussi répondu à M. Bécart, dont les préoccupations sur ce point rejoignent celles de son collègue.

Monsieur Simonin, vous avez critiqué la mesure prévue à l'article L. 231-7, à savoir le délai prévu pour dénoncer les vices de construction. Les vices apparents ne peuvent, selon vous, être oubliés puisque, par définition, « apparents » veut dire « visibles ».

Malheureusement, il faut le savoir, quelques indécidables ont été commises au moment de la réception par des professionnels qui ont notamment aidé, d'une manière ou d'une autre, à des dissimulations temporaires de vices apparents. Dans ce cas-là, ce n'est effectivement qu'avec un peu de recul que ces inconduites, ces attitudes critiquables, ont été découvertes.

Je tiens à rappeler que le délai d'un mois existe dans la vente d'immeuble à construire, sans avoir jamais posé de problèmes d'application. Cela étant, une disposition prévoit que, s'il y a assistance d'un professionnel agréé, ce délai n'a plus lieu, bien sûr, d'être observé.

M. Bécart a élargi le propos en évoquant les nécessités de revalorisation de l'aide personnalisée au logement et du 1 p. 100.

En ce qui concerne le 1 p. 100, nous avons stoppé sa dégradation. La reprise de l'emploi fait que la somme disponible au taux maintenu de 0,65 p. 100 a produit une collecte plus substantielle non négligeable de l'ordre du milliard de francs pour l'année en cours.

En ce qui concerne la revalorisation de l'aide personnalisée au logement, le projet de loi de finances, dont nous aurons bientôt à débattre, non seulement prévoit pour la deuxième année consécutive le maintien du pouvoir d'achat des aides, ce qui n'avait pas été le cas entre 1982 et 1988, mais dégage les moyens nécessaires pour que quelque 60 000 ménages supplémentaires bénéficient de ces aides, qui seront étendues,

sous la seule condition de ressources, à l'ensemble des familles modestes de la zone 1, c'est-à-dire de la région d'Ile-de-France. L'intention du Gouvernement est, bien évidemment, d'étendre une telle mesure à la zone 2, puis à la zone 3, dans les exercices budgétaires suivants.

Ces dispositions interviennent après que, l'an dernier, eut été supprimée la condition d'emploi à laquelle était subordonné le versement de ces aides, si bien que quelque 250 000 personnes supplémentaires peuvent bénéficier de cette aide à l'allocation logement ; je pense en particulier aux R.M.Istes et aux jeunes qui perçoivent une allocation d'insertion, qui, jusqu'à l'an dernier, en étaient écartés. Nous allons donc bien dans cette direction et nous devons poursuivre les efforts accomplis en ce sens.

Mesdames, messieurs les sénateurs, le Gouvernement en est tout à fait conscient, pour intéressant, important et riche qu'il soit, grâce à la concertation qui a précédé sa présentation, ce texte reste perfectible. C'est la raison pour laquelle, j'en suis sûr, votre Haute Assemblée pourra contribuer à l'améliorer encore.

Monsieur le sénateur Moinard, vous avez opportunément, dans votre intervention, rendu hommage à l'union nationale des constructeurs de maisons individuelles, l'U.N.C.M.I. La mention de cette organisation professionnelle est particulièrement bienvenue car, de bout en bout, l'U.N.C.M.I. a plaidé pour la moralisation de la profession en acceptant les disciplines supplémentaires que cela supposait. Par conséquent, je me joins sans réserve à l'hommage que vous lui avez rendu. *(Applaudissements.)*

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

La discussion générale est close.

Mes chers collègues, nous allons interrompre nos travaux pendant quelques instants.

La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à dix-sept heures dix, est reprise à dix-sept heures vingt.)

M. le président. La séance est reprise.

Nous passons à la discussion des articles du projet de loi relatif au contrat de construction d'une maison individuelle.

Article 1^{er}

M. le président. « Art. 1^{er}. - Les dispositions du titre III du livre II du code de la construction et de l'habitation sont remplacées par les dispositions suivantes :

« TITRE III

« CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

« Art. L. 230-1. - Les règles prévues au présent titre sont d'ordre public. »

« Chapitre 1^{er}

« Contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan

« Art. L. 231-1. - Toute personne physique ou morale qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer doit conclure avec le maître de l'ouvrage un contrat soumis aux dispositions de l'article L. 231-2.

« Cette obligation est également imposée :

« a) A toute personne qui se charge d'une construction sans en fournir le plan dès lors que ce plan est fourni par un tiers à la suite d'un démarchage à domicile ou d'une publicité faite pour le compte de cette personne ;

« b) A toute personne qui réalise une partie des travaux de construction d'un tel immeuble dès lors qu'elle a fourni le plan de celui-ci.

« Cette personne est dénommée constructeur au sens du présent chapitre.

« Art. L. 231-2. - Le contrat visé à l'article L. 231-1 doit comporter les énonciations suivantes :

« a) La désignation du terrain destiné à l'implantation de la construction et la mention du titre de propriété du maître de l'ouvrage ou des droits réels lui permettant de construire ;

« b) L'affirmation de la conformité du projet aux règles de construction prescrites en application du présent code, notamment de son livre I^{er} ;

« c) La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant tous les travaux d'adaptation au sol et tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble ainsi que le coût des raccordements aux réseaux divers, ceux de ces travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution étant chiffrés et décrits et faisant l'objet de sa part d'une clause manuscrite spécifique et paraphée pour en accepter le coût et la charge ;

« d) Le prix convenu qui est forfaitaire et définitif, sous réserve s'il y a lieu de sa révision dans les conditions et limites convenues, conformément à l'article L. 231-10 et qui comporte la rémunération de tout ce qui est à la charge du constructeur y compris le coût de la garantie de livraison ;

« e) Les modalités de règlement en fonction de l'état d'avancement des travaux ;

« f) L'indication que le maître de l'ouvrage pourra se faire assister par un tiers lors de la réception ;

« g) L'indication de l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives permettant la construction, dont une copie est annexée au contrat ;

« h) L'indication des modalités de financement, la nature et le montant des prêts obtenus et acceptés par le maître de l'ouvrage ;

« i) La date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et les pénalités prévues en cas de retard de livraison ;

« j) La référence de l'assurance de dommages souscrite par le maître de l'ouvrage, en application de l'article L.242-1 du code des assurances ;

« k) La justification de la garantie de livraison apportée par le constructeur, l'attestation de cette garantie étant établie par le garant et annexée au contrat.

« Les stipulations du contrat, notamment celles relatives aux travaux à la charge du constructeur, au prix convenu, au délai d'exécution des travaux et aux pénalités applicables en cas de retard d'exécution peuvent se référer à des clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat.

« Art. L. 231-3. - I. - Le contrat défini à l'article L. 231-2 peut être conclu sous conditions suspensives en ce qui concerne les g à k dudit article. Toutefois :

« a) En ce qui concerne le g, le contrat sous conditions suspensives doit préciser le délai de demande des autorisations administratives permettant la construction et le délai d'exécution des travaux à partir de la réalisation de toutes les conditions suspensives ;

« b) En ce qui concerne le h, le contrat doit comporter l'indication, de la main du maître de l'ouvrage, du montant des prêts à obtenir.

« En ce qui concerne le a de l'article L. 231-2, le contrat peut aussi être conclu sous la condition suspensive de l'acquisition du terrain ou des droits réels permettant de construire si le maître de l'ouvrage bénéficie d'une promesse de vente.

« Le délai de réalisation de chaque condition suspensive doit être précisé dans le contrat.

« II. - Le contrat peut stipuler qu'un dépôt de garantie sera effectué à un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage par un organisme habilité. Le montant de ce dépôt ne peut excéder 3 p. 100 du prix de la construction projetée tel qu'il est énoncé au contrat.

« Les fonds ainsi déposés sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la réalisation de toutes les conditions ; dans ce cas, ces sommes viennent s'imputer sur les premiers paiements prévus par le contrat.

« Les fonds déposés en garantie sont immédiatement restitués au maître de l'ouvrage, sans retenue ni pénalité, si toutes les conditions suspensives ne sont pas réalisées dans le délai prévu au contrat.

« Art. L. 231-4. - L'obligation, instituée par le deuxième alinéa de l'article L. 261-10, de conclure un contrat conforme aux dispositions de l'alinéa premier de cet article ne s'applique pas lorsque celui qui procure indirectement le terrain est le constructeur.

« Art. L. 231-5. - I. - La garantie de livraison prévue au *k* de l'article L. 231-2 couvre le maître de l'ouvrage, à compter de la date d'ouverture du chantier, contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat, à prix et délais convenus.

« En cas de défaillance du constructeur, le garant prend à sa charge :

« a) Le coût des dépassements du prix convenu dès lors qu'ils sont nécessaires à l'achèvement de la construction, la garantie apportée à ce titre pouvant être assortie d'une franchise n'excédant pas 5 p. 100 du prix convenu ;

« b) Les conséquences du fait du constructeur ayant abouti à un paiement anticipé ou à un supplément de prix ;

« c) Les pénalités forfaitaires prévues au contrat en cas de retard de livraison, le seuil minimum de ces pénalités étant fixé par décret.

« La garantie est constituée par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance agréés à cet effet.

« II. - Dans le cas où le garant constate que le délai de livraison n'est pas respecté ou que les travaux nécessaires à la levée des réserves formulées à la réception ne sont pas réalisés, il met en demeure sans délai le constructeur soit de livrer l'immeuble, soit d'exécuter les travaux. Le garant est tenu à la même obligation lorsqu'il est informé par le maître de l'ouvrage des faits sus-indiqués.

« Quinze jours après une mise en demeure restée infructueuse, le garant procède à l'exécution de ses obligations dans les conditions prévues au III du présent article.

« Au cas où, en cours d'exécution des travaux, le constructeur fait l'objet de la procédure de redressement judiciaire prévue par la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985, le garant peut mettre en demeure l'administrateur de se prononcer sur l'exécution du contrat conformément à l'article 37 de ladite loi. A défaut de réponse dans le délai d'un mois et sans que ce délai puisse être prorogé pour quelque raison que ce soit, le garant procède à l'exécution de ses obligations. Il y procède également dans le cas où, malgré sa réponse positive, l'administrateur ne poursuit pas l'exécution du contrat dans les quinze jours qui suivent sa réponse.

« III. - Dans les cas prévus au II ci-dessus et faute pour le constructeur ou l'administrateur de procéder à l'achèvement de la construction, le garant doit désigner sous sa responsabilité la personne qui terminera les travaux.

« Toutefois et à condition que l'immeuble ait atteint le stade du hors d'eau, le garant peut proposer au maître de l'ouvrage de conclure lui-même des marchés de travaux avec des entreprises qui se chargeront de l'achèvement. Si le maître de l'ouvrage l'accepte, le garant verse directement aux entreprises les sommes dont il est redevable au titre du I du présent article.

« IV. - La garantie cesse lorsque la réception des travaux a été constatée par écrit entre le maître de l'ouvrage et le constructeur ou, si des réserves ont été formulées, lorsque celles-ci ont été levées.

« Art. L. 231-6. - I. - Dans le cas prévu au *c* de l'article L. 231-2, le constructeur est tenu d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dont le maître de l'ouvrage s'est réservé l'exécution aux prix et conditions mentionnés au contrat si le maître de l'ouvrage lui en fait la demande dans les quatre mois qui suivent la signature du contrat.

« II. - Aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effet de commerce ne peuvent être exigés ou acceptés avant la signature du contrat prévu à l'article L. 231-1 ni avant la date à laquelle la créance est exigible.

« III. - Est réputé non écrit tout mandat donné par le maître de l'ouvrage au constructeur ou à un de ses préposés aux fins de percevoir tout ou partie d'un prêt destiné au financement de la construction.

« IV. - Les paiements intervenant aux différents stades de la construction peuvent être effectués directement par le prêteur, sous réserve de l'accord écrit du maître de l'ouvrage à chaque échéance.

« A défaut d'accord écrit du maître de l'ouvrage à chaque échéance, le prêteur est responsable des conséquences préjudiciables des paiements qu'il effectue aux différents stades de la construction.

« Art. L. 231-7. - La personne mentionnée à l'article L. 231-1 est réputée constructeur de l'ouvrage au sens de l'article L. 111-14 (1°) du présent code.

« La garantie de parfait achèvement prévue à l'article 1792-6 du code civil ne peut être limitée par une clause contractuelle.

« Le maître de l'ouvrage peut, par lettre recommandée avec accusé de réception dans le mois qui suit la réception, dénoncer les vices apparents qu'il n'avait pas signalés lors de la réception afin qu'il y soit remédié dans le cadre de l'exécution du contrat.

« Art. L. 231-8. - Une notice d'information conforme à un modèle type agréé par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la consommation est jointe au contrat qui est adressé par le constructeur au maître de l'ouvrage par lettre recommandée avec avis de réception.

« Art. L. 231-9. - Aucun prêteur ne peut émettre une offre de prêt sans avoir vérifié que le contrat comporte les énonciations mentionnées à l'article L. 231-2.

« Art. L. 231-10. - Au cas où le contrat défini à l'article L. 231-1 prévoit la révision du prix, celle-ci ne peut être calculée qu'en fonction de la variation d'un indice national du bâtiment tous corps d'état mesurant l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment, publié par le ministre chargé de la construction et de l'habitation et, au choix des parties, selon l'une des deux modalités ci-après :

« a) Révision du prix d'après la variation de l'indice entre la date de la signature du contrat et la date fixée à l'article L. 231-11, le prix ainsi révisé ne pouvant subir aucune variation après cette date ;

« b) Révision sur chaque paiement dans une limite exprimée en pourcentage de la variation de l'indice défini ci-dessus entre la date de signature du contrat et la date de livraison prévue au contrat, aucune révision ne pouvant être effectuée au-delà d'une période de neuf mois suivant la date définie à l'article L. 231-11 lorsque la livraison prévue doit avoir lieu postérieurement à l'expiration de cette période.

« Ces modalités doivent être portées, préalablement à la signature du contrat, à la connaissance du maître de l'ouvrage par la personne qui se charge de la construction. Elles doivent être reproduites dans le contrat, cet acte devant en outre porter, paraphé par le maître de l'ouvrage, une clause par laquelle celui-ci reconnaît en avoir été informé dans les conditions prévues ci-dessus.

« La modalité choisie d'un commun accord par les parties doit figurer dans le contrat.

« A défaut des mentions prévues aux deux alinéas précédents, le prix figurant au contrat n'est pas révisable.

« L'indice et la limite prévus ci-dessus sont définis par décret en Conseil d'Etat. Cette limite, destinée à tenir compte des frais fixes, des approvisionnements constitués et des améliorations de productivité, doit être comprise entre 60 p. 100 et 80 p. 100 de la variation de l'indice.

« L'indice servant de base pour le calcul de la révision est le dernier indice publié au jour de la signature du contrat. La variation prise en compte résulte de la comparaison de cet indice avec le dernier indice publié avant la date de chaque paiement ou avant celle prévue à l'article L. 231-11, selon le choix exprimé par les parties.

« Art. L. 231-11. - La date prévue pour l'application des *a* et *b* du premier alinéa de l'article L. 231-10 est celle de l'expiration d'un délai d'un mois qui suit la plus tardive des deux dates suivantes :

« a) La date de l'obtention tacite ou expresse des autorisations administratives nécessaires pour entreprendre la construction ;

« b) La date de la réalisation de la condition suspensive sous laquelle le contrat a été conclu ou est considéré comme conclu en application des articles 17 et 18 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier, modifiée notamment par la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989.

« Art. L. 231-12. - Le constructeur est tenu de conclure par écrit les contrats de sous-traitance avant l'exécution des travaux de chacun des lots de l'immeuble. Ces contrats comportent les énonciations suivantes :

« a) La désignation de la construction ainsi que les noms et adresses du maître de l'ouvrage et de l'établissement qui apporte la garantie prévue à l'article L. 231-5 ;

« b) La description des travaux qui en font l'objet, conformes aux énonciations du contrat de construction ;

« c) Le prix convenu et, s'il y a lieu, les modalités de sa révision ;

« d) Le délai d'exécution des travaux et le montant des pénalités de retard ;

« e) Les modalités de règlement du prix, qui ne peut dépasser un délai de 45 jours à compter de la date de la réception de la construction ;

« f) Le montant des pénalités dues par le constructeur en cas de retard de paiement.

« Copie des contrats de sous-traitance est adressée par le constructeur à l'établissement qui apporte la garantie prévue à l'article L. 231-5.

« Chapitre II

« Contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture du plan

« Art. L. 232-1. - Le contrat de louage d'ouvrage n'entrant pas dans le champ d'application de l'article L. 231-1 et ayant au moins pour objet l'exécution des travaux de gros œuvre et de mise hors d'eau d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation, ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage, doit être rédigé par écrit et préciser :

« a) La désignation du terrain ;

« b) La consistance et les caractéristiques techniques de l'ouvrage à réaliser ;

« c) Le prix convenu forfaitaire et définitif, sous réserve, s'il y a lieu, de sa révision dans les conditions et limites convenues, ainsi que les modalités de son règlement au fur et à mesure de l'exécution des travaux ;

« d) Le délai d'exécution des travaux et les pénalités applicables en cas de retard de livraison ;

« e) La référence de l'assurance de dommages souscrite par le maître de l'ouvrage en application de l'article L. 242-1 du code des assurances ;

« f) L'indication que le maître de l'ouvrage pourra se faire assister par un tiers lors de la réception ;

« g) La justification de la garantie de livraison apportée par l'entrepreneur, l'attestation de cette garantie étant établie par le garant et annexée au contrat.

« Art. L. 232-2. - Les dispositions du dernier alinéa de l'article L. 231-2, de l'article L. 231-5, du II de l'article L. 231-6, des articles L. 231-7, L. 231-8 et L. 231-12 sont applicables au contrat prévu au présent chapitre. »

ARTICLE L. 230-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. Personne ne demande la parole sur le texte proposé pour l'article L. 230-1 du code de la construction et de l'habitation ?...

Je mets ce texte aux voix.

(Ce texte est adopté.)

ARTICLE L. 231-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. Par amendement n° 1, M. Laucournet, au nom de la commission, propose, au début du premier alinéa du texte présenté par cet article pour l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « toute personne », de supprimer les mots : « physique ou morale ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Robert Laucournet, rapporteur. C'est un amendement rédactionnel, qui vise à supprimer une précision superflue.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Le Gouvernement est favorable à cet amendement.

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

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 2, M. Laucournet, au nom de la commission, propose, dans le troisième alinéa a du texte présenté par l'article 1^{er} pour l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, de remplacer les mots : « d'une construction » par les mots : « de la construction d'un tel immeuble ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Robert Laucournet, rapporteur. Cet amendement tend à limiter les effets de la disposition examinée aux seuls immeubles définis au premier alinéa de l'article.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Favorable.

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

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 3, M. Laucournet, au nom de la commission, propose de rédiger ainsi le quatrième alinéa b du texte présenté par l'article 1^{er} pour l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation :

« b) A toute personne qui réalise une partie des travaux de construction d'un tel immeuble dès lors que le plan de celui-ci a été fourni par cette personne ou, pour son compte, au moyen des procédés visés à l'alinéa précédent. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Robert Laucournet, rapporteur. Cet amendement a pour objet d'éviter que les personnes qui réalisent une partie des travaux de construction d'une maison individuelle après en avoir conçu le plan ne soient tentées de se soustraire à leurs obligations en faisant délivrer ce plan de manière indirecte. Il vise donc à imposer l'obligation édictée, de façon symétrique, à l'alinéa précédent, dès lors que le plan est fourni par un tiers recourant au démarchage à domicile ou à la publicité.

Il sera possible de vendre l'habitation, mais à condition de respecter les dispositions contenues dans la législation en vigueur.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Contrairement aux deux précédents, cet amendement n'est pas purement rédactionnel.

Il a l'avantage de renforcer encore l'impossibilité pour des constructeurs d'échapper à l'obligation de souscrire un contrat de construction de maison individuelle. De ce fait, il contribue à l'élargissement du champ d'application du texte, comme le souhaite le Gouvernement, qui est donc tout à fait favorable à son adoption.

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

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 4, M. Laucournet, au nom de la commission, propose de rédiger comme suit le cinquième alinéa du texte présenté par l'article 1^{er} pour l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation :

« Cette personne est dénommée constructeur au sens du présent chapitre et réputée constructeur de l'ouvrage au sens de l'article 1792-1 du code civil reproduit à l'article L. 111-14 du présent code. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Robert Laucournet, rapporteur. Cet amendement rédactionnel vise à regrouper, au dernier alinéa de l'article L. 231-1, des dispositions qui, bien que de nature similaire, sont dispersées dans le projet de loi entre cet alinéa et le premier alinéa de l'article L. 231-7 du code.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Favorable.

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

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

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix, modifié, le texte proposé pour l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.

(Ce texte est adopté.)

ARTICLE L. 231-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. Par amendement n° 5 rectifié, M. Laucournet, au nom de la commission, propose de rédiger comme suit le quatrième alinéa *c* du texte présenté par l'article 1^{er} pour l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation :

« *c*) La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant tous les travaux d'adaptation au sol, les raccordements aux réseaux divers et tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble ; »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Robert Laucournet, rapporteur. Nous abordons maintenant les énonciations figurant au contrat. Je ne pense pas inutile de les évoquer de façon succincte.

Au paragraphe *a* de l'article L. 231-2 figure la désignation du terrain destiné à l'implantation de la construction et la mention du titre de propriété.

Le paragraphe *b* énonce la conformité du projet aux règles de construction prescrites en application du présent code.

Nous en arrivons au paragraphe *c*, dont la commission a souhaité modifier la structure. En l'état actuel du projet de loi, il concerne la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire.

Nous avons souhaité en alléger la rédaction en opérant une distinction claire entre les énonciations obligatoires relatives à la description physique des travaux et celles qui sont relatives à l'indication du coût. Nous avons voulu séparer la description des travaux de bâtiment de celle des travaux d'adaptation.

La commission souhaite également que, s'agissant des raccordements aux réseaux, les caractéristiques techniques soient mentionnées de façon claire.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. La rédaction proposée par votre commission semble judicieuse au Gouvernement dans la mesure où elle présente l'avantage de bien dissocier les aspects techniques des aspects financiers, lesquels sont repris dans l'amendement suivant, sur lequel, par avance, le Gouvernement exprime son accord.

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

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 6 rectifié, M. Laucournet, au nom de la commission, propose de remplacer le cinquième alinéa *d* du texte présenté par l'article 1^{er} pour l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation par trois alinéas ainsi rédigés :

« *d*) Le coût du bâtiment à construire, égal à la somme du prix convenu et, s'il y a lieu, du coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution en précisant :

« D'une part, le prix convenu qui est forfaitaire et définitif, sous réserve s'il y a lieu de sa révision dans les conditions et limites convenues conformément à l'ar-

ticle L. 231-10, et qui comporte la rémunération de tout ce qui est à la charge du constructeur y compris le coût de la garantie de livraison ;

« Et, d'autre part, le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le constructeur et faisant l'objet, de la part du maître de l'ouvrage, d'une clause manuscrite spécifique et paraphée par laquelle il en accepte le coût et la charge. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Robert Laucournet, rapporteur. Depuis le 25 septembre, date à laquelle nous avons commencé l'examen de ce texte en commission, nous avons eu de nombreux échanges avec les collaborateurs de M. le ministre, afin de clarifier le plus possible la présentation du coût du bâtiment à construire.

Aux termes de notre amendement, il incombera au constructeur, et à lui seul, de décrire et de chiffrer les travaux dont le maître d'ouvrage se réserve l'exécution. En outre, en progressant dans la définition des éléments qui doivent figurer au contrat, nous évitons tous les inconvénients dont nous avons pu constater, jusqu'à présent, les regrettables effets.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Je confirme l'avis favorable du Gouvernement.

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

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

(L'amendement est adopté.)

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

Le premier, n° 33, présenté par M. Collette, vise à supprimer le septième alinéa (*f*) du texte proposé par l'article 1^{er} pour l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le deuxième, n° 7, déposé par M. Laucournet, au nom de la commission, tend, dans ce même septième alinéa, à remplacer le mot : « tiers » par les mots : « professionnel agréé ».

Cet amendement est assorti d'un sous-amendement n° 42, présenté par le Gouvernement et visant, dans le texte proposé, à remplacer le mot : « agréé » par les mots : « habilité en application de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ou des articles L. 111-23 et suivants du code de la construction et de l'habitation ».

Le troisième amendement, n° 31, présenté par MM. Bécart, Minetti, Leyzour, Renar, Souffrin, les membres du groupe communiste et apparenté, a pour objet, dans ce même alinéa, après les mots : « par un tiers », d'insérer les mots : « ou un professionnel agréé ».

L'amendement n° 33 est-il soutenu ?...

Je constate qu'il ne l'est pas.

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 7.

M. Robert Laucournet, rapporteur. Aux termes du projet de loi, « le maître de l'ouvrage pourra se faire assister par un tiers lors de la réception ».

La mesure proposée interdit donc au constructeur de s'opposer, lors de la réception, à la présence d'une tierce personne choisie par le cocontractant. Mais, comme il n'est pas possible d'attacher les mêmes effets à une assistance assurée par un expert et à celle qui le serait par un simple familier du maître de l'ouvrage, il a paru souhaitable à la commission de définir la notion de « tiers ».

En effet, qu'est-ce qu'un « tiers » ? N'est-il pas préférable de faire intervenir un professionnel agréé ? Faut-il que l'un ou l'autre - je ne dis pas l'un « et » l'autre, car cela ferait beaucoup de monde... - assiste à la réception de l'ouvrage ? Telles sont les questions que nous nous sommes posées.

Nous avons finalement retenu - c'est ce qui explique que M. Collette, sans doute convaincu par ma proposition en commission, n'ait pas défendu à l'instant son amendement n° 33 - l'intervention d'un « professionnel agréé ».

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 7 et défendre le sous-amendement n° 42.

M. Louis Besson, ministre délégué. Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 7, sous réserve de l'adoption de son sous-amendement n° 42, qui tend à préciser ce qu'il faut entendre par les mots « professionnel agréé ». En effet, faute d'une telle précision, je pense que la formule souffrirait de quelques difficultés d'interprétation.

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

M. Robert Laucournet, rapporteur. La commission est favorable à ce sous-amendement, qui apporte à son texte une utile précision.

M. le président. La parole est à M. Bécart, pour présenter l'amendement n° 31.

M. Jean-Luc Bécart. Cet amendement tend à permettre au maître d'ouvrage de se faire assister, lors de la réception, soit par un tiers, soit, s'il le désire, par un professionnel agréé.

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

M. Robert Laucournet, rapporteur. M. Bécart a certainement compris quel avait été le cheminement de la réflexion de la commission. Ayant finalement trouvé une solution et l'ayant fait adopter ce matin par la commission, je ne peux accepter l'amendement n° 31, qui me paraît de toute façon satisfait par l'amendement n° 7.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Le Gouvernement n'est pas opposé à ce qu'une possibilité d'option soit laissée aux constructeurs. Cependant, il est bien évident que les raisons qui ont conduit le Gouvernement à déposer le sous-amendement n° 42 s'appliquent également dans ce cas, puisque se pose le même problème de définition de la qualité du professionnel agréé.

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

Je mets aux voix le sous-amendement n° 42, accepté par la commission.

(Le sous-amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix, ainsi modifié, l'amendement n° 7.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 31 n'a plus d'objet.

Par amendement, n° 8, M. Laucournet, au nom de la commission, propose de rédiger comme suit le huitième alinéa g du texte présenté par l'article 1^{er} pour l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation :

« g) L'indication de l'obtention du permis de construire dont une copie est annexée au contrat ; »

Cet amendement est assorti d'un sous-amendement n° 43, présenté par le Gouvernement, et visant, dans le texte proposé, après les mots : « permis de construire », à ajouter les mots : « et des autres autorisations administratives ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Robert Laucournet, rapporteur. Parmi les éléments devant figurer dans le contrat de construction, le projet de loi prévoit « l'indication de l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives permettant la construction, dont une copie est annexée au contrat. »

Au cours de sa première séance de travail, fin septembre, la commission a considéré que la référence au seul permis de construire suffisait. Nous nous sommes demandé, en effet, ce qu'étaient les « autres autorisations administratives permettant la construction ».

A la réflexion, cependant, il nous est apparu que, outre le permis de construire, le permis de démolir avant construction pouvait avoir son importance, de même que certaines autorisations administratives relatives à des raccordements - fosses septiques, par exemple - ou à des branchements à des réseaux séparatifs - je pense notamment aux autorisations données aux syndicats départementaux d'électrification rurale, qui entraînent un certain nombre de contraintes - ainsi que d'autres dispositions qui ne figurent pas toujours dans les permis de construire au sens strict.

Voilà pourquoi nous avons retenu une formulation - sous-amendée ... fort heureusement par le Gouvernement mais je ne suis pas chargé de présenter le sous-amendement n° 43 - qui améliore la rédaction qui nous est proposée.

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour défendre le sous-amendement n° 43 et donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 8.

M. Louis Besson, ministre délégué. En disant qu'il n'était pas chargé de présenter le sous-amendement n° 43, M. le rapporteur a trouvé la meilleure argumentation possible pour le défendre ! (*Sourires.*) Je n'insisterai donc pas.

Le Gouvernement est, bien évidemment, favorable à l'amendement n° 8, sous réserve de l'adoption de son sous-amendement n° 43.

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

Je mets aux voix le sous-amendement n° 43, accepté par la commission.

(Le sous-amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix, ainsi modifié, l'amendement n° 8, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix, modifié, le texte proposé pour l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation.

(Ce texte est adopté.)

ARTICLE ADDITIONNEL APRÈS L'ARTICLE L. 231-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. Par amendement n° 9, M. Laucournet, au nom de la commission, propose d'insérer, après le texte présenté par l'article 1^{er} pour l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation, un article additionnel ainsi rédigé :

« Art... - Dans le contrat visé à l'article L. 231-1, sont réputées non écrites les clauses ayant pour objet ou pour effet :

« a) D'obliger le maître de l'ouvrage à donner mandat au constructeur pour rechercher le prêt nécessaire au financement de la construction sans que ce mandat soit exprès et comporte toutes les précisions utiles sur les conditions du prêt ;

« b) De subordonner le remboursement du dépôt de garantie à l'obligation, pour le maître de l'ouvrage, de justifier du refus de plusieurs demandes de prêt ;

« c) De prévoir que la délivrance du permis de construire avec réserve ou prescriptions architecturales n'est pas assimilable à un refus de permis de construire ;

« d) De décharger le constructeur de son obligation d'exécuter les travaux dans les délais prévus par le contrat en prévoyant notamment des causes légitimes de retard autres que les intempéries, les cas de force majeure et les cas fortuits ;

« e) De subordonner la remise des clés au paiement intégral du prix et faire ainsi obstacle au droit du maître de l'ouvrage de signer les sommes restant dues lorsque des réserves sont faites à la réception des travaux. »

Cet amendement est assorti d'un sous-amendement n° 44, déposé par le Gouvernement, et qui tend à rédiger ainsi le c du texte proposé par l'amendement n° 9 pour l'article additionnel après l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation :

« c) D'admettre comme valant autorisation administrative, un permis de construire, assorti de prescriptions techniques ou architecturales telles qu'elles entraînent une modification substantielle du projet ayant donné lieu à la conclusion du contrat initial ; ».

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

M. Robert Laucournet, rapporteur. Durant nos travaux préparatoires, notre attention avait été attirée par les recommandations de la commission des clauses abusives formulées en 1981 et en 1988, et concernant, d'une part, les clauses relatives aux prêts dans les contrats d'accession à la propriété

immobilière conclus entre professionnels, consommateurs et non-professionnels et, d'autre part, les clauses relatives aux contrats de construction d'une maison individuelle.

Ces recommandations nous ont paru si intéressantes, elles nous ont semblé décrire si bien ce qu'il ne fallait pas faire, qu'à la fin du mois de septembre dernier j'ai proposé à la commission d'insérer un article nouveau énumérant un certain nombre de clauses réputées non écrites que nous tenons à voir figurer expressément dans le texte.

Récemment, l'administration nous a même communiqué un certain nombre d'autres observations faites en juin 1990 dans une autre recommandation de la commission des clauses abusives. Les cinq clauses que nous avons retenues me paraissent cependant en mesure de supprimer les vices principaux qui obèrent la construction de la maison individuelle. Elles doivent figurer en toutes lettres dans le texte, pour être portées à la connaissance de tous.

Les conséquences préjudiciables de ces clauses, leur perpétuation, malgré les dénonciations réitérées des institutions compétentes, et les difficultés rencontrées par les organisations professionnelles pour obtenir leur disparition nous ont donc amenés à vous proposer d'insérer cet article : ainsi seront réputées non écrites les principales clauses dont la fréquence et la portée ont entraîné, dans les années passées, les effets les plus graves.

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour défendre le sous-amendement n° 44 et pour donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 9.

M. Louis Besson, ministre délégué. La commission propose de reprendre dans le texte les principales clauses abusives qui paraissent persister dans certains contrats malgré les multiples recommandations de la commission des clauses abusives. Cette reprise me paraît justifiée. Toutefois, je crains que la rédaction retenue pour le paragraphe *c* ne donne lieu à un abus opposé à celui qui est visé. C'est la raison pour laquelle le Gouvernement propose un sous-amendement n° 44 tendant à une autre rédaction de ce paragraphe.

L'utilité de la proposition de la commission me paraît indéniable dans la mesure où la clause à proscrire aboutit à faire accepter par avance toutes les prescriptions imposées pour la délivrance du permis de construire, ce qui est véritablement inacceptable dans les cas où l'économie même du projet s'en trouve très modifiée. On pense, en particulier, à une condition qui surgirait dans une zone de protection particulière et qui rendrait les coûts de toiture ou de revêtement tout à fait prohibitifs, en tout cas par trop éloignés de ce qu'ils étaient dans l'opération projetée.

Toutefois, il convient que la disposition envisagée soit aménagée pour ne pas donner lieu à des abus de la part du maître de l'ouvrage lorsque les prescriptions du permis de construire ne modifient pas l'économie même du projet et sont, comme c'est fréquemment le cas, sans conséquence notable pour l'accédant et pour le coût du projet.

On pense, par exemple, à une modification de la pente du toit, de la couleur du crépi, de la hauteur des cheminées. Il ne faudrait pas que ces réserves mineures soient considérées comme déliant le candidat à une acquisition-accession de ses engagements.

La rédaction que nous proposons pour le paragraphe *c* nous paraît constituer une réponse plus sûre au problème posé, en ce qu'elle n'interdit pas un abus pour en permettre un autre.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 44 ?

M. Robert Laucournet, rapporteur. La commission est sensible au fait que le Gouvernement accepte son amendement, puisqu'il souhaite le sous-amender.

En ce qui concerne, précisément, le sous-amendement n° 44, nous comprenons toute la différence qu'il y a entre un changement de coloris d'une façade, qui ne perturbe pas la relation contractuelle entre le maître de l'ouvrage et le constructeur, et la suppression, du fait d'une disposition architecturale tenant à un plan d'occupation des sols, d'un chien-assis sur une toiture, qui rendrait impossible l'aménagement de deux ou trois pièces supplémentaires, cette dernière modification supposant l'obtention d'un nouveau permis de construire.

La commission accepte donc le sous-amendement n° 44, qui est nécessaire à l'équilibre de l'article nouveau que nous proposons.

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

Je mets aux voix le sous-amendement n° 44, accepté par la commission.

(Le sous-amendement est adopté.)

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

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après le texte proposé pour l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE L. 231-3 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. Par amendement n° 10, M. Laucournet, au nom de la commission, propose de rédiger comme suit le paragraphe I du texte présenté par l'article 1^{er} pour l'article L. 231-3 du code de la construction et de l'habitation :

« I. - Le contrat défini à l'article L. 231-2 peut être conclu sous les conditions suspensives suivantes :

« a) L'acquisition du terrain ou des droits réels permettant de construire si le maître de l'ouvrage bénéficie d'une promesse de vente ;

« b) L'obtention du permis de construire, le maître de l'ouvrage étant tenu de préciser la date limite de dépôt de la demande ;

« c) L'obtention des prêts demandés pour le financement de la construction ;

« d) La fixation de la date d'ouverture du chantier ;

« e) L'obtention de l'assurance de dommages ;

« f) L'obtention de la garantie de livraison.

« Le délai de réalisation de chaque condition suspensive et le délai d'exécution des travaux à la levée de toutes les conditions suspensives doivent être précisés dans le contrat. »

Cet amendement est assorti de trois sous-amendements, présentés par le Gouvernement.

Le premier, n° 45, vise dans le troisième alinéa (*b*) du texte proposé par l'amendement n° 10, après les mots : « permis de construire », à ajouter les mots : « et des autres autorisations administratives ».

Le deuxième, n° 46, a pour objet de supprimer le cinquième alinéa (*d*) du texte proposé par l'amendement n° 10.

Le troisième, n° 47, tend, dans le dernier alinéa du texte proposé par l'amendement n° 10, après les mots : « conditions suspensives », à insérer les mots : « ainsi que la date d'ouverture de chantier ».

La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n° 10.

M. Robert Laucournet, rapporteur. J'espère que l'auteur du texte n'en voudra pas à la commission des affaires économiques de vouloir modifier la rédaction du paragraphe I de l'article L. 231-3, mais la lecture de la rédaction qu'elle propose lui paraît plus commode dans la mesure où les conditions suspensives prévues à cet endroit du texte sont classées dans un ordre symétrique à celui des insertions des conditions dans le contrat, que nous avons vues tout à l'heure.

Les conditions suspensives que nous allons reprendre dans le même ordre que les relations du maître de l'ouvrage et du constructeur devront concerner : premièrement, l'acquisition du terrain ou des droits réels permettant de construire, jusqu'à ce que puisse être produit l'acte ou la certitude des droits réels ; deuxièmement, l'obtention du permis de construire, le maître de l'ouvrage étant tenu de préciser la date limite de dépôt de la demande car, si la demande n'arrivait pas, cela risquerait d'entraver la mise en jeu du contrat ; troisièmement, l'obtention des prêts demandés pour le financement de la construction ; quatrièmement, la fixation de la date d'ouverture du chantier ; cinquièmement, l'obtention de l'assurance de dommages ; enfin, sixièmement, l'obtention de la garantie de livraison.

Le délai de réalisation de chaque condition suspensive et le délai d'exécution des travaux à la levée de toutes les conditions suspensives doivent être précisés dans le contrat.

En outre, pour assurer une meilleure protection du maître de l'ouvrage, nous proposons, au travers de notre amendement, de supprimer l'obligation qui lui est faite de mentionner, au moment de la signature du contrat, le montant des prêts immobiliers qu'il compte obtenir. Le maintien d'une telle obligation paraît en effet de nature à fournir au constructeur des moyens de pression psychologique à l'encontre du maître de l'ouvrage, si celui-ci envisage, par exemple, de ne pas donner suite à son engagement en cas de refus d'une demande de prêt dont le montant ne correspondrait pas à celui qui est indiqué, sans réflexion approfondie, dans le contrat de construction.

Nous avons donc réécrit le paragraphe I de l'article L. 231-3 du code de la construction et de l'habitation en supprimant cette obligation d'inscription du montant des prêts envisagés inscrite dans le projet de loi.

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 10 et pour présenter les sous-amendements n°s 45, 46 et 47.

M. Louis Besson, ministre délégué. La rédaction proposée par la commission reprend, pour l'essentiel, le contenu du projet de loi, mais en clarifie la présentation.

S'agissant du paragraphe b, toutefois, il serait souhaitable de viser les autres autorisations administratives dont il a été question à propos de l'article L. 231-2 du code de la construction. Tel est l'objet du sous-amendement n° 45, que je ne présente pas plus longuement puisqu'il s'agit purement et simplement d'un amendement de conséquence.

Quant au sous-amendement n° 46, il vise à supprimer le cinquième alinéa (d), du texte proposé par la commission. En effet, la fixation de la date d'ouverture du chantier ne doit pas être une condition suspensive. Certes, cette date dépend de la réalisation des autres conditions mais elle doit être déterminée avec certitude dès l'origine.

S'agissant, enfin, du sous-amendement n° 47, son objet est de ne pas laisser incertaine la date d'ouverture du chantier, qui doit être sinon déterminée, du moins déterminable.

Sous réserve de l'adoption de ses sous-amendements, le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 10.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les sous-amendements n°s 45, 46 et 47 ?

M. Robert Laucournet, rapporteur. La commission est favorable à ces trois sous-amendements.

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

Je mets aux voix le sous-amendement n° 45, accepté par la commission.

(Le sous-amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix le sous-amendement n° 46, accepté par la commission.

(Le sous-amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix le sous-amendement n° 47, accepté par la commission.

(Le sous-amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix, modifié, l'amendement n° 10.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 11, M. Laucournet, au nom de la commission, propose d'insérer, après le paragraphe I du texte présenté par l'article 1^{er} pour l'article L. 231-3 du code de la construction et de l'habitation, un paragraphe additionnel ainsi rédigé :

« I bis. - Aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce ne peuvent être exigés ou acceptés avant la signature du contrat défini à l'article L. 231-2 ni avant la date à laquelle la créance est exigible. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Robert Laucournet, rapporteur. Cet amendement est d'ordre rédactionnel. Il tend à insérer à l'article L. 231-3 du code de la construction et de l'habitation un texte qui figure

au paragraphe II de l'article L. 231-6 du même code. Il nous apparaît que la question des versements, des dépôts, des souscriptions ou acceptations doit être évoquée à cet endroit du texte.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. 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. Par amendement n° 12, M. Laucournet, au nom de la commission, propose de compléter *in fine* le dernier alinéa du paragraphe II du texte présenté par l'article 1^{er} pour l'article L. 231-3 du code de la construction et de l'habitation par les mots : « ou si le maître de l'ouvrage exerce la faculté de rétractation prévue à l'article L. 271-1 ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Robert Laucournet, rapporteur. Cet amendement tend à préciser que la restitution immédiate, sans retenue ni pénalité, du dépôt de garantie s'impose également si le maître de l'ouvrage exerce le droit de rétractation que lui ouvrait la loi « Neiertz » de 1989.

Cette précision nous a semblé nécessaire pour éviter toute ambiguïté d'interprétation, qui serait source de difficultés pour le maître de l'ouvrage.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Favorable.

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

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 34 rectifié, M. Collette et les membres du groupe du rassemblement pour la République proposent de compléter le paragraphe II du texte présenté par l'article 1^{er} pour l'article L. 231-3 du code de la construction et de l'habitation par deux alinéas ainsi rédigés :

« Le contrat peut prévoir des paiements au constructeur avant la date d'ouverture du chantier sous réserve que leur remboursement soit garanti par un établissement habilité à cet effet.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe la nature de la garantie et les conditions et limites dans lesquelles ces sommes sont versées. »

La parole est à M. Collette.

M. Henri Collette. Il est indispensable de prévoir que, avant l'ouverture du chantier, des paiements seront possibles, ce qui n'est pas défini de façon claire dans le projet de loi.

Tel est l'objet de cet amendement que la commission n'a pas retenu, à mon grand regret.

M. Robert Laucournet, rapporteur. Si !

M. Henri Collette. J'ajouterai le commentaire suivant. Sur le principe, je l'ai dit en commission et je le répète en séance publique, il est anormal de faire contrôler un professionnel, par un autre professionnel.

Imagine-t-on la présence d'un autre professionnel, forcément concurrent, lors de la livraison d'une automobile, par exemple, l'acheteur se faisant assister par celui-ci pour juger de la conformité des caractéristiques du produit qui lui est vendu avec les stipulations du bon de commande ?

En toute hypothèse, la présence d'un professionnel n'apporte rien. En matière de protection du consommateur, la notion de vice apparent et celle de vice caché sont précises.

Le vice est réputé apparent lorsqu'un profane peut s'en convaincre et point n'est besoin alors d'un professionnel pour le détecter.

En revanche, pour le vice caché, la loi de 1978 relative à la responsabilité des constructeurs a tout prévu en instituant les garanties légales. Ainsi, le vice caché est couvert par les polices d'assurance.

Au cas où la disposition en question serait retenue, il faudrait, en premier lieu, déterminer la mission exacte de ce professionnel ainsi que sa qualité. Ce rôle sera-t-il dévolu à un architecte, ou à un expert ? Par ailleurs, il conviendrait de

définir ses responsabilités ainsi que les conséquences induites sur les responsabilités du constructeur quant aux garanties de l'assurance qui s'y rattache.

Tels sont les commentaires que j'aurais souhaité faire en commission ce matin, mais que je n'ai pu exprimer faute de temps. Je vous remercie, monsieur le président, de m'avoir permis de les développer maintenant afin d'éclairer l'objet de l'amendement n° 34 rectifié.

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

M. Robert Laucournet, rapporteur. Je vais combler de joie M. Collette : l'amendement n° 34 rectifié a reçu ce matin l'accord de la commission.

Vous avez confondu cet amendement avec l'amendement n° 33, qui a été précédemment appelé en discussion.

Je le confirme, la commission est favorable à l'amendement n° 34 rectifié, estimant utile de prévoir, dans le contrat, la possibilité de paiements au constructeur avant la date d'ouverture du chantier, sous réserve que leur remboursement soit garanti. Cette disposition est, en effet, conforme au droit en vigueur et aux pratiques actuelles.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. 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° 34 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, modifié, le texte proposé pour l'article L. 231-3 du code de la construction et de l'habitation.

(Ce texte est adopté.)

ARTICLE L. 231-4 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. Personne ne demande la parole sur le texte proposé pour l'article L. 231-4 du code de la construction et de l'habitation ?...

Je mets ce texte aux voix.

(Ce texte est adopté.)

ARTICLE L. 231-5 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. Par amendement n° 32, MM. Bécart, Minetti, Leyzour, Renar, Souffrin, les membres du groupe communiste et apparenté proposent, dans le troisième alinéa a) du paragraphe I du texte présenté par l'article 1^{er} pour l'article L. 231-5 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « achèvement de la construction », de supprimer la fin de l'alinéa.

La parole est à M. Bécart.

M. Jean-Luc Bécart. Je me suis déjà exprimé, lors de la discussion générale, sur cette disposition tendant à créer une franchise, et je dois vous avouer, monsieur le ministre, que, après avoir écouté vos explications avec beaucoup d'attention, je reste convaincu que cette disposition n'est pas heureuse.

Les chiffres que j'ai cités tout à l'heure pour illustrer ce que pourrait représenter comme dépenses supplémentaires pour l'acquéreur l'application d'une franchise pouvant aller jusqu'à 5 p. 100 n'avaient pas pour objet de noircir le tableau.

J'ai du mal à concevoir que, dans le cas de faillite du constructeur, l'acquéreur, qui aura déjà à supporter des désagréments matériels et moraux, puisse être tenu, pour partie, responsable de l'inexécution du contrat !

Dans votre réponse, tout à l'heure, vous m'avez finalement tendu la perche et proposé une meilleure solution en me précisant que, si cette franchise était supprimée, cela se traduirait par un coût de garantie plus élevé. Certes, mais, à la limite, ne vaut-il pas mieux un coût de garantie plus élevé - il serait logique de préciser « légèrement » plus élevé, car il concernerait tous les futurs acquéreurs - plutôt qu'une pénalité frappant les plus malchanceux ?

Nous souhaitons sincèrement que vous réexaminiez ce point et demandons par conséquent au Sénat d'adopter notre amendement de suppression.

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

M. Robert Laucournet, rapporteur. M. Bécart a évoqué ce problème dans la discussion générale et M. le ministre lui a déjà longuement répondu.

La commission est défavorable à cet amendement visant à supprimer la franchise de 5 p. 100 qui s'applique à la garantie de livraison en cas de dépassement du prix convenu, et cela pour deux raisons.

D'abord, la franchise nous semble être indispensable à l'équilibre du dispositif. Sa suppression entraînerait une forte augmentation du coût de la garantie de la livraison. Il ne faut pas oublier que la majorité des acquéreurs ne connaissent actuellement aucune difficulté lors de la construction et qu'un surcoût de la prime d'assurance les pénaliserait sensiblement.

Par ailleurs, je rappelle que cette franchise est facultative, puisque le terme « pouvant » figure dans le texte. Il n'est donc pas interdit de penser que si le marché s'assainit, comme nous le pensons tous profondément, le montant de cette franchise s'orientera à la baisse en raison de la concurrence commerciale à laquelle se livreront les garants.

Pensez à votre assurance automobile : vous pouvez diminuer le coût de la prime en prenant une franchise de 5 p. 100, 8 p. 100 ou 10 p. 100 afin qu'il corresponde à vos possibilités mensuelles de paiement. Là, en supprimant la franchise, vous allez augmenter le coût alors que seule une minorité sera concernée.

C'est la raison pour laquelle la commission est défavorable à cet amendement.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Je ne serais pas surpris M. Bécart en confirmant les propos que j'ai tenus tout à l'heure en écho à son intervention dans la discussion générale.

Il faut bien préciser, comme M. le rapporteur vient de le faire, que cette franchise n'est pas du tout obligatoire. Le jeu de la concurrence entre les garants, les politiques commerciales des constructeurs laissent tout à fait ouverte la possibilité d'une absence de franchise ou d'un taux de franchise inférieur à 5 p. 100.

Par ailleurs, la garantie proposée est nettement améliorée par rapport à l'actuelle garantie extrinsèque, ne serait-ce que parce qu'elle couvre les paiements anticipés du maître d'ouvrage pour des travaux non encore réalisés.

Il ne nous paraît donc pas justifié de prévoir une absence complète de franchise, qui s'assimilerait à un système dans lequel l'accédant pourrait estimer ne plus avoir aucune responsabilité. Tel n'est pas, en effet, l'objectif du projet, qui entend responsabiliser tous les acteurs en la matière.

Pour l'ensemble de ces raisons, le Gouvernement préfère que le texte reste en l'état et est donc défavorable à l'amendement n° 32.

M. le président. L'amendement n° 32 est-il maintenu, monsieur Bécart ?

M. Jean-Luc Bécart. Il l'est, monsieur le président.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 32, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 13, M. Laucournet, au nom de la commission, propose, au cinquième alinéa (c) du texte présenté par l'article 1^{er} pour le paragraphe I de l'article L. 231-5 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « de livraison », de rédiger comme suit la fin de l'alinéa : « excédant 30 jours, le montant et le seuil minimum de ces pénalités étant fixés par décret. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Robert Laucournet, rapporteur. Cet amendement concerne la situation du garant. Quand il aura à intervenir, il lui sera très difficile de respecter les délais de livraison prévus par le constructeur, quelle que soit la raison de la défaillance de ce dernier, règlement judiciaire ou autre.

Les délais administratifs et techniques qu'exige une reprise de chantier peuvent être fort longs en cas de défaillance de l'entrepreneur. Dès lors, aux retards liés à la situation difficile du constructeur viendront s'ajouter ceux qui seront imposés par le choix d'un nouvel entrepreneur susceptible d'achever la construction, puis ceux qu'exigeront la reprise du chantier et des travaux.

Il sera donc impossible, la plupart du temps, au garant de ne pas enregistrer un retard dans la livraison. Or, à l'impossible nul ne doit être tenu.

En outre, une période de neutralisation générale ne peut que faciliter la réalisation de l'objectif poursuivi par le texte car, dans ce cas, le maître de l'ouvrage se trouvera incité à contrôler l'avancement du chantier et à signaler tout retard au garant afin de lui permettre d'agir le plus rapidement possible. Je rejoins ici les arguments présentés par M. Cartigny, dans la discussion générale, sur la nécessaire responsabilisation du maître de l'ouvrage.

Voilà quels sont les mobiles qui nous ont inspirés pour présenter au Sénat cet amendement n° 13, que la commission a retenu à l'unanimité.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Monsieur le président, le Gouvernement a une préférence pour son amendement n° 48.

M. le président. Dans ces conditions, il va faire l'objet d'une discussion commune avec l'amendement n° 13.

Par amendement n° 48, le Gouvernement propose de compléter le cinquième alinéa C du paragraphe I du texte présenté par l'article 1^{er} pour l'article L. 231-5 du code de la construction et de l'habitation par la phrase suivante : « Le contrat peut prévoir que les pénalités ne sont pas applicables au garant pour le premier mois de retard de livraison, en cas de procédure de redressement judiciaire prévue par la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises. »

Veillez poursuivre, monsieur le ministre.

M. Louis Besson, ministre délégué. L'amendement n° 48 prévoit la possibilité de retenir un délai supplémentaire de trente jours uniquement dans le cas de la faillite du constructeur car, dans les autres hypothèses que vise l'amendement n° 13, le garant aura à faire preuve de vigilance afin d'éviter des situations qui le conduiraient à payer des indemnités de retard.

Nous avons donc la même préoccupation, et il me semble que la rédaction qui a les préférences du Gouvernement va bien dans le sens de la responsabilisation du garant. C'est la raison pour laquelle le Gouvernement confirme sa préférence pour l'amendement n° 48. Toutefois, il n'a pas été insensible à l'argumentation de M. le rapporteur.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 48 ?

M. Robert Laucournet, rapporteur. Monsieur le président, nous nous trouvons dans une situation croisée : le Gouvernement tient à son amendement n° 48 et est opposé à l'amendement n° 13 ; nous, nous tenons à l'amendement n° 13 et sommes opposés à l'amendement n° 48 !

La commission a prévu un délai de trente jours pour tous les cas où le garant doit intervenir à la suite d'une défaillance du constructeur, alors que le Gouvernement prévoit uniquement ce délai lorsque la défaillance résulte d'une procédure de règlement judiciaire.

Nous nous efforçons d'établir un texte équilibré et de prévenir l'engagement excessif du garant. Vous verrez tout à l'heure que nous allons laisser un an de réflexion pour l'application de ce texte, parce qu'il va falloir mettre en place, avec les banquiers et les assureurs, un mécanisme compliqué de garanties.

Il nous semblait que, par cet amendement portant sur la totalité des cas, nous parvenions à l'équilibre.

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

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 48 n'a plus d'objet.

Par amendement n° 14, M. Laucournet, au nom de la commission, propose de rédiger comme suit le paragraphe IV du texte présenté par l'article 1^{er} pour l'article L. 231-5 du code de la construction et de l'habitation.

« IV. - La garantie cesse lorsque la réception des travaux a été constatée par écrit et, le cas échéant, à l'expiration du délai d'un mois prévu à l'article L. 231-7 pour dénoncer les vices apparents ou, si des réserves ont été formulées, lorsque celles-ci ont été levées. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Robert Laucournet, rapporteur. Monsieur le président, il s'agit d'un amendement de cohérence avec les dispositions prévues au dernier alinéa de l'article L. 231-7 du code de la construction et de l'habitation.

Sans la précision proposée, en cas de défaillance du constructeur, le garant serait tenu d'exécuter les travaux nécessaires à la correction des vices apparents lorsque ceux-ci sont mentionnés lors de la réception de la maison, mais il ne se trouverait plus soumis à cette obligation quand les vices apparents sont dénoncés dans les mois suivant la réception.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Favorable.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 14, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix, modifié, le texte proposé pour l'article L. 231-5 du code de la construction et de l'habitation.

(Ce texte est adopté.)

ARTICLE L. 231-6 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. Par amendement n° 15, M. Laucournet, au nom de la commission, propose de supprimer le paragraphe II du texte présenté par l'article 1^{er} pour l'article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Robert Laucournet, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination avec l'amendement n° 11, qui a prévu l'insertion de cette disposition dans le texte proposé pour l'article L. 231-3 du code de la construction et de l'habitation.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Favorable.

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

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

(L'amendement est adopté.)

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

Le premier, n° 16, présenté par M. Laucournet, au nom de la commission, tend à compléter *in fine* le premier alinéa du paragraphe IV du texte proposé pour l'article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation par les mots : « et de l'information du garant ».

Le second, n° 49, déposé par le Gouvernement, vise à compléter *in fine* le premier alinéa du paragraphe IV de ce même texte par la phrase suivante : « Le garant peut exiger d'être informé par le constructeur des versements effectués. »

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

M. Robert Laucournet, rapporteur. Nous avons tenu à ajouter cette disposition pour qu'il n'y ait pas de difficulté dans la transparence des rapports entre les trois parties prenantes que sont le maître de l'ouvrage commandant sa construction, le prêteur et l'assureur. Il faut que l'information passe d'amont en aval et d'aval en amont entre elles.

La commission a estimé que, pour permettre au garant d'exercer ses responsabilités, il convenait qu'il soit précisément informé des paiements obtenus par le constructeur. Elle a donc proposé que cette information soit assurée obligatoirement par le prêteur. En effet, qui mieux que le prêteur peut indiquer au garant le moment où il effectue les versements sur l'immeuble en cours de construction ?

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour défendre son amendement n° 49 et donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 16.

M. Louis Besson, ministre délégué. Le Gouvernement a une préférence pour son amendement n° 49, qui est, comme dans le cas précédent, exclusif de l'amendement de la commission.

En fait, le Gouvernement est défavorable à l'amendement n° 16 parce que celui-ci rend obligatoire l'information du garant lorsque des paiements sont effectués, alors qu'il considère que cette information peut très bien n'être que facultative dès lors que l'on précise que le garant peut l'obtenir et que cette information est fournie par le constructeur qui reçoit les fonds, précision qui n'existe pas dans l'amendement n° 16.

Pour ces deux considérations, le Gouvernement souhaite le rejet de l'amendement n° 16 et l'adoption de l'amendement n° 49.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 49 ?

M. Robert Laucournet, rapporteur. Monsieur le président, c'est le deuxième point sur lequel nous sommes en désaccord, de la même façon, par deux amendements croisés.

La commission préfère l'amendement n° 16, car elle tient à ce que l'information du garant soit faite par le prêteur, alors que le Gouvernement préfère qu'elle le soit par le constructeur.

Le Sénat va nous départager.

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

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 49 n'a plus d'objet.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix, modifié, le texte proposé pour l'article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation.

(Ce texte est adopté.)

ARTICLE L. 231-7 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. Par amendement n° 17, M. Laucournet, au nom de la commission, propose de supprimer le premier alinéa du texte présenté par l'article 1^{er} pour l'article L. 231-7 du code de la construction et de l'habitation.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Robert Laucournet, rapporteur. C'est un amendement de coordination avec l'amendement n° 4, qui a introduit cette disposition à l'article L. 231-1. Il s'agit simplement du déplacement d'une disposition.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Favorable.

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

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

(L'amendement est adopté.)

Demande de priorité

M. Robert Laucournet, rapporteur. Je demande la parole.

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

M. Robert Laucournet, rapporteur. Monsieur le président, avant que nous examinions l'amendement n° 18, je demande la discussion en priorité de l'amendement n° 27, présenté par la commission, et tendant à créer un article additionnel après l'article 1^{er}. En effet, cet amendement introduit dans le code civil la disposition que l'amendement n° 18 vise à supprimer dans le code de la construction et de l'habitation. Il serait regrettable que l'adoption de l'amendement n° 18 entraînant la disparition définitive d'une disposition intéressante si mon amendement n° 27 devait être repoussé. Aussi, je demande que l'ordre normal de présentation des deux amendements soit inversé.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur cette demande de priorité ?

M. Louis Besson, ministre délégué. Favorable.

M. le président. La priorité est ordonnée.

Article additionnel après l'article 1^{er}

M. le président. Par amendement n° 27, M. Laucournet, au nom de la commission, propose d'insérer, après l'article 1^{er} un article additionnel ainsi rédigé :

« A l'article 1792-5 du code civil, les mots : "soit d'exclure la garantie prévue à l'article 1792-3" sont remplacés par les mots : "soit d'exclure les garanties prévues aux articles 1792-3 et 1792-6".

La parole est à M. le rapporteur.

M. Robert Laucournet, rapporteur. Le projet de loi prévoit, à l'article L. 231-7, d'attribuer dans le code de la construction et de l'habitation le caractère d'ordre public à la garantie de parfait achèvement pour tous les contrats de construction de maisons individuelles. La commission estime préférable que cette précision figure dans le code civil et englobe tous les contrats de louage d'ouvrage, afin que ses effets bénéfiques puissent s'étendre au plus grand nombre possible d'accédants à la propriété immobilière.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Favorable.

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

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

(L'amendement est adopté.)

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

Article 1^{er} (suite)

ARTICLE L. 231-7 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (suite)

M. le président. Par amendement n° 18, M. Laucournet, au nom de la commission, propose de supprimer le deuxième alinéa du texte présenté par l'article 1^{er} pour l'article L. 231-7 du code de la construction et de l'habitation.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Robert Laucournet, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination avec l'amendement n° 27, qui vient d'être adopté et qui vise à insérer la disposition concernée dans le code civil.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Favorable.

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

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

(L'amendement est adopté.)

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

Le premier, n° 30, présenté par M. Jean Simonin et les membres du groupe du R.P.R., vise à supprimer le dernier alinéa du texte proposé par l'article 1^{er} pour l'article L. 231-7 du code de la construction et de l'habitation.

Le second, n° 19, déposé par M. Laucournet, au nom de la commission, tend à compléter *in fine* le texte proposé par l'article 1^{er} pour l'article L. 231-7 du code de la construction et de l'habitation par un alinéa nouveau ainsi rédigé :

« La disposition prévue à l'alinéa précédent ne s'applique pas quand le maître de l'ouvrage se fait assister par un professionnel agréé lors de la réception. »

Cet amendement est assorti d'un sous-amendement n° 50, présenté par le Gouvernement, et tendant à rédiger comme suit la fin du texte proposé par cet amendement : « ... se fait assister, lors de la réception, par un professionnel habilité en application de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ou des articles L. 111-23 et suivants du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. Simonin, pour défendre l'amendement n° 30.

M. Jean Simonin. J'ai défendu par avance cet amendement lors de la discussion générale. Je le maintiens car un élément nouveau est intervenu depuis, qui ne fait que conforter ma position. Il s'agit de l'adoption par le Sénat de la possibilité pour le maître de l'ouvrage de se faire assister, lors de la réception, par un professionnel agréé.

Comment concevoir, si le maître de l'ouvrage est assisté lors d'une réception provisoire et contradictoire par un professionnel agréé, que ce dernier ne se rende pas compte d'un vice apparent ?

Cela est suffisant pour démontrer que la position du groupe du R.P.R. est fondée. Je maintiens donc cet amendement. Je pense, en toute objectivité, que le Sénat suivra la logique dans laquelle je me place. Dès lors, il faut supprimer dans l'amendement n° 14 la référence au délai d'un mois.

M. Robert Laucournet, rapporteur. L'amendement n° 14 a été voté !

M. Jean Simonin. Il y aura donc une contradiction. Je tenais à la signaler dès à présent.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n° 19 et donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 30.

M. Robert Laucournet, rapporteur. Ce matin, en commission, j'aurais pu faire voter assez facilement le rejet de cet amendement n° 30. M. Simonin l'ayant défendu avec beaucoup de conviction, la commission a décidé de s'en remettre à la sagesse du Sénat. Il est bon que cette discussion ait lieu en séance publique et que le Gouvernement puisse s'exprimer.

Comme la commission s'est prononcée pour la sagesse, je vous donnerai ma position à titre personnel, monsieur Simonin : je considère que cet amendement est anti-consumériste.

La commission a adopté un amendement qui répond à la plupart des préoccupations que vous avez exprimées sans pour autant léser les intérêts de l'acquéreur. Le texte du Gouvernement et l'amendement de la commission vous donnent entière satisfaction.

En effet, le texte du Gouvernement est ainsi rédigé : « Le maître de l'ouvrage peut, par lettre recommandée avec accusé de réception dans le mois qui suit la réception, dénoncer les vices apparents qu'il n'avait pas signalés lors de la réception afin qu'il y soit remédié dans le cadre de l'exécution du contrat. »

Votre groupe et vous-même, monsieur Simonin, aviez approuvé un amendement de la commission qui précise : « La disposition prévue à l'alinéa précédent ne s'applique pas quand le maître de l'ouvrage se fait assister par un professionnel agréé lors de la réception. »

Je comprends bien les préoccupations juridiques que vous avez exprimées et je les partage pour la plupart. Mais je me dois d'attirer votre attention sur la réalité du marché. Actuellement, pour obtenir la réparation des vices apparents qui peuvent affecter la construction, le maître de l'ouvrage doit les mentionner dans le procès-verbal de réception. Lorsque le maître de l'ouvrage n'émet aucune réserve à la réception, la responsabilité du constructeur ne peut aucunement être engagée. A ce sujet, la jurisprudence est constante.

Or, bien souvent, le maître de l'ouvrage se trouve contraint d'accepter la réception sans réserve afin de pouvoir entrer dans les lieux. En donnant cette acceptation factice ou obligée et de pure forme, il perd ainsi ses droits à réparation. Cette réception sous contrainte - que j'ai décrite dans mon rapport écrit - qui prend, la plupart du temps, la forme d'un chantage à la remise des clés, a été dénoncée à plusieurs reprises, tant par la commission des clauses abusives que par l'association nationale d'information sur le logement, comme un des problèmes les plus sérieux que rencontrent les accédants.

Pour permettre une réception réellement contradictoire et éviter d'éventuels abus des acquéreurs, la commission a prévu un amendement qui écarte toute possibilité de dénonciation des vices apparents postérieurement à la réception si, lors de cette réception, le maître de l'ouvrage est assisté par un professionnel.

Là aussi, nous avons voulu établir un texte équilibré. Nous avons souhaité à la fois ménager les intérêts du maître de l'ouvrage, qui pourrait être sous la contrainte de la signature et qui perdrait la possibilité de tout recours, et garder la responsabilité du garant.

Monsieur Simonin, après ces explications, qui devraient vous donner entière satisfaction, peut-être pourriez-vous retirer votre amendement.

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour défendre le sous-amendement n° 50 et pour donner l'avis du Gouvernement sur les amendements n° 30 et 19.

M. Louis Besson, ministre délégué. Le Gouvernement n'est pas favorable à l'amendement n° 30 parce qu'il y a l'amendement n° 19.

La réception est, en effet, un acte essentiel de l'opération de construction, qui nécessite de la part du maître de l'ouvrage une compétence technique qu'il n'a pas toujours. De plus, la réception donne parfois lieu, en tout cas a déjà donné lieu, à des pratiques contestables, comme la subordination de la remise des clés à l'acceptation, par l'accédant, d'une réception sans réserves.

La disposition proposée tend à améliorer la protection du maître de l'ouvrage dans des conditions qui sont inspirées de la vente d'immeubles à construire. Il y aurait une symétrie entre les deux situations. Opposé à l'amendement n° 30, le Gouvernement est tout à fait favorable à l'amendement n° 19 qui propose, à juste titre, la suppression du délai d'un mois dans le cas où la réception est faite avec un maître d'ouvrage qui s'est fait assister par un professionnel agréé.

Le sous-amendement n° 50 est un sous-amendement de coordination. Le Gouvernement entend rappeler ce qu'est un professionnel agréé, à savoir un professionnel visé par la loi du 3 janvier 1977.

Ces deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune, le Gouvernement souhaiterait que le Sénat se prononce par priorité sur l'amendement n° 19.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 50 et sur la demande priorité ?

M. Robert Laucournet, rapporteur. La commission est favorable au sous-amendement n° 50.

Quant à la demande de priorité, la commission y est, bien entendu, favorable puisqu'il s'agit de se prononcer d'abord sur son amendement.

M. le président. Je mets aux voix la demande de priorité. Il n'y a pas d'opposition ?...

La priorité est ordonnée.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix le sous-amendement n° 50, accepté par la commission.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 19.

M. Jean Simonin. Je demande la parole pour explication de vote.

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

M. Jean Simonin. Je ne peux évidemment pas accepter que le rapporteur qualifie l'amendement de notre groupe d'anticonstruteur...

M. Robert Laucournet, rapporteur. Anticonsumériste, monsieur Simonin !

M. Jean Simonin. C'est inacceptable !

Au départ, il n'était pas question que le maître de l'ouvrage soit assisté par un professionnel agréé. Je me demande à quoi peut servir le professionnel agréé puisqu'il restera encore un délai d'un mois pour constater un vice apparent. Cela me paraît invraisemblable. J'ai moi-même procédé à des réceptions et cela me dépasse.

Bien entendu, le vote sera ce qu'il sera, mais je voudrais présenter une demande à M. le ministre concernant un problème précis. Le recours à un professionnel agréé, surtout pour les familles en difficulté qui bénéficient de P.A.P. et dont les ressources sont souvent peu élevées, va entraîner une dépense. C'est pourquoi, je souhaiterais que, dans l'octroi du

P.A.P., soit prise en compte la rétribution de ce professionnel agréé que la loi finira par imposer si l'Assemblée nationale se range à la position du Sénat.

Cela me paraît d'une totale équité, et j'apporte ainsi la preuve que le groupe du R.P.R., lui aussi, défend les consommateurs !

M. Robert Laucournet, rapporteur. Je demande la parole.

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

M. Robert Laucournet, rapporteur. Il me semble que nous ne nous comprenons pas bien, monsieur Simonin. Je n'ai pas dit que vous ne défendiez pas les consommateurs, j'ai seulement regretté que cette façon de procéder mette les consommateurs dans une position déséquilibrée par rapport au constructeur.

Permettez-moi donc de vous dire comment les choses se passeront dans la pratique si l'amendement de la commission est adopté.

Si, le jour de la réception, le maître d'ouvrage est seul en face de celui qui détient les clés et s'il signe le procès-verbal de réception, il dispose d'un mois pour dénoncer, le cas échéant, l'existence de vices apparents qu'il n'aurait pas vus ce jour-là.

Si, toujours le jour de la réception, il est accompagné par un professionnel agréé, une fois la signature intervenue, on en reste là. Au cas où il y aurait des vices apparents qui n'auraient pas été constatés par le professionnel agréé, c'est celui-ci, ou plus exactement, son assurance qui supporterait la charge de leur réparation.

Vous le voyez, monsieur Simonin, dans l'hypothèse où le maître d'ouvrage est seul, il n'y a qu'un mois de délai : les choses ne risquent donc pas de traîner en longueur.

Je pense que ce mécanisme est parfaitement conçu et qu'il devrait donner satisfaction. Je ne vois pas où vous pouvez trouver la moindre difficulté dans un tel dispositif.

J'ajoute que je n'ai émis contre vous aucune critique : j'ai simplement dit que, si l'on suivait votre position, on briserait l'harmonie réalisée entre les deux parties que sont le maître d'ouvrage et le réalisateur de l'ouvrage.

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

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence l'amendement n° 30 n'a plus d'objet.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix, modifié, le texte proposé pour l'article L. 231-7 du code de la construction et de l'habitation.

(Ce texte est adopté.)

ARTICLE L. 231-8 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. Personne ne demande la parole sur le texte proposé pour l'article L. 231-8 du code de la construction et de l'habitation ?...

Je mets ce texte aux voix.

(Ce texte est adopté.)

ARTICLE L. 231-9 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. Sur le texte proposé pour l'article L. 231-9 du code de la construction et de l'habitation, je suis saisi de deux amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 20, présenté par M. Laucournet, au nom de la commission, tend à rédiger comme suit le texte proposé par l'article 1^{er} pour l'article L. 231-9 du code de la construction et de l'habitation :

« Art. L. 231-9. - Aucun prêteur ne peut émettre une offre de prêt sans avoir vérifié que le contrat comporte celles des énonciations mentionnées à l'article L. 231-2, qui doivent y figurer au moment où l'acte lui est transmis.

« Dans les cas de défaillance du constructeur visés au paragraphe II de l'article L. 231-5 et nonobstant l'accord du maître de l'ouvrage prévu à l'alinéa premier du para-

graphe IV de l'article L. 231-6, le prêteur est responsable des conséquences préjudiciables d'un versement excédant le pourcentage maximum du prix total exigible aux différents stades de la construction d'après l'état d'avancement des travaux dès lors que ce versement résulte de l'exécution d'une clause irrégulière du contrat. »

Le second, n° 36 rectifié, présenté par M. Collette et les membres du groupe du R.P.R., vise à compléter *in fine* le texte proposé par l'article 1^{er} pour l'article L. 231-9 du code de la construction et de l'habitation par les mots : « et ne peut débloquer les fonds s'il n'a pas communication de l'attestation de garantie de livraison. »

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 20.

M. Robert Laucournet, rapporteur. Occupons-nous maintenant de la situation du prêteur.

Les acquéreurs d'une maison individuelle souscrivent, dans leur quasi-totalité, un prêt immobilier pour financer leur investissement. Le plus souvent, le prêteur est donc un intermédiaire obligatoire dans la procédure de conclusion du contrat. C'est la raison pour laquelle la loi lui confie le soin de vérifier que ledit contrat comporte les énonciations obligatoires prévues à l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation et lui interdit de formuler une offre de prêt si tel n'est pas le cas.

Cette disposition appelle deux remarques. Tout d'abord, le prêteur ne peut vérifier toutes les énonciations mentionnées à l'article L. 231-2 du code puisque certaines d'entre elles - la référence de l'assurance dommage-ouvrage, la justification de la garantie de livraison et, bien entendu, le montant du prêt - ne pourront figurer à l'acte qu'après que le prêt aura été obtenu et non au moment où le prêteur étudie le dossier pour émettre son offre. Ensuite, aucune sanction de la transgression de l'obligation imposée au prêteur n'est prévue par le projet de loi, alors que les conséquences de sa négligence concernant les clauses irrégulières légitimant un paiement anticipé du prix peuvent avoir à être indemnisées par le garant.

C'est dans cet esprit que la commission a déposé un amendement qui, d'une part, met à la charge du prêteur une obligation moins large que celle qui est proposée mais plus adaptée à sa situation, et qui, d'autre part, le responsabilise lorsque les conséquences préjudiciables d'un paiement anticipé résultent d'une clause illégale du contrat qu'il a mission de vérifier.

M. le président. La parole est à M. Collette, pour défendre l'amendement n° 36 rectifié.

M. Henri Collette. Cet amendement, que j'ai présenté ce matin à la commission, tend à insérer une mention complémentaire.

Le rôle des prêteurs est important dans l'organisation du système tel qu'il résulte du projet de loi puisque l'offre de prêt est subordonnée à un contrôle de conformité du contrat avec les prescriptions légales.

Il est néanmoins possible de s'interroger sur la réelle capacité des prêteurs à mener un contrôle efficace de la validité de l'opération projetée. Il ne doit pas être perdu de vue que la pierre angulaire de la réforme repose sur la garantie donnée aux accédants d'obtenir livraison au prix et dans les délais convenus. C'est pourquoi il semble important d'introduire dans la loi une sanction réelle de la non-fourniture par le constructeur de la garantie de livraison. Dans ce cas, le prêteur ne débloquera les fonds que lorsqu'il aura eu en main la justification de la présence de la garantie de livraison.

La commission - M. le rapporteur le confirmera sans doute dans un instant - s'en est remise à la sagesse du Sénat sur cet amendement.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 36 rectifié ?

M. Robert Laucournet, rapporteur. La commission a effectivement décidé de s'en remettre à la sagesse du Sénat sur cet amendement qui conforte le dispositif central de garantie de livraison obligatoire. Elle n'est pas opposée à ce que la disposition proposée soit insérée dans le texte.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n°s 20 et 36 rectifié ?

M. Louis Besson, ministre délégué. Je traiterai tout d'abord de l'amendement n° 20.

La mesure que la commission propose de faire figurer dans le premier alinéa de l'article L. 231-9 du code de la construction et de l'habitation est justifiée, car elle pourra permettre au prêteur d'émettre une offre de prêt dans la phase de réalisation des conditions suspensives.

Quant aux dispositions proposées pour le deuxième alinéa du texte, elles sont de nature à responsabiliser le prêteur quant au contenu du contrat et elles méritent d'être approuvées.

Il y a lieu d'observer que, sur ce point, la vérification effectuée par le prêteur sera aisée, puisqu'il s'agira seulement, pour lui, de contrôler l'échelonnement des paiements, qui fera l'objet d'une clause type, en application de l'article L. 231-2, dernier alinéa, du code de la construction et de l'habitation.

Le Gouvernement est donc favorable à l'amendement n° 20.

Je traiterai maintenant de l'amendement n° 36 rectifié. Celui-ci revient à renforcer encore le contrôle du prêteur, qui devra s'assurer, avant de débloquer les fonds, que l'attestation de garantie de livraison est bien entre les mains du constructeur. Sur ce point, le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

M. Robert Laucournet, rapporteur. Je demande la parole.

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

M. Robert Laucournet, rapporteur. Je veux attirer l'attention de M. Collette sur le fait que, si l'amendement n° 20 de la commission est adopté, l'amendement n° 36 rectifié n'aura plus d'objet. Pour lever cette difficulté, il suffirait de le transformer en un sous-amendement.

M. le président. Monsieur Collette, que répondez-vous à la suggestion de M. le rapporteur ?

M. Henri Collette. Je transforme mon amendement en un sous-amendement à l'amendement de la commission, monsieur le président.

M. le président. Je suis donc saisi d'un sous-amendement n° 36 rectifié *bis*, présenté par M. Collette et les membres du groupe du R.P.R., et tendant à compléter *in fine* le premier alinéa du texte proposé par l'amendement n° 20 pour l'article L. 231-9 du code de la construction et de l'habitation par les mots : « et ne peut débloquer les fonds s'il n'a pas communication de l'attestation de garantie de livraison. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix le sous-amendement n° 36 rectifié *bis*, sur lequel la commission et le Gouvernement s'en remettent à la sagesse du Sénat.

(Le sous-amendement est adopté.)

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

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, le texte proposé pour l'article L. 231-9 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé.

ARTICLES L. 231-10 ET L. 231-11 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. Personne ne demande la parole sur le texte proposé pour l'article L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation ?...

Je mets ce texte aux voix.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole sur le texte proposé pour l'article L. 231-11 du code de la construction et de l'habitation ?...

Je mets ce texte aux voix.

(Ce texte est adopté.)

ARTICLE L. 231-12 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. Par amendement n° 21, M. Laucournet, au nom de la commission, propose de rédiger comme suit la première phrase du premier alinéa du texte présenté par l'article 1^{er} pour l'article L. 231-12 du code de la construction et de l'habitation :

« Le constructeur est tenu de conclure par écrit les contrats de sous-traitance avant tout commencement d'exécution des travaux à la charge du sous-traitant. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Robert Laucournet, rapporteur. Les mots « lots de l'immeuble » utilisés par le projet de loi pour désigner les différents marchés de travaux peuvent prêter à confusion, car le terme « lots » est habituellement utilisé pour désigner les différentes parties d'un immeuble en copropriété, aux termes de la loi du 10 juillet 1965.

Il s'agit donc d'un amendement purement rédactionnel.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Favorable.

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

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

(L'amendement est adopté.)

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

Le premier, n° 37, présenté par M. Collette, tend à rédiger ainsi le sixième alinéa (e) du texte proposé par l'article 1^{er} pour l'article L. 231-12 du code de la construction et de l'habitation :

« e) Les modalités et les délais de règlement contractuellement acceptés par les parties ; ».

Le deuxième, n° 39, déposé par M. Moinard, vise à rédiger ainsi le sixième alinéa (e) du texte proposé par l'article 1^{er} pour l'article L. 231-12 du code de la construction :

« e) Les modalités de règlement du prix, qui ne peut dépasser un délai de trente jours à compter de la date du versement effectué au constructeur par le maître de l'ouvrage ou le prêteur, en règlement de travaux comprenant ceux effectués par le sous-traitant et acceptés par le constructeur. »

Le troisième, n° 22, présenté par M. Laucournet, au nom de la commission, a pour objet, dans le sixième alinéa (e) du texte proposé par l'article 1^{er} pour l'article L. 231-12 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « à compter de la date », de rédiger comme suit la fin de l'alinéa : « du versement effectué au constructeur par le maître de l'ouvrage ou le prêteur, en règlement de travaux comprenant ceux effectués par le sous-traitant et acceptés par le constructeur ; ».

La parole est à M. Collette, pour défendre l'amendement n° 37.

M. Henri Collette. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, la nouvelle rédaction de l'alinéa (e) de l'article L. 231-12 du code de la construction et de l'habitation paraît tout à fait incapable de tenir compte de la réalité économique. Les modalités de règlement et les délais varient en effet selon le type de contrat de sous-traitance : main-d'œuvre seule ou main-d'œuvre et fournitures de matériaux. Ils varient aussi selon la taille de l'entreprise sous-traitante et selon la propre situation économique du sous-traitant ; dans certains cas, l'achat des matériaux peut s'effectuer par le constructeur lui-même. Il est donc fondamental de respecter la liberté de négociation commerciale entre les acteurs.

La mesure proposée va à l'encontre de la déréglementation prônée par les gouvernements successifs depuis 1981 et du libéralisme auquel sont attachées les professions du bâtiment.

Telles sont les raisons du dépôt de cet amendement, qui a été repoussé par la commission - M. le rapporteur dira certainement pourquoi.

Ce texte me paraît tout à fait justifié ; en effet, les modalités et les délais de règlement ayant été contractuellement acceptés par les parties, je ne vois pas pourquoi on offrirait une autre possibilité.

M. le président. La parole est à M. Moinard, pour défendre l'amendement n° 39.

M. Louis Moinard. Si la mesure qui instaure pour le sous-traitant l'obligation d'un écrit comportant un certain nombre d'énonciations est satisfaisante, il n'en est pas de même de celle qui fixe le délai de paiement des sous-traitants, à savoir un délai de quarante-cinq jours.

Naturellement, on ne peut être que favorable à l'initiative du Gouvernement quand il fixe un délai limite pour les règlements des sous-traitants.

Toutefois, ce délai peut paraître trop long, d'autant que ce sont souvent des entreprises artisanales qui interviennent en sous-traitance.

Nous avons affaire à une créance reconnue ; le travail a été effectué. De plus, la gestion des entreprises tend à diminuer les délais de paiement. Par conséquent, le délai de trente jours me paraît répondre à la réalité.

Certains, défendant le principe de la liberté contractuelle, refusent qu'une loi détermine un délai limite. Ils considèrent que cela doit relever de la négociation commerciale et que la concurrence doit intervenir dans ce domaine.

En principe, la liberté contractuelle exige qu'aucune limite ne soit posée ; mais cela n'est vrai qu'en théorie.

Je me permettrai de vous rappeler, mes chers collègues, qu'entre le fort et le faible, c'est la liberté qui assouvit et c'est la loi qui libère. Des limites doivent donc être posées pour aider les petites entreprises dont la trésorerie n'est pas très importante.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 22 et pour donner l'avis de la commission sur les amendements n°s 37 et 39.

M. Robert Laucournet, rapporteur. Nous abordons maintenant le problème du sous-traitant.

J'indique d'emblée que la commission est défavorable aux propositions de MM. Collette et Moinard.

Le texte du projet de loi fixe un délai de paiement des sous-traitants calculé à compter de la date de réception de la maison par le maître de l'ouvrage.

Or, si je prends l'exemple de la succession des corps de métiers dans la construction d'un bâtiment, l'électricien et le peintre, dans cette hypothèse, seront payés rapidement, puisqu'ils interviennent à la fin des travaux, alors que le maçon, le charpentier et le menuisier devront attendre plus longtemps leur règlement. Il faut donc assurer une égalité de traitement des différents intervenants dans l'acte de construire, ce que ne veut pas M. Collette ; ce dernier ne prévoit en effet aucun délai pour le règlement du sous-traitant.

M. Moinard, lui, se situe à l'extrême opposé, en proposant un texte très favorable au sous-traitant : il veut réduire à trente jours le délai de paiement du sous-traitant par le constructeur, à compter de la date du paiement de ce dernier par le maître de l'ouvrage. Cela mettra en difficulté le constructeur, qui, lui aussi, doit assurer le financement de son opération.

La commission, par sagesse, a adopté une position intermédiaire en prévoyant un délai de paiement du sous-traitant de quarante-cinq jours, à compter du paiement du constructeur par le maître de l'ouvrage. Ce délai est en vigueur en matière commerciale et les communes l'observent pour le paiement des créances de leurs fournisseurs.

L'amendement n° 22 me paraît donc de nature à arbitrer cette question de façon intéressante.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n°s 37, 39 et 22 ?

M. Louis Besson, ministre délégué. En fait, monsieur le président, il y a, sur le fond, deux amendements : d'une part, l'amendement n° 37, qui renvoie tout à la formule contractuelle, et, d'autre part, les amendements n°s 39 et 22, qui diffèrent entre eux par un délai de quinze jours ; l'amendement n° 39, qui limite le délai de paiement du sous-traitant à trente jours, ne mérite donc pas, à mon avis, le qualificatif d'« extrême ». (Sourires.)

M. Louis Moinard. Je vous remercie.

M. Louis Besson, ministre délégué. Le Gouvernement émet un avis défavorable sur l'amendement n° 37, qui a pour effet de supprimer le délai de paiement maximum prévu à compter de la réception. Il semble au Gouvernement utile de

maintenir, dans tous les cas, une date butoir, qui permette une conciliation raisonnable des intérêts respectifs du constructeur et du sous-traitant. Le renvoi de la fixation de ce délai à une disposition d'ordre exclusivement contractuel semble au Gouvernement de nature à maintenir les déséquilibres que l'on constate aujourd'hui, alors qu'il convient, à son avis, d'y remédier.

M. Louis Moinard. Bien entendu !

M. Louis Besson, ministre délégué. Le Gouvernement n'est donc pas favorable à l'adoption de l'amendement n° 37.

S'opposant à l'amendement de M. Collette, il a donné son accord de principe, au fond, aux amendements n°s 39 et 22, qui ne diffèrent, je l'ai dit, que par un délai supplémentaire de deux semaines.

Le Gouvernement a une préférence pour l'amendement n° 22, bien qu'il ne conteste pas qu'il s'agisse de créances établies, reconnues. En effet, il existe un petit problème pratique, ne serait-ce que pendant la période estivale : de plus en plus, les entreprises du bâtiment vivent au même rythme que les autres entreprises un certain nombre d'entre elles interrompent également leur activité pendant un mois. Un délai supplémentaire de quinze jours est donc de nature à éviter toute difficulté à cette période de l'année.

Par conséquent, si le Gouvernement, sur le fond, ne considère pas qu'il faille opposer les amendements n°s 39 et 22 et encore moins leurs deux rédacteurs, il indique cependant sa préférence pour l'amendement n° 22, sur lequel il émet un avis favorable.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 37.

M. Henri Collette. Je demande la parole pour explication de vote.

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

M. Henri Collette. Je souhaite réaffirmer ce que j'ai déjà dit : je ne comprends pas pourquoi un délai est fixé pour le paiement des sous-traitants. En toute hypothèse, ces derniers seraient lésés dans cette affaire.

Je voterai bien entendu mon amendement.

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

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

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 39.

M. Philippe Adnot. Je demande la parole pour explication de vote.

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

M. Philippe Adnot. Je tiens tout d'abord à remercier M. le ministre d'avoir pris en compte les amendements n°s 39 et 22, qui visent à modifier le point de départ de cette période de quarante-cinq jours ou de trente jours ; ce dernier serait non plus la fin des travaux, mais le paiement du constructeur par le maître de l'ouvrage, ce qui constitue déjà un progrès notable.

Notre objectif est de dépasser ce texte de loi et de mettre en évidence un travers de la société française : les délais de paiement des petites et moyennes entreprises sont beaucoup plus longs en France que dans les autres pays de la Communauté économique européenne. De ce fait, les P.M.E. qui pratiquent la sous-traitance sont généralement mises en péril en cas de règlement judiciaire. La situation actuelle est extrêmement dangereuse, puisqu'elle peut entraîner des faillites en cascade, qui ne sont pas prises en compte.

Il faudra bien, un jour, que nous parvenions soit à rédiger un texte, soit à modifier les comportements en la matière.

L'amendement n° 39 me donne entière satisfaction. Le délai de trente jours ne nuit pas au constructeur, puisqu'il concerne, en tout état de cause, des travaux qu'il n'a pas financés ; en revanche, le sous-traitant, qui a acheté les matériaux et fait le travail, mérite bien d'être payé le plus rapidement possible.

M. Robert Laucournet, rapporteur. Je demande la parole.

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

M. Robert Laucournet, rapporteur. Monsieur le ministre, M. Moinard et moi-même n'avons aucune raison de ne pas nous entendre - nous le démontrons d'ailleurs tous les jours !

S'agissant du délai de trente ou de quarante-cinq jours, le bon argument a été donné, me semble-t-il, par vous-même, monsieur le ministre : il paraît difficile, en effet, en période de vacances, du 30 juin au 31 juillet par exemple, d'observer le même délai que pendant le reste de l'année.

La commission des affaires économiques et du Plan, dont vous êtes un membre assidu, monsieur Moinard, a pris position ce matin ; en fonction de cette attitude, je vous demande de bien vouloir retirer votre amendement, mon cher collègue.

M. le président. Monsieur Moinard, l'amendement n° 39 est-il maintenu ?

M. Louis Moinard. Oui, monsieur le président. En effet, les périodes de congés qui ont été évoquées ne représentent qu'un douzième de l'année !

On déplore dans de nombreux cas - M. Adnot vient de le dire aussi - ces délais de paiement. C'est pourquoi, même si quinze jours supplémentaires ne constituent pas une longue période, je maintiens mon amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 39, repoussé par la commission.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 22 n'a plus d'objet.

Par amendement n° 40, M. Moinard propose d'insérer, après le septième alinéa (f) du texte présenté par l'article 1^{er} pour l'article L. 231-12 du code de la construction et de l'habitation, un alinéa nouveau ainsi rédigé :

« (...) la justification de l'une des garanties de paiement prévues à l'article 14 de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance. »

La parole est à M. Moinard.

M. Louis Moinard. L'objet du projet de loi est louable : redynamiser le secteur de la construction de la maison individuelle en protégeant le consommateur immobilier et le ou les sous-traitants.

Mais la protection des sous-traitants est encore perfectible. Actuellement, le statut des sous-traitants relève de la loi du 31 décembre 1975. Cette loi est très peu appliquée, ses termes étant très strictes. Elle exige notamment l'agrément des sous-traitants par le maître de l'ouvrage. Leur position est donc précaire actuellement.

Je me permettrai de vous rappeler, mes chers collègues, que, dans le secteur de la sous-traitance, ce sont surtout des entreprises artisanales qui interviennent. En effet, 20 p. 100 d'entre elles travaillent dans le secteur de la construction de la maison individuelle en sous-traitance.

Si le constructeur est défaillant, le sous-traitant, qui est souvent une entreprise artisanale, se trouve alors dans une situation plus que critique.

Naturellement, la garantie exigée dans le contrat entre le maître de l'ouvrage et le constructeur améliorera indirectement la situation du sous-traitant. Mais, quand un problème se posera, les sous-traitants connaîtront de graves difficultés.

Leur situation n'aura pas été améliorée par le projet de loi.

De toute façon, la loi de 1975 existe, et toute loi promulguée doit s'appliquer. Même si elle est détournée dans de nombreux cas, l'agrément du sous-traitant n'étant pas parfait, elle a tout de même force de loi.

De plus, il paraît nécessaire d'exiger une garantie en faveur du sous-traitant. Cela va dans le sens du texte et répond à l'esprit de ce dernier.

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

M. Robert Laucournet, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable sur cet amendement, considérant qu'il ne fallait pas mélanger les genres dans ce texte.

Le ministre l'a indiqué dans son propos liminaire : nous ne sommes pas là pour examiner la loi de 1975 sur le louage d'ouvrages ! Or la disposition proposée par M. Moinard viserait à appliquer l'article 14 de la loi de 1975, c'est-à-dire que « les paiements de toutes les sommes dues (...) sont garantis

par une caution personnelle et solidaire ». Il s'agit là de tout un mécanisme qui est lié à la loi de 1975 sur les cautions mais qui ne correspond pas à ce texte.

S'il était adopté par le Sénat, surgirait une complication supplémentaire avec un amendement ultérieur dans lequel M. Moinard demande, en cas de transgression de la disposition dont nous discutons, l'application de sanctions pénales qui sont extrêmement rigoureuses et qui pourraient s'appliquer pour des fautes vénielles de sous-traitance.

Pour toutes ces raisons, la commission a émis un avis défavorable sur cet amendement n° 40.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. L'avis du Gouvernement est très proche de celui de la commission. Je voudrais néanmoins rassurer l'auteur de l'amendement n° 40, M. Moinard.

Comme cela a été signalé à plusieurs reprises, ce projet de loi a bien pour objectif de renforcer la protection des sous-traitants.

La philosophie de ce texte est de permettre, en particulier, une meilleure application de la loi du 31 décembre 1975, en mettant en relation les acteurs concernés par les dispositifs de garantie de paiement prévus dans cette loi. Ces nouvelles relations vont être fondées sur la confiance et l'écrit.

Lors des travaux effectués pour la préparation du projet de loi, il a été constaté que la loi du 31 décembre 1975 s'appliquait normalement dans les secteurs de la construction, comme celui de la vente d'immeubles, où les marchés de sous-traitance sont établis de façon précise sous forme de contrats écrits préalables à l'exécution des travaux. Ces contrats permettent en effet aux garants d'étudier les opérations et de mesurer l'étendue de leurs obligations.

Au contraire, dans le secteur de la maison individuelle, les parties négligent trop fréquemment la rédaction de contrats et, dans ces conditions, la garantie ne peut être donnée.

Je ne doute pas, compte tenu des concertations effectuées avec les garants, que le projet de loi soit suivi rapidement d'une amélioration notable pour les sous-traitants en ce domaine.

L'obligation nouvelle du contrat écrit transmis au garant et le dispositif de garantie de livraison sont les meilleures garanties que nous nous donnons pour favoriser l'application de la loi de 1975.

Il nous semble donc que nous proposons un dispositif qui évite les complexités signalées par M. le rapporteur et qui va bien dans le sens de l'objectif que vous poursuivez, monsieur Moinard.

Par ailleurs, afin de lever vos dernières inquiétudes, je propose qu'un bilan soit fait après la mise en application de cette loi afin d'examiner, en particulier, l'évolution de la situation des sous-traitants. Ainsi, nous aurons l'occasion d'un suivi, qui nous permettra de nous retrouver et, éventuellement, d'aller plus loin si nous constatons quelques difficultés.

M. le président. Monsieur Moinard, votre amendement est-il maintenu ?

M. Louis Moinard. M. le ministre me conforte dans mon opinion. Mes propos allaient effectivement dans le sens d'un renforcement de la protection des sous-traitants.

Certes, je ne fais pas de la loi de 1975 ma bible, mais puisque, comme vous venez de le dire, une période d'observation de six mois nous permettra de voir un peu plus clair, je retire mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 40 est retiré.

Par amendement n° 38 rectifié, M. Collette et les membres du groupe du R.P.R. proposent d'insérer, après le septième alinéa (f) du texte présenté par l'article 1^{er} pour l'article L. 231-12 du code de la construction et de l'habitation, un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« ... doit être jointe au contrat la justification par le sous-traitant de l'assurance de sa responsabilité professionnelle et de son inscription au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers. »

La parole est à M. Collette.

M. Henri Collette. L'amendement que j'avais initialement déposé en commission allait plus loin que le texte qui vous est actuellement proposé. Il précisait en effet que le sous-traitant devait justifier être le propriétaire de son établissement.

La commission m'a demandé de le modifier et, sur le moment, j'ai donné mon accord de principe. Il est vrai que le temps qui nous restait à ce moment-là était très court.

Toutefois, pour clarifier encore mieux les rapports contractuels entre constructeurs et sous-traitants, il paraît important que le sous-traitant justifie de la régularité de sa situation, tant au regard de ses obligations d'assurance qu'au regard de ses obligations d'entreprise.

Je souhaite donc modifier l'amendement n° 38 rectifié pour faire apparaître que le sous-traitant justifie qu'il est bien propriétaire. Un article de loi relatif à la sous-traitance et au prêt de main-d'œuvre modifiant le code du travail fait référence non plus à la notion d'inscription au registre du commerce ou au registre des métiers, mais à celle de propriété du fonds de commerce et du fonds artisanal.

Si le Gouvernement en est d'accord et si M. le rapporteur croit pouvoir l'accepter au nom de la commission, je souhaite simplement ajouter les mots : « du fonds de commerce ou du fonds artisanal dont le sous-traitant est propriétaire ».

J'abandonne en définitive l'« attestation sur l'honneur de respecter les obligations imposées par l'administration fiscale et les organismes de sécurité sociale », phrase qui figurait dans l'amendement n° 38 rectifié. En effet, une telle attestation peut être considérée comme une atteinte à la vie privée des sous-traitants. Au demeurant, elle n'est pas toujours faite « sur l'honneur », surtout en cas de difficultés, qu'elles soient financières ou autres !

M. le président. Je suis donc saisi d'un amendement n° 38 rectifié *bis*, présenté par M. Collette et les membres du groupe du R.P.R., et tendant à insérer, après le septième alinéa (f) du texte proposé pour l'article L. 231-12 du code de la construction et de l'habitation, un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« ... doit être jointe au contrat la justification par le sous-traitant de l'assurance de sa responsabilité professionnelle et de son inscription au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers du fonds de commerce ou du fonds artisanal dont le sous-traitant est propriétaire. »

Quel est l'avis de la commission ?

M. Robert Laucournet, rapporteur. Je ferai tout d'abord une observation d'ordre rédactionnel. La partie concernée de l'article L. 231-12 se présentant sous forme d'énumération, il conviendrait que M. Collette supprimât les mots « doit être jointe au contrat », mots qui sont dès lors inutiles, pour commencer par les mots : « la justification ».

Pour le reste, M. Collette propose en fait de tout remettre en cause : nous nous retrouvons dans la situation que nous avons connue ce matin en commission avant la modification que M. Collette avait finalement acceptée. S'il souhaite maintenant revenir sur le texte que nous avions retenu, à savoir l'amendement n° 38 rectifié, la commission ne peut qu'émettre un avis défavorable.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. J'indique d'emblée que la modification rédactionnelle qu'a évoquée M. le rapporteur m'apparaît également nécessaire.

Cela dit, je n'ai pu prendre connaissance que de l'amendement n° 38 rectifié, sur lequel je souhaitais m'en remettre à la sagesse du Sénat dans la mesure où cet amendement visait à clarifier les rapports contractuels entre constructeurs et sous-traitants. Une telle disposition correspondrait en effet à la logique de responsabilisation des acteurs qui sous-tend l'ensemble du projet de loi.

M. le président. Monsieur Collette, acceptez-vous de rectifier à nouveau votre amendement pour suivre la suggestion de M. le rapporteur ?

M. Henri Collette. Oui, monsieur le président.

M. le président. Je suis donc saisi d'un amendement n° 38 rectifié *ter*, présenté par M. Collette et les membres du groupe du R.P.R., et tendant à insérer, après le septième

alinéa (f) du texte proposé par l'article 1^{er} pour l'article L. 231-12 du code de la construction et de l'habitation, un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« ... la justification par le sous-traitant de l'assurance de sa responsabilité professionnelle et de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers du fonds de commerce ou du fonds artisanal dont le sous-traitant est propriétaire. »

Quel est l'avis de la commission ?

M. Robert Laucournet, rapporteur. Le fait d'ajouter : « du fonds de commerce ou du fonds artisanal dont le sous-traitant est propriétaire » n'apporte rien ; de plus ces termes sont redondants. Mais si M. Collette insiste, je m'en rapporte à la sagesse du Sénat, et je pense que la commission me suivrait si nous pouvions la réunir maintenant.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 38 rectifié *ter*, pour lequel la commission s'en remet à la sagesse du Sénat.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

Je mets aux voix, modifié, le texte proposé pour l'article L. 231-12 du code de la construction et de l'habitation.

(Ce texte est adopté.)

ARTICLE L. 232-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. Par amendement n° 23, M. Laucournet, au nom de la commission, propose, dans le premier alinéa du texte présenté par l'article 1^{er} pour l'article L. 232-1 du code de la construction et de l'habitation, de remplacer les mots : « et de mise hors d'eau » par les mots : «, de clos et de couvert. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Robert Laucournet, rapporteur. Le projet de loi prévoit d'imposer la conclusion d'un contrat comportant une garantie de livraison pour les opérations de construction d'une maison individuelle qui se limite aux travaux de gros œuvre et de mise hors d'eau.

Toutefois, dans de nombreuses régions, la réalisation par une même entreprise de travaux de gros œuvre et de mise hors d'eau constitue une pratique traditionnelle qui ne pose pas, le plus souvent, de problèmes particuliers. Or, l'obligation d'apporter une garantie de livraison pour exercer cette activité assurée, habituellement, par les petites entreprises du bâtiment risque de les pénaliser à l'excès.

La faiblesse de leur surface financière, qui ne correspond nullement à un manque de sérieux, pourrait faire obstacle à la délivrance d'une caution et restreindre, voire interdire, leur accès à ce marché.

Un tel résultat limiterait considérablement le nombre d'intervenants auxquels pourront faire appel les candidats acquéreurs et perturberait quelque peu les conditions d'une saine concurrence.

Il serait donc préférable de réduire le champ d'application du contrat de louage d'ouvrage réglementé, en substituant à la condition du « gros œuvre et mise hors d'eau » celle du « gros œuvre, de clos et de couvert » qui correspond mieux à la répartition technique pratiquée sur les chantiers de construction par les petites et moyennes entreprises artisanales.

C'est d'ailleurs après avoir rencontré leurs représentants et compris leurs préoccupations que la commission s'est ralliée à cette disposition et l'a prise à son compte.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. 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° 23, pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 24, M. Laucournet, au nom de la commission, propose, dans le septième alinéa f du texte présenté par l'article 1^{er} pour l'article L. 232-1 du code de la construction et de l'habitation, de remplacer les mots : « tiers » par les mots : « professionnel agréé ».

Cet amendement est assorti d'un sous-amendement n° 51, présenté par le Gouvernement, et visant, dans le texte proposé, à remplacer le mot : « agréé » par les mots : « habilité en application de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ou des articles L. 111-23 et suivants du code de la construction et de l'habitation ».

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 24.

M. Robert Laucournet, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination, et j'indique par avance que la commission est tout à fait favorable au sous-amendement n° 51.

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour présenter le sous-amendement n° 51.

M. Louis Besson, ministre délégué. Il s'agit également de coordination.

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

Je mets aux voix le sous-amendement n° 51, accepté par la commission.

(Le sous-amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix, ainsi modifié, l'amendement n° 24.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 25, M. Laucournet, au nom de la commission, propose de rédiger ainsi le huitième alinéa (g) du texte présenté par l'article 1^{er} pour l'article L. 232-1 du code de la construction et de l'habitation :

« g) L'engagement de l'entrepreneur de fournir, au plus tard à la date d'ouverture du chantier, la justification de la garantie de livraison qu'il apporte au maître de l'ouvrage, l'attestation de cette garantie étant établie par le garant et annexée au contrat. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Robert Laucournet, rapporteur. Le dispositif proposé par le projet de loi exige, de manière paradoxale, que la justification de la garantie de livraison soit fournie au moment de la conclusion du contrat alors que la délivrance de cette garantie exige la présentation du contrat.

Dans la logique du texte, soit le contrat ne pourra jamais être souscrit alors même qu'il devrait l'être, soit il sera souscrit dans une forme illégale.

Pour débloquer cette situation quelque peu absurde, votre commission a jugé suffisant d'exiger que le contrat comporte l'engagement pris par l'entrepreneur de fournir l'attestation de garantie au plus tard à la date d'ouverture du chantier.

Les règles générales de la responsabilité contractuelle, qui sanctionneraient l'irrespect de cette obligation, et surtout l'in-crimination pénale - instituée par l'article 4 du projet de loi - qui réprimerait une infraction, composent un système suffisamment incitatif.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Favorable.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 25, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix, modifié, le texte proposé pour l'article L. 232-1 du code de la construction et de l'habitation.

(Ce texte est adopté.)

ARTICLE L. 232-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. Par amendement n° 26, M. Laucournet, au nom de la commission, propose, dans le texte présenté par l'article 1^{er} pour l'article L. 232-2 du code de la construction et de l'habitation, de remplacer la référence : « du II de l'article L. 231-6 » par la référence : « du I bis de l'article L. 231-3 ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Robert Laucournet, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination, monsieur le président.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Favorable.

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

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

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix, ainsi modifié, le texte proposé pour l'article L. 232-2 du code de la construction et de l'habitation.

(Ce texte est adopté.)

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

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

(L'article 1^{er} est adopté.)

Article 2

M. le président. « Art. 2. - Dans l'article L. 241-1 du code de la construction et de l'habitation les mots : « L. 231-2 » sont remplacés par les mots : « du II de l'article L. 231-6 ».

Par amendement n° 28, M. Laucournet, au nom de la commission, propose, dans cet article, de remplacer la référence : « du II de l'article L. 231-6 » par la référence : « du I bis de l'article L. 231-3 ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Robert Laucournet, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de conséquence, monsieur le président.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Favorable.

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

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

(L'amendement est adopté.)

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

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

(L'article 2 est adopté.)

Article 3

M. le président. « Art. 3. - Dans l'article L. 241-3 du code de la construction et de l'habitation les mots : "ou d'un contrat régi par les articles L. 231-1 et L. 231-2" sont remplacés par les mots : "ou de l'un des contrats régis par les articles L. 231-1 et L. 232-1". » - *(Adopté.)*

Article 4

M. le président. « Art. 4. - Sont insérés au code de la construction et de l'habitation les articles L. 241-8 et L. 241-9 ainsi rédigés :

« Art. L. 241-8. - Sera puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 15 000 francs à 250 000 francs ou de l'une de ces deux peines seulement, tout constructeur au sens de l'article L. 231-1, ou quiconque entreprend l'exécution au moins des travaux de gros œuvre et de mise hors d'eau pour un immeuble mentionné à l'article L. 232-1, sans avoir conclu un contrat écrit, ou sans avoir obtenu la garantie de livraison prévue à ces articles.

« Ces infractions peuvent être constatées et poursuivies dans les conditions fixées par les articles 45, premier et troisième alinéa, 46, 47 et 52 de l'ordonnance n° 86-1243 du 1^{er} décembre 1986 relative à la liberté des prix et de la concurrence ».

« Art. L. 241-9. - Sera puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 8 000 francs à 125 000 francs ou de l'une de ces deux peines seulement quiconque, chargé de l'une des opérations mentionnées à l'article L. 241-8, n'aura pas conclu par écrit un contrat de sous-traitance avant l'exécution des travaux de chacun des lots de l'immeuble. »

ARTICLE L. 241-8 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. Par amendement n° 29, M. Laucournet, au nom de la commission, propose, dans le premier alinéa du texte présenté par l'article 4 pour l'article L. 241-8 du code

de la construction et de l'habitation, de remplacer les mots : « et de mise hors d'eau » par les mots : « , de clos et de couvert ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Robert Laucournet, rapporteur. Il s'agit encore d'un amendement d'harmonisation, monsieur le président.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Favorable.

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. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix, ainsi modifié, le texte proposé pour l'article L. 241-8 du code de la construction et de l'habitation.

(Ce texte est adopté.)

(M. Etienne Dailly remplace M. Jean Chamant au fauteuil de la présidence.)

PRÉSIDENCE DE M. ÉTIENNE DAILLY vice-président

ARTICLE L. 241-9 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. Par amendement n° 41, M. Moinard propose de compléter *in fine* le texte présenté par l'article 4 pour l'article L. 241-9 du code de la construction et de l'habitation, par les mots : « ou satisfait à toutes les énonciations exigées par l'article L. 231-12 ».

La parole est à M. Moinard.

M. Louis Moinard. L'édition de règles de droit n'entraîne pas obligatoirement leur observation. La sanction posée pour réprimer les cas de contrat non écrit est une excellente chose.

Toutefois, le fait d'exiger un contrat écrit ne suffit pas. Les dispositions du contrat doivent répondre aux exigences de la loi. Si le texte exige le respect des garanties de la loi de 1975, il faut prévoir expressément un contrôle et une sanction dissuasive.

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

M. Robert Laucournet, rapporteur. M. Moinard a réussi précédemment à faire retenir l'article concernant les sous-traitants. Dans le même esprit, il essaie maintenant de faire adopter les conceptions de la loi de 1975. Je dois lui dire que la commission a émis un avis défavorable sur cet amendement, dont l'adoption aurait des conséquences qu'il n'a peut-être pas prévues. Peut-on envisager, par exemple, la condamnation, à 8 000 francs d'amende minimum, d'un constructeur qui aurait omis de mentionner l'adresse du maître de l'ouvrage dans le contrat passé avec un sous-traitant ?

Les sanctions prévues sont très lourdes ; en proposer une telle application, c'est vouloir se servir d'un marteau-pilon pour écraser une mouche ! Je serais heureux, mon cher collègue, compte tenu de l'inadéquation des sanctions que vous proposez par rapport au but recherché, que vous acceptiez de retirer votre amendement.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Le Gouvernement comprend tout à fait la volonté de protection renforcée qui inspire l'amendement de M. Moinard. Il pense, néanmoins, qu'un excès de pénalisation peut nuire à l'objectif recherché.

Il paraît difficile, en effet, d'admettre que l'absence d'une seule énonciation du contrat puisse entraîner automatiquement une sanction pénale relativement lourde. La sanction de la nullité civile, qui, dans ce cas, s'appliquera, paraît au Gouvernement au moins aussi efficace à l'égard de l'objectif poursuivi et donc suffisante.

C'est la raison pour laquelle le Gouvernement n'est pas favorable à l'amendement n° 41.

M. le président. Monsieur Moinard, l'amendement est-il maintenu ?

M. Louis Moinard. L'objectif que je poursuivais était de favoriser l'application de la loi puisqu'elle existait. Compte tenu des pesanteurs qu'entraînerait l'adoption de mon amendement, je le retire.

M. le président. L'amendement n° 41 est retiré.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix le texte proposé pour l'article L. 241-9 du code de la construction et de l'habitation.

(Ce texte est adopté.)

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

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

(L'article 4 est adopté.)

Articles 5 à 7

M. le président. « Art. 5. - Dans l'article L. 242-2 du code de la construction et de l'habitation :

« 1° Au deuxième alinéa, les mots : " et L. 222-3, alinéa 1^{er}, e " sont remplacés par les mots : " , L. 222-3, alinéa 1^{er}, et L. 232-1 " ;

« 2° Au troisième alinéa, la mention de l'article L. 231-1 est remplacée par celle de l'article L. 231-2 e ;

« 3° Le cinquième alinéa est ainsi rédigé : " La nature des garanties énoncées à l'article L. 222-3, alinéa 1^{er}, e ainsi que leurs modalités ; "

« 4° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé : " Les conditions et modalités d'application des articles L. 231-1 à L. 231-12. " » - (Adopté.)

« Art. 6. - I. - Le titre VII du livre II du code de la construction et de l'habitation devient le titre VIII du même livre et son article unique L. 271-1 devient l'article L. 281-1.

« II. - Le titre VII du livre II du code de la construction et de l'habitation est intitulé : " Dispositions relatives au délai de rétractation dont disposent les acquéreurs " et est ainsi rédigé :

« CHAPITRE UNIQUE

« Art. L. 271-1. - Ainsi qu'il est dit à l'article 20 de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 : " Tout acte sous seing privé ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles neufs d'habitation, les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, ne devient définitif qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'acquéreur non professionnel a la faculté de se rétracter, chaque fois que la loi ne lui donne pas un délai plus long pour exercer cette faculté.

« Lorsque le contrat définitif est précédé d'un contrat préliminaire, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'au contrat préliminaire.

« L'acte est adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'acquéreur. Le délai de rétractation mentionné au premier alinéa court à compter de la réception de cette lettre par l'acquéreur. Celui-ci peut exercer sa faculté de rétractation avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. » - (Adopté.)

« Art. 7. - Les dispositions de la présente loi entreront en vigueur le premier jour du douzième mois suivant celui de sa publication au *Journal officiel* de la République française. » - (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. Courteau, pour explication de vote.

M. Roland Courteau. Monsieur le ministre, à l'issue de ce débat, je tiens, au nom du groupe socialiste, à vous renouveler nos remerciements pour la large et fructueuse concertation que votre ministère a su mener avec les différents organismes de professionnels et de consommateurs afin d'élaborer le projet de loi qui nous a été présenté.

Je tiens également à vous féliciter de l'heureuse initiative que vous avez prise de nous proposer une réforme attendue depuis de longues années et destinée à moraliser un secteur trop souvent marqué par le recours à des pratiques commerciales inadmissibles.

Le projet de loi déposé en premier lieu au Sénat envisage des solutions judicieuses, équitables et efficaces aux problèmes à résoudre. Il impose, à tous ceux qui se chargent de la construction d'une maison individuelle, de souscrire, au

profit de leur client, une garantie de livraison à prix et délais convenus auprès d'un assureur ou d'un banquier. Cette mesure profite à l'acquéreur puisque celui-ci se voit ainsi donner la certitude d'obtenir sa maison. Surtout, elle institue un subtil mécanisme d'autorégulation du marché, puisque, en imposant au garant - assureur ou banquier - de couvrir toutes les défaillances du constructeur, elle l'incite également à examiner attentivement la situation des entreprises qui s'adressent à lui et à écarter les moins honnêtes ou les moins compétentes.

Ce projet de loi allait déjà dans une excellente direction. Je suis persuadé qu'il a encore été amélioré par les travaux effectués sur l'initiative positive de M. le rapporteur et par les apports de chacun.

Si je me réjouis de l'adoption de ce projet de loi destiné à assurer une meilleure protection des acquéreurs et des sous-traitants, à assainir et dynamiser le marché, à mobiliser l'ensemble des partenaires, je sais qu'elle ne règlera pas tout.

Le bilan de l'application des lois d'hier prouve, en effet, que la qualité d'une législation ne suffit pas toujours à garantir la réalisation de ses objectifs.

Sans la vigilance des bénéficiaires, bien des protections légales peuvent se révéler inopérantes. Nombre des difficultés rencontrées actuellement par les acquéreurs trouvent leur origine dans des pratiques ou des clauses contractuelles déjà condamnées par le droit.

Quand, aujourd'hui, un constructeur omet de chiffrer le coût de raccordement de la maison au réseau de collecte des eaux usées, il contrevient aux dispositions de la loi de juillet 1971.

Quand il exige une acceptation sans réserve des travaux comme condition de remise des clefs, il ne respecte pas les exigences de la loi « Spinetta », votée en 1978.

Je pourrais multiplier les exemples, mais tous aboutiraient au même constat : s'ils sont dépourvus d'informations sur leurs droits, les citoyens se trouvent dépouillés de ceux-ci.

Il faut, en conséquence, faire en sorte que les bénéficiaires de ces nouvelles dispositions en profitent pleinement, ce qui ne sera pas le cas s'ils ne sont pas suffisamment avertis. La presse peut jouer à cet égard un rôle décisif.

Cependant, je suis intimement convaincu qu'une information générale ne sera pas suffisante pour renseigner les personnes peu familiarisées aux subtilités juridiques, financières et techniques d'une opération de construction. Une assistance personnalisée, la délivrance de conseils concrets par des organismes compétents seront très souvent nécessaires.

Mon collègue M. William Chervy a eu l'occasion d'évoquer ce sujet lors de la discussion générale. De tels organismes existent déjà dans de nombreux départements ; je pense ici spécialement aux A.D.I.L., les associations départementales pour l'information sur le logement. Nous devons nous appuyer sur leur expérience et sur leurs compétences pour assurer le succès de cette réforme très attendue.

Dans deux ans au plus tard, monsieur le ministre - vous vous y êtes engagé - ces A.D.I.L. devraient être mises en place sur l'ensemble du territoire.

Il s'agira alors, après la promulgation de la loi, de mettre en place les relais naturels et adaptés, au niveau le plus adéquat pour l'application de la réforme en cours ; c'est la condition de son succès.

Tous, pouvoirs publics, informateurs spécialisés - notamment les A.D.I.L. - mais aussi relais d'opinion, doivent jouer, chacun à leur niveau, leur rôle dans la réussite de la très importante réforme que nous allons mettre en place.

Il faut que cette nouvelle loi mette un terme aux trop nombreux cauchemars immobiliers.

Monsieur le ministre, vous avez fixé le cadre de cette ambition. Je vous le redis, le groupe socialiste vous apporte son appui sans réserve et, tout naturellement, il votera le texte tel qu'il ressort des travaux du Sénat. (*Applaudissements sur les travées socialistes.*)

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

M. Henri Collette. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, je tiens à indiquer les raisons de mon abstention.

Depuis que nous avons voté la loi aujourd'hui appelée « loi Neiertz », et alors que nous allons sans doute adopter, au cours de cette session, le texte actuellement en discussion, nous assistons à une chute vertigineuse des demandes de

permis de construire. C'est une catastrophe pour nos villages. Certaines communes ont des plans d'occupation des sols, d'autres n'en ont pas.

Pour ma part, je suis sénateur du Pas-de-Calais, département qui compte 1,4 million d'habitants. J'habite à proximité du chantier du tunnel sous la Manche. Or, chaque année, nous constatons l'abandon de la construction de maisons individuelles en raison des complications administratives, notamment des difficultés rencontrées dans l'obtention du permis de construire.

En résumé, nous aurions souhaité une loi permettant d'encourager l'accession à la propriété et de développer la construction de maisons individuelles, afin que les ouvriers qui travaillent sur les chantiers ne soient pas obligés d'habiter des H.L.M. ou d'autres immeubles de ce type. Mais la loi Neiertz était mauvaise et celle-ci sera peut-être inopérante. J'en jugerai à l'usage, d'ailleurs, car je suis maire d'une commune de 1.500 habitants, située à proximité du plus grand chantier du monde.

Vous le savez, monsieur le ministre, les demandes de permis de construire sont en chute libre cette année. De ce fait, les petits entrepreneurs et les ouvriers sont voués au chômage à brève échéance.

Quoi qu'il en soit, je ne veux pas vous condamner d'office. Je m'abstiendrai donc sur l'ensemble de ce projet de loi.

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

M. Jean Simonin. Ainsi que je l'ai dit dans la discussion générale, le groupe du R.P.R. partage l'objectif des auteurs de ce projet de loi : il faut assainir le secteur de la construction de maisons individuelles, car on compte trop de victimes parmi les candidats à l'accession à la propriété. Nous voterons donc les dispositions de ce projet de loi telles qu'elles résultent du débat qui vient d'avoir lieu.

Le groupe du R.P.R. tient cependant à réaffirmer qu'il demeure fermement attaché à l'accession à la propriété des familles, notamment des plus modestes d'entre elles. Il sera donc très attentif aux dispositions et aux mesures qui seront proposées dans la loi de finances en faveur du logement afin de remédier à la situation actuelle.

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

M. Richard Pouille. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, le groupe de l'U.R.E.I. votera ce texte.

Nous avons été très sensibles à la façon dont se sont déroulées la préparation de ce projet de loi et sa discussion en commission : les rapports constants entre les services du ministère, les membres de la commission et le ministre lui-même ont été fructueux. Nous comptons d'ailleurs sur vous, monsieur le ministre, pour le dire à vos collègues du Gouvernement : sur nombre de textes, il est possible de parvenir à des améliorations grâce au travail avec le Sénat.

S'agissant du présent texte, je suis sûr que les positions, même si elles varient d'un iota, se rejoindront.

Ce qu'il faut, c'est tenir compte du résultat d'ensemble : tout le monde est allé dans le même sens, en souhaitant développer à nouveau l'engouement des Français pour la maison individuelle. Il faut leur donner le courage nécessaire pour se lancer dans l'opération !

En espérant que beaucoup d'autres textes connaîtront un pareil accueil, tant de la part du Sénat que du Gouvernement, je confirme que nous voterons ce projet de loi sans difficulté.

M. Robert Laucournet, rapporteur. Très bien !

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

M. Ernest Cartigny. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, le groupe du R.D.E. votera ce texte, qui constitue un progrès. Nous considérons, nous aussi, que la concertation à laquelle il a donné lieu au cours de son examen en commission est tout à fait exemplaire. Elle représente, pour nous, une raison supplémentaire de nous rallier à ce projet de loi.

M. Louis Besson, ministre délégué. Je demande la parole.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Monsieur Collette, si l'on constate, effectivement, un léger fléchissement du nombre des permis de construire, on ne peut pas parler de

« chute libre » ! Tous les mots comptent, dans ce domaine qui est extrêmement sensible à l'environnement, à la psychologie ambiante. Il y a donc lieu, je crois, d'être attentif aux termes que l'on utilise.

La meilleure année, depuis longtemps, a été 1989, avec la construction de 339 000 logements. Nous devrions, en 1990, nous situer aux alentours de 320 000. Dans le même temps, malgré les besoins qu'entraîne l'évolution de ce pays, la République fédérale d'Allemagne n'atteindra pas 300 000 logements. Quant à la Grande-Bretagne, elle est autour de 100 000. La France est donc parmi les premiers pays européens dans le domaine de la construction.

Cela étant, je tiens à vous assurer que je ne suis pas du tout de ceux qui pensent que l'on construit trop. L'offre locative, notamment, demeure insuffisante.

A M. Simonin, je veux confirmer que le Gouvernement est tout à fait attaché à l'accession sociale. Mais il est vrai que l'extrême mutation qu'a représentée, pour les accédants à la propriété, la maîtrise de l'inflation a rendu les banquiers, le ministère de l'économie et des finances et le ministère de la consommation - qui connaît de près les sinistres qu'il faut, hélas ! observer - relativement méfiants vis-à-vis de dossiers d'accession qui ne seraient pas suffisamment bien étudiés.

Avec la réforme du P.A.P., nous avons voulu préparer les intéressés à une épargne longue, en leur demandant un apport personnel égal à 10 p. 100 du montant de l'accession. Mais, dans le même temps, en contrepartie de cet effort, nous proposons le relèvement de la quotité.

Le Gouvernement est donc convaincu que l'accession sociale est nécessaire, mais il n'entend pas masquer la réalité que représente la tension sur les taux d'intérêt, donc sur le coût de l'argent. Avec la maîtrise de l'inflation, c'est un deuxième élément dissuasif pour l'accession sociale.

Le Gouvernement marquera, en tout cas, sa volonté de consolider l'accession sociale grâce au nombre de P.A.P. qu'il proposera dans le projet de loi de finances pour 1991, ainsi que par l'introduction dans ce texte d'une innovation : l'ouverture de prêts adaptés pour l'acquisition dans l'ancien et l'ouverture en 1991 du droit à l'allocation de logement accession pour 20 000 opérations, qui s'ajouteront aux constructions neuves. Nous n'ignorons pas, en effet, qu'en donnant plus de fluidité au marché immobilier nous pouvons induire des constructions nouvelles car, plus on facilite les ventes dans l'ancien, plus on favorise les réinvestissements dans le neuf.

Quoi qu'il en soit, nous poursuivons le même objectif, même si nous connaissons des difficultés momentanées - que nous ne faut surmonter - avec la reconversion des attitudes après la maîtrise de l'inflation et la difficulté d'intégrer le coût de la tension sur les taux d'intérêt.

Je voudrais, en conclusion, confirmer au Sénat que, avec l'adoption de ce texte, un atout nouveau sera apporté à la construction de maisons individuelles, ce qui correspond, nous le savons tous, à une aspiration de beaucoup de nos compatriotes.

Cette consolidation est nécessaire, au regard non seulement de la conjoncture mais aussi des douloureuses situations que pouvaient connaître certains acquéreurs lorsque les textes n'étaient pas suffisamment protecteurs.

Permettez-moi enfin, monsieur le président, après les explications qu'a données M. Pouille au nom du groupe de l'U.R.E.I., de dire que le Gouvernement se réjouit de l'attitude très objective, constructive et efficace qu'ont choisie de bout en bout le Sénat, sa commission des affaires économiques et son rapporteur, dont je soulignais tout à l'heure l'excellent travail tout au long de l'examen de ce texte.

Vous avez pu observer que l'attitude ouverte qui fut constamment celle du Sénat a toujours été accompagnée d'une attitude également ouverte de la part du Gouvernement. Nous avons effectivement su, de cette manière, nous donner les moyens de faire ensemble du bon travail pour ceux de nos compatriotes qui en seront demain les bénéficiaires.

Je tiens donc à remercier la Haute Assemblée pour sa contribution à l'élaboration de ce texte. (*Applaudissements.*)

M. le président. La Haute Assemblée est sensible à vos propos, monsieur le ministre, et je pense traduire son souhait en espérant qu'une telle entente durera.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'ensemble du projet de loi.
(*Le projet de loi est adopté.*)

8

RETRAIT D'UNE QUESTION ORALE AVEC DÉBAT

M. le président. J'informe le Sénat que M. Jean François-Poncet a fait connaître qu'il retire la question orale avec débat n° 96 qu'il avait posée à M. le Premier ministre.

Cette question avait été communiquée au Sénat le 16 mai 1990.

Acte est donné de ce retrait.

9

DÉPÔT D'UN PROJET DE LOI

M. le président. J'ai reçu de M. le Premier ministre un projet de loi modifiant les annexes I et II de la loi n° 83-675 du 26 juillet 1983 relative à la démocratisation du secteur public.

Le projet de loi sera imprimé sous le numéro 34, 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, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le règlement. (*Assentiment.*)

10

DÉPÔT DE RAPPORTS

M. le président. J'ai reçu de M. Jean-Pierre Tizon un rapport, fait au nom de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale, sur le projet de loi portant suppression de la tutelle administrative et financière sur les communes de Nouvelle-Calédonie et extension de dispositions diverses relatives à ce territoire (n° 286, 1989-1990).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 24 et distribué.

J'ai reçu de M. Bernard Laurent un rapport, fait au nom de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale, sur le projet de loi portant homologation des dispositions prévoyant l'application de peines correctionnelles et de sanctions complémentaires, de délibérations de l'Assemblée territoriale de Polynésie française et édictant des dispositions pénales et de procédure pénale applicables en Polynésie française (n° 397, 1989-1990).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 25 et distribué.

J'ai reçu de M. Louis Virapoullé un rapport, fait au nom de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale, sur la proposition de loi organique, adoptée par l'Assemblée nationale, relative à la représentation des activités économiques et sociales de l'outre-mer au sein du Conseil économique et social (n° 461, 1989-1990).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 26 et distribué.

J'ai reçu de M. Josselin de Rohan un rapport, fait au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, sur le projet de loi portant diverses dispositions en matière de pêches maritimes et de cultures marines (n° 325, 1989-1990).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 27 et distribué.

J'ai reçu de M. Josselin de Rohan un rapport, fait au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, sur le projet de loi relatif à l'organisation interprofessionnelle des pêches maritimes et des élevages marins et à l'organisation interprofessionnelle de la conchyliculture (n° 470, 1989-1990).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 28 et distribué.

J'ai reçu de M. Philippe François un rapport, fait au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, sur le projet de loi, modifié par l'Assemblée nationale, relatif à la

circulation des véhicules terrestres dans les espaces naturels et portant modification du code des communes (n° 1, 1990-1991).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 29 et distribué.

J'ai reçu de M. Henri de Raincourt un rapport, fait au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, sur la proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale, portant dispositions relatives à l'exploitation de la chasse dans les bois, forêts et terrains appartenant à l'Etat (n° 13, 1990-1991).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 30 et distribué.

J'ai reçu de M. Jacques Golliet un rapport, fait au nom de la commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées, sur le projet de loi autorisant l'approbation de l'accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de la République démocratique populaire lao sur l'encouragement et la protection réciproques des investissements (ensemble un échange de lettres), signé à Paris, le 12 décembre 1989 (n° 396, 1989-1990).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 31 et distribué.

11

DÉPÔT DE RAPPORTS D'INFORMATION

M. le président. J'ai reçu de M. Albert Voilquin un rapport d'information, fait au nom de la commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées, en application de l'article 22, premier alinéa, du règlement, sur la force aérienne tactique (F.A.T.A.C.).

Le rapport d'information sera imprimé sous le numéro 32 et distribué.

J'ai reçu de MM. François Abadie, Michel Chauty et Albert Voilquin un rapport d'information, fait au nom de la commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées, à la suite d'une mission effectuée à Berlin du 28 juin au 2 juillet 1990.

Le rapport d'information sera imprimé sous le numéro 33 et distribué.

12

ORDRE DU JOUR

M. le président. Voici quel sera l'ordre du jour de la prochaine séance publique, précédemment fixée au jeudi 11 octobre 1990, à quinze heures et le soir :

Discussion du projet de loi (n° 437, 1989-1990), adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, relatif à la lutte contre le tabagisme et l'alcoolisme.

Rapport (n° 3, 1990-1991) de M. Charles Descours, fait au nom de la commission des affaires sociales.

Avis (n° 8, 1990-1991) de M. Jean Delaneau, fait au nom de la commission des affaires culturelles.

Avis (n° 4, 1990-1991) de M. Alain Pluchet, fait au nom de la commission des affaires économiques et du Plan.

Conformément à la décision prise par la conférence des présidents, en application de l'alinéa 3 de l'article 29 bis du règlement, aucune inscription de parole dans la discussion générale de ce projet de loi n'est plus recevable.

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.

Personne ne demande la parole ?...

La séance est levée.

(La séance est levée à vingt heures.)

*Le Directeur
du service du compte rendu sténographique,
JEAN LEGRAND*