

# JOURNAL OFFICIEL

DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## DÉBATS PARLEMENTAIRES ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

5<sup>e</sup> Législature

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1977-1978

COMPTE RENDU INTEGRAL — 92<sup>e</sup> SEANCE

1<sup>re</sup> Séance du Lundi 19 Décembre 1977.

### SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE MME ANNE-MARIE FRITSCH

1. — Loi de finances rectificative pour 1977. — Communication relative à la désignation d'une commission mixte paritaire (p. 8966).
2. — Candidature des salariés aux élections législatives ou sénatoriales. — Communication relative à la désignation d'une commission mixte paritaire (p. 8967).
3. — Mise en valeur des terres incultes. — Communication relative à la désignation d'une commission mixte paritaire (p. 8967).
4. — Responsabilité et assurance dans le domaine de la construction. — Discussion d'un projet de loi adopté par le Sénat (p. 8967).  
M. Richomme, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République.  
Discussion générale :  
MM. Gilbert Mathieu,  
Canacos,  
Alfonsi,  
Ralite,  
Franceschl.  
M. Barrot, secrétaire d'Etat auprès du ministre de l'équipement et de l'aménagement du territoire, chargé du logement.  
Clôture de la discussion générale.  
Passage à la discussion des articles dans le texte du Sénat.

Article 1<sup>er</sup> (p. 8975).

MM. Claudius Petit,  
le secrétaire d'Etat.

Amendement n° 82 de la commission des lois, avec les sous-amendements n° 94 et 96 de la commission de la production et des échanges : M. le rapporteur, le secrétaire d'Etat, Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges ; Foyer, président de la commission des lois. — Retrait des deux sous-amendements ; adoption de l'amendement.

Les amendements n° 42 de la commission de la production et 71 de M. Alfonsi deviennent sans objet.

Amendement n° 43 de la commission de la production : MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le secrétaire d'Etat, le président de la commission des lois, Claudius-Petit. — Retrait.

Adoption de l'article 1<sup>er</sup> modifié.

Article 2 (p. 8978).

DISPOSITIONS DU CODE CIVIL

ARTICLE 1792-1 (p. 8978).

Amendement n° 83 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat, Alfonsi, Brun, le président de la commission des lois. — Adoption.

Le texte proposé pour l'article 1792-1 du code civil est ainsi rédigé.

## ARTICLE 1792-2 (p. 8979).

Amendement n° 84 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

Le texte proposé pour l'article 1792-2 du code civil est ainsi rédigé.

## ARTICLE 1792-3 (p. 8979).

Amendements n° 9 de la commission des lois et 72 de M. Alfonsi : MM. le rapporteur, Alfonsi, le secrétaire d'Etat. — Adoption de l'amendement n° 9 ; l'amendement n° 72 devient sans objet.

Adoption du texte proposé pour l'article 1792-3 du code civil, modifié.

## ARTICLE 1792-4 (p. 8979).

Amendements n° 73 de M. Alfonsi, 1 de M. Lauriol ; amendements identiques n° 10 de la commission des lois et 44 de la commission de la production : MM. Alfonsi, Lauriol, le rapporteur, le rapporteur pour avis, le secrétaire d'Etat, Brun.

Rejet de l'amendement n° 73.

MM. le président de la commission des lois, Lauriol.

Adoption de l'amendement n° 1 modifié.

Le texte proposé pour l'article 1792-4 du code civil est ainsi rédigé.

Les amendements n° 10 et 44 deviennent sans objet.

L'amendement n° 85 de la commission n'a plus d'objet.

ARTICLE 1792-5. — Adoption du texte proposé (p. 8981).

## ARTICLE 1792-6 (p. 8981).

Amendements n° 11 de la commission des lois et 90 du Gouvernement : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat, le rapporteur pour avis, le président de la commission des lois, Alfonsi, Claudius-Petit, Brun. — Rejet de l'amendement n° 11 ; adoption de l'amendement n° 90.

Amendements n° 91 du Gouvernement et 45 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Retrait de l'amendement n° 91.

M. le rapporteur pour avis.

Rejet de l'amendement n° 45.

Amendement n° 46 de la commission de la production : M. le rapporteur pour avis. — L'amendement est devenu sans objet.

Amendement n° 12 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Rejet.

Amendement n° 13 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption de l'amendement rectifié.

Amendement n° 47 de la commission de la production : MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

Amendement n° 14 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat, Brun. — Adoption.

Amendement n° 48 rectifié de la commission de la production : MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

Amendement n° 49 de la commission de la production : MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Rejet.

Adoption du texte proposé pour l'article 1792-6 du code civil, modifié.

MM. Brun, le secrétaire d'Etat.

Le vote sur l'article 1792-6 est réservé, de même que le vote sur l'article 2 du projet de loi.

## Article 2 bis (p. 8985).

Amendements de suppression n° 15 de la commission des lois et 50 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le rapporteur pour avis, le secrétaire d'Etat. — Adoption du texte commun des amendements.

L'article 2 bis est supprimé.

L'amendement n° 74 de M. Alfonsi est devenu sans objet.

## Article 3 (p. 8985).

Amendement n° 16 rectifié de la commission des lois, avec les sous-amendements n° 92 du Gouvernement et 95 de M. Lauriol ; amendements n° 51 rectifié de la commission de la production et 75 de M. Alfonsi : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat, Mme le président, MM. le président de la commission des lois, Alfonsi.

Retrait de l'amendement n° 75.

MM. le rapporteur pour avis, le président de la commission des lois.

Adoption du sous-amendement n° 92.

Adoption du premier alinéa de l'amendement n° 16 rectifié, modifié.

Le sous-amendement n° 95 n'est pas soutenu.

MM. le rapporteur, Alfonsi, le président de la commission des lois, Brun, le secrétaire d'Etat.

Rejet du deuxième alinéa de l'amendement n° 16 rectifié.

Adoption de l'ensemble de l'amendement n° 16 rectifié, modifié, qui devient l'article 3.

L'amendement n° 51 rectifié devient sans objet, ainsi que l'amendement n° 52 de la commission de la production.

## Articles 4 et 5. — Adoption (p. 8988).

## Après l'article 5 (p. 8988).

Amendements n° 53 de la commission de la production et 97 de la commission des lois : MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le président de la commission des lois, le secrétaire d'Etat. — Retrait de l'amendement n° 53 ; adoption de l'amendement n° 97.

## Article 6 (p. 8988).

Amendements n° 54 de la commission de la production et 17 de la commission des lois : MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le secrétaire d'Etat, Claudius-Petit, Alfonsi, le président de la commission des lois. — Rejet de l'amendement n° 54 ; l'amendement n° 17 devient sans objet.

Amendements n° 55 de la commission de la production, 76 de M. Alfonsi et 18 de la commission des lois : MM. le rapporteur pour avis, Alfonsi, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Rejet des amendements n° 55 et 18 ; adoption de l'amendement n° 76.

Amendements n° 19 de la commission des lois et 56 de la commission de la production ; amendements identiques n° 3 de M. Canacos et 77 de M. Alfonsi : MM. le rapporteur, le rapporteur pour avis.

L'amendement n° 56 n'a plus d'objet.

MM. Canacos, le secrétaire d'Etat, Alfonsi, Claudius-Petit.

Rejet de l'amendement n° 19.

Adoption du texte commun des amendements n° 3 et 77, modifié.

Adoption de l'article 6 modifié.

## Article 2 (suite) (p. 8992).

Mme le président ; M. le secrétaire d'Etat.

Rejet de l'article 2 modifié.

Renvoi de la suite de la discussion.

## 5. — Saisine du Conseil constitutionnel (p. 8992).

## 6. — Ordre du jour (p. 8992).

PRESIDENCE DE Mme ANNE-MARIE FRITSCH,  
vice-président.

La séance est ouverte à quinze heures.

Mme le président. La séance est ouverte.

— 1 —

## LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 1977

Communication relative à la désignation  
d'une commission mixte paritaire.

Mme le président. M. le président de l'Assemblée nationale a reçu de M. le Premier ministre la lettre suivante :

« Paris, le 17 décembre 1977.

« Monsieur le président,

« Conformément à l'article 45, alinéa 2 de la Constitution, j'ai l'honneur de vous faire connaître que j'ai décidé de provoquer la réunion d'une commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi de finances rectificative pour 1977.

« Je vous serais obligé de bien vouloir, en conséquence, inviter l'Assemblée nationale à désigner ses représentants à cet organisme.

« J'adresse ce jour à M. le président du Sénat une demande tendant aux mêmes fins.

« Veuillez agréer, monsieur le président, l'assurance de ma haute considération. »

Cette communication a été notifiée à M. le président de la commission des finances, de l'économie générale et du Plan. Les candidatures devront parvenir à la présidence avant le lundi 19 décembre 1977, à dix-huit heures.

A l'expiration de ce délai, elles seront affichées.

Si le nombre des candidats n'est pas supérieur au nombre de sièges à pourvoir, la nomination prendra effet immédiatement.

Dans le cas contraire, elle aura lieu par scrutin.

— 2 —

### CANDIDATURE DES SALARIES AUX ELECTIONS LEGISLATIVES OU SENATORIALES

#### Communication relative à la désignation d'une commission mixte paritaire.

Mme le président. M. le président de l'Assemblée nationale a reçu de M. le Premier ministre la lettre suivante :

« Paris, le 17 décembre 1977.

« Monsieur le président,

« Conformément à l'article 45, alinéa 2 de la Constitution, j'ai l'honneur de vous faire connaître que j'ai décidé de provoquer la réunion d'une commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi portant dispositions particulières applicables aux salariés candidats ou élus à l'Assemblée nationale ou au Sénat.

« Je vous serais obligé de bien vouloir, en conséquence, inviter l'Assemblée nationale à désigner ses représentants à cet organisme.

« J'adresse ce jour à M. le président du Sénat une demande tendant aux mêmes fins.

« Veuillez agréer, monsieur le président, l'assurance de ma haute considération. »

Cette communication a été notifiée à M. le président de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales.

Les candidatures devront parvenir à la présidence avant le lundi 19 décembre 1977, à dix-huit heures.

A l'expiration de ce délai, elles seront affichées.

Si le nombre des candidats n'est pas supérieur au nombre de sièges à pourvoir, la nomination prendra effet immédiatement.

Dans le cas contraire, elle aura lieu par scrutin.

— 3 —

### MISE EN VALEUR DES TERRES INCULTES

#### Communication relative à la désignation d'une commission mixte paritaire.

Mme le président. M. le président de l'Assemblée nationale a reçu de M. le Premier ministre la lettre suivante :

« Paris, le 18 décembre 1977.

« Monsieur le président,

« Conformément à l'article 45, alinéa 2, de la Constitution, j'ai l'honneur de vous faire connaître que j'ai décidé de provoquer la réunion d'une commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi relatif à la mise en valeur des terres incultes récupérables.

« Je vous serais obligé de bien vouloir, en conséquence, inviter l'Assemblée nationale à désigner ses représentants à cet organisme.

« J'adresse ce jour à M. le président du Sénat une demande tendant aux mêmes fins.

« Veuillez agréer, monsieur le président, l'assurance de ma haute considération. »

Cette communication a été notifiée à M. le président de la commission de la production et des échanges.

Les candidatures devront parvenir à la présidence avant le lundi 19 décembre 1977, à dix-huit heures.

A l'expiration de ce délai, elles seront affichées.

Si le nombre des candidats n'est pas supérieur au nombre de sièges à pourvoir la nomination prendra effet immédiatement.

Dans le cas contraire, elle aura lieu par scrutin.

— 4 —

### RESPONSABILITE ET ASSURANCE DANS LE DOMAINE DE LA CONSTRUCTION

#### Discussion d'un projet de loi adopté par le Sénat.

Mme le président. L'ordre du jour appelle la discussion du projet de loi, adopté par le Sénat, relatif à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction (n° 3199, 3368).

La parole est à M. Richomme, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République.

M. Jacques Richomme, rapporteur. Madame le président, monsieur le secrétaire d'Etat chargé du logement, mesdames, messieurs, ainsi que l'a souligné le rapport de M. le sénateur Pillet, l'activité de la construction a considérablement évolué au cours des trente dernières années. L'accroissement de volume de cette activité et la règle des prix-plafonds ont influé sur la qualité de la construction et donné naissance à de nombreux litiges.

Actuellement, le système de garantie des dommages consécutifs à la construction — responsabilité et assurance — révèle son impuissance à assurer la protection effective de l'usager à permettre le développement du progrès technique et d'une structure industrielle adaptée; enfin, à moraliser le secteur.

Les délais de règlement des sinistres sont trop longs. Quant à la réparation des dommages, elle est aléatoire, car elle se trouve paralysée par la recherche préalable des responsabilités et elle se heurte à une sous-assurance notoire.

La dilution des responsabilités favorise le laxisme des intervenants. Les sinistres se multiplient et les réparations tardent à intervenir.

Cette situation aboutit à une charge anormale des primes d'assurance, en même temps qu'elle freine le développement du progrès dans les techniques de la construction. Elle est lourde d'inconvénients aussi bien pour les usagers que pour la collectivité tout entière.

Au vu de ce constat, la réforme proposée est conçue comme une réforme d'ensemble: il s'agit d'adopter une voie moyenne entre la socialisation totale des risques, qui aboutirait à la démission des responsables, et la personnalisation excessive des responsabilités, qui laisserait l'usager sans recours, de telle sorte que la protection de cet usager devienne réelle et que les professionnels soient incités à concourir à une amélioration qualitative des constructions.

A cet effet, l'accent est mis sur la valorisation des engagements contractuels en même temps que sur la solidarité des participants à l'acte de construire, tandis qu'est instituée une double obligation d'assurance: assurance de la chose construite souscrite par le maître de l'ouvrage et destinée à couvrir le préfinancement des désordres; assurance de responsabilité professionnelle à la charge des intervenants destinée à supporter le coût final de la réparation de ces désordres.

Telle est schématiquement résumée la démarche qui a guidé les travaux de la commission interministérielle sur l'assurance construction présidée par M. Adrien Spinetta, dont le rapport a été déposé en juin 1975 et auquel le présent projet de loi donne suite.

L'importance de cette réforme — en gestation maintenant depuis plus de deux ans — aurait certainement justifié que le Parlement l'examinât avec plus de sérénité que ne le permet aujourd'hui la précipitation d'une fin de session coïncidant de plus avec la fin d'une législature.

La commission des lois déplore les conditions dans lesquelles elle a dû travailler.

Le projet de loi qui nous est soumis comprend deux grandes parties: l'une modifie les articles 1792 et 2270 du code civil et y insère un nouveau régime de responsabilités; l'autre introduit dans le code des assurances un nouveau régime d'assurance obligatoire. Entre ces deux parties, le contrôle technique qu'il est proposé de créer assure un lien, mais non un passage obligé.

Au régime actuel des articles 1792 et 2270 du code civil, le projet substitue un nouveau régime qu'on peut caractériser comme suit:

Affirmation de la responsabilité à l'encontre de tous les constructeurs, garantissant les ouvrages pendant un délai de dix ans à compter de la réception des travaux;

Substitution d'une garantie contractuelle de deux ans dite de bon fonctionnement des éléments d'équipement, à l'actuelle responsabilité biennale concernant les menus ouvrages ;

Répartition des dommages respectivement couverts par ces deux régimes de responsabilité décennale et de garantie de deux ans sur la base d'une distinction nouvelle entre la fonction de construction et la fonction d'équipement ;

Institution d'une garantie de parfait achèvement d'un an à la charge de l'entrepreneur concernant les vices apparents ayant fait l'objet de réserves à la réception ainsi que les désordres survenus pendant ce délai ;

Institution d'une responsabilité solidaire des fabricants et importateurs, à laquelle le Sénat a également soumis les sous-traitants ;

Institution d'un régime spécial pour les défauts d'isolation phonique ;

Adaptation du contrat de vente d'immeuble à construire et du contrat de promotion immobilière à ces nouvelles dispositions.

Cependant, de nombreux points restent dans l'ombre, ainsi que je l'indique dans le rapport écrit mis en distribution il y a quelques minutes seulement. J'y reviendrai lors de la discussion des amendements.

Je tiens toutefois à insister dès maintenant sur quelques points particulièrement importants. La commission des lois a supprimé la notion de présomption de responsabilité. Elle n'a nullement voulu réduire cette responsabilité, mais elle a entendu simplement affirmer que les constructeurs sont responsables.

Il est, d'autre part, un élément très délicat, celui qui a trait à la réception puisque c'est elle qui détermine le point de départ des différents délais. Cet acte est donc fondamental, car il transfère la garde de l'ouvrage au maître de l'ouvrage.

L'assurance de dommages est la clef de voûte de ce projet, et je souhaite que l'intervention de cette mesure soit rapide et efficace. Mais il aurait été également souhaitable d'y adjoindre la réforme de l'expertise.

Tels sont, monsieur le secrétaire d'Etat, les trois points essentiels sur lesquels je tenais à insister avant d'intervenir dans la discussion des articles.

La commission des lois a donné un avis favorable à ce projet, sous réserve que soient adoptés ses nombreux amendements.

**Mme la président.** La parole est à M. le secrétaire d'Etat auprès du ministre de l'équipement et de l'aménagement du territoire, chargé du logement.

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Si vous n'y voyez pas d'inconvénient, madame le président, je préférerais intervenir après avoir entendu les orateurs inscrits dans la discussion générale.

**Mme le président.** Volontiers, monsieur le secrétaire d'Etat. Dans la discussion générale, la parole est à M. Gilbert Mathieu.

**M. Gilbert Mathieu.** Madame le président, monsieur le secrétaire d'Etat, mes chers collègues, après l'excellent rapport de mon ami M. Jacques Richomme, je serai bref sur la nécessité de cette réforme. Je me contenterai de vous raconter aussi une petite fable de maçon. *(Sourires.)*

**M. Alain Bonnet.** Décidément !

**M. Jacques Richomme, rapporteur.** C'est une histoire de fables !

**M. Gilbert Mathieu.** Un maçon a construit une maison. Cinq ans après la maison s'écroule.

**M. Henry Canacos.** C'est une maladie !

**M. Gilbert Mathieu.** La victime cherchera à se faire indemniser par le maçon, lequel se défendra en disant que le responsable est le monteur de chauffage central. Ce dernier dira que ce n'est pas lui, mais l'architecte qui est responsable. L'architecte dira que c'est la faute du charpentier.

Moralité : dix ans après, la victime ne sera toujours pas indemnisée.

**M. Xavier Hamelin.** Très bien !

**M. Gilbert Mathieu.** En effet, bien que relativement bien protégés en théorie par une jurisprudence souple et évolutive qui a construit, à partir des articles 1792 et 2270 du code civil,

un système fondé sur la présomption de responsabilité des locateurs d'ouvrages, les usagers éprouvent en pratique les plus grandes difficultés à obtenir la réparation des dommages affectant leur logement.

Les procédures sont paralysées par la recherche des responsabilités. Les personnes responsables ne sont pas assurées ou sont souvent, hélas ! mal assurées. Les assurances indemnisent les sinistres avec des retards pouvant atteindre plusieurs années : 25 p. 100 des sinistres sont réglés en deux ans et demi ; 50 p. 100 en cinq ans et demi ; 75 p. 100 en huit ans et demi ; le résiduel, c'est-à-dire 25 p. 100, en vingt ans.

La commission de la production et des échanges, dont je suis le rapporteur pour avis, a approuvé les trois éléments essentiels de ce projet de loi : une clarification des mécanismes de responsabilité par la reconnaissance légale de la présomption de responsabilité des locateurs d'ouvrages ; l'ébauche d'un statut du contrôleur technique ; un système d'assurance obligatoire pour les travaux de bâtiment.

Pour l'assurance, le système proposé institue un mécanisme à double détente. L'assurance de dommages souscrite par le maître de l'ouvrage devrait permettre de financer les travaux de réparation sans recherche préalable de responsabilité. Cette assurance est la clef de voûte du système mais, nous y reviendrons, la commission de la production a estimé qu'elle ne pourrait être véritablement efficace que dans la mesure où des dispositions seront prévues dans le texte même de la loi afin de garantir un règlement rapide des sinistres.

L'assurance de responsabilité, souscrite obligatoirement par toutes les personnes présumées responsables des dommages, rembourserait ultérieurement à l'assurance de dommages les sommes avancées pour financer les réparations.

Parmi les autres innovations du texte, citons la garantie de parfait achèvement d'un an, la substitution à la présomption de responsabilité biennale d'une garantie contractuelle de bon fonctionnement de l'équipement et la substitution à la distinction entre gros et menus ouvrages d'une distinction entre la fonction construction et la fonction équipement, qui répond mieux à l'évolution technologique du bâtiment.

Ainsi décrit dans ses grandes lignes, le système est séduisant, mais il ne doit pas conduire les différents acteurs à « démissionner » de leurs responsabilités. Les mécanismes d'assurance de responsabilité devront nécessairement prévoir des dispositions telles que le *bonus malus*, par exemple, permettant d'éviter que la socialisation des risques ne conduise à une certaine négligence. Un effort devra être entrepris pour améliorer, autant que possible — et je sais que vous y tenez, monsieur le secrétaire d'Etat — la qualification des entrepreneurs de bâtiment.

Quant aux pouvoirs publics, ils ne devront pas se contenter de faire voter cette loi et d'abandonner ensuite le secteur de la construction au libre jeu du marché. La mission de contrôle que les textes donnent à l'administration devra être effectivement exercée.

Il est frappant de constater que, dans la douloureuse affaire des « chalandonettes », selon une réponse du ministère de l'équipement qui figurait dans l'avis budgétaire de M. Weisenhorn, « dans tous les cas ou à peu près le processus de contrôle de l'administration, qui devrait s'exercer par l'intermédiaire des directions départementales de l'équipement, n'a pas fonctionné par manque de moyens de ces dernières ».

Après ces considérations générales, j'en viens aux points particuliers qui ont retenu l'attention de la commission de la production et des échanges.

En ce qui concerne la présomption de responsabilité, la commission a estimé à l'unanimité qu'il convenait de maintenir la position du Sénat qui a étendu cette présomption aux dommages ayant pour effet de rendre les ouvrages impropres à leur destination. Les critères restrictifs retenus dans le texte initial nous ont d'ailleurs paru étonnants au regard de la préoccupation exprimée dans l'exposé des motifs concernant la protection effective de l'utilisateur, qui peut être aussi le maître d'ouvrage en neuf, comme prévu au projet, mais aussi le maître d'ouvrage en transformation ou réparation lourde, comme le souhaite la commission de la production.

Si, sur ce premier point, le Sénat a innové de façon heureuse, il ne nous a pas paru que l'institution d'une responsabilité solidaire des sous-traitants soit souhaitable, car cela irait à l'encontre de la loi votée récemment par le Parlement.

Je ne reviendrai pas sur le problème de la réception, dont M. Richomme a traité, sinon pour souligner l'importance de cette notion, qui détermine la date de départ de tous les délais auxquels nous faisons référence.

En ce qui concerne l'isolation phonique, les dispositions du projet paraissent singulièrement en retrait par rapport à la jurisprudence actuelle qui estime que, dans certains cas, cette isolation relève de la garantie décennale. Certes, les désordres affectant l'isolation phonique sont relativement statiques et le délai de dix ans paraît ne pas devoir s'imposer. Toutefois, la commission de la production a estimé, à l'unanimité, que les délais prévus dans le texte étaient manifestement insuffisants, eu égard à la nécessité de protéger les usagers des troubles graves qui résultent de ces défauts.

Je sais, monsieur le secrétaire d'Etat, que vous attachez à la qualité du logement une particulière importance. C'est la raison pour laquelle la commission est persuadée que vous accepterez d'allonger raisonnablement les délais de garantie.

Dans le titre relatif aux assurances, plusieurs points ont retenu l'attention de la commission de la production.

Elle s'est inquiétée, tout d'abord, de la réduction d'efficacité de l'assurance de dommages qui pouvait résulter du lien, inscrit dans le texte, entre son intervention et l'existence de la présomption de responsabilité. Ne peut-on pas craindre que les assurances ne retardent — sans le vouloir — le règlement des indemnités de sinistres et ne soient tentées de plaider dans chaque cas l'inexistence de la présomption, ce qui conduirait, indirectement, contre la lettre et l'esprit du texte, à une recherche préalable de responsabilité ? Ce n'est évidemment pas ce que veulent le Gouvernement et le Parlement.

En outre, la rédaction actuelle ne permet pas de garantir de façon efficace la réparation des dommages causés par des innovations qui se révéleraient à long terme désastreuses. Les usagers ne doivent pas servir de cobayes et puisqu'on veut les protéger, même contre leur gré, protégeons-les dans tous les cas.

En effet, le problème de savoir s'il convient de soumettre à l'obligation d'assurance les maîtres d'ouvrage construisant pour leur compte a retenu toute l'attention de la commission. Cette assurance est coûteuse puisqu'elle représentera de 1 p. 100 à 1,20 p. 100 du coût de la construction. Elle vient dans ce cas se substituer à une assurance obligatoire de responsabilité.

En définitive on peut analyser ce mécanisme comme l'obligation de s'assurer contre le mauvais fonctionnement d'une assurance ayant le même objet ou contre le mauvais fonctionnement de la justice.

Après réflexion, la nécessité sociale de protéger ces maîtres d'ouvrage qui sont, en raison de leur inexpérience, les plus exposés aux risques, l'a emporté aux yeux de votre commission sur les considérations juridiques.

Mais nous devons être certains que l'assurance de dommages jouera pleinement son rôle, c'est-à-dire paiera rapidement les travaux de réparation. J'ai souvent entendu, lors des auditions auxquelles j'ai procédé à l'occasion de ce texte, la phrase suivante : « Il n'y a pas de problème, l'assurance paiera. »

Nous voulons bien le croire, mais il faut reconnaître qu'en l'état actuel du texte sa clef de voûte est relativement fragile, puisque entièrement conditionnée par la bonne volonté des compagnies d'assurances.

C'est pourquoi la commission de la production, unanime, a voulu inscrire dans la loi un minimum de dispositions garantissant que l'assurance fonctionnera conformément à son objet, c'est-à-dire permettra de réparer l'essentiel des dommages dans le délai de trois mois. C'est là l'objet de l'amendement n° 62, auquel nous attachons la plus extrême importance...

L'obligation d'assurance, tant pour la responsabilité que pour le dommage, nous a paru également poser le problème de la structure du marché. Nous en avons, d'ailleurs, longuement discuté avec les représentants des différentes professions. Actuellement, le marché de l'assurance construction est dominé par un pool qui fixe les tarifs et établit des polices types. Aucune dérogation à ces polices types n'est admise pour les compagnies d'assurances qui constituent ce pool.

La commission, ainsi d'ailleurs que l'a fait le Sénat, s'est interrogée sur la conformité de cette entente aux règles françaises et communautaires relatives à la concurrence. L'assurance obligatoire pose ce problème à une autre échelle. Les entrepreneurs et les maîtres d'ouvrage deviendront les consommateurs obligés du service d'assurance, et il convient d'éviter qu'ils ne soient livrés sans défense à un puissant monopole. L'Assemblée doit prendre des garanties en vue de sauvegarder une suffisante concurrence, laquelle est la condition première de la liberté d'entreprendre et du sain fonctionnement de notre économie libérale. Le Sénat a voulu le faire — c'est l'objet de ce qu'on a appelé l'amendement Guillard — mais d'une façon, me semble-t-il, trop stricte et incomplète.

La commission de la production et des échanges, qui a longuement réfléchi à ce problème, propose à l'Assemblée une série de dispositions qui devraient aboutir à restaurer une saine concurrence.

Il paraît tout d'abord important que le Parlement puisse voir clair sur les conditions actuelles de fonctionnement du marché, et particulièrement en ce qui concerne la responsabilité en matière de dommages. Le problème est réel et tout le monde l'admet, mais il faut reconnaître que les éléments dont nous disposons pour juger de cette situation sont insuffisants. C'est pourquoi la commission de la production et des échanges demande que la commission de la concurrence, récemment créée à cet effet, fasse le point sur ce dossier avant l'entrée en vigueur des dispositions relatives à l'assurance obligatoire. Ainsi, s'il y avait un danger, toutes dispositions pourraient être prises afin d'empêcher une « mainmise » sur l'énorme marché qu'ouvrira l'obligation d'assurance. Je vous proposerai, d'ailleurs, monsieur le secrétaire d'Etat, deux dates de mise en application du projet de loi que nous examinons.

D'autre part, les circonstances particulières qui viennent d'être exposées rendent nécessaire de renforcer les pouvoirs de l'autorité administrative à l'égard des accords de gestion, qui ne peuvent être considérés comme des concentrations et ne sont donc pas soumis aux dispositions de la loi du 19 juillet 1977, mais qui peuvent restreindre la concurrence.

Il nous a semblé nécessaire de prévoir que l'administration sera tenue de s'opposer à des accords trop larges — car, monsieur le secrétaire d'Etat, la concurrence n'est pas facile à instaurer compte tenu du volume et de l'importance de ce marché — sauf s'ils permettent l'accès aux marchés d'entreprises plus nombreuses ou d'améliorer la productivité et, par conséquence directe, de réduire la charge des primes.

Je ne peux évoquer, dans cette présentation rapide, que les amendements les plus importants de la commission, c'est-à-dire ceux qui sont de nature à lever les réserves que suscite le coût du système proposé. Les économies immédiates sont parfois coûteuses à terme. Nous en sommes conscients, et la philosophie du projet de loi a recueilli notre accord. Encore faut-il que le système soit efficace et n'ait pas d'effets pervers. C'est pourquoi nous avons déposé des amendements.

Sous réserve de leur acceptation, la commission de la production et des échanges a émis un avis favorable à l'adoption du projet de loi. (Applaudissements sur les bancs du groupe républicain, du rassemblement pour la République et des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux.)

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

**M. Henry Canacos.** Le projet de loi qui nous est proposé, après avoir été sensiblement modifié par le Sénat, vise à assurer, selon vous, monsieur le secrétaire d'Etat, une protection plus efficace et rapide des usagers victimes des malfaçons et des désordres de la construction.

L'exposé des motifs du projet de loi précise que celui-ci tend à « remédier à l'inadaptation du système actuel de garantie et de responsabilité, à l'évolution technologique rapide du secteur de la construction. »

Cette phrase m'inspire quelques réflexions.

En premier lieu, je ne pense pas que ce soit l'évolution technologique rapide du secteur de la construction qui soit à l'origine de toutes les malfaçons et de tous les scandales que les usagers ont eu à déplorer au cours des dernières années. Je considère, en revanche, que s'il y a inadaptation, c'est celle de votre politique du logement par rapport aux besoins. J'en conclus que la meilleure garantie de l'usager consiste à doter notre pays d'une véritable politique sociale de l'habitat.

Comment s'étonner que les malfaçons se multiplient et que les désordres soient de plus en plus fréquents, lorsque vous cherchez à construire en réduisant de plus en plus les crédits nécessaires aux réalisations sociales, qu'il s'agisse du logement ou des équipements socio-culturels ?

N'est-ce pas votre politique qui a engendré le scandale qui défraie l'actualité en ce moment : celui des « chalandonettes » ?

N'êtes-vous pas responsable de la misère et de la détresse dans lesquelles des braves gens, des travailleurs sont plongés, eux qui ont pourtant fait des sacrifices importants pour se loger et qui vivent, à cause de vous, dans des conditions anormales, dans des logements où il pleut et où la moisissure s'installe ?

N'êtes-vous pas responsable de la construction d'établissements scolaires, analogues au C. E. S. Pailleron, qui mettent la vie de nos enfants en danger ou qui sont devenus, en une dizaine d'années, comme c'est le cas dans ma commune et dans de nombreuses autres, de véritables taudis modernes ?

**M. Marc Lauriol.** Selon vous, nous sommes responsables de tout !

**M. Henry Canacos.** Oui, parce que vous êtes la majorité et que vous soutenez le Gouvernement.

**M. Marc Lauriol.** C'est une raison suffisante !

**M. Henry Canacos.** Vous êtes responsable de cela, parce que votre seul souci est de consacrer le moins possible de crédits aux réalisations sociales afin que les monopoles se servent largement des fonds publics. (*Interruptions sur plusieurs bancs du rassemblement pour la République, des républicains indépendants et des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux.*)

Et pour parfaire votre œuvre, vos taudis modernes sont fabriqués à partir de modèles, ce qui permet aux grandes sociétés immobilières, aux banques et à Saint-Gobain d'accroître encore leurs profits.

**M. Marc Lauriol.** Et Sarcelles !

**M. Henry Canacos.** C'est la majorité qui a construit Sarcelles !

Ne croyez-vous pas, mesdames et messieurs de la majorité, que s'il y a tant de scandales de la construction, cela tient au fait qu'il n'est plus possible de construire aujourd'hui en France, à des prix correspondant à la solvabilité des usagers et aux possibilités des travailleurs ?

Comment construire lorsque la spéculation foncière est telle qu'elle rend impossible, dans certains secteurs, toute réalisation sociale ?

Comment équilibrer correctement un bilan d'une zone d'aménagement concerté, lorsque l'usager doit payer tous les travaux nécessaires à rendre cette zone propre à l'habitat : les routes, l'assainissement, l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, les équipements socio-culturels.

En effet, l'Etat se dégage de plus en plus de ses responsabilités et la notion de service public disparaît progressivement.

Comment donc construire du logement social quand la charge foncière est trop lourde et que les prix plafonds ne permettent pas de suivre l'évolution du coût de la construction qui « galope » encore plus vite que l'inflation, ce qui n'est pas peu dire.

Comment s'étonner, dans ces conditions, que les malfaçons se multiplient, surtout si l'on sait que les banques et les grandes sociétés immobilières cherchent néanmoins à réaliser de très bonnes affaires avec la construction ?

Il fallait être bien naïf, ou plutôt de mauvaise foi, pour affirmer aux travailleurs qui ont acquis vos « chalandonettes » en consentant, je le répète, de gros sacrifices, qu'ils allaient enfin avoir la maison de leurs rêves.

Qui pouvait douter un instant que vos CES, construits selon le modèle Pailleron, ne deviendraient pas des taudis, et même malheureusement des cercueils pour nos enfants ?

C'est donc bien votre politique qui est responsable des malfaçons et des scandales de la construction, qui sont d'ailleurs en progression spectaculaire depuis quelques années. C'est là un très mauvais calcul pour l'économie nationale, car tout homme de bon sens sait que construire solide, c'est gagner à terme de l'argent. Il est vrai que profit immédiat et bon sens ne peuvent cohabiter.

Nous disons, nous les communistes, que la meilleure assurance contre les malfaçons, c'est de donner au secteur de la construction, les moyens de travailler normalement et d'en finir avec la frénétique aspiration au profit maximal.

Il faut s'attaquer aux véritables causes du mal. Il faut, pour la France, une politique sociale du logement. Le groupe communiste a présenté en ce sens des propositions sérieuses.

Il faut une politique cohérente pour la construction des équipements publics...

**M. Eugène Claudius-Petit.** Et bloquer les loyers !

**M. Henry Canacos.** ...que seule peut apporter la politique économique et sociale que nous préconisons.

En clair, nous considérons que l'on ne peut soigner les tares de votre société avec un contrat d'assurance.

Pour guérir les tares de votre régime, il faut attaquer le mal à la racine et le meilleur contrat pour les Français, c'est celui que leur propose le parti communiste français : la mise en œuvre d'une politique économique de progrès et de justice sociale.

Votre système frappe durement les travailleurs, ceux qui, au prix de très durs sacrifices, tentent de se loger correctement.

Le texte qui nous vient du Sénat a été bien amélioré par ce dernier ; il peut, si l'Assemblée le perfectionne encore et s'il est correctement appliqué, constituer un palliatif des mésaventures que connaissent les usagers modestes.

En effet, le Sénat a bien travaillé, notamment en substituant, dans l'article 1<sup>er</sup>, les mots : « impropres à leur destination » à votre rédaction, qui prévoyait que l'assurance ne fonctionnerait que lorsqu'il y aurait interdiction absolue d'utilisation.

S'il est intéressant pour l'usager d'avoir enfin en face de lui un seul responsable, encore faut-il que les recours possibles correspondent bien aux réparations nécessaires, et cela afin que la construction réalisée corresponde aux prestations promises et attendues.

La commission de la production et des échanges a eu raison de proposer des amendements comme celui qui prévoit que, à défaut d'accord amiable une provision sera versée à l'assuré.

Elle a également bien travaillé en proposant l'extension de la protection en matière d'isolation phonique.

En conclusion, si l'Assemblée ne remet pas en cause les améliorations introduites par le Sénat et contribue, au contraire, à parfaire ce texte, le groupe communiste le soutiendra, en précisant toutefois que ce ne sont pas des palliatifs de ce genre qui effaceront les tares de votre société.

La meilleure assurance contre les malfaçons de la construction, comme d'ailleurs contre tous les désordres de votre régime, ce serait l'adoption d'une autre politique économique et sociale pour la France, celle que propose le parti communiste français. (*Applaudissements sur les bancs des communistes.*)

**Mme le président.** La parole est à M. Alfonsi.

**M. Nicolas Alfonsi.** Monsieur le secrétaire d'Etat, mes chers collègues, mes premiers mots seront pour protester — oh ! sans véhémence, compte tenu du petit nombre de présents — contre les conditions très difficiles dans lesquelles nous sommes appelés à examiner ce texte. En effet, la commission des lois s'est réunie pendant deux heures vendredi, et nous avons étudié les amendements ce matin.

J'interviendrai donc assez brièvement afin de ne pas donner l'impression de cautionner, par le sérieux d'une intervention trop longue, un texte dont l'examen a été bâclé.

J'ajoute que cette hâte comporte le risque de nous faire faire marche arrière par rapport à la situation actuelle, dans la mesure où les amendements pourraient être examinés dans la confusion.

La matière de la responsabilité des constructeurs, réglementée par les articles 1792 et 2270 du Code civil, n'avait fait l'objet d'aucune modification législative depuis la date de la promulgation du Code jusqu'en 1967.

A cette date, une réforme d'ensemble était intervenue, instituant notamment, à côté de la responsabilité décennale dont les conditions d'application étaient précisées, une responsabilité de deux ans, la fameuse responsabilité biennale, pour certaines parties d'ouvrage moins essentielles pour la tenue de l'édifice.

Par un hasard malicieux, cette réforme paraît donc ne devoir durer qu'à peine plus longtemps que les dix ans dans lesquelles elle enserme la responsabilité des entrepreneurs.

Est-ce à dire que cette réforme était insuffisante ? Je ne le pense pas. Ce texte vient simplement au bon moment, car il importe maintenant d'aller plus loin. Il s'agit de réglementer un cadre essentiel à notre économie et de légiférer dans un domaine contentieux en perpétuelle inflation.

Il importe, toutefois, d'apporter quelques précisions, car certains buts du législateur de 1967 semblent avoir été méconnus.

Ainsi, la loi du 3 juillet 1967, en supprimant les mots « à prix faits », unifiait les régimes de la responsabilité quelle que soit la nature du marché passé avec l'entrepreneur, à forfait ou à prix de série. Or la jurisprudence est restée, sur ce point, incertaine bien que l'intention du législateur fût claire quand il parlait d'une présomption de responsabilité.

De même, le point de départ de la responsabilité n'était pas nettement précisé, ce qui a entraîné de multiples interprétations, notamment en ce qui concerne la notion de réception. Celle-ci a fait l'objet de longues discussions devant la commission des lois, mais une certaine confusion continue de subsister. Souhaitons que la discussion des articles nous permette d'y remédier.

La législation de 1967 était également inadaptée, compte tenu des nouvelles modalités d'allocation des indemnités, notamment en ce qui concerne l'article 2270 sur les référés. Un décret de 1973 avait, en effet, permis au juge des référés, lorsque la responsabilité n'était pas sérieusement contestée, d'accorder une indemnisation provisionnelle. J'ai déposé sur ce point un amendement que je serai sans doute amené à retirer si satisfaction nous est donnée pendant l'examen des articles.

La situation des fabricants et fournisseurs de matériaux de construction devait être revue dans le sens d'un alignement de leur responsabilité sur celle des constructeurs et ce, dans un but d'unification et de simplification, et c'est là une bonne chose.

Ce texte a également pour objet d'étendre le domaine de l'assurance.

Trop souvent, la victime du dommage n'est pas indemnisée parce que le constructeur avec lequel elle a traité n'était pas assuré, ou bien parce que, en raison d'un contentieux très long, ce n'est qu'au bout de plusieurs années que les indemnités sont allouées.

Pour remédier à ces inconvénients, il était indispensable de rendre l'assurance de responsabilité obligatoire et d'imposer la souscription d'une assurance de dommages qui indemniserait celui pour le compte de qui les travaux sont effectués.

Ces besoins étant évoqués, il importe que le texte que nous allons examiner tienne compte, d'une part, de l'équilibre entre des exigences contraires, et, d'autre part, de son adaptation aux buts recherchés.

Il s'agit, bien sûr, de protéger l'usager, et le groupe des socialistes et radicaux de gauche a déposé un amendement relatif à l'action directe. J'espère, monsieur le secrétaire d'Etat, que vous lui réserverez un accueil favorable, car de cette acceptation dépendra notre décision.

Mais, si l'on veut protéger l'usager, encore faut-il ne pas se départir de la mesure qui sied en pareille circonstance. Il est évident, en effet, que toute mesure de protection excessive risquerait d'alourdir le coût de l'assurance, et donc d'entraîner un accroissement de la charge pour l'usager.

Ainsi, la présomption de la responsabilité édictée par l'article 1792 du code civil pourra effectivement céder devant la cause étrangère. Mais il apparaît excessif d'exiger du locateur d'ouvrage la preuve qu'il ne pouvait s'en prémunir. Sur ce point, nous défendons un amendement du groupe des socialistes et radicaux de gauche.

S'il importe de protéger l'usager, il est également indispensable de ne pas aggraver la situation des sous-traitants. Un amendement, identique à un amendement de la commission, a été déposé en ce sens par notre groupe.

Certains dispositifs existants ne sont pas nécessairement inaptes. Il importe de prendre garde à certaines dispositions inutiles ou même dangereuses du projet de loi. Nous avons déposé des amendements pour éviter ces dangers, et j'espère que l'Assemblée voudra bien les accepter. Je songe notamment à notre amendement relatif au référé, que nous retirerons peut-être au cours de la discussion.

Pour éviter tout risque de confusion, il est indispensable de distinguer — et la commission s'y est attachée — la période pendant laquelle, avant réception, l'entrepreneur est simplement tenu de respecter ses obligations contractuelles, de celle qui s'ouvre dès la réception, et qui est la période de responsabilité légale décennale.

La loi qui va intervenir est destinée, en complétant la réforme de 1967, à régir pour de nombreuses décennies une activité dont l'importance est, à bien des égards, considérable.

Si elle veut atteindre le but qui lui est assigné, il importe qu'elle ne rejette pas nécessairement des systèmes dont le bien-fondé a été confirmé par l'expérience. Nous devons donc compléter cette réforme sur le plan jurisprudentiel et l'améliorer.

La jurisprudence demeure, et elle devra continuer à jouer son rôle dans la définition de certaines modalités d'application; mais il sera essentiel que les décrets à intervenir soient publiés rapidement pour élaborer notamment la liste des éléments d'équipement, notion dont les usagers n'ont pu, avec précision, cerner le contour.

Le groupe des socialistes et radicaux de gauche est donc favorable au projet de loi, mais sa décision finale dépendra du sort réservé aux amendements qu'il présente. (Applaudissements sur les bancs des socialistes et radicaux de gauche.)

**M. Jack Ralite.** Monsieur le secrétaire d'Etat, mesdames, messieurs, si l'on croit les promesses gouvernementales, et notamment celles du Président de la République, la maison individuelle pour tous les Français est pour demain.

Mais nous connaissons ce langage. En 1969, le banquier Chalandon, devenu ministre, promettait la même chose en lançant son concours international de la maison individuelle. Il promettait alors aux futurs accédants à la propriété « un urbanisme de révolution ». Il annonçait même, à grand renfort de publicité, « une nouvelle façon de vivre dans le cadre d'un urbanisme végétal ».

Aujourd'hui, il faut faire toute la lumière sur la réalité de cette opération « maison individuelle » parce que, selon les chiffres officiels eux-mêmes, quarante-huit départements et plus de 260 lotissements sont concernés.

Cette « opération Chalandon » constitue, à l'échelle du pays, l'un des plus grands scandales de la construction immobilière. Il est pas exagéré d'affirmer que nous sommes en présence d'une véritable escroquerie dont les victimes se comptent par dizaines de milliers.

Les prix à la construction ont tellement été « tirés » que des pavillons ont parfois été livrés aux accessionnaires sans plafond, sans chéneaux, avec des portes en contre-plaqué. Les murs préfabriqués, fissurés, manquant d'homogénéité, laissent passer le froid et n'assurent aucune isolation thermique. Quant aux caves, elles sont inondées. Les familles gèlent l'hiver et étouffent l'été.

Les experts reconnaissent que les maisons de plusieurs lotissements de l'Hérault, de l'Aude et d'autres départements sont à la limite de l'habitabilité. Dans de nombreux cas, elles ne sont même plus habitables. Des familles ont même dû condamner des chambres. L'état de santé des occupants inspire parfois des inquiétudes, ainsi que l'attestent des rapports sanitaires.

En fait d'urbanisme végétal, les habitants des « chalandonnettes » vivent un urbanisme de la moisissure ! Telle est la réalité vécue par les gens qui ont été trompés, et qui sont aujourd'hui légitimement en colère. Les protestations des accédants à la propriété viennent de plusieurs points de France. Elles font notamment écho à celles des trois mille familles concernées dans le Languedoc-Roussillon.

Certes, les situations sont variables. Parfois, les habitants se retournent vers les constructeurs. Mais ils se retournent aussi vers l'Etat. Tout à l'heure, le rapporteur de la commission de la production et des échanges énumérait les professions qui étaient accusées, mais il se gardait bien de citer le nom de celui qui doit être accusé au premier chef parce qu'il est à l'origine de ce scandale, c'est-à-dire votre pouvoir, monsieur le secrétaire d'Etat.

Il est bien normal que les gens se retournent contre vous, car c'est vous qui avez fixé au départ des prix plafonds trop bas, impossibles à tenir, sauf pour quelques rares promoteurs très compétitifs.

Ensuite, c'est vous qui avez fermé les yeux en accordant des dérogations. Ainsi, entre le dossier présenté au concours et celui des appels d'offres, la qualité a baissé. En outre, on a construit sur des terrains mauvais ou éloignés, ce qui a augmenté les dépenses nécessaires pour assurer la viabilité.

Pour ne pas dépasser les prix plafonds il a donc fallu « déshabiller » des programmes. Là encore, le pouvoir a fermé les yeux.

Il s'agissait bien d'une opération politique visant à faire croire qu'on pouvait faire accéder les familles modestes à la propriété pavillonnaire.

Au lieu de faire la lumière sur cette question et de prendre les mesures énergiques qui s'imposent, le Gouvernement manœuvre. Certes, devant les protestations des occupants, notamment dans le Languedoc, il a finalement promis d'accorder un prêt sans intérêt avec différé d'amortissement sur cinq ans. C'est une mesure positive, que vous ont arrachée les acquéreurs des « chalandonnettes », mais ce prêt apparaît comme un contre-feu destiné à endiguer la colère qui se développe un peu partout. C'est une manière de ne pas reconnaître pleinement vos responsabilités.

Il n'est pas normal que l'Etat demande à des sinistrés de verser un seul sou, alors que le pouvoir est directement responsable du sinistre. Il est urgent que le pouvoir prenne complètement en charge les dépenses de remise en état de ces habitations selon des normes décentes.

Nous demandons donc qu'en raison de la situation exceptionnelle qu'il a créée, le pouvoir verse immédiatement une subvention pour couvrir les frais, quitte à se retourner ensuite contre les constructeurs malhonnêtes.

Nous demandons aussi qu'une commission d'enquête soit rapidement constituée afin que soient précisés les responsabilités, le montant des dégâts et les dépenses à engager.

J'attends de vous, monsieur le secrétaire d'Etat, un engagement précis et immédiat, car je suis bien placé pour savoir que vous n'êtes pas avare de mots, mais que les faits ne suivent pas.

Je me permets de rappeler ici que, depuis septembre 1975 — cela fait plus de deux ans — nous échangeons un courrier au sujet de la cité du Clos-Saint-Lazare où l'ancien directeur de l'office interdépartemental de la Seine — ancien député UDR — a fait tant et tant de choses nuisibles pour les locataires. Le rendez-vous promis à maintes reprises n'a toujours pas été fixé, et je saisis l'occasion de cette intervention pour vous le rappeler publiquement.

Dès aujourd'hui, un engagement précis doit être pris sur mes propositions relatives aux « chalandonnettes ». Si vous ne prenez pas vos responsabilités, les Français jugeront à leur juste valeur les déclarations répétées du Président de la République et du Gouvernement sur la qualité de la vie, sur l'accession à la propriété qui apparaîtraient alors comme des déclarations pour le plein vent. (*Applaudissements sur les bancs des communistes.*)

**Mme le président.** La parole est à M. Franceschi.

**M. Joseph Franceschi.** Monsieur le secrétaire d'Etat, mes chers collègues, si l'on demandait à Candide d'apprécier l'efficacité de la protection de l'usager dans le domaine de l'immobilier, il conclurait sans doute que le Français est le mieux protégé du monde. Depuis les lois de 1967 et 1971, les acheteurs d'appartements bénéficient, en effet, d'une protection étendue.

La loi astreint les sociétés de vente à leur conférer une garantie financière contre les risques de non-achèvement, garantie cautionnée au surplus par des établissements financiers.

La loi fait également obligation aux promoteurs de communiquer aux acheteurs tous les renseignements relatifs à la programmation de l'opération et à ses caractéristiques techniques, avant la signature de tout engagement. Des dispositions réglementaires d'ordre technique ou administratif ont multiplié les précautions.

Enfin, si en dépit de ces dispositions un désordre apparaît, vendeurs et constructeurs sont tenus d'y remédier, des polices d'assurance étant là pour prendre en charge le sinistre.

Or la réalité est tout autre : une fois de plus, il y a loin de la règle à la pratique et bien des accédants à la propriété ont à se plaindre, à juste titre, du désordre absolu qui règne dans le système de garantie actuellement en vigueur, que ce soit au niveau des délais de règlement — plus de huit années sont nécessaires dans 75 p. 100 des cas — ou à celui de la densité des sinistres ou de la sous-assurance du secteur de la construction.

De cette réalité, je peux, comme tout député, vous en exposer, parmi tant d'autres, un exemple bien précis, celui du litige qui, dans une commune de ma circonscription, Maisons-Alfort, oppose un ensemble de propriétaires à une société de promotion et de gestion immobilière et qui a pour origine les désordres importants constatés dans les constructions. Celles-ci ont été réalisées en 1969 et 1970, les livraisons ayant commencé dans le courant de 1972. Les désordres touchent les terrasses des immeubles, qui présentent des fissures et des infiltrations très importantes, et des malfaçons telles que la mauvaise planimétrie d'une plateforme entre les bâtiments, la fragilité des vitres des halls d'entrée qui a causé un accident grave, les décolllements de chappes des balcons, l'absence d'isolation des conduites de chauffage, la non-conformité aux plans des espaces verts. La liste est encore longue.

Malgré de nombreuses contestations, aucune réparation, à part de menus travaux, n'a été effectuée. Bien sûr, une procédure judiciaire a été introduite par le syndicat des copropriétaires, un expert a été nommé et a présenté un rapport chiffrant le coût des réparations. Mais le promoteur, qui n'est pas né de la dernière pluie, use de tous les artifices juridiques pour faire traîner l'affaire et atteindre ainsi la fin de la garantie décennale, afin que les copropriétaires se retrouvent forclos.

Je ne veux pas m'étendre plus longtemps sur ce cas particulier : il n'est qu'un exemple, parmi tant d'autres, des difficultés importantes que rencontrent les accédants à la propriété, face à des promoteurs immobiliers dont le seul souci n'est pas de satisfaire le besoin des usagers mais bien de réaliser des profits substantiels.

Voilà pourquoi le projet de loi relatif à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction était attendu avec impatience par l'ensemble des catégories concernées et,

notamment, les accédants à la propriété. L'exemple des « chalandonnettes », des « maisons-passoires », reste tristement d'actualité depuis plusieurs années déjà. Il est vrai que ce scandale est le résultat d'une mauvaise protection des usagers ajoutée aux abus d'une politique de logement de très basse qualité.

Une réforme de l'assurance-construction ne pouvait donc, a priori, que recevoir notre agrément, mais pas n'importe quelle réforme, et, en tout cas, pas une réforme revenant sur des droits acquis par les usagers et entérinés par la jurisprudence, pas une réforme constituant une régression du droit de logement.

Voilà pourquoi, le groupe du parti socialiste et des radicaux de gauche, s'il porte un jugement favorable sur les intentions de la réforme, est très attentif aux formes qu'elle prendra et aux garanties qu'elle accordera réellement tant aux usagers — je pense à la rédaction des articles 1792 et 2270 du code civil, améliorée par le Sénat — qu'aux entrepreneurs, notamment aux petits et moyens entrepreneurs qui ne doivent pas faire les frais des influences contradictoires des assureurs et des promoteurs.

L'article 1792 du code civil, tel qu'il a été transformé par le Sénat, nous paraît être à cet égard plus satisfaisant pour la défense des droits des usagers. En effet, la formule « impropre à la destination » est mieux adaptée que celle de « solidité des ouvrages » car une étude rapide des dommages concernés prouve que 80 p. 100 d'entre eux pourraient être exclus si l'on retenait cette dernière rédaction. Nous ne faisons d'ailleurs, en soutenant la proposition du Sénat, que défendre une formule déjà retenue par la jurisprudence et par le Conseil d'Etat, contre l'avis du Gouvernement.

L'article 2270 du code civil paraît également poser un problème important quant à l'interruption du délai de six ans, y compris en référé, par toutes demandes en justice : la bataille d'amendements qui se déroulera à ce sujet tout à l'heure permettra sans doute de retenir la formule la plus appropriée. En tout état de cause, la rédaction retenue devra présenter une meilleure garantie des accédants à la propriété.

Enfin nos propositions veilleront également à ce que les petits entrepreneurs et constructeurs, et notamment les sous-traitants, ne soient pas atteints par cette loi, et donc que soit supprimée la référence à la responsabilité solidaire des sous-traitants telle que le Sénat l'a prévue à l'article 1792-4 du code civil.

Voilà, monsieur le secrétaire d'Etat, quelques réflexions que suscite le présent projet de loi. Les intentions en sont bonnes mais il nous faut veiller à ce qu'elles ne soient pas remises en cause par des amendements qui constitueraient une régression du droit de logement.

C'est après l'étude de ces amendements que le groupe du parti socialiste et des radicaux de gauche se prononcera. (*Applaudissements sur les bancs des socialistes et radicaux de gauche.*)

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

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Madame le président, mesdames, messieurs, le projet de loi qui vous est soumis aujourd'hui répond à une impérieuse nécessité.

Nous avons tous eu à connaître de plaintes ou de critiques mettant en cause le régime actuel de l'assurance-construction. Celui-ci présente, en effet, de nombreuses insuffisances, maintenant bien connues.

La première insuffisance est constituée par le retard à assurer les réparations. Dès que la détermination des responsabilités dans un dommage présente quelques difficultés et qu'il faut aller en justice, la date à laquelle les réparations vont intervenir devient aléatoire. Rapports d'experts et contre-expertises se succèdent et si toute la chaîne de la procédure — avec appel et cassation — est habilement utilisée par l'une des parties, le procès peut durer des années. En moyenne, il faut huit ans pour régler 75 p. 100 des sinistres et les 25 p. 100 restants ne sont réglés qu'au terme d'une période qui peut atteindre vingt ans. A cet égard, M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis, a cité des chiffres significatifs.

Je ne mets pas en cause le fonctionnement de la justice, mais je dis qu'un système d'assurance qui attend pour réparer que les responsabilités soient déterminées, ne répond pas à sa mission. Car pendant l'intervalle, l'usager subit toutes les nuisances nées des malfaçons, c'est-à-dire qu'il peut lui arriver d'avoir à vivre, comme c'est le cas ici ou là, dans l'humidité et les moisissures. J'ajoute que, comme toujours, ce sont les plus modestes qui en font le plus les frais, car ils n'ont pas les moyens financiers nécessaires pour faire l'avance des travaux, en attendant les sommes dues par l'assurance.

Pendant l'intervalle également, les sinistres continuent à s'aggraver et les sommes nécessaires pour y remédier augmentent. Economiquement et socialement, un tel système est donc totalement condamnable.

La deuxième insuffisance grave du régime actuel de l'assurance tient à la proportion importante des intervenants dans la construction qui ne sont pas assurés pour les risques qu'ils font peser : 40 p. 100 dans les entreprises de construction, 90 p. 100 chez les fournisseurs.

Dans de tels cas, lorsque le responsable de malfaçons se révèle incapable d'y remédier ou devient insolvable, par exemple parce qu'il a été mis en règlement judiciaire ou en faillite, l'usager peut avoir à supporter définitivement le poids du sinistre.

Lors du débat devant le Sénat, il a été exposé le cas d'un jeune agriculteur qui s'est endetté pour construire un hangar agricole : le bâtiment s'est effondré très peu de temps après, mais le constructeur n'étant pas assuré et se révélant insolvable, il n'a pu obtenir réparation et se trouve lui-même maintenant dans une situation très délicate.

De tels cas sont d'ailleurs préjudiciables, outre à l'usager, à toute la profession dont l'image de marque se trouve ainsi ternie.

La troisième insuffisance du système actuel de garantie consiste dans la dilution des responsabilités, due à un texte pour le moins lapidaire du Code civil.

Comme vous le savez, les activités dans le monde du bâtiment se sont différenciées, s'adaptant d'ailleurs aux techniques modernes. Cela a donné naissance à de nouveaux intervenants, qu'il s'agisse de fabricants de composants, de contrôleurs techniques ou d'autres spécialistes. L'état actuel des textes et la difficulté pour le juge de sanctionner avec rigueur les fautes des uns et des autres, entraîne cette dilution des responsabilités. Cela incite à un certain laxisme et provoque une dérive du système vers une socialisation absolue des risques que dénonçait tout à l'heure M. Gilbert Mathieu. Aussi l'assurance endosse-t-elle les conséquences de multiples défaillances dont l'existence ne peut que conduire à l'effondrement du système qui le couvre.

**M. Henry Canacos.** Et la politique n'y est pour rien !

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Monsieur Canacos, je vous ai écouté sans vous interrompre.

La multiplication des sinistres qui en découle, ajoutant ses effets aux aggravations provoquées par des règlements tardifs, a pour conséquence évidente d'accroître la charge globale des sinistres ; en francs constants, celle-ci a doublé de 1969 à 1974, et la densité moyenne des sinistres — rapport de la charge des sinistres au montant des travaux dont les assurés ont la responsabilité — a encore un taux annuel de croissance de 15 p. 100, signe inquiétant de l'état de santé du secteur.

Toutes ces données sont révélatrices d'un dispositif largement défaillant, malgré les efforts de la jurisprudence. C'est pourquoi le Gouvernement a souhaité qu'un texte législatif soit déposé sur le bureau des assemblées, en vue de réformer le système existant.

Il ne s'agit pas, vous le voyez, d'une réforme pour la réforme, mais bien d'une modification imposée par la nécessité.

Un important travail de réflexion a été mené pendant deux ans par une commission interministérielle, présidée par M. Spinetta, dont la qualité de réflexion et la compétence ont été reconnues par tous. Je souligne que cette commission a travaillé en très étroite concertation avec les partenaires intéressés.

Sur la base de son rapport, un projet de loi a été élaboré, dont l'ensemble du dispositif a été approuvé par une large majorité des intervenants dans le secteur de la construction, qu'il s'agisse des maîtres d'ouvrages, puisque l'association qui regroupe à peu près 75 p. 100 d'entre eux m'a apporté son assentiment, ou des constructeurs réunis au sein du « plan-construction », ou du comité de coordination de la construction.

Les interventions qui viennent d'avoir lieu ont montré qu'il existait un accord sur les principes de la réforme.

Vous avez, monsieur Canacos, souligné le bon travail qui a été accompli. Je tiens à mon tour à rendre hommage au travail des commissions et de leurs rapporteurs, M. Gilbert Mathieu et M. Richomme, travail qui a permis d'améliorer considérablement le texte du Gouvernement. Mais l'objectivité aurait voulu que vous n'oubliez pas ce dernier dans l'éloge, car il a eu le mérite de préparer et de déposer ce projet devant les assemblées !

**M. Henry Canacos.** Il était beaucoup moins positif qu'il ne l'est actuellement !

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Monsieur Canacos, je n'engagerai pas de polémique avec vous. Votre discours ressemblait comme un frère à tous ceux que vous faites. C'est toujours la même litanie, et vos excès de langage ne permettent toujours pas, je le regrette, d'engager avec vous un dialogue constructif. (Applaudissements sur divers bancs des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux, du groupe républicain et du rassemblement pour la République.)

Pour l'affaire de La Courneuve, monsieur Ralite, et je serais heureux qui nous puissions en discuter, s'il est vrai que les délais ont pu paraître longs — mais vous savez qu'en cette matière il faut parfois longtemps pour réunir les financements — nous avons tout de même réussi à mettre en place une procédure permettant de déboucher sur le financement des grosses réparations et sur la prise en charge du dossier par le groupe « Habitat et vie sociale ».

Il nous reste à régler le problème de Stains. Une réunion s'est tenue il y a quelques semaines et devrait nous permettre d'avancer. Nous le faisons avec patience. J'agis, pour ma part, avec obstination, et ce ne sont pas les menaces qui changeront mon attitude ! Je n'obéis qu'à ma seule conviction, et j'ai bien l'intention de conduire cette affaire jusqu'à son terme.

Quant aux « chalandonettes » je m'en suis préoccupé de manière précise et assidue. J'ai maintenant la conviction que si les familles qui ne l'ont pas encore fait — familles dont j'ai déploré les malheurs — veulent bien, comme la plupart, nous donner leur accord, les premiers travaux de réfection pourront commencer dans les jours qui viennent.

Les aides financières qui leur ont été accordées devraient permettre d'effectuer des réparations importantes. J'ai d'ailleurs demandé que soit atteint le niveau de qualité, notamment pour l'isolation thermique, qui est exigé aujourd'hui. Cette décision permettra une amélioration par rapport à la conception initiale de ces maisons.

Je ne ferai aucun commentaire sur cette affaire ; elle illustre les précautions qu'il convient de prendre en favorisant l'accession à la propriété de ménages modestes, pour s'assurer de leur capacité à consentir les efforts nécessaires. Elle révèle également la nécessité de veiller à la qualité du logement. C'est d'ailleurs pourquoi nous avons retenu un système de prix de référence dans la réforme du financement du logement. Cette procédure devrait éviter la répétition de telles erreurs. Enfin, le texte que vous examinez aujourd'hui apporte une réponse importante au grave problème des malfaçons.

Je précise à MM. Alfonsi et Franceschi que le Gouvernement fera tout au cours de ce débat pour favoriser le dialogue qui a présidé à la préparation de ce texte.

Il est vrai, monsieur Alfonsi, que ce texte a été étudié par le Sénat fin octobre, et je regrette que le programme parlementaire très chargé n'ait pas permis à l'Assemblée de disposer des délais nécessaires pour l'étudier. Malgré toutes ces difficultés — et c'est une façon pour moi de leur rendre hommage — vos commissions des lois et de la production et des échanges ont réalisé un excellent travail.

Vous avez, à juste titre, souligné plusieurs points, et notamment le problème de l'action directe. A ce propos, le Gouvernement est prêt à aller dans le sens que vous souhaitez. Nous pourrions poursuivre le dialogue à l'occasion de la discussion des articles et tenter de dégager un consensus afin d'aboutir à la protection maximale des accédants à la propriété et de l'ensemble des usagers de la construction.

MM. Richomme et Gilbert Mathieu m'ont, par leurs propos, largement facilité la présentation du texte qui vous est soumis. Je rappelle que la protection de l'usager est assurée d'abord par la précision apportée aux garanties dont il bénéficie :

Garantie décennale, avec prescription de responsabilité des intervenants, pour tout ce qui concerne les infrastructures de l'ouvrage, la solidité des ouvrages, le clos et le couvert ainsi que les éléments d'équipement y faisant corps de façon indissoluble. Pendant dix ans, pour tout dommage en la matière, le maître d'ouvrage est garanti de la réparation des sinistres ;

Garantie contractuelle de bon fonctionnement pour les éléments d'équipement, d'une durée minimum de deux ans. Cette garantie a un champ beaucoup plus large que l'ancienne garantie biennale dont le domaine ressortait d'un décret par trop limitatif ;

Garantie de parfait achèvement enfin, qui court à compter de la réception des travaux, qui dure un an et pendant la durée de laquelle le constructeur est tenu de réparer les désordres qui

apparaissent. Au besoin, le maître d'ouvrage peut faire couvrir les réparations par recours à l'assurance-dommage, sur laquelle je reviendrai.

Pour mesurer l'ampleur de cette clarification, je rappellerai les situations absurdes qu'engendrait le système précédent. Ainsi, dans une fenêtre, les battants relevaient de l'assurance biennale et le reste de l'assurance décennale. Dois-je ajouter que ce n'est que depuis très peu de temps que la présomption de la responsabilité est définitivement confirmée par la Cour de cassation, après un long débat de doctrines et maintes hésitations jurisprudentielles ?

La protection de l'usager est assurée, ensuite, par le dispositif mis en place pour couvrir une réparation plus rapide du dommage. Les travaux précéderont désormais la détermination des responsabilités. Ce résultat est atteint par la création d'une assurance-dommage, qui devra être souscrite pour tous les maîtres d'ouvrage au moment de construire. En cas de malfaçons, l'assurance préfinancera les travaux, et c'est seulement ensuite que les tribunaux pourront être conduits à rechercher le responsable.

Je précise toutefois que l'assurance-dommages ne couvrira pas toutes les malfaçons, mais seulement celles qui affectent les ouvrages ou parties d'ouvrages couverts par la prescription de responsabilité de dix ans. Ce sera le cas des malfaçons les plus graves touchant, par exemple, au gros œuvre, à son étanchéité ou à sa solidité.

Pour les malfaçons affectant seulement les éléments d'équipement — radiateurs, ascenseurs, électricité, par exemple — et pour lesquels le constructeur est tenu d'une garantie de deux ans, l'assurance-dommages ne jouera pas. Il ne s'agit pas, en effet, d'y recourir pour tout faire réparer, y compris la sonnette qui ne fonctionne pas, le robinet qui fuit ou le carrelage qui se décolle : il en résulterait un coût d'assurance rapidement prohibitif. C'est au constructeur lui-même qu'il appartient de faire la réparation.

Pour faire comprendre les conséquences pratiques, je citerai un exemple.

Prenons le cas d'un maître d'ouvrage qui fait construire une maison ; il constate un jour que les travaux sont achevés et en fait prononcer la réception ; supposons qu'il observe alors quelques infiltrations d'eau par une porte-fenêtre qui joint mal. Il fait des réserves et demande à l'entrepreneur de remédier aux imperfections.

Si l'entrepreneur ne s'exécute pas, il peut utiliser la retenue de garantie. Pour tous les désordres qui peuvent apparaître, une fois les réserves levées, pendant la période d'un an qui suit la réception des travaux et pendant laquelle joue ce que l'on appelle la garantie de parfait achèvement, il peut, le cas échéant, après mise en demeure restée infructueuse, faire jouer son assurance-dommages.

Supposons, maintenant, qu'au cours de la deuxième année suivant la réception, le maître d'ouvrage constate des désordres dans les parties d'ouvrage couvertes par la garantie contractuelle de bon fonctionnement, dans un radiateur rouillé ou défectueux, par exemple. L'entrepreneur qui a installé ce dernier doit en assurer réparation. A défaut, le maître d'ouvrage peut le traduire en justice.

Supposons enfin qu'au cours de la troisième ou de la sixième année qui suit la réception, une fissure grave apparaisse dans le gros œuvre. Le maître d'ouvrage se tourne alors vers sa compagnie d'assurance-dommages. Celle-ci, après une brève expertise contradictoire du sinistre, pour en saisir les traces et la cause, doit lui verser de quoi préfinancer la réparation. A la compagnie de se retourner ensuite vers les auteurs présumés du sinistre pour récupérer ses fonds, au besoin en s'adressant au juge.

Après cette présentation des avantages de la réforme pour l'usager, j'en viens à ses avantages pour le secteur de la construction.

Je n'insiste pas sur l'intérêt pour la profession de voir éliminé, par le biais de l'obligation d'assurance-responsabilité, l'effet de certaines défaillances, source de discrédit pour tous.

Mais trois éléments me paraissent plus décisifs :

Le premier tient à la réorganisation du contrôle technique. Le contrôleur technique se trouve à la disposition du seul maître d'ouvrage. Il est subordonné à un agrément de la puissance publique. Des incompatibilités très strictes sont édictées pour éviter des interférences douteuses. Enfin sa pleine responsabilité est affirmée et, comme les autres intervenants, il est soumis de ce fait à l'obligation d'assurance-responsabilité.

Cet accroissement d'indépendance et d'autorité permet un renforcement de ce contrôle technique. C'est là une évolution décisive pour le développement d'une politique de prévention et de qualité dans le secteur de la construction.

Le deuxième élément qui doit améliorer la situation du secteur du bâtiment réside dans le jeu même des garanties mises en place dont je vous ai déjà présenté le schéma.

Un des inconvénients du système actuel tient au fait que, compte tenu de l'évolution des textes et de la jurisprudence, personne ne sait très bien à quoi il s'expose lorsqu'il construit un ouvrage.

Ainsi, le champ de la garantie décennale évolue d'année en année. Une certaine jurisprudence dite « de pointe » en vient même à garantir la plupart des dispositions du descriptif, y compris des défauts, qui pourtant devraient rester à la charge du constructeur, parce qu'ils font partie des obligations de résultat.

Je pense à l'isolation phonique. Elle est aujourd'hui mesurable. C'est pourquoi, dans le nouveau système, il est prévu que cette isolation phonique fait parti de la garantie de parfait achèvement. Il appartient au maître de l'ouvrage d'en vérifier la qualité à la réception des travaux et, pendant l'année qui suit et en cas d'insuffisance, de faire refaire par le constructeur. Si nous en permettions la couverture par la garantie contractuelle, et plus encore par la garantie décennale, nous risquerions de voir certains constructeurs s'en désintéresser et en reporter le coût sur les assurances.

Il en est de même de bien des prestations.

C'est pourquoi il faut empêcher ce genre d'excès à la fois — car c'est lié — en limitant considérablement la montée des coûts de l'assurance et en moralisant des comportements qui ne sont pas toujours irréprochables. Nous nous y efforçons par le présent projet. L'usager n'a rien à y perdre, ni la qualité de la construction.

Troisième élément qui doit peser sur le comportement du secteur du bâtiment : la solidarité instaurée entre les fabricants et les metteurs en œuvre.

Ce point est à signaler, car on n'aboutira pas à une industrialisation du bâtiment dans notre pays sans une meilleure organisation des filières. Il n'est plus admissible que le fabricant se sente déchargé sous prétexte que le produit est sorti de chez lui. Il doit se sentir responsable des conditions dans lesquelles ce produit est transporté, stocké et mis en œuvre. Cela signifie qu'il lui appartient d'édicter des cahiers des charges. La solidarité mise en place n'a pas d'autre ambition. Elle paraît indispensable.

Voilà donc les avantages attendus du nouveau système pour le secteur du bâtiment lui-même. Ce projet est ambitieux. Mais il est bien certain que cette réforme ne peut pas modifier le cours des choses d'un seul coup, comme par l'effet d'une baguette magique. C'est pourquoi, en réponse aux rapporteurs, j'indiquerai quelles précautions nous avons prises pour aboutir au résultat escompté et comment le Gouvernement entend faire porter sur elles ses efforts pendant les années de mise en œuvre de la réforme.

Je pense notamment aux conditions nécessaires au bon fonctionnement de l'assurance-dommages. MM. Richomme et Mathieu ont montré que c'était la clé de voûte du système, dont la fragilité réclame toute notre attention.

Nous savons tous que des polices d'assurances de maître d'ouvrage existent déjà et qu'elles donnent des résultats jugés insuffisants. Pour remédier à cet état de choses, un projet très strict de police-dommages d'ouvrage a été élaboré par les services compétents et soumis à tous les intervenants. Sur cette base, seront rédigés dans tous les contrats, des clauses types obligatoires par lesquelles on s'efforcera d'éviter les procédés dilatoires risquant de retarder le jeu de cette assurance. J'ai pris acte de l'accord unanime de l'Assemblée sur ce point.

Ainsi, par exemple, pour ce qui concerne le problème de la conservation de la preuve, beaucoup de spécialistes craignent qu'avec la réparation rapide d'un désordre ne disparaissent les traces du sinistre et donc les éléments nécessaires à la détermination des responsabilités : d'où le risque de voir les actions en référé se multiplier pour retarder les travaux.

Pour prévenir ce risque, il est prévu des clauses contractuelles types réglementant de façon détaillée les conditions d'intervention de l'assurance-dommages. C'est ainsi que l'établissement du constat de sinistre précédant les travaux devra être fait de façon contradictoire en présence de tous les intervenants et de leurs assureurs, de façon à obtenir la meilleure photographie du sinistre et, si possible, un accord sur ses causes physiques.

Autre condition pour le bon fonctionnement du dispositif : la mise en place d'une expertise qualifiée. Nous savons tous que les rapports d'experts sont déterminants, et donc la qualité de ces rapports et de leurs auteurs.

C'est pourquoi les pouvoirs publics incitent à l'élaboration d'une meilleure déontologie. D'ores et déjà sont nées des sociétés d'expertise regroupant des spécialistes de tous les secteurs de la construction, ce qui évite le recours à des cohortes d'experts intervenant chacun dans sa spécialité étroite, avec les risques de chevauchements, d'appréciations contradictoires et, surtout, d'absence de vue globale du problème.

Autre condition encore, le bon fonctionnement du marché de l'assurance. Je souligne tout particulièrement ce point qui vous tient à cœur, à juste titre. Il faut éviter que le secteur de l'assurance par la lourdeur de certains de ses mécanismes et de ses habitudes n'empêche une bonne mise en place du système proposé.

Nous en discuterons au cours du débat, mais je tiens à dire d'emblée que mes préoccupations sur ce point rejoignent celles de vos rapporteurs.

Le ministère de l'économie et des finances est bien disposé, pour ce qui le concerne, à peser de tout son poids, par le biais de la direction des assurances, pour obtenir un fonctionnement plus concurrentiel de tout ce secteur, et c'est primordial pour le coût du nouveau système.

Certains d'entre vous, en effet, craignent qu'il ne résulte de la réforme un coût supplémentaire pour ce secteur de la construction et, par conséquent, une nouvelle source de hausse des prix. Pareil risque, bien entendu, doit toujours être envisagé, compte tenu des nouvelles obligations d'assurance. C'est pourquoi il faudra être vigilant dans la mise en place du système. Il convient d'éviter que ce dispositif ne se traduise par de nouvelles charges pour les entrepreneurs et c'est dans ce sens que j'appelle votre attention sur certains points qui peuvent paraître secondaires, mais qui sont dangereux.

Ainsi est-il de l'utilisation de la retenue de garantie à des fins autres que celles prévues dans la loi de 1971 ou de la solidarité prévue par le Sénat entre le sous-traitant et le locateur d'ouvrage.

Si ces amendements, adoptés par le Sénat, étaient maintenus par l'Assemblée nationale, la vie de certaines entreprises — je n'hésite pas à le dire — s'en trouverait perturbée.

**M. Xavier Hamelin.** C'est vrai !

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Je pourrais évoquer d'autres conditions pour une bonne mise en œuvre de la réforme. Je crois toutefois que j'ai suffisamment indiqué dans quel esprit le Gouvernement présente ce texte et les précautions qu'il sait devoir prendre.

Par ce projet, nous touchons un point important du code civil. J'en ressens la portée et je mesure la responsabilité qu'assument les pouvoirs publics. Je le déclare à MM. les rapporteurs, ainsi qu'à M. le président Foyer dont chacun sait ici avec quelle attention, je dirai presque possessive — j'emploie ce terme dans son sens le plus élogieux — il suit tout ce qui touche à ce monument. (Sourires.)

**M. Alain Bonnet.** C'est un cactus !

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** C'est pourquoi j'ai tenu à établir avec l'Assemblée une concertation qui, je le crois, a été positive. Nous ne pouvions pas, en tout cas, faire l'économie d'un tel texte ni continuer sur la lancée du passé, avec des sinistres qui s'accroissent en quantité et en volume et avec une qualité de la construction qui se dégrade.

Nous ne pouvions pas non plus continuer à laisser l'usager attendre des années avant d'obtenir réparation des désordres dont il est victime.

**M. Jean Foyer, président de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République.** Je n'ai jamais dit le contraire !

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Je le sais, monsieur Foyer.

Je me suis borné à préciser que, quelles que fussent les difficultés d'élaboration de ce texte, sa discussion devant l'Assemblée me paraissait absolument nécessaire, ce que vous n'avez, en effet, jamais contesté, bien au contraire.

Nous ne pouvions nous en remettre à une jurisprudence qui, en l'état actuel des textes, ne pouvait mieux protéger l'usager sans instaurer une certaine dilution de la responsabilité.

Le projet qui vous est proposé s'efforce d'y remédier. Il faudra, bien entendu, veiller à sa bonne application et au maintien de l'esprit dans lequel il vous est présenté. La responsabilité de chacun de ceux qui auront à « rôder » le nouveau système est engagée : pouvoirs publics, mais aussi tribunaux, compagnies d'assurances, maîtres d'ouvrage, entrepreneurs.

Parce que nous pouvons faire légitimement confiance à ces partenaires, je vous demanderai d'adopter le texte dont nous allons discuter et qui, je le dis d'emblée, va pouvoir être largement amélioré par nombre d'amendements proposés par vos commissions.

C'est dans cet esprit d'ouverture et dans ce climat de concertation avec les usagers et les professionnels, que seront pris les textes d'application, de façon à rendre rapidement opérationnelle une réforme que beaucoup de Français attendent et que l'Assemblée nationale aura à cœur d'accepter. (Applaudissements sur les bancs des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux, du rassemblement pour la République et du groupe républicain.)

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

La discussion générale est close.

Aucune motion de renvoi en commission n'étant présentée, le passage à la discussion des articles du projet de loi dans le texte du Sénat est de droit.

Je rappelle qu'à partir de maintenant peuvent seuls être déposés les amendements répondant aux conditions prévues aux alinéas 4 et suivants de l'article 99 du règlement.

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

**Mme le président.** Je donne lecture de l'article 1<sup>er</sup> :

#### TITRE I<sup>er</sup>

##### DES RESPONSABILITÉS

« Art. 1<sup>er</sup>. — L'article 1792 du code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 1792. — Tout architecte, entrepreneur ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage est présumé responsable des dommages, même résultant du vice du sol, affectant la solidité des ouvrages à la réalisation desquels il a concouru, ou ayant pour effet de les rendre impropres à leur destination, à moins que lesdits dommages ne proviennent d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée et contre laquelle il ne pouvait se prémunir. »

La parole est à M. Claudius-Petit, inscrit sur l'article.

**M. Eugène Claudius-Petit.** Monsieur le secrétaire d'Etat, la réforme des assurances dans le domaine de la construction était vraiment nécessaire. Elle aurait toutefois gagné à être davantage étudiée dans toutes ses conséquences. En la matière, la précipitation n'est pas bonne, et encore ce terme est-il très modéré pour qualifier les conditions dans lesquelles les commissions compétentes ont étudié le projet de loi.

**M. Marc Lauriol.** Vous avez raison !

**M. Eugène Claudius-Petit.** Si l'idée maîtresse en est bonne, ni la commission ni, à vous entendre, monsieur le secrétaire d'Etat, le Gouvernement ne sont, en réalité, parvenus à élucider une question difficile : la mise en œuvre de l'assurance-dommages, qui serait grandement facilitée si le rôle de l'architecte n'avait pas été continuellement vidé de sa signification au profit d'autres techniciens qui lui ont été adjoints et qui l'ont supplanté pour de nombreuses constructions individuelles.

Lorsqu'il s'agit de dresser le constat des légers dommages auxquels il doit être remédié, son intervention peut être souvent déterminante pour éviter un recours à la justice. Or, en pratique, il n'intervient plus : on ne se souvient plus qu'il donne les ordres de services, qu'il contrôle les entreprises, qu'il ordonne les travaux de réfection, qu'il peut retenir le règlement des situations, qu'il peut retenir le versement de la garantie ; tout cela est oublié. C'est dommage.

Si j'ai demandé la parole sur l'article 1<sup>er</sup>, c'est parce qu'il est beaucoup question, ces temps-ci, de ce qu'on appelle désormais « les chalandonettes ».

Je comprends fort bien qu'on en parle de nouveau, mais j'estime qu'il eût été bien préférable d'en condamner le principe même, avant qu'elles ne voient le jour, c'est-à-dire lorsque le projet en a été exposé à l'Assemblée.

Et je me permets de rappeler que ceux qui mettaient alors en doute cette politique étaient montrés du doigt : parce qu'ils osaient dire que le bon marché coûte toujours trop cher et qu'on ne peut pas construire bon marché et solide, ils étaient considérés comme des adversaires de la maison familiale.

Mais voilà que ceux qui se taisaient à l'époque protestent aujourd'hui contre les « chalandonnettes » et disent que leur prix était vraiment trop bas. Ce sont d'ailleurs les mêmes qui réclament le blocage des loyers ou la diminution des mensualités pour l'accession à la propriété. D'un côté, ils exigent que les constructions soient bonnes, mais, de l'autre, ils demandent que personne ne les paie...

**M. Jack Ralite.** Mais si, les banquiers !

**M. Eugène Claudius-Petit.** Or, il n'y a pas de miracle dans le bâtiment. C'est ce que les divers gouvernements qui se sont succédé depuis une quinzaine d'années au moins ont oublié.

**M. Henry Canacos.** On a abandonné la politique sociale !

**M. Eugène Claudius-Petit.** Comment construire toujours moins cher des logements d'un confort toujours plus grand ? Ce n'est pas là une politique sérieuse de la construction. Personne ne peut y parvenir, quel que soit le régime politique en place.

C'est pourquoi je regrette beaucoup que l'on mette aujourd'hui l'accent sur cette affaire, car s'il y a scandale, j'ose dire que les responsabilités sont partagées. Elles sont partagées par tous ceux qui ont entretenu le mythe de la maison très bon marché, de l'accession à la propriété pour tous, même pour ceux qui n'avaient pas de ressources, et qui ont laissé se développer cette espérance au-delà de ce qu'il était humainement raisonnable d'espérer.

Au demeurant, cette discussion ne risquerait-elle pas d'être précipitée, si l'on veut la mener à son terme, étant donné le peu de vie qui reste à cette assemblée ? Quand je vois le nombre d'amendements que nous avons à discuter, je suis en droit de douter du sérieux de nos délibérations car il n'est pas certain que les navettes nécessaires entre le Sénat et l'Assemblée nationale seront suffisantes.

N'aurait-il pas mieux valu, dans ces conditions, attendre un peu afin d'être en mesure de légiférer convenablement ?

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

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Je souhaite ardemment, pour ma part, que ce texte puisse être adopté par le Parlement et j'estime tout à fait superfluo de rappeler sa nécessité.

Je partage le souci de M. Claudius-Petit de mettre en place une assurance-dommages véritablement efficace. Un délai sera néanmoins nécessaire avant que ce texte n'entre en application. Je prends ici l'engagement que le Gouvernement mettra ce délai à profit pour témoigner de sa volonté de concertation.

**Mme le président.** M. Richomme, rapporteur, et M. Foyer ont présenté un amendement n° 82 ainsi libellé :

« Dans l'article 1<sup>er</sup> rédiger ainsi le texte proposé pour l'article 1792 du Code civil :

« Tous les constructeurs d'un ouvrage sont responsables, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

« Une telle responsabilité n'a point lieu si les constructeurs prouvent que les dommages proviennent d'une cause étrangère. »

Sur cet amendement, M. Mathieu, rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges, a présenté deux sous-amendements.

Le sous-amendement n° 94 est ainsi rédigé :

« Dans l'amendement n° 82 après les mots : « ouvrage sont », insérer le mot : « présumés ».

Le sous-amendement n° 96 est ainsi rédigé :

« Supprimer le second alinéa de l'amendement n° 82. »

La parole est à M. le rapporteur pour soutenir l'amendement n° 82.

**M. Jacques Richomme, rapporteur.** L'article 1792 du code civil détermine à lui seul tout le projet de loi.

C'est la raison pour laquelle la commission des lois a cherché à rédiger d'une façon très précise ce nouvel article en y visant tous ceux qui participent à l'acte de construction.

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

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Je suis très favorable à cet amendement.

**Mme le président.** La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre le sous-amendement n° 94.

**M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis.** La commission de la production et des échanges ayant vu dans la reconnaissance légale de la présomption de responsabilité des locataires d'ouvrages, jusqu'ici construction jurisprudentielle, un élément essentiel du projet de loi, je propose, en son nom — que M. le président Foyer et mon collègue M. Richomme veuillent bien m'en excuser — de sous-amender l'amendement n° 82 de la commission des lois.

L'objet de cet amendement n° 82 est de supprimer, semble-t-il, dans un souci de meilleure rédaction, la référence à la présomption.

Il me semble pourtant que cet amendement a une portée autre que rédactionnelle, puisqu'il tend à donner au texte un nouveau libellé.

La suppression de la présomption légale présente en effet le défaut de subordonner à une interprétation jurisprudentielle l'application des dispositions relatives aux présomptions, dont l'une au moins paraît fondamentale.

Il s'agit de l'article 1352 du code civil, qui dispose : « La présomption légale dispense de toute preuve celui au profit duquel elle existe... ».

N'oublions pas non plus qu'il y a dans le code civil sept pages de notes sous l'article 1384 qui est rédigé de la même manière que le présent amendement, c'est-à-dire qu'il utilise également la formule « Est responsable de ».

Sans entrer dans de longs débats, que M. le président Foyer aura tout loisir de développer au besoin, j'estime qu'il est d'autant plus important d'être précis que, dans la rédaction proposée pour l'article 242-1 du code des assurances, le droit à indemnité des victimes est lié à l'application de l'article 1792 du code civil.

Plus la rédaction de ce dernier sera claire, plus l'intervention de l'assurance-dommages sera efficace et rapide. En revanche, si nous restons dans le flou, nous offrons aux assureurs de dommages la possibilité de retarder leur règlement par des manœuvres ou arguments dilatoires.

En conséquence, je pense pouvoir, au nom de la commission de la production et des échanges, inviter l'Assemblée à sous-amender l'amendement de la commission des lois.

**Mme le président.** La parole est à M. le président de la commission des lois.

**M. Jean Foyer, président de la commission.** La commission des lois est pleinement d'accord, sur le fond, avec M. Mathieu. En conséquence, et tout à fait logiquement, elle est en contradiction avec lui quant à la rédaction.

Il y a eu, en effet, à propos de l'article 1792, même après que la loi de janvier 1967 eut réécrit cet article, certaines hésitations doctrinales.

On s'est demandé quelle était la portée et quels étaient les caractères de la responsabilité qui était affirmée par cet article sous le rapport, notamment, de la preuve qui serait exigée de la victime réclamant une indemnité par application de cet article 1792.

Certains ont soutenu alors qu'il s'agissait d'une responsabilité qui n'exigeait pas la preuve d'une faute à la charge de l'architecte ou de l'entrepreneur et que c'était à ce dernier de s'exonérer.

D'autres ont prétendu qu'il s'agissait simplement d'une présomption, qui serait tombée devant la preuve contraire.

D'autres encore ont même soutenu que c'était une responsabilité qui restait à base de faute.

Maintenant, toute ambiguïté se trouve éliminée du fait de la rédaction de l'amendement n° 82. En effet, après avoir, dans un premier alinéa, affirmé que les constructeurs étaient responsables envers le maître de l'ouvrage ou l'acquéreur de l'ouvrage, ce qui vise — cet amendement s'interprétant à la lumière de l'article 83 — non seulement les personnes qui sont liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage, mais encore l'acheteur, nous proposons de dire, dans un paragraphe deuxième : « Une telle responsabilité n'a point lieu si les constructeurs prouvent que les dommages proviennent d'une cause étrangère ».

Ainsi cette responsabilité pèserait-elle de plein droit sur l'architecte, l'entrepreneur, le vendeur, etc., et ceux-ci ne pourraient s'exonérer qu'à la condition d'apporter la preuve d'un cas de force majeure.

Par conséquent, l'amendement n° 82 me semble répondre, par lui-même, au souhait de M. le rapporteur pour avis.

Pourquoi, dans ces conditions, la commission des lois est-elle opposée à ce qu'on écrive : « présumés responsables » ? Parce que cela lui paraît un pléonasme. On est responsable ou on ne l'est pas.

Que l'on parle de présomption de responsabilité dans un autre article, nous l'admettons, mais dans la formulation de l'article 1792, cela n'a aucune espèce d'utilité et cela ne peut que contribuer à troubler les interprètes.

Espérant avoir calmé, au-delà de toute espérance (*Sourires.*), les inquiétudes de la commission de la production et des échanges, je demande à M. le rapporteur pour avis de bien vouloir retirer le sous-amendement n° 94.

**Mme le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur le sous-amendement n° 94 ?

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement partage le point de vue de M. le président de la commission des lois et, bien qu'il comprenne parfaitement l'inspiration de ce sous-amendement, il estime que la rédaction proposée par M. Foyer est préférable.

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

**M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis.** Puisque M. le président Foyer et M. le secrétaire d'Etat partagent mes préoccupations et puisqu'ils se réfèrent expressément à la notion de présomption qui figure à l'article 1352 du code civil, j'aurais mauvaise grâce à ne pas les suivre et je retire le sous-amendement n° 94.

**M. Jean Foyer, président de la commission des lois.** Je vous en remercie.

**Mme le président.** Le sous-amendement n° 94 est retiré.

La parole est à M. le rapporteur pour avis pour soutenir le sous-amendement n° 96.

**M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis.** La précision apportée par le membre de phrase que ce sous-amendement propose de supprimer, paraît superflète dans la mesure où l'exonération d'une obligation par la cause étrangère est de droit commun et figure à l'article 1147 du code civil.

Il nous paraît donc inutile d'alourdir le texte de l'article 1792 par de tels rappels, qui sont au surplus dangereux s'ils sont incomplets car ils peuvent alors laisser supposer *contrario* que les dispositions de droit commun non rappelées sous l'article 1792 ne sont pas applicables.

Or l'actuelle rédaction qui a trait à la cause étrangère ne vise ni les cas de force majeure ni les cas fortuits.

**Mme le président.** La parole est à M. le président de la commission des lois.

**M. Jean Foyer, président de la commission des lois.** La suppression de ce deuxième alinéa aurait au contraire pour effet de nous faire retomber dans les hésitations qui persistent depuis 1967 et dont le projet de loi tend à nous faire sortir.

Deux solutions se présentent. La première consiste à parler de présomption de responsabilité, et, dans ce cas, on peut, à la rigueur, supprimer le deuxième alinéa de l'amendement n° 82, mais la rédaction ne serait pas claire.

La deuxième solution, la meilleure, consiste à maintenir cet alinéa puisqu'il fait apparaître que la seule cause d'exonération est la cause étrangère. Or cette notion, d'après l'article 1147, explicitée d'ailleurs sur ce point par l'article 1148, englobe le cas fortuit ou de force majeure.

Par conséquent, là encore, je suis au regret de m'opposer à la commission de la production et je pense qu'il est préférable et même indispensable de maintenir le deuxième alinéa.

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

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement partage l'avis de M. Foyer et estime que M. le rapporteur de la commission de la production, compte tenu de ces explications, pourrait retirer ce sous-amendement, dans la logique de la position qu'il a déjà adoptée.

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

**M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis.** Qui peut le plus, peut le moins. Sensible à l'argumentation de M. le président Foyer, je crois pouvoir retirer ce sous-amendement.

**Mme le président.** Le sous-amendement n° 96 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 82.

(L'amendement est adopté.)

**Mme le président.** En conséquence, ce texte devient l'article 1<sup>er</sup> et les amendements n° 42 de la commission de la production et des échanges et n° 71 de M. Alfonsi deviennent sans objet.

M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis, a présenté un amendement n° 43 ainsi rédigé :

« Compléter l'article 1<sup>er</sup> par le nouvel alinéa suivant :

« Est assimilée à la réalisation d'un ouvrage, pour l'application du présent article, l'exécution, sur des constructions existantes, de travaux ayant pour effet d'en changer la destination, de modifier leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires ou de travaux comportant des reprises de gros œuvres. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

**M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis.** Le texte proposé pour l'article 1<sup>er</sup>, même amélioré comme il vient de l'être, ne vise que les travaux neufs.

Or, notre politique du logement s'orientant de plus en plus vers l'amélioration de l'habitat existant, il convient d'assurer une protection satisfaisante des maîtres d'ouvrage qui font réaliser des travaux d'une certaine importance sur des bâtiments existants, c'est-à-dire des travaux qui ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires ou des travaux comportant des reprises de gros œuvres.

Toutes ces notions ont été d'ailleurs définies dans le cadre de la réglementation relative au permis de construire.

Je demande donc à la commission des lois de me faire la grâce de bien vouloir me suivre sur ce point.

**Mme le président.** Quel est l'avis de la commission des lois ?

**M. Jacques Richomme, rapporteur.** La commission des lois ne pourra malheureusement pas suivre M. le rapporteur pour avis, puisqu'elle a émis un avis défavorable à cet amendement considérant que l'article 1792 du Code civil était d'une portée générale.

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

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Je fais observer à M. le rapporteur pour avis que le projet de loi vise aussi bien les travaux neufs que les travaux de réhabilitation.

L'amendement n° 43 de la commission de la production et des échanges me semble en retrait sur la rédaction que propose le Gouvernement. En effet, la référence aux seuls travaux de réhabilitation risque, en définitive, de se révéler restrictive.

Je confirme que le texte du projet couvre tous les travaux de réhabilitation, quelle que soit leur nature, et j'espère que cette confirmation, qui répond à vos préoccupations, monsieur Mathieu, vous permettra de revenir sur votre position.

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

**M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis.** Tout au long du projet, monsieur le secrétaire d'Etat, il n'est fait référence, ou peu s'en faut, qu'aux travaux neufs.

Or nous sommes bien placés pour constater qu'à Paris comme en province certains chantiers de réfection, de rehaussement ou d'agrandissement entraînent des travaux tout aussi considérables que des chantiers de constructions neuves.

C'est pourquoi je me permets d'insister, au nom de la commission de la production et des échanges, pour qu'il soit fait référence dans la loi à des travaux de ce genre.

**Mme le président.** La parole est à M. le président de la commission des lois.

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Je ne voudrais pas paraître vouloir contrarier systématiquement la commission de la production et des échanges.

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Moi non plus !

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Mais je crois bon de rappeler à l'Assemblée qu'en l'état actuel de la rédaction de l'article 1792 — et sur ce point nous n'avons rien voulu changer, ni les uns ni les autres — la garantie décennale s'applique non seulement aux travaux neufs mais aussi à toutes sortes de travaux, y compris des travaux de réparation.

Telle était déjà l'interprétation de cet article et rien dans les modifications que nous avons apportées ne peut donner à penser que nous ayons voulu changer le droit sur ce point.

L'amendement n° 43 de la commission de la production et des échanges nous a paru dangereux parce qu'il soumet une énumération plus restrictive que la jurisprudence.

Selon cet amendement, serait assimilée à la réalisation d'un ouvrage, pour l'application de l'article 1792, l'exécution, sur des constructions existantes, de travaux ayant pour effet d'en changer la destination, de modifier leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires ou des travaux comportant des reprises de gros œuvres.

Or une telle énumération exclut d'autres travaux dont on pourrait se demander s'ils comportent ou non des reprises de gros œuvre.

S'il était bien entendu que nous n'avons voulu en aucune façon modifier la très large interprétation donnée par la jurisprudence de l'article 1792 actuel, nous pourrions faire l'économie d'une telle adjonction qui risque d'alourdir la loi, d'en rendre l'interprétation plus incertaine et par conséquent de ne pas profiter à ceux qu'elle entend protéger.

**Mme le président.** La parole est à M. Claudius-Petit.

**M. Eugène Claudius-Petit.** Il n'existe aucune querelle entre les membres de la commission des lois et ceux de la commission de la production et des échanges.

L'amendement n° 82 prévoit que « tous les constructeurs d'un ouvrage » — et non d'un bâtiment — « sont responsables... des dommages... qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement... ». Mais, par exemple, le déplacement d'un escalier dans un vieil immeuble ou sa surélévation surtout si les fondations ne sont pas assez solides risquent d'en compromettre l'équilibre.

Dans ces conditions la précision qui nous est proposée risque de limiter la portée du texte. En effet, chaque fois que l'on touchera à un élément constitutif du bâtiment, qu'il s'agisse de la charpente, des escaliers, voire des cloisons, la responsabilité sera engagée.

Il s'ensuivra que la souscription d'une assurance deviendra obligatoire même pour des travaux qui peuvent paraître bénins au départ.

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

**M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis.** Je précise que la commission de la production et des échanges en déposant l'amendement que j'ai défendu tout à l'heure n'avait peut-être pas l'intention arrêtée de le voir inscrit dans la loi. Il aura au moins eu le mérite d'enrichir le débat et de permettre au rapporteur, au président de la commission des lois et à M. le secrétaire d'Etat d'apporter des précisions suffisamment explicites pour m'autoriser à le retirer.

**Mme le président.** L'amendement n° 43 est retiré.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 1<sup>er</sup>, modifié par l'amendement n° 82.

(L'article 1<sup>er</sup>, ainsi modifié, est adopté.)

#### Article 2.

**Mme le président.** Je donne lecture du premier alinéa de l'article 2 :

« Art. 2. — Il est ajouté, après l'article 1792 du code civil, six articles 1792-1, 1792-2, 1792-3, 1792-4, 1792-5 et 1792-6 ainsi rédigés : »

#### ARTICLE 1792-1 DU CODE CIVIL

**Mme le président.** Je donne lecture du texte proposé pour l'article 1792-1 du code civil :

« Art. 1792-1. — La présomption de responsabilité s'applique dans tous les cas aux dommages affectant les éléments d'équipement, qui ont pour effet de rendre les ouvrages impropres à leur destination. »

M. Richomme, rapporteur, et M. Foyer ont présenté un amendement n° 83 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le texte proposé pour l'article 1792-1 du code civil :

« Sont réputés constructeurs de l'ouvrage :

« 1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

« 2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

« 3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jacques Richomme, rapporteur.** Cet amendement est la suite de l'article 1<sup>er</sup> que nous venons d'adopter.

Dans ce nouvel article, nous définissons d'une façon précise les constructeurs de l'ouvrage.

Nous avons voulu couvrir tous ceux qui participent à l'acte de construction y compris, par une disposition spéciale, les constructeurs de maisons individuelles.

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

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte cet amendement.

**Mme le président.** La parole est à M. Alfonsi.

**M. Nicolas Alfonsi.** Je m'interroge sur la signification du 2° de cet amendement : « Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ».

Il faut, me semble-t-il, distinguer la notion de vente de celle de construction. Ne serait-il pas en effet dangereux de soumettre à la responsabilité décennale un propriétaire qui vend la maison qu'il aura fait construire quelques années auparavant ?

L'amendement fait allusion au vendeur-constructeur. Mais sa responsabilité est déjà couverte par la loi de 1967.

Quelle serait donc la situation juridique de cette personne sauf en ce qui concerne, bien sûr, le vice caché tel qu'on l'entend dans le contrat de vente ?

**Mme le président.** La parole est à M. Brun.

**M. Maurice Brun.** La commission des lois a voulu viser par cet amendement le cas particulier de la vente d'un immeuble par un entrepreneur qui vient de le construire et qui fait figurer dans l'acte de vente une clause le dégageant de toute garantie décennale.

On se trouve ainsi dans un cas où ni le constructeur ni le vendeur n'est responsable. La Cour de cassation a d'ailleurs rendu des arrêts en ce sens.

Cet amendement tend donc à instituer dans tous les cas une responsabilité décennale. Ainsi, même, le petit constructeur qui n'a fait appel ni à un entrepreneur ni à un architecte se trouvera, s'il vend ensuite sa maison, dans l'obligation de souscrire une assurance.

**Mme le président.** La parole est à M. le président de la commission des lois.

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Il est bien entendu que le paragraphe 2° de l'article 1792-1 proposé tend à revenir sur une jurisprudence qu'avait confirmée un arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation au mois de janvier dernier. Elle avait décidé, à propos d'une vente de cette nature, qu'il était parfaitement licite, dans le contrat de vente, de déroger à la garantie légale, et même de l'écartier complètement. Dans ce cas, il n'existait donc aucune espèce de responsabilité du genre de celle prévue à l'article 1792 du Code civil.

La responsabilité générale qui résulte de l'amendement n° 82 et de l'amendement n° 83 — si ce dernier, comme je l'espère, est voté — aura pour conséquence de combler désormais une faille dans le dispositif législatif.

Je rappelle à M. Alfonsi que la loi du 3 janvier 1967 qui étend l'application de l'article 1792 du Code civil aux cas de vente en l'état futur d'achèvement, n'est pas modifiée. Depuis 1967, elle s'applique donc à la personne qui commance une construction toute seule, puis la vend une fois achevée.

Quant à la situation du constructeur de maisons individuelles, elle fait l'objet d'un article spécial. Par souci d'esthétique ou de purisme juridique, nous n'avons pas voulu faire référence

dans le Code civil dont, depuis 1804, on a essayé de maintenir une certaine qualité de rédaction, même si, comme le couteau de Jannot, il se renouvelle élément par élément (*Sourires*), à une loi occasionnelle, spéciale, peut-être temporaire, en tout cas contestable à bien des égards par sa rédaction hâtive, qu'est la loi de 1971.

**Mme le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 83.  
(*L'amendement est adopté.*)

**Mme le président.** En conséquence, le texte proposé pour l'article 1792-1 du Code civil est ainsi rédigé.

## ARTICLE 1792-2 DU CODE CIVIL

**Mme le président.** Je donne lecture du texte proposé pour l'article 1792-2 du code civil :

« Art. 1792-2. — La présomption de responsabilité ne s'applique aux dommages affectant la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment que si ces éléments forment corps de façon indissociable avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert.

« Un élément d'équipement est considéré comme formant corps de façon indissociable avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage. »

M. Richomme, rapporteur, et M. Foyer ont présenté un amendement n° 84 ainsi libellé :

« A l'article 2, rédiger ainsi le texte proposé pour l'article 1792-2 du code civil :

« La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

« Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent, lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jacques Richomme, rapporteur.** Cet amendement définit les éléments d'équipement.

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

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Il est favorable, madame le président.

**Mme le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 84.  
(*L'amendement est adopté.*)

**Mme le président.** En conséquence, le texte proposé pour l'article 1792-2 du code civil est ainsi rédigé.

## ARTICLE 1792-3 DU CODE CIVIL

**Mme le président.** Je donne lecture du texte proposé pour l'article 1792-3 du code civil :

« Art. 1792-3. — Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée de deux ans à compter de la réception. Il n'est pas fait obstacle à ce que le contrat prévoie une garantie d'une durée supérieure. »

Je suis saisi de deux amendements n° 9 et 72 pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 9 présenté par M. Richomme, rapporteur, est ainsi libellé :

« Après les mots : « d'une durée », rédiger ainsi la fin du texte proposé pour l'article 1792-3 du code civil : « minimale de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage. »

L'amendement n° 72, présenté par MM. Alfonsi, Dubedout, Maurice Blanc, Claude Michel, Josselin, Andrieu, Laurissegues et les membres du groupe du parti socialiste et des radicaux de gauche et apparentés, est ainsi rédigé :

« Supprimer la seconde phrase du texte proposé pour l'article 1792-3 du code civil. »

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

**M. Jacques Richomme, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

**Mme le président.** La parole est à M. Alfonsi, pour défendre l'amendement n° 72.

**M. Nicolas Alfonsi.** La seconde phrase de l'article 1792-3 du code civil ne fait que reprendre une règle de droit. Elle est donc superfétatoire.

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

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement est favorable à ces deux amendements.

**Mme le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 9.  
(*L'amendement est adopté.*)

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Et le mot « minimal » est entré dans le code civil !

**Mme le président.** En conséquence, l'amendement n° 72 n'a plus d'objet.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix le texte proposé pour l'article 1792-3 du Code civil, modifié par l'amendement n° 9.

(*Ce texte, ainsi modifié, est adopté.*)

## ARTICLE 1792-4 DU CODE CIVIL

**Mme le président.** Je donne lecture du texte proposé pour l'article 1792-4 du code civil :

« Art. 1792-4. — Le sous-traitant accepté par le maître de l'ouvrage dans les conditions visées à l'article 3 de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 est solidairement responsable des obligations mises par les articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 à la charge du locateur d'ouvrage. Il en est de même, pour ses fournitures, du fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance, lorsque le locateur d'ouvrage a mis en œuvre, sans qu'il ait été modifié ou altéré et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou l'élément d'équipement considéré.

« Sont assimilés à des fabricants pour l'application du présent article :

« — celui qui a importé un ouvrage, une partie d'ouvrage ou un élément d'équipement fabriqué à l'étranger ;

« — celui qui l'a présenté comme son œuvre en faisant figurer sur lui son nom, sa marque de fabrique ou tout autre signe distinctif. »

Je suis saisi de quatre amendements n° 73, 1, 10 et 44 pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 73, présenté par MM. Alfonsi, Dubedout, Maurice Blanc, Claude Michel, Josselin, Andrieu, Laurissegues et les membres du groupe du parti socialiste et des radicaux de gauche et apparentés, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le premier alinéa du texte proposé pour l'article 1792-4 du code civil :

« Le fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement est solidairement responsable des obligations mises par les articles 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3 à la charge du locateur d'ouvrage. »

L'amendement n° 1, présenté par M. Lauriol, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le texte proposé pour l'article 1792-4 du code civil :

« Art. 1792-4. — Le fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance, est solidairement responsable des obligations mises par les articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 à la charge du locateur d'ouvrage qui a mis en œuvre, sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou l'élément d'équipement considéré.

« Si l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou l'élément d'équipement a été fabriqué à l'étranger, celui qui l'a importé et toute personne qui l'a présenté comme son œuvre en faisant figurer sur lui son nom, sa marque de fabrique ou un autre signe distinctif seront assimilés à des fabricants pour l'application du présent article. »

Les deux amendements suivants n° 10 et 4 sont identiques.

L'amendement n° 10 est présenté par M. Richomme, rapporteur ; l'amendement n° 44 est présenté par M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis.

Ils sont ainsi libellés :

« Rédiger ainsi le premier alinéa du texte proposé pour l'article 1792-4 du code civil :

« Le fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance, est solidairement responsable des obligations mises par les articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 à la charge du locateur d'ouvrage qui a mis en œuvre sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou l'élément d'équipement considéré. »

La parole est à M. Alfonsi pour soutenir l'amendement n° 73.

**M. Nicolas Alfonsi.** L'objet de cet amendement est d'alléger le texte proposé pour l'article 1792-4 du code civil.

Nous proposons d'abord de supprimer l'allusion faite au sous-traitant parce que, d'une part, celui-ci intervient en fin d'opération et, d'autre part, il n'existe pas de lien juridique entre lui et le maître de l'ouvrage.

Ensuite, le texte du Sénat nous paraît chargé de considérations techniques qui, finalement, risquent d'aller à l'encontre de l'objectif que l'on entend atteindre, s'agissant en particulier de la protection des usagers.

Nous avons donc supprimé la notion « d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance, lorsque le locateur d'ouvrage a mis en œuvre, sans qu'il ait été modifié ou altéré et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou l'élément d'équipement considéré ».

Nous estimons en effet que cette disposition alourdit beaucoup le texte. Nous lui préférons la rédaction allégée et simple que nous proposons.

La jurisprudence existe. Il suffit d'aller dans le bon sens.

**Mme le président.** La parole est à M. Lauriol, pour défendre l'amendement n° 1.

**M. Marc Lauriol.** Je reprendrai d'autant plus volontiers l'argumentation de M. Alfonsi que la commission des lois, dans son amendement n° 10, s'inspire de la même idée.

Le Sénat a déclaré solidairement responsable le sous-traitant du locateur d'ouvrage pour des obligations qui outrepassent les siennes.

Cette disposition a paru à la commission des lois ainsi qu'à moi-même et à M. Alfonsi véritablement excessive.

Le sous-traitant, comme son nom l'indique, dépend dans le marché de l'entreprise principale. En outre, les capacités financières, et même techniques, bien souvent, de ces artisans, des petites et moyennes entreprises, sont très limitées.

Une disposition le déclarant responsable de l'ensemble de l'ouvrage paraît tout à fait excessive...

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Ou plutôt d'un intérêt limité !

**M. Marc Lauriol.** ... et déplacée dans ce texte.

C'est pourquoi la commission des lois l'a écartée.

**Mme le président.** La parole est à M. le rapporteur pour défendre l'amendement n° 10.

**M. Jacques Richomme, rapporteur.** L'amendement n° 10 propose d'en revenir au texte initial du projet de loi. Nous avons donc aussi supprimé la responsabilité du sous-traitant.

Ce texte paraît d'ailleurs beaucoup plus précis et la commission des lois souhaiterait qu'il soit adopté.

J'ajoute qu'il convient de supprimer, dans le texte de cet amendement, la référence à l'article 1792-1 du Code civil. Tel est d'ailleurs aussi l'objet de l'amendement n° 85.

**Mme le président.** La parole est à M. le rapporteur pour avis pour soutenir l'amendement n° 44.

**M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis.** Les commissions des lois et de la production sont d'accord sur ce point.

J'ai relevé que la rédaction du Sénat présentait, comme l'a rappelé M. Lauriol, trois inconvénients.

En instituant une responsabilité solidaire des sous-traitants, elle vide de sa substance la loi du 31 décembre 1975 aux termes de laquelle le titulaire du marché est seul responsable de son exécution.

En précisant que le fournisseur est solidairement responsable pour ses fournitures, elle altère le sens de la solidarité du fabricant-poseur.

Enfin, en faisant référence à la non-altération des composants ou équipements, elle ouvre une brèche dans la solidarité fabricant-poseur.

Le présent amendement tend aussi à reprendre la rédaction du Gouvernement. La commission de la production, dès le début de cette discussion, avait pris en considération la modification proposée par M. le rapporteur, à laquelle je souscris pleinement.

**Mme le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur les différents amendements ?

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement remercie l'Assemblée nationale d'avoir bien voulu revenir sur les dispositions qu'avaient adoptées le Sénat.

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Vous la remerciez par anticipation car elle n'a pas encore voté.

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Je la remercie des propositions qui nous sont faites par M. Lauriol et par vos deux rapporteurs. J'ose donc penser que nos espérances sont bien fondées, monsieur le président.

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Il y a des chances !

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Il est en effet très important, ainsi que l'a souligné M. Lauriol, d'éviter que le sous-traitant ne se trouve ainsi solidaire du locateur d'ouvrage et que les dispositions qui ont été prises par une loi antérieure pour le protéger ne soient battues en brèche.

En revanche, le Gouvernement est opposé à l'adoption de l'amendement n° 73, déposé par M. Alfonsi. Il instaurerait un système de solidarité tellement vaste qu'elle serait difficile à saisir puisqu'elle s'étendrait aux fabricants non seulement de composants mais encore de tous les éléments d'équipement.

**Mme le président.** La parole est à M. Brun.

**M. Maurice Brun.** Cet article traite de deux matières tout à fait différentes.

Je suis entièrement d'accord sur les propos qui viennent d'être tenus en ce qui concerne le sous-traitant. Il n'y a pas de débat sur ce point, et l'Assemblée nationale est unanime pour rejeter le texte du Sénat.

En revanche, s'agissant du fabricant, il faut être prudent avant d'adopter un texte car il s'agit là d'une matière nouvelle : c'est en effet la question de la préfabrication qui est soulevée.

Instaurer une solidarité entre celui qui est lié par un contrat de fournitures et celui qui est lié par un contrat d'entreprise, c'est faire une innovation juridique assez hardie. Une telle innovation ne m'inquiète pas outre mesure, mais encore faut-il que l'on prenne des précautions. En effet, le fournisseur qui livrera des éléments préfabriqués exécutera la commande qui lui a été passée. Alors, il ne suffira pas d'affirmer ensuite qu'il y a un mauvais fonctionnement. Il restera à savoir si la commande a été bien passée et si la pose a été effectuée conformément aux instructions.

En définitive, le texte du Sénat est peut-être assez complexe, mais il a le mérite d'aller au fond des choses. La proposition de la commission des lois représente, en quelque sorte, une moyenne. Mais l'amendement de M. Alfonsi ne me paraît en aucun cas pouvoir être accepté car il tend à instituer une solidarité tellement large qu'il en rend l'exercice pratiquement impossible, sauf à admettre que s'engageront de très nombreux procès, ce qui irait à l'encontre du but même que nous visons.

**Mme le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 73.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**Mme le président.** Je vais mettre aux voix l'amendement n° 1 de M. Lauriol qui ne fait l'objet d'aucun sous-amendement quant à la référence à l'article 1792-1 du code civil qui y figure.

La parole est à M. le président de la commission des lois.

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Madame le président, avant que vous ne mettiez aux voix son amendement, je suggérerai une rectification à M. Lauriol.

Il conviendrait, dans cet amendement, de supprimer la référence à l'article 1792-1 du code civil, dont le contenu, en vertu du vote qui est intervenu il y a quelques instants, est maintenant différent de ce qu'il était quand M. Lauriol a rédigé son amendement.

**Mme le président.** Monsieur Lauriol, acceptez-vous de rectifier votre amendement en ce sens ?

**M. Marc Lauriol.** Je suis tout à fait d'accord, et je corrige ainsi mon amendement.

**Mme le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 1, compte tenu de la modification proposée par M. le président de la commission des lois et acceptée par M. Lauriol.

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

**Mme le président.** En conséquence, le texte proposé pour l'article 1792-4 du code civil est ainsi rédigé et les amendements n° 10 et 44 deviennent sans objet.

L'amendement n° 85 de la commission des lois n'a plus d'objet.

ARTICLE 1792-5 DU CODE CIVIL

**Mme le président.** Je donne lecture du texte proposé pour l'article 1792-5 du code civil :

« Art. 1792-5. — Toute clause d'un contrat qui a pour objet, soit d'exclure ou de limiter la responsabilité prévue aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2, soit d'exclure la garantie prévue à l'article 1792-3 ou d'en limiter la portée, soit d'écarter ou de limiter la solidarité prévue à l'article 1792-4, est réputée non écrite. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix le texte proposé pour l'article 1792-5 du code civil.

(Ce texte est adopté.)

ARTICLE 1792-6 DU CODE CIVIL

**Mme le président.** Je donne lecture du texte proposé pour l'article 1792-6 du code civil :

« Art. 1792-6. — La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle est prononcée contradictoirement.

« La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit, postérieurement, par voie de notification écrite.

« Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.

« En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

« L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée contradictoirement.

« La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage. »

Je suis saisi de deux amendements, n° 11 et 90, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 11, présenté par M. Richomme, rapporteur, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi la seconde phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article 1792-6 du code civil :

« Elle est prononcée d'un commun accord ou, à défaut, judiciairement. »

L'amendement n° 90, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi la deuxième phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article 1792-6 du code civil :

« Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est en tout état de cause prononcée contradictoirement. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 11.

**M. Jacques Richomme, rapporteur.** Comme je l'ai déjà souligné, la réception est un acte essentiel. Il convient donc que l'on puisse en connaître la date d'une façon très précise.

La commission s'est préoccupée du cas où le constructeur aurait affaire à un maître d'ouvrage de mauvaise foi, et elle a été ainsi conduite à déposer l'amendement n° 11.

**Mme le président.** La parole est à M. le secrétaire d'Etat, pour défendre l'amendement n° 90 et pour donner son avis sur l'amendement n° 11.

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement comprend l'intention qui anime votre rapporteur, mais il préfère sa propre rédaction et souhaiterait qu'elle prenne le pas sur celle de la commission.

En effet, le juge indique seulement qu'il y a lieu à réception des travaux, mais ce n'est pas lui qui se prononce sur la réception des travaux elle-même.

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

**M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis.** Nous sommes tous conscients de l'importance que revêt la réception dont la date constitue inévitablement le point de départ de tous les délais prévus par ce texte de loi.

La commission de la production et des échanges s'est également longuement interrogée sur ce problème. La rédaction proposée par la commission des lois pour la seconde phrase de l'article 1792-6, qui fait référence au « commun accord » des intéressés, paraît quelque peu en contradiction avec la première phrase de cet article.

En effet, la réception est l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage ; c'est un acte unilatéral du maître d'ouvrage. Or il ne peut y avoir commun accord pour un acte unilatéral.

En revanche, la notion de réception contradictoire est importante car elle implique la présence de toutes les personnes concernées et la consignation de leurs observations éventuelles au procès-verbal, ce qui permet de disposer d'éléments très utiles pour éclairer les litiges éventuels pouvant survenir ultérieurement.

En outre, il ne paraît pas opportun de prévoir déjà, à ce niveau, une procédure judiciaire. D'ailleurs la commission de la production, dans l'amendement n° 45 qui sera appelé tout à l'heure, prévoit une procédure permettant, à ce moment de la discussion entre les parties intéressées, de bannir dans la mesure du possible les procédures judiciaires pour rester dans le cadre amiable des relations contractuelles.

**Mme le président.** La parole est à M. le président de la commission.

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Je soulèverai deux questions, notamment à propos de l'amendement n° 90 du Gouvernement.

La première, me semble-t-il, ne fera pas de difficulté, mais il serait bon que, sur ce point, les travaux préparatoires fassent apparaître l'accord du Gouvernement, de la commission et, si possible, de l'Assemblée.

Le fait de préciser qu'à défaut d'accord amiable la réception intervient judiciairement n'exclut pas, je pense, la faculté, si les parties en sont d'accord, de recourir à l'arbitrage pour une telle opération.

Il doit être bien entendu que, par l'adverbe « judiciairement », vous n'avez pas voulu, monsieur le secrétaire d'Etat, écarter la possibilité d'un arbitrage qui, semble-t-il, dans les faits, se pratique assez fréquemment et permet, en général, de régler de telles questions un peu plus rapidement qu'une procédure judiciaire. Etes-vous d'accord sur cette interprétation ?

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Absolument ! Dans ce cas-là, on peut effectivement recourir à l'arbitrage.

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Ma seconde question est soulevée par votre dernière intervention.

Vous avez semblé considérer, en expliquant la dernière phrase de votre amendement — « Elle est en tout état de cause prononcée contradictoirement » — que la décision judiciaire ne prononcerait pas la réception.

Alors, à quoi pourra servir cette décision judiciaire ? Elle invitera, sans doute, le maître d'ouvrage à prononcer la réception ; elle précisera peut-être qu'il a eu tort de la refuser puisqu'il n'avait aucune raison de s'y opposer. Alors, finalement, c'est elle qui prononcera la réception à la place du maître d'ouvrage.

Le principal intérêt de cette décision judiciaire est de constituer le point de départ des délais extrêmement importants qui, d'après le dispositif que nous mettons en place, commenceront à s'écouler dès la réception, qu'il s'agisse de la garantie de parfait achèvement, de la garantie de dix ans de l'article 1792 nouveau ou de la garantie biennale.

En fin de compte, si le maître d'ouvrage est de mauvaise foi ou si, tout simplement, il veut retarder le point de départ de ces diverses garanties, il fera de l'obstruction et se refusera à prononcer la réception. Il est donc indispensable que, dans ce cas, une décision judiciaire puisse tenir lieu de réception.

Est-ce bien dans ce sens, monsieur le secrétaire d'Etat, que vous interprétez vous-même votre amendement n° 90 ?

**Mme le président.** La parole est à M. Alfonsi.

**M. Nicolas Alfonsi.** Dans l'état actuel des choses, le texte du Sénat me paraît encore préférable aux dispositions proposées par les amendements n° 11 et 90.

En effet, il faut bien savoir ce qu'est la réception car nous sommes sur ce point, me semble-t-il, en pleine confusion.

La réception est un acte par lequel le maître de l'ouvrage reçoit ce qui a été fait. De deux choses l'une : ou bien il y a des réserves, ou bien il n'y en a pas. Mais je ne vois pas très bien en quoi le juge peut être concerné au stade de la réception et je crains que ne s'établisse une confusion entre le cadre des obligations contractuelles et celui de la responsabilité décennale, qui constitue, en fait, une sorte d'aménagement, par la loi, des obligations contractuelles.

Prenons l'hypothèse dans laquelle des réserves sont émises lors de la réception. Si, à ce moment-là, les travaux nécessaires ne sont pas effectués, on restera dans le cadre du contrat et des obligations qui lient le maître de l'ouvrage à l'entrepreneur et qui excluent la responsabilité.

Par conséquent, il me semble préférable de maintenir le texte du Sénat.

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

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Je répondrai au président Foyer qu'en l'occurrence le juge décide s'il y a lieu de prononcer la réception des travaux.

Si l'une des parties affirme que les travaux sont achevés et que l'autre partie prétend le contraire, l'affaire sera portée devant le juge qui dira s'il faut immédiatement procéder à la réception des travaux. Mais c'est bien le maître d'ouvrage qui, autorisé par le juge, va décider de prononcer la réception des travaux.

Par conséquent, le texte du Gouvernement me paraît conforme au souhait de la commission des lois.

**Mme le président.** La parole est à M. Claudius-Petit.

**M. Eugène Claudius-Petit.** Nous nous trouvons ici au nœud du débat car, si nous ne résolvons pas très clairement ce point, rien ne pourra être fait.

Monsieur le secrétaire d'Etat, j'appelle votre attention sur le fait qu'aucun juge ne se prononcera sans qu'une expertise ait eu lieu.

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Bien sûr !

**M. Eugène Claudius-Petit.** Or, si une expertise a lieu, les travaux ne seront pas exécutés immédiatement ; autrement dit, en pratique, la raison d'être de l'assurance-dommages risque d'être considérablement affaiblie.

J'en reviens au rôle que peut jouer un architecte, responsable du chantier, lorsque son autorité est assez grande pour qu'il puisse s'imposer aux entrepreneurs et en même temps au maître d'ouvrage afin d'éviter les abus des uns et de modérer les demandes inconsidérées de l'autre.

Il appartient à l'architecte d'établir les réserves et de mettre les entreprises en demeure ; il doit agir de sa propre autorité, qui est inhérente aux responsabilités de sa profession.

Il est curieux de constater que ce projet de loi ne fait jamais état de la responsabilité de l'architecte, laquelle est très grande puisque celui-ci peut faire arrêter les paiements aux entreprises qui n'ont pas exécuté convenablement les travaux et, par conséquent, contraindre celles-ci à achever l'ouvrage.

Ce projet de loi ne fait intervenir que le client, le constructeur et le juge ; mais ce dernier ne se déterminera pas sans une expertise et, de ce fait, il n'y aura aucun gain de temps.

**Mme le président.** La parole est à M. Brun.

**M. Maurice Brun.** Comme l'a précisé M. Claudius-Petit, nous abordons une question extrêmement importante.

En effet, jusqu'à présent, nous avons fait du droit et, maintenant, nous entrons dans la pratique ; en d'autres termes, selon la position que nous allons prendre, la loi sera ou non appliquée.

Dans les cas où tout marche bien, où chacun est de bonne foi et où aucun conflit ne survient, toute réglementation est inutile.

C'est donc en cas de difficultés qu'on invoquera la loi. Or d'où peuvent provenir les difficultés en matière de réception des travaux ? Je distinguerai trois situations.

Premièrement, le propriétaire ne veut pas prononcer la réception soit parce qu'il doit de l'argent aux entrepreneurs et qu'il fait durer les choses, soit parce qu'il n'est pas satisfait de la façon dont les travaux ont été réalisés. Je rappelle au passage que la jurisprudence actuelle prévoit une réception tacite : le fait de prendre possession vaut réception.

Deuxièmement, il peut y avoir défaut de réception de la part de l'entrepreneur. En effet, certains entrepreneurs, qui, par exemple, ont des difficultés avec leurs clients car ils n'ignorent pas qu'il existe des malfaçons — il ne s'agit pas toujours de grands ensembles — ne viendront pas réceptionner pour ne pas entrer en conflit avec lesdits clients ni se trouver dans l'obligation de remédier aux malfaçons.

Troisièmement, le défaut de réception peut être le fait de l'architecte, quand il y en a un, bien entendu. En effet, l'architecte peut soit ne pas être payé de ses honoraires, soit avoir des ennuis avec son client, soit ne pas vouloir entrer en conflit avec les entrepreneurs, et l'on voit cela tous les jours.

Il faut donc prévoir une disposition permettant de régler le problème.

La réception est un acte unilatéral ; c'est une déclaration du propriétaire. Mais, pour qu'elle soit prononcée contradictoirement, il faut qu'elle ait lieu en présence des intéressés. Mais si, pour une raison quelconque, ceux-ci, ou l'un d'entre eux, ne veulent pas venir, il faudra bien trouver une solution.

La commission de la production et des échanges, dans son amendement n° 45, propose que l'envoi d'une simple lettre recommandée vaille réception. C'est un système qui peut être dangereux puisqu'il n'y aurait pas, alors, constatation ; d'où des difficultés pour ce qui est de l'assurance-dommages, entre autres.

Nous disons, nous, qu'en cas de litige on s'adressera au juge, qui désignera un huissier ou un expert, lesquels auront pour mission de se rendre sur les lieux, de recueillir les déclarations et de procéder à des constatations. Ainsi on disposera, au départ, d'un document qui permettra d'engager le processus.

Il faut donc voter l'amendement du Gouvernement.

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

**M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis.** L'acte de réception est capital. Chacun a insisté sur ce point. Il est donc inutile d'y revenir.

Mais, dans la pratique, nous constatons très souvent que des réceptions sont tacites : par exemple, un propriétaire, pressé d'entrer dans son appartement — c'est fréquent — décide de l'occuper sans attendre. Qu'en est-il alors de la réception ?

Faisant référence à notre amendement n° 45, M. Brun a affirmé que, pour nous, la lettre recommandée valait réception. Pas du tout !

Nous considérons que la lettre recommandée rend définitive une réception qui n'était que tacite. Si la clarification de la notion de réception doit être un élément très positif du projet, il faut aller jusqu'au bout. Il convient en effet d'éviter qu'après être entré dans les lieux le maître d'ouvrage ne puisse retarder indéfiniment la réception et, ainsi, repousser le point de départ des délais concernant les diverses garanties qui lui sont dues par les architectes et les entrepreneurs. Ce serait trop beau.

Les dispositions de cet amendement permettraient, si elles étaient adoptées, de pénaliser les maîtres d'œuvre de mauvaise foi, sans cependant écarter totalement le recours à des procédures judiciaires qu'il est toujours désagréable d'utiliser à ce niveau là.

Il convient de noter que ces dispositions seraient complétées par un amendement n° 46 qui tend à préserver les droits des maîtres d'ouvrage de bonne foi en prévoyant une information obligatoire sur les conséquences d'un refus de réception.

**Mme le président.** La parole est à M. Alfonsi.

**M. Nicolas Alfonsi.** Madame le président, je présenterai deux observations, car je ne vois l'intérêt d'une intervention du juge au moment de la réception.

Si aucune observation n'est présentée lorsqu'une opération est terminée, tout est réglé pour ce qui est des rapports entre l'entrepreneur et le maître d'ouvrage.

Si des réserves sont émises, soit par acte unilatéral soit par lettre recommandée — peu importe — elles sont adressées à l'entrepreneur pendant que court le délai de parfait achèvement. Par définition, ces réserves ne peuvent porter que sur les dommages apparents, puisque, si elles concernaient des défauts non apparents — une rupture quelconque, une ossature défectueuse — nous tomberions dans l'hypothèse des vices cachés.

Par conséquent, le schéma est relativement simple : lorsque des réserves sont émises au moment de la réception, on en est toujours — et j'insiste sur ce fait qui est important — dans le cadre des rapports contractuels entre l'entrepreneur, d'une part, et le maître d'ouvrage, d'autre part ; et si des vices cachés apparaissent après cette réception, ils sont couverts par la responsabilité décennale.

C'est à ce niveau que je ne comprends pas très bien comment le juge pourrait prononcer contradictoirement la réception.

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

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Madame le président, je souhaiterais que vous appeliez en discussion commune les amendements n° 91 et 45, car une erreur de rédaction a fait porter l'amendement n° 91 sur le cinquième alinéa de l'article 1792-6 du Code civil alors qu'il concerne, lui aussi, le premier alinéa de ce article.

Cet amendement n° 91 rejoint d'ailleurs l'amendement n° 45 de la commission de la production et des échanges, qu'a défendu à l'avance M. le rapporteur pour avis, mais sa rédaction nous paraît plus claire.

**Mme le président.** Monsieur le secrétaire d'Etat, l'Assemblée devra d'abord voter sur les amendements n° 11 et 90.

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Précédemment, j'avais suggéré que nous discutions d'abord les amendements n° 11 et 90.

Mais, comme vous, madame le président, je crois qu'il serait de meilleure méthode d'achever auparavant cette discussion.

**Mme le président.** Nous sommes d'accord.

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 90 ?

**M. Jacques Richomme, rapporteur.** La commission des lois n'a pas examiné l'amendement n° 90 du Gouvernement. A titre personnel, j'estime cependant que sa rédaction est préférable à celle de l'amendement n° 11 de la commission des lois.

En revanche, je pense que l'amendement n° 91, qui sera appelé dans un instant, est dangereux car il ne protège pas du tout l'usager.

**Mme le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 11. (L'amendement n'est pas adopté.)

**Mme le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 90. (L'amendement est adopté.)

**Mme le président.** Je suis saisi de deux amendements n° 91 et 45 pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 91, présenté par le Gouvernement, est ainsi rédigé :

« Compléter le premier alinéa du texte proposé pour l'article 1792-6 du code civil par les nouvelles phrases suivantes :

« La prise de possession ne peut tenir lieu de réception. Toutefois, lorsqu'un délai de deux mois se sera écoulé après mise en demeure du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage la prise de possession sera réputée valoir réception. »

L'amendement n° 45, présenté par M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis, est ainsi rédigé :

« Compléter le premier alinéa du texte proposé pour l'article 1792-6 du code civil par la phrase suivante :

« Toutefois, dans le cas où, après la prise de possession de l'ouvrage, le maître de l'ouvrage n'a pas procédé à la réception dans un délai de deux mois à compter de la demande qui lui en est faite par lettre recommandée avec accusé de réception, la prise de possession est réputée valoir réception. »

L'amendement n° 45 a déjà été défendu.

Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jacques Richomme, rapporteur.** La commission des lois a émis un avis défavorable sur l'amendement 45, estimant qu'il était contraire à l'objectif poursuivi par le projet de loi, c'est-à-dire la protection du constructeur et, singulièrement, de l'accédant à la propriété.

Elle a également émis un avis défavorable sur l'amendement n° 91.

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

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement n'est pas insensible à l'argumentation de la commission des lois.

Il avait cru d'abord, s'inspirant du texte de la commission de la production et des échanges, protéger l'accédant par la formule « prise de possession ». Mais on peut en effet se demander si, finalement, ce n'est pas l'accédant qui, dans certains cas, serait la victime.

A la lumière des explications de la commission des lois, le Gouvernement retire donc l'amendement n° 91.

**Mme le président.** L'amendement n° 91 est retiré.

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

**M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis.** Pour répondre à l'argumentation de M. le secrétaire d'Etat et de M. le rapporteur de la commission des lois, je rappelle que l'amendement n° 45 facilite les opérations de réception, tandis que l'amendement n° 46, qui viendra ensuite en discussion, offrira une garantie à l'occupant, donc protégera l'usager.

**Mme le président.** Monsieur le rapporteur pour avis, maintenez-vous l'amendement n° 45 ?

**M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis.** Oui, madame le président.

**Mme le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 45. (L'amendement n'est pas adopté.)

**Mme le président.** M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis, a présenté un amendement n° 46 ainsi rédigé :

« Après le premier alinéa du texte proposé pour l'article 1792-6 du code civil, insérer les deux nouveaux alinéas suivants :

« La demande visée à l'alinéa précédent doit, à peine de nullité, reproduire les dispositions du présent article.

« En cas de cession de l'ouvrage intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 2270, mention doit être faite dans l'acte de cession de la date de sa réception. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

**M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis.** Cet amendement devient, hélas ! sans objet.

**Mme le président.** L'amendement n° 46 n'a plus d'objet.

**M. Richomme, rapporteur,** et **M. Charles Bignon** ont présenté un amendement n° 12 ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa de l'article 1792-6 du code civil, substituer aux mots : « tous les désordres », les mots : « toutes les imperfections et malfaçons ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jacques Richomme, rapporteur.** C'est un amendement rédactionnel.

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

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement est défavorable à l'adoption de cet amendement. Il considère qu'il ne s'agit pas d'un amendement de pure forme, car il risque de donner lieu à une interprétation restrictive.

**Mme le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 12.  
(L'amendement n'est pas adopté.)

**Mme le président.** M. Richomme, rapporteur, a présenté un amendement n° 13 ainsi libellé :

« Après les mots : « réception, soit », rédiger ainsi la fin du deuxième alinéa de l'article 1792-6 du code civil :  
« par voie de notification écrite pour celles révélées postérieurement à la réception ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jacques Richomme, rapporteur.** Cet amendement tend à éviter la remise en cause de la réception.

Nous proposons donc d'ajouter le membre de phrase suivant à la fin du deuxième alinéa de l'article 1792-6 du code civil : « par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception », le mot : « ceux » devant maintenant remplacer le mot : « celles », initialement prévu, pour tenir compte de l'adoption de l'amendement n° 12.

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

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement est favorable à l'adoption de l'amendement n° 13.

**Mme le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 13, compte tenu de la rectification apportée par M. le rapporteur.  
(L'amendement, ainsi rectifié, est adopté.)

**Mme le président.** M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis, a présenté un amendement, n° 47, ainsi rédigé :

« Après le quatrième alinéa du texte proposé pour l'article 1792-6 du code civil, insérer le nouvel alinéa suivant :

« S'il s'agit de travaux ayant fait l'objet de réserves au moment de la réception, le point de départ des obligations résultant des articles 1646-1, 1792 à 1792-5 et 1831-1 est fixé au jour où il est constaté que l'exécution des travaux est conforme aux prescriptions du contrat. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

**M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis.** Cet amendement a pour objet de revenir aux dispositions du texte initial du Gouvernement, relatives au point de départ du délai de responsabilité décennale qui a été reporté par le Sénat jusqu'à la constatation de l'achèvement des travaux.

En effet, la sanction qu'elles instituaient à l'encontre des entrepreneurs ou des promoteurs et vendeurs négligents ou de mauvaise foi paraît de nature à assurer une meilleure protection des usagers. Il convient donc de les réintroduire dans le texte ?

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

**M. Jacques Richomme, rapporteur.** La commission des lois a repoussé cet amendement.

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

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement, quant à lui, est favorable à l'amendement.

**Mme le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 47.  
(L'amendement est adopté.)

**Mme le président.** M. Richomme, rapporteur, a présenté un amendement n° 14 ainsi rédigé :

« A la fin du cinquième alinéa de l'article 1792-6 du code civil, substituer au mot : « contradictoirement », les mots : « d'un commun accord, ou, à défaut, judiciairement. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jacques Richomme, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement de coordination. Mais il convient d'en revoir la rédaction pour tenir compte de l'amendement n° 90 que l'Assemblée a adopté.

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

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Madame le président, je propose en effet de rédiger l'amendement n° 14 de la manière suivante :

« A la fin du cinquième alinéa de l'article 1792-6 du code civil, substituer au mot : « contradictoirement », les mots : « d'un commun accord ou, à défaut, dans les conditions visées au premier alinéa de cet article. »

**Mme le président.** La parole est à M. Brun.

**M. Maurice Brun.** Il me paraît inutile de compliquer.

La formule proposée par la commission des lois : « d'un commun accord ou, à défaut, judiciairement » me semble bonne. C'est d'ailleurs ce que dit l'article 1792-6 après adoption de l'amendement n° 90.

Il faut voir dans quelle situation nous sommes, et, là encore, je parle en praticien.

Des travaux ont été exécutés. Des réserves ont été émises au moment de la réception. L'entreprise a refait les travaux en cause. On arrive maintenant en fin de course. Selon l'entreprise, tout va très bien, mais le constructeur est d'un avis différent. Il faudra trancher : ou bien le procès-verbal constatera la bonne exécution des travaux et la levée des réserves ; ou bien il enregistrera le désaccord, et une décision judiciaire devra intervenir.

Le texte de la commission des lois disposant que « l'exécution des travaux exigée au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord ou, à défaut, judiciairement » me paraît clair et limpide.

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

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement, très sensible à l'aide apportée par M. Brun au cours de ce débat, se rallie à sa position, retire sa proposition de modification et accepte la rédaction de l'amendement n° 14.

**Mme le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 14.  
(L'amendement est adopté.)

**Mme le président.** M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis, et M. Bertrand Denis ont présenté un amendement n° 48 rectifié ainsi rédigé :

« Compléter le cinquième alinéa du texte proposé pour l'article 1792-6 du code civil par la nouvelle phrase suivante :

« Toutefois, si le maître de l'ouvrage n'a pas procédé à cette constatation dans un délai de deux mois à compter de la demande qui lui en est faite par lettre recommandée avec accusé de réception, et s'il n'a pas contesté, dans le même délai, la conformité de l'exécution des travaux aux prescriptions du contrat, l'exécution de ces travaux est réputée avoir été constatée à l'expiration de ce délai. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

**M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis.** Cet amendement était lié aux amendements n° 45 et 46.

Ces deux amendements formaient d'ailleurs un tout, et je regrette que leur discussion ait été scindée et que l'amendement n° 45 ait été repoussé sans que l'Assemblée ait eu à connaître de l'amendement n° 46.

Néanmoins, l'amendement n° 48 concerne un autre cas et répond aux préoccupations exprimées par la commission qui entend éviter que des maîtres d'ouvrage de mauvaise foi — il en existe — ne solent tentés d'allonger les délais de garantie par des manœuvres dilatoires.

A cet effet, la constatation par le maître de l'ouvrage de l'exécution des travaux est réputée avoir été faite dans les deux mois de la demande qui lui en est faite, sauf si le maître de l'ouvrage déclare que les travaux ne répondent pas à leur objet qui est de rendre l'ouvrage conforme aux prescriptions du contrat.

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

**M. Jacques Richomme, rapporteur.** Cet amendement a été repoussé par la commission des lois.

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

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement est défavorable à cet amendement.

**Mme le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 48 rectifié.  
(L'amendement est adopté.)

**Mme le président.** M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis, et M. Bertrand Denis ont présenté un amendement n° 49 ainsi rédigé :

« Après le cinquième alinéa du texte proposé pour l'article 1792-6 du code civil, insérer le nouvel alinéa suivant :

« La demande visée à l'alinéa précédent doit, à peine de nullité, reproduire les dispositions dudit alinéa. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

**M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis.** Cet amendement est la suite logique de l'amendement n° 48 rectifié. Il prévoit que les maîtres d'ouvrage seront informés des éventuelles conséquences du refus de constater l'exécution des travaux. Il se réfère tacitement à l'amendement n° 46, repoussé par l'Assemblée, mais qui était relatif à une autre partie de l'opération.

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

**M. Jacques Richomme, rapporteur.** Cet amendement me semble en contradiction avec la rédaction du premier alinéa de l'article 1792-6 du code civil adoptée précédemment par l'Assemblée.

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

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** J'aurais dû intervenir plus longuement sur l'amendement n° 48 rectifié de la commission de la production et des échanges.

Les deux amendements n° 48 rectifié et 49 sont en effet contradictoires avec la rédaction du premier alinéa de l'article 1792-6 du code civil que l'Assemblée a adoptée tout à l'heure. Certes, l'amendement n° 48 rectifié a été adopté par votre assemblée, mais cela ne change en rien ce caractère contradictoire.

Le Gouvernement est donc défavorable à l'amendement n° 49.

**M. Eugène Claudius-Petit.** Le Gouvernement n'aura qu'à demander une seconde délibération !

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Bien sûr !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 49. (L'amendement n'est pas adopté.)

**Mme le président.** Je vais mettre aux voix l'article 1792-6 du code civil et l'article 2.

**M. Maurice Brun.** Madame le président, il est difficile d'adopter cet article car après l'adoption de l'amendement n° 48 rectifié son sens est complètement dénaturé et, finalement, le texte devient contradictoire.

**M. Eugène Claudius-Petit.** Que le Gouvernement demande la réserve !

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

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement demande que le vote sur l'article 2 du projet de loi soit réservé.

**Mme le président.** Le vote sur l'article 2 du projet de loi est réservé.

#### Article 2 bis.

**Mme le président.** « Art. 2 bis. — Le premier alinéa de l'article premier de la loi n° 71-584 du 16 juillet 1971, tendant à régler les retenues de garantie en matière de marchés de travaux définis par l'article 1779-3° du Code civil est complété par le membre de phrase suivant :

« ... ou assurer la réparation des désordres signalés par le maître de l'ouvrage pendant le délai de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du Code civil. »

Je suis saisie de deux amendements identiques n° 15 et 50.

L'amendement n° 15 est présenté par M. Richomme, rapporteur ; l'amendement n° 50 est présenté par M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis, et M. Bertrand Denis.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer l'article 2 bis. »

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

**M. Jacques Richomme, rapporteur.** La commission des lois propose de supprimer l'article 2 bis, introduit en première lecture par le Sénat, qui étend l'objet de la retenue de garantie, strictement réglementée par la loi du 16 juillet 1971.

En effet, elle a estimé que l'extension de l'objet de la retenue de garantie présenterait plusieurs inconvénients.

D'abord, elle aboutirait incidemment à remettre en question la réception, pièce maîtresse du système du projet de loi.

Elle se révélerait également insuffisante pour couvrir effectivement les désordres signalés pendant le délai d'un an.

Elle serait aussi de nature à accroître les difficultés financières que connaissent les entreprises du bâtiment.

Enfin, elle conférerait un privilège anormal à l'assureur du maître de l'ouvrage, contractuellement subrogé dans les droits de son assuré.

La protection du maître de l'ouvrage est déjà largement assurée par les autres dispositions du projet de loi, c'est-à-dire l'exécution en nature des travaux au titre de la garantie de parfait achèvement ou, à défaut, la prise en charge de ces travaux par l'assurance-dommages.

**Mme le président.** La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour soutenir l'amendement n° 50.

**M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis.** Je suis parfaitement d'accord avec M. Richomme. En effet, l'utilisation de la retenue de garantie — 5 p. 100 du marché — est bien définie par la loi.

Cette retenue est destinée à couvrir les malfaçons reconnues et acceptées au moment de la réception — c'est-à-dire à satisfaire les réserves faites à ce moment-là — et non les malfaçons qui se révéleraient après la réception. L'article 2 bis propose une mauvaise utilisation de la retenue de garantie, susceptible de pénaliser les entreprises. C'est pourquoi nous proposons de le supprimer.

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

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement demande très vivement à l'assemblée de suivre l'avis de ses deux commissions et de supprimer l'article 2 bis.

Celui-ci crée une confusion qui risque d'être très préjudiciable à tout le secteur du bâtiment.

**Mme le président.** Je mets aux voix le texte commun des amendements n° 15 et 50.

(Ce texte est adopté.)

**Mme le président.** En conséquence, l'article 2 bis est supprimé et l'amendement n° 74 de M. Alfonsi devient sans objet.

#### Article 3.

**Mme le président.** « Art. 3. — L'article 2270 du code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 2270. — Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est, sauf disposition contractuelle stipulant une durée supérieure, déchargée des responsabilités et obligations contractuelles pesant sur elle après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en ce qui concerne l'application de l'article 1792-3, à l'expiration des délais visés à cet article. Toute demande en justice, y compris en référé, interrompt ce délai de dix ans. »

Je suis saisie de trois amendements n° 16 rectifié, 51 rectifié et 75 pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 16 rectifié, présenté par M. Richomme, rapporteur, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le texte proposé pour l'article 2270 du code civil :

« Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2 après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article sauf dispositions contractuelles stipulant une durée supérieure.

« Toute demande en justice est suspensive de délai. Toutefois, en cas de référé, le délai recommencera à courir six mois après l'expiration du délai impartit à l'expert pour déposer son rapport, en l'absence, à cette date, d'assignation au fond. »

Sur cet amendement, je suis saisie de deux sous-amendements n° 92 et 95.

Le sous-amendement n° 92, présenté par le Gouvernement, est ainsi rédigé :

« A la fin du premier alinéa de l'amendement n° 16 rectifié supprimer les mots : « sauf dispositions contractuelles stipulant une durée supérieure. »

Le sous-amendement n° 95, présenté par M. Lauriol, est ainsi rédigé :

« Après le premier alinéa de l'amendement n° 16 rectifié, insérer le nouvel alinéa suivant :

« Toute personne physique ou morale prévue à l'alinéa précédent sera déchargée, à l'expiration du même délai de dix ans, de la responsabilité contractuelle qui peut lui incomber à raison de dommages causés aux tiers par le vice de la conception ou de la construction de tout ou partie de l'ouvrage. »

L'amendement n° 51 rectifié, présenté par M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le texte proposé pour l'article 2270 du code civil :

« Sans préjudice des dispositions du septième alinéa de l'article 1792-6, toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement des articles 1792-1, 1792-2 et 1792-4 ou tenue à la garantie visée à l'article 1792-3 est, sauf disposition contractuelle stipulant une durée supérieure, déchargée des responsabilités pesant sur elle ainsi que des obligations qu'elle a contractées, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, pour l'application de l'article 1792-3, à l'expiration des délais visés à cet article. »

L'amendement n° 75, présenté par MM. Alfonsi, Dubedout, Maurice Blanc, Claude Michel, Josselin, Andrieu, Laurissergues et les membres du groupe du parti socialiste et des radicaux de gauche et apparentés, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le texte proposé pour l'article 2270 du code civil :

« Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités pesant sur elle après dix ans à compter de la réception des travaux, ou, en ce qui concerne l'application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai de deux ans visé à cet article. Toute demande en justice, y compris en référé, aux fins d'allocation d'une indemnité provisionnelle, interrompt le délai de dix ans. »

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. Cet amendement propose une nouvelle rédaction pour l'article 2270 du code civil.

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

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Madame le président, le Gouvernement est favorable au premier alinéa de cet amendement, mais défavorable au second.

Je demande un vote par division, pour que l'Assemblée puisse se prononcer successivement sur chaque alinéa.

Mme le président. La parole est à M. le président de la commission des lois.

M. Jean Foyer, président de la commission. A vrai dire, je ne crois pas qu'il y ait de désaccord sur le fond entre la commission et le Gouvernement, même si celui-ci a présenté le sous-amendement n° 92.

En effet, l'amendement de la commission se réfère explicitement à l'article 1792-3 du code civil, dans lequel l'Assemblée vient d'ailleurs d'introduire une innovation — qui sera certainement remarquée des commentateurs — puisque, pour la première fois, l'adjectif « minimale » va figurer dans le code civil.

Or cet article laisse aux parties en présence la faculté, non certes de réduire le délai de la garantie, car l'article 1792-3 l'interdit dorénavant, mais de l'allonger si elles le désirent.

Voici donc quelle pourrait être l'interprétation officielle, ou plus exactement l'interprétation authentique de l'amendement n° 16 rectifié : la référence aux délais de l'article 1792-3 viserait aussi bien le délai minimal de deux ans qu'un délai plus long qui pourrait résulter d'une convention.

Si nous sommes tous d'accord sur ce point, monsieur le secrétaire d'Etat, nous pouvons accepter le sous-amendement du Gouvernement.

Il ne me paraît pas inutile de préciser, à propos de l'article 2270 du code civil, au moins de l'intention de ceux qui auront à interpréter le texte — on sait à quels débordements ils peuvent se livrer quelquefois, certains avec un grand talent — que la commission a modifié la rédaction du texte adopté par le Sénat pour diverses raisons, mais en particulier parce que la garantie prévue à l'article 1792-3 est, à notre avis, un caractère contractuel. Sans doute s'agit-il d'une obligation que les parties ne peuvent pas éluder, mais il y en a bien d'autres qui présentent ce caractère.

Enfin, je vous rappelle que l'article 2270, tel qu'il a toujours été interprété, ne décharge les responsables que d'une responsabilité encourue en l'absence d'une faute intentionnelle : au contraire, s'il est possible au créancier, c'est-à-dire à la victime, de démontrer qu'il y a eu faute intentionnelle, ce n'est plus un délai de dix ans ou de deux ans qui s'applique, mais la prescription trentenaire fixée à l'article 2262 du code civil.

J'affirme que l'intention de la commission des lois a été de ne pas déroger à ces solutions traditionnelles. Par conséquent, je serais heureux, monsieur le secrétaire d'Etat, que vous vouliez bien confirmer que telle a toujours été également l'intention du Gouvernement en déposant ce projet de loi.

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

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Telle était bien l'intention du Gouvernement, je le confirme très clairement, et nous l'avons d'ailleurs déjà indiqué.

Voilà qui me permet de remercier la commission des lois de bien vouloir accepter le sous-amendement n° 92, sous le bénéfice des observations formulées par le président de la commission.

Dans ces conditions, je pense que l'Assemblée pourra adopter le premier alinéa de l'amendement n° 16 rectifié, modifié par le sous-amendement du Gouvernement.

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

M. Nicolas Alfonsi. Madame le président, je n'insisterai pas sur une erreur matérielle qui s'est glissée dans la dernière phrase de mon amendement ; je retire purement et simplement cette phrase relative à la demande en justice.

Dans le texte du Sénat figurait l'expression : « obligations contractuelles » que je désirais voir supprimée. Cependant, le texte que nous allons adopter doit être harmonisé avec celui de l'article 2. Je suis donc prêt à accepter le mot « garanties », qui figure dans l'amendement de la commission.

L'expression « obligations contractuelles » est susceptible d'entraîner quelque confusion entre ce qui ressortit à la responsabilité décennale et ce qui fait partie des obligations liant le maître de l'ouvrage à l'entrepreneur.

Mme le président. Monsieur Alfonsi, puisque l'expression « obligations contractuelles » ne figure pas dans l'amendement n° 16 rectifié de la commission, je pense que vous retirez votre amendement ?

M. Nicolas Alfonsi. Oui, madame le président.

Mme le président. L'amendement n° 75 est retiré.

La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour soutenir l'amendement n° 51 rectifié.

M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis. Madame le président, l'amendement n° 51 rectifié va plus loin que celui de la commission des lois, puisqu'il tend en fait à supprimer la dernière phrase de l'article 2270.

En effet, les dispositions dont la suppression est demandée permettraient, par le moyen d'une simple assignation en référé, judiciaire ou arbitrale, placée à la veille de l'expiration du délai de dix ans, de ouvrir tous les dommages entrant dans le champ d'application des articles que nous avons adoptés, et de porter finalement le délai à dix-neuf ou à vingt ans, puisque toute demande en justice, y compris en référé, interrompt le délai déjà couru.

La suppression proposée ne fait naturellement pas obstacle à l'application des dispositions de droit commun relatives à l'interruption de la prescription, notamment à l'article 2246 du Code civil auquel s'est référé M. le président Foyer.

La responsabilité délictuelle pourrait également subsister après l'expiration de ce délai.

Mme le président. La parole est à M. le président de la commission des lois.

M. Jean Foyer, président de la commission. Le rapporteur pour avis, en présentant son amendement vient de traiter d'une question de procédure, assez délicate d'ailleurs, que tente de résoudre le deuxième alinéa de l'amendement n° 16 rectifié de la commission des lois.

Or le Gouvernement a demandé un vote par division. Dans un souci de clarté, ne serait-il pas plus simple que l'Assemblée se prononce dès maintenant sur le premier alinéa de l'amendement n° 16 rectifié, que le Gouvernement propose de sous-amender, et qui paraît recueillir l'unanimité, avant d'examiner le problème de procédure que nous avons essayé de régler ?

**Mme le président.** Nous allons donc procéder au vote par division de l'amendement n° 16 rectifié.

J'appellerai l'Assemblée à se prononcer successivement sur chacun des deux alinéas de l'amendement n° 16 rectifié.

Je mets d'abord aux voix le sous-amendement n° 92.

(Le sous-amendement est adopté.)

**Mme le président.** Je mets aux voix le premier alinéa de l'amendement n° 16 rectifié, modifié par le sous-amendement n° 92.

(Le premier alinéa, ainsi modifié, est adopté.)

**Mme le président.** Le sous-amendement n° 95 n'est pas défendu.

Nous en arrivons au second alinéa de l'amendement n° 16 rectifié.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jacques Richomme, rapporteur.** Le texte adopté par le Sénat pour l'article 2270 du Code civil, dispose que « Toute demande en justice, y compris en référé interrompt le délai de dix ans ». Une telle disposition apparaît inacceptable à la commission des lois, l'assignation en référé ayant pour effet de faire repartir un nouveau délai de dix ans.

Pour prévenir les abus qui ne manqueraient pas de survenir, il apparaît préférable de disposer que l'assignation en référé n'interrompt pas le délai — mais seulement qu'elle le suspend.

En outre, il faut fixer le moment auquel le délai recommence à courir au cas où le dépôt du rapport de l'expert ne serait pas suivi d'une assignation au fond.

**Mme le président.** La parole est à M. Alfonsi.

**M. Nicolas Alfonsi.** Nous avons déposé un amendement précisant que : « Toute demande en justice, y compris en référé, aux fins d'allocation d'une indemnité provisionnelle, interrompt le délai de dix ans ». Mais nous l'avons retiré, car celui que la commission avait déposé rejoignait nos préoccupations.

J'observe toutefois que la rédaction de la commission peut créer une certaine confusion, car la première phrase de l'amendement dispose : « Toute demande en justice est suspensive de délai ». On fait donc intervenir une notion de suspension et non d'interruption en ce qui concerne la demande principale qui, elle, n'est pas une demande en référé.

Or, je crains que nous ne soyons sur ce point en retrait par rapport au droit actuel. En effet, dans la situation présente, la demande principale interrompt l'acte. Si demain on fait jouer la responsabilité décennale et si on fait exécuter des travaux, par exemple, au bout de la septième année, lorsque ceux-ci auront été exécutés, un nouveau délai de dix ans repartira. C'est une véritable interruption qui fait de nouveau courir le délai pour la partie concernée par la demande en justice et non pour d'autres objets. Par conséquent, le délai repart ; il n'est pas suspendu.

Je crains que dans la précipitation, en faisant une assimilation entre l'assignation en référé et la demande principale, nous n'aboutissions à une confusion totale en ce qui concerne les interruptions de prescriptions dans le droit commun.

Je suggérerai, pour ma part, que la formule : « Toute demande en justice est suspensive de délai » soit remplacée par celle-ci : « Toute demande en justice interrompt la prescription ».

Toutefois, en cas de référé, nous pourrions revenir sur la suspension. Cela me paraît la solution la plus raisonnable.

**Mme le président.** La parole est à M. le président de la commission des lois.

**M. Jean Foyer, président de la commission des lois.** Nous sommes en présence d'un problème difficile et, pour cette raison, aucune solution ne semble tout à fait satisfaisante.

Dans l'état actuel du droit, le délai de l'article 2270 n'est pas exactement un délai de prescription. Il appartient à cette catégorie un peu particulière que, dans leur jargon, les juristes appellent les délais préfix. Ceux-ci se distinguent des délais de prescription en ce qu'ils ne sont susceptibles ni d'interruption ni de suspension. Si vous n'avez pas agi avant la fin du délai, tout est terminé.

Le Sénat a transformé ce délai en un véritable délai de prescription puisqu'il a introduit dans le texte la règle habituelle selon laquelle la demande en justice a un effet d'interruption. Or, dans la langue du droit, l'interruption se distingue de la suspension. L'interruption a comme conséquence que tout le temps accompli depuis le moment où le délai a commencé à courir se trouve anéanti. Cela veut dire que si la demande est formulée neuf ans et onze mois après la réception, ces neuf années et onze mois sont anéantis et que c'est un nouveau délai de dix ans qui commence à courir.

La commission des lois a estimé que cette disposition était excessive, car par un jeu d'assignations à répétition on pourrait faire durer cette garantie jusqu'à la consommation des siècles. Possibilité qui présenterait toutes sortes d'inconvénients, notamment celui de renchérir énormément le montant des assurances puisque la garantie de l'assureur devrait se prolonger indéfiniment. Dans le système du Sénat, cela est d'autant plus grave que l'assignation en référé elle-même suffit à interrompre la prescription.

La commission des lois a cru possible d'utiliser la voie plus douce de la suspension, ce qui signifie que tout le temps accompli ne serait pas perdu, mais que le délai ne courrait pas pendant l'instance. Cependant, en matière de suspension, le difficile n'est pas de déterminer le point de départ de la suspension, mais de fixer l'événement qui va y mettre fin.

Or il peut se faire que l'instance se prolonge indéfiniment et le mécanisme de la péremption d'instance n'est pas particulièrement commode. Si bien qu'à titre personnel j'en arrive à la conclusion que la meilleure solution sur ce point serait de ne pas modifier le droit antérieur et de conserver à ce délai son caractère de délai préfix. Il est devenu plus redoutable, puisque maintenant cette responsabilité est extrêmement rigoureuse. L'intéressé ne pourra s'en affranchir qu'en recourant à la cause étrangère. Par ailleurs, s'il a commis une faute intentionnelle, c'est le délai de trente ans qui s'appliquera, lequel est un véritable délai de prescription.

Dans ces conditions — c'est un sentiment personnel que j'exprime puisque la commission a déposé un amendement différent — nous pourrions nous en tenir à la notion de délai préfix et ne pas nous enliser dans les histoires d'interruption et de suspension qui, en toute hypothèse, auront comme conséquence de prolonger indéfiniment ces sortes de garanties extrêmement rigoureuses.

Cette conciliation me paraît suffisante et si le Gouvernement lui-même s'y ralliait, l'Assemblée tout entière pourrait le suivre.

**Mme le président.** La parole est à M. Brun.

**M. Maurice Brun.** Comme toujours, M. Foyer a raison en droit. Mais il faut observer que le Sénat a voulu résoudre une difficulté pratique que l'on ne peut pas esquiver.

En effet, la procédure de référé est une procédure commode, rapide, qui se développera sans doute, puisque nous avons décidé l'intervention judiciaire à deux moments. Il est donc vraisemblable que celle-ci se fera en forme de référé.

Or, en matière de responsabilité décennale, l'assignation en référé, lorsqu'elle est faite dans le délai préfix de dix ans, n'a aucun effet sur ce délai.

En pratique, que ce passe-t-il ? On assigne en référé dans les dix ans. Une expertise est ordonnée. L'expert tarde à déposer son rapport. Après le dépôt du rapport, des pourparlers ont lieu avec les compagnies d'assurance. Si on se met d'accord, tout va bien ; si on ne se met pas d'accord, il faut aller au fond. On s'aperçoit à ce moment-là que le délai de dix ans est expiré et l'on s'entend dire : « Puisque vous n'avez pas engagé d'action au fond dans le délai de dix ans, c'est terminé ». C'est parce que ce point crée des difficultés que le Sénat a voulu le régler.

Bien évidemment, dès lors que l'on commence à régler, on tombe dans d'autres difficultés. Mais le statu quo n'est pas, à mon sens, une solution satisfaisante.

La proposition de M. Alfonsi tendant à rejoindre, pour le référé, la position de la commission des lois, sans revenir sur la jurisprudence concernant l'action au principal, serait une bonne solution dans la pratique.

**Mme le président.** La parole est à M. Alfonsi.

**M. Nicolas Alfonsi.** La sagesse consisterait à remplacer les mots « est suspensive de délai », par les mots « interrompt le délai ».

**M. Jean Foyer, président de la commission des lois.** Alors là, non ! La solution de M. Alfonsi est excessive. Il suffira en effet d'assigner en référé pour interrompre la prescription et faire repartir ainsi un nouveau délai.

**M. Nicolas Alfonsi.** C'est la situation actuelle.

**M. Jean Foyer, président de la commission des lois.** Non !

**M. Nicolas Alfonsi.** Pour l'objet du litige !

**M. Jean Foyer, président de la commission des lois.** Ce n'est pas la situation actuelle !

A condition d'avoir assigné au fond avant l'expiration du délai de dix années, l'auteur de la réclamation ne risque plus de se voir opposer la forclusion.

Mais s'il est débouté, il ne faut pas que le délai soit anéanti. L'intéressé ne pourra pas, dix-huit années après la réception, par exemple, formuler une nouvelle demande concernant les mêmes prétendus dommages.

**Mme le président.** Je ne voudrais pas que l'Assemblée s'engage dans une discussion de commission. Quel est l'avis du Gouvernement sur le second alinéa de l'amendement n° 16 rectifié ?

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement partage tout à fait le raisonnement du président de la commission des lois.

Il s'agit d'un délai d'épreuve et il n'est pas sain que des procédures viennent l'allonger indéfiniment. Le Gouvernement s'en tient donc à son désir de voir purement et simplement supprimer ce second alinéa de l'amendement n° 16 rectifié.

**Mme le président.** La parole est à M. Alfonsi.

**M. Nicolas Alfonsi.** Je prends un cas concret. Dans le cadre de la responsabilité décennale, j'introduis une demande en justice au principal. Tel pilier, par exemple, présente un certain nombre de vices. Un jugement est rendu et des travaux sont effectués. Pour la partie mise en cause repart alors un délai de dix ans.

Si nous suspendons au lieu d'interrompre, nous sommes en régression par rapport au droit actuel.

**Mme le président.** La parole est à M. le président de la commission.

**M. Jean Foyer, président de la commission des lois.** L'exemple de M. Alfonsi n'est pas en contradiction avec mes propos.

Il est bien entendu que si de nouveaux travaux sont effectués, un nouveau délai repart.

C'est un nouveau délai de garantie pour les travaux qui ont été exécutés ou pour les réparations qui ont été effectuées. Mais cela n'a pas fait repartir un nouveau délai de dix ans à compter de la réception. Voilà ce que j'ai voulu dire.

**Mme le président.** Je pense que l'Assemblée est suffisamment informée. Je mets aux voix le second alinéa de l'amendement n° 16 rectifié.

(Le second alinéa n'est pas adopté.)

**Mme le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 16 rectifié qui se limite au premier alinéa, modifié par le sous-amendement n° 92.

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

**Mme le président.** En conséquence, ce texte devient l'article 3 et l'amendement n° 51 rectifié devient sans objet, ainsi que l'amendement n° 52 de la commission de la production et des échanges.

#### Articles 4 et 5.

**Mme le président.** « Art. 4. — L'article 1646-1 du code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 1646-1. — Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code.

« Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

« Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 4.

(L'article 4 est adopté.)

« Art. 5. — La troisième phrase du premier alinéa de l'article 1831-1 du code civil est remplacée par les dispositions suivantes :

« Il est notamment tenu des obligations résultant des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code. » — (Adopté.)

#### Après l'article 5.

**Mme le président.** Je suis saisie de deux amendements n° 53 et 97 pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 53, présenté par M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis, est ainsi rédigé :

« Après l'article 5, insérer le nouvel article suivant :

« Il est inséré, après le neuvième alinéa (b) du paragraphe I de l'article 45 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, modifiée, relative à diverses opérations de construction, un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« La personne visée au premier alinéa du présent article est tenue des obligations résultant des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du Code civil. »

L'amendement n° 97, présenté par M. Richomme, rapporteur, et M. Foyer, est ainsi rédigé :

« Après l'article 5, insérer le nouvel article suivant :

« Le paragraphe I de l'article 45 modifié de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction est complété par le nouvel alinéa suivant :

« La personne visée au premier alinéa ci-dessus est réputée constructeur de l'ouvrage au sens de l'article 1792-1 du Code civil. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis pour soutenir l'amendement n° 53.

**M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis.** Je me réjouis que la commission des lois ait eu l'occurrence suivi la commission de la production et des échanges.

Le contrat de construction de maison individuelle de l'article 45-1 de la loi du 16 juillet 1971 est un contrat d'un type particulier, intermédiaire entre le contrat de louage d'ouvrages et le contrat de promotion immobilière.

Il convient, afin d'éviter toute contestation, de préciser que la personne qui se charge de la construction dans le cadre d'un tel contrat est soumise aux obligations d'un locateur d'ouvrage. Tel est l'objet de l'article additionnel que nous proposons d'introduire par l'amendement n° 53.

**Mme le président.** La parole est à M. le rapporteur pour défendre l'amendement n° 97 et donner l'avis de la commission des lois sur l'amendement n° 53.

**M. Jacques Richomme, rapporteur.** Effectivement, l'amendement de la commission des lois va dans le même sens que celui que vient de soutenir M. Gilbert Mathieu. Mais notre rédaction me semble un peu plus précise.

**M. Jean Foyer, président de la commission des lois.** Cette rédaction a surtout l'avantage de tenir compte des changements intervenus lors du vote des précédents articles.

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

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement ne peut se risquer à exercer un choix entre les deux commissions. Il va s'en remettre à la sagesse de l'Assemblée. (Sourires.)

**Mme le président.** Maintenez-vous votre amendement, monsieur le rapporteur pour avis ?

**M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis.** Comme l'amendement n° 97 tient compte des modifications intervenues, je fais confiance à la compétence de ses auteurs et je crois pouvoir retirer l'amendement n° 53.

**Mme le président.** L'amendement n° 53 est reliré.

Je mets aux voix l'amendement n° 97.

(L'amendement est adopté.)

#### Article 6.

**Mme le président.** « Art. 6. — Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

« Si lors de la réception des travaux, il apparaît qu'il n'est pas satisfait à ces exigences, les travaux de nature à y répondre relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du code civil.

« Le vendeur ou le promoteur immobilier est garant, à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité à ces exigences pendant un mois à compter de sa prise de possession. »

Je suis saisie de deux amendements n° 54 et 17 pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 54, présenté par M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis, est ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'article 6, substituer aux mots : « exigences minimales requises en matière d'isolation phonique », les mots : « règles générales de construction applicables auxdits bâtiments ».

L'amendement n° 17, présenté par M. Richomme, rapporteur, est ainsi rédigé :

« Compléter le premier alinéa de l'article 6 par les mots : « ou thermique ».

La parole est à M. le rapporteur pour avis pour soutenir l'amendement n° 54.

**M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis.** Avec l'article 6, nous entrons dans le domaine de l'isolation phonique.

La rédaction du premier alinéa de cet article pourrait laisser supposer, *a contrario*, que le respect des règles de construction prévues à l'article 92 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, autres que celles relatives à l'isolation phonique, ne s'impose pas dans le cadre des relations contractuelles.

Il est donc nécessaire de mentionner l'ensemble de ces règles, dès lors que l'on veut préciser — bien que cela ne me paraisse pas utile — que les dispositions législatives et réglementaires doivent figurer dans les contrats.

J'indique également que la notion d'isolation phonique que visait à l'origine l'article 6 est réintroduite dans le texte par l'amendement n° 55 qui viendra ultérieurement.

**Mme le président.** La parole est à M. le rapporteur, pour donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 54 et défendre l'amendement n° 17.

**M. Jacques Richomme, rapporteur.** La commission des lois a émis un avis favorable sur l'amendement n° 54. Si cet amendement était adopté, l'amendement n° 17 deviendrait sans objet.

**Mme le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 54.

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement souhaite retenir quelques minutes l'attention de l'Assemblée sur cette question importante.

Les amendements en cause soulèvent des problèmes qui touchent aux règles générales de la construction, à l'isolation thermique, aux délais qui seraient dérogatoires au droit commun, pour constater la conformité de l'exécution à la garantie des vendeurs en matière d'isolation phonique.

L'opportunité politique qui a conduit le Gouvernement à proposer des dispositions particulières pour l'isolation phonique en raison de l'importance qu'elle revêt pour la santé physique et morale de l'usager ne doit pas servir de prétexte pour généraliser, notamment en matière de règles de construction, des contraintes légales qui pourraient constituer un obstacle au progrès technique. Le problème des règles de construction ne saurait être traité dans l'improvisation par le biais de ce projet de loi.

Je me permets alors d'insister. Je comprends très bien les motivations qui ont inspiré ces deux amendements. Mais je demande à l'Assemblée de les repousser, car ce n'est pas à la sauvette que nous pouvons poser le problème de l'obligation des règlements de construction.

Ces règlements de construction permettent évidemment aux parties de s'y référer par voie contractuelle, mais nous risquons, en rendant obligatoires ces dispositions, de figer en quelque sorte le progrès de la construction.

C'est pourquoi le Gouvernement s'oppose résolument à l'adoption de ces amendements aujourd'hui.

**Mme le président.** La parole est à M. Claudius-Petit, pour répondre au Gouvernement.

**M. Eugène Claudius-Petit.** Monsieur le secrétaire d'Etat, je ne ferais pas de difficulté s'il ne s'agissait que d'insérer un mot dans la législation, mais je crois vraiment que vous sacrifiez à une mode et que vous alimentez en même temps une psychose, celle du bruit.

Vous savez que si l'on fait régner un silence total autour d'une personne, elle meurt. Le bruit est indispensable à la vie. On peut faire l'expérience sur les animaux comme sur les êtres humains.

D'autre part, bien malin qui pourrait définir des prescriptions précises en matière d'isolation phonique. A la commission des lois, j'ai raconté l'histoire du petit couvent que l'on avait construit à Marseille, en parpainga de ciment présentant

toutes les garanties voulues en ce qui concerne l'isolation thermique, et où, cependant, on entendait parler d'une pièce à l'autre en dépit des doubles parois.

Visitant les lieux, l'architecte a suggéré de peindre les parpaings plutôt que de les laisser nets de décoffrage. On a donc peint les parpaings et cela a suffi pour supprimer le bruit. De même, dans des cloisons très minces, il suffit de percer la cloison avec un clou et d'y accrocher un tableau pour faire immédiatement entrer le bruit dans la pièce voisine.

Si bien que sur cette isolation phonique, on peut tout dire. Vous avez derrière vous, monsieur le secrétaire d'Etat, quelqu'un qui, il y a plus de vingt ans, a démontré que la dalle pleine était plus insonore que les planchers doubles, alors qu'on préconisait toujours le vide d'air. Eh bien, le vide d'air se transforme en tambour. Et cela résonne bien.

Rien n'est donc plus mystérieux que cette isolation phonique, car plusieurs éléments interviennent. On aurait pu, certes, prendre conscience de son importance quelque vingt ans plus tôt. Actuellement, elle est à la mode, mais cette mode est en contradiction avec les exigences d'une construction à bon marché. Si l'on veut que les « chalandonettes » soient insonores...

**M. Henry Canacos.** Leurs occupants n'en demandent pas tant !

**M. Eugène Claudius-Petit.** ... il faudra en augmenter considérablement le prix, ainsi que celui de la quasi-totalité des bâtiments.

Méfiez-vous, monsieur le secrétaire d'Etat, car si vous isolez complètement, phoniquement et thermiquement, un bâtiment, vous empêcherez ses occupants de respirer. Or, le renouvellement d'air est indispensable à la vie humaine. Il faut ouvrir la fenêtre pour bien dormir la nuit ! Aucun logement ne pourra jamais apporter toutes les satisfactions.

Certes, on pourrait supprimer tout bruit si les Français, à l'instar des Japonais posaient sur le plancher des tapis et se déplaçaient en chaussettes. Mais est-ce souhaitable ? La tolérance au bruit, c'est une question de mœurs. Si vous n'entendez plus du tout vos voisins, vous finirez par vous inquiéter, car il est parfois bien réconfortant d'entendre vivre autour de soi : on se sent moins seul.

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

**M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis.** Monsieur le secrétaire d'Etat, s'il est vrai que l'amendement n° 54 concerne le respect des règles générales de construction, cela ne signifie pas que je me désintéresse de l'isolation phonique puisque l'amendement n° 55, dont nous allons discuter, traite précisément de ce problème.

**Mme le président.** La parole est à M. Alfonsi.

**M. Nicolas Alfonsi.** L'amendement de la commission de la production et des échanges me paraît mauvais. Pour notre part, nous avons déposé deux amendements ayant trait à l'isolation phonique.

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

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement a entrepris une politique délibérée de lutte contre les bruits. C'est pourquoi il a voulu marquer — et le Sénat l'a suivi — que l'isolation phonique faisait partie des exigences qui nous paraissent particulièrement justifiées en matière de construction.

Pour autant, nous ne voulons pas aller aussi loin que la commission de la production et des échanges. Ainsi que l'a dit M. Claudius-Petit, il faut laisser leur liberté au concepteur et au constructeur. Ne nous laissons pas enfermer dans des normes qui, d'ailleurs, peuvent évoluer en fonction des conceptions architecturales. Ne bridons pas la liberté des concepteurs par des modes.

A la limite, le Gouvernement est prêt à retirer l'article 6, plutôt que de voir régler le problème de l'obligation du règlement de construction par ce chemin détourné.

Si les amendements en discussion sont adoptés, rien n'empêchera que demain tout le règlement de construction ne devienne obligatoire, sans même une référence contractuelle, comme c'est le cas aujourd'hui. Pour ma part, je n'y vois que des inconvénients majeurs pour les techniques du bâtiment qui doivent être améliorées.

**M. Jean Foyer, président de la commission des lois.** A quoi sert alors ce règlement ?

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Ce règlement permet au maître d'ouvrage qui contracte avec son constructeur de se référer ou non à telle norme technique du DTU, sans y être cependant

obligé. Ce qui importe, c'est que certaines exigences soient respectées, chacun gardant la liberté des moyens à mettre en œuvre.

En substituant à la notion d'« exigences » celle de « règles générales de construction », nous passons d'un univers à un autre.

**Mme le président.** La parole est à M. le président de la commission des lois.

**M. Jean Foyer, président de la commission des lois.** Monsieur le secrétaire d'Etat, si je comprends bien, vous refusez de transformer ce qui n'est à vos yeux qu'un contrat type en une règle légale, obligatoire, d'ordre public, mais vous l'acceptez pour les exigences minimales concernant « l'isolation phonique » — c'est une expression que je n'aime pas beaucoup — sinon je ne vois pas quel sens aurait l'article 6.

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Oui.

**Mme le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 54. (L'amendement n'est pas adopté.)

**Mme le président.** Il semble que les auteurs de l'amendement n° 17 n'insistent pas et qu'il tombe.

Je suis saisie de trois amendements n°s 55, 76 et 18 pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 55, présenté par M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le deuxième alinéa de l'article 6 :

« Sans préjudice des dispositions de l'article 1792-6 du code civil, les travaux de nature à répondre aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique relèvent de la garantie du bon fonctionnement visée à l'article 1792-3 du code civil. »

L'amendement n° 76, présenté par MM. Alfonsi, Dubedout, Maurice Blanc, Claude Michel, Josselin, Andrieu, Laurissergues et les membres du groupe du parti socialiste et des radicaux de gauche et apparentés, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le début du deuxième alinéa de l'article 6 :

« Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la garantie... » (le reste sans changement).

L'amendement n° 18, présenté par M. Richomme, rapporteur, est ainsi rédigé :

« Au début du deuxième alinéa de l'article 6, substituer au mot : « lors », les mots : « dans le délai d'un à compter ».

La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour soutenir l'amendement n° 55.

**M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis.** Les défauts d'isolation phonique risquent de troubler gravement l'existence des occupants d'un logement.

Les dispositions adoptées par le Sénat prévoient sur ce point les garanties suivantes : un an de garantie de l'entrepreneur à compter de la réception, un mois de garantie du vendeur ou du promoteur à compter de la première occupation.

Ces délais nous ont paru trop courts. D'abord parce que les acquéreurs n'occupent pas toujours le logement immédiatement après la prise de possession, c'est-à-dire après la remise des clés. Ensuite, parce que certains bruits — cris, bruits d'impact, bruits provoqués par les appareils ménagers et les lalons-aiguille — n'apparaissent que dans la mesure où les logements voisins sont occupés. Enfin, parce que les bruits provenant des installations de chauffage ne pourront être perçus avant plusieurs mois par un occupant qui prendrait possession de son appartement au mois d'avril.

Les délais prévus pour la constatation des défauts d'isolation phonique sont donc manifestement insuffisants eu égard à la nécessité de protéger les usagers contre les troubles graves qui résultent de ces défauts. Cela est d'autant plus choquant que l'administration dispose, pour s'assurer du respect de cette réglementation conçue pour la protection des usagers, d'un droit de visite de deux ans et peut, dans le délai de trois ans, poursuivre pénalement les entrepreneurs, architectes et maîtres d'ouvrage.

Cette réglementation est visée à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme qui fait référence à l'article 92 du même code, base légale des règles relatives à l'isolation phonique. Les associations agréées pourront se constituer partie civile, c'est-à-dire mettre en mouvement l'action publique contre les architectes ou entrepreneurs qui n'auraient pas respecté les normes d'isolation phonique.

En raccourcissant tous les délais de garantie permettant d'obtenir une réparation des défauts d'isolation phonique, on risque de voir un nombre très important d'affaires portées devant les juridictions pénales.

Est-ce la bonne solution ? C'est du moins celle qui est prévisible si l'amendement n° 55 de la commission de la production n'était pas adopté. Cet amendement prévoit en effet une solution plus raisonnable. Outre la garantie de parfait achèvement applicable aux vices apparents, les travaux de nature à répondre aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique relèvent de la garantie de bon fonctionnement de deux ans.

La garantie du vendeur ou du promoteur permettant d'assurer une protection effective des usagers, quelle que soit la date de première occupation du logement, est portée à un an par l'amendement n° 56 que j'aurai l'honneur de défendre plus tard.

**Mme le président.** La parole est à M. Alfonsi, pour soutenir l'amendement n° 76.

**M. Nicolas Alfonsi.** Cet amendement a pour objet de proposer une meilleure rédaction du début du deuxième alinéa de l'article 6, en évitant d'utiliser la notion de réception, si difficile à cerner, comme nous venons de le voir.

J'indique par avance que nous proposerons, par l'amendement n° 77, de porter d'un mois à un an le délai de garantie, car on a un peu trop oublié l'usager dans cette affaire.

**Mme le président.** La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 18 et donner l'avis de la commission sur les amendements n°s 55 et 76.

**M. Jacques Richomme, rapporteur.** L'amendement n° 18 va pratiquement dans le même sens que celui présenté par M. Alfonsi.

Quant à l'amendement n° 55 de la commission de la production, la commission des lois l'a repoussé.

Madame le président, puis-je vous signaler que vous n'avez pas mis aux voix l'amendement n° 17 ?

**Mme le président.** La commission des lois s'était ralliée à l'amendement n° 54 de la commission de la production.

**M. Jean Foyer, président de la commission des lois.** Mais l'amendement n° 54 ayant été repoussé, nous aurions pu reprendre le nôtre.

**Mme le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n°s 55, 76 et 18 ?

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Madame le président, je vais essayer de clarifier un peu ce débat.

L'isolation phonique — la protection contre le bruit, si vous préférez — relève du parfait achèvement. Si l'on introduit l'idée de « bon fonctionnement » on ne sait plus où l'on va et le métier d'entrepreneur du bâtiment risque de devenir impossible à exercer.

Par conséquent, si je suis favorable à l'amendement n° 76 de M. Alfonsi, qui va tout à fait dans ce sens et qui précise bien que nous restons dans le cadre du « parfait achèvement », je suis défavorable aux amendements n° 55 de M. Mathieu et n° 18 de M. Richomme, qui tendent à inclure les problèmes d'isolation phonique et de protection contre le bruit dans la garantie de bon fonctionnement, laquelle s'applique, en réalité, aux équipements.

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

**M. Jacques Richomme, rapporteur.** Monsieur le secrétaire d'Etat, cela revient à instituer un régime exclusif pour l'isolation phonique, laquelle ne bénéficiera que d'une garantie d'un an. Le régime sera donc beaucoup plus défavorable que celui consacré par la jurisprudence actuelle.

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

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** La mauvaise protection contre les bruits est un défaut que l'on peut constater dès l'achèvement des travaux, mais qui n'évolue pas.

**M. Jacques Richomme, rapporteur.** Il s'aggrave !

**Mme le président.** La parole est à M. Alfonsi.

**M. Nicolas Alfonsi.** J'admets que l'isolation phonique relève de la garantie du parfait achèvement. Mais je rappelle que je demanderai que l'on porte dans le troisième alinéa le délai d'un mois à un an.

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

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Pour le moment, monsieur Alfonsi, nous parlons du deuxième alinéa de l'article 6, et je suis d'accord sur votre amendement.

**Mme le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 55.  
(L'amendement n'est pas adopté.)

**Mme le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 18.  
(Après une épreuve à main levée déclarée douteuse, l'Assemblée est consultée par assis et levé.)

**Mme le président.** L'amendement n'est pas adopté.  
Je mets aux voix l'amendement n° 76.  
(L'amendement est adopté.)

**Mme le président.** Je suis saisie de quatre amendements n° 19, 56, 3 et 77 pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 19, présenté par M. Richomme, rapporteur, est ainsi rédigé :

« Supprimer le dernier alinéa de l'article 6. »

L'amendement n° 56, présenté par M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis, est ainsi rédigé :

« Rédiger ainsi le dernier alinéa de l'article 6 :

« Lorsque la première occupation d'un logement a lieu plus d'un an après le point de départ du délai de garantie de bon fonctionnement, le vendeur ou le promoteur immobilier est garant de la conformité de ce logement à ces exigences pendant un an à compter de la prise de possession. »

Les deux amendements suivants n° 3 et 77 sont identiques.

L'amendement n° 3 est présenté par MM. Canacos, Gouhier et Jans; l'amendement n° 77 est présenté par MM. Alfonsi, Dubedout, Maurice Blanc, Claude Michel, Josselin, Andrieu, Laurissergues et les membres du groupe du parti socialiste et des radicaux de gauche et apparentés.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Dans le dernier alinéa de l'article 6, substituer aux mots : « un mois », les mots : « un an ».

La parole est à M. le rapporteur pour soutenir l'amendement n° 19.

**M. Jacques Richomme, rapporteur.** Si l'on s'en tenait au texte du Sénat, le vendeur ou le promoteur immobilier serait, seul, garant de la conformité des travaux aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique. C'est la raison pour laquelle la commission des lois propose de supprimer le dernier alinéa de l'article 6.

**Mme le président.** La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour soutenir l'amendement n° 56.

**M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis.** Cet amendement est devenu sans objet, mais je suis prêt à me rallier à l'amendement n° 3 de M. Canacos.

**Mme le président.** L'amendement n° 56 n'a plus d'objet.

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

**M. Henry Canacos.** Il n'est pas sérieux de prétendre que, dans le délai d'un mois, on pourra vérifier que la construction répond aux normes légales ou réglementaires.

Dans certains cas, au bout d'un mois, certaines personnes n'auront pas encore occupé leur logement.

C'est pourquoi nous proposons de porter le délai à un an.

**Mme le président.** M. Alfonsi a déjà défendu l'amendement n° 77.

Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n° 19, 3 et 77 ?

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement est hostile à l'amendement n° 19, car le vendeur et le promoteur doivent, eux aussi, être engagés. Je ne sais pas si la commission des lois a bien mesuré la portée de cet amendement.

Par ailleurs, je suis également défavorable aux amendements n° 3 de M. Canacos et n° 77 de M. Alfonsi.

**M. Henry Canacos.** Pourquoi ?

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** J'en ai déjà donné les raisons.

Le niveau d'isolation est lié à la structure de l'immeuble. On ne peut pas laisser jouer la subjectivité dans ce domaine.

Il ne sert donc à rien d'ouvrir des délais infinis aux usagers en leur donnant l'impression qu'ils auront à décider en la matière, alors que, je le répète, l'isolation phonique est liée à la structure même de l'immeuble.

**M. Henry Canacos.** Il en est de même pour le chauffage !

**Mme le président.** La parole est à M. Alfonsi.

**M. Nicolas Alfonsi.** Pour refuser la prescription générale proposée par la commission de la production, vous avez insisté, monsieur le secrétaire d'Etat, sur la nécessité de bien mettre en valeur l'importance de l'isolation phonique.

Mais, maintenant, vous semblez faire marche arrière en refusant l'amendement n° 3 de M. Canacos qui est identique à l'amendement n° 77 que j'ai défendu tout à l'heure. En effet, nous proposons que, pour l'isolation phonique, le délai soit exorbitant de la règle générale, ce qui marquerait bien l'importance particulière de cet aspect de la construction.

Nous ne demandons pas une prolongation des délais « à l'infini », mais, par exception au régime général, un délai suffisant pour apprécier.

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

**M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis.** Monsieur le secrétaire d'Etat, il n'est pas sérieux de ne prévoir qu'un délai d'un mois. En effet, lorsqu'on occupe un appartement pour la première fois, l'appartement voisin ne sera pas nécessairement habité dans le mois qui suit. Le premier occupant ne pourra donc pas savoir quel est le degré d'étanchéité phonique du mur qui le sépare de ses voisins.

Je vous demande donc, monsieur le secrétaire d'Etat, de porter au moins le délai à six mois.

**M. Georges Mesmin.** Très bien !

**Mme le président.** La parole est à M. Claudius-Petit.

**M. Eugène Claudius-Petit.** L'appréciation de l'isolation phonique dépend essentiellement des mœurs des habitants d'un immeuble.

**M. Henry Canacos.** Et les normes ?

**M. Eugène Claudius-Petit.** Installez dans un immeuble une famille de Siciliens et l'isolation phonique sera soudain appréciée d'une manière toute différente par les autres habitants !

Certes, l'isolation phonique peut se mesurer, mais alors il faut le faire scientifiquement. Pour ce qui est des impressions, elles changent selon les occupants. Il ne faut pas se faire d'illusions : il n'existe pas d'immeuble absolument silencieux. Il y a simplement des immeubles bien ou mal habités, et l'arrivée de nouveaux locataires peut faire d'un immeuble tranquille un immeuble bruyant.

Et puis, il y a des gens obsédés par le bruit, qui ne peuvent supporter d'entendre respirer le poupon du voisin, alors que d'autres écoutent de la musique pop et se croient autorisés à empêcher tout l'immeuble de dormir une fois par semaine pour danser jusqu'à deux heures du matin.

Vous voulez enfermer tout le monde dans un même corset ! Je ne comprends pas que le Gouvernement fasse une telle affaire d'un mot, d'autant qu'il eût été mieux inspiré en prenant en compte d'autres paramètres, comme l'isolation thermique.

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

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Le coefficient d'affaiblissement des bruits est mesurable, et l'on n'a pas à s'en remettre à l'appréciation subjective de l'occupant. On peut, par exemple, vérifier que des dispositions ont été prises pour couper la circulation des bruits grâce à l'isolation des canalisations des fluides. Il s'agit là d'une donnée objective.

Je suis, comme M. Claudius-Petit, contre toute théorie subjectiviste. Il faut s'en tenir aux données scientifiques.

Cela étant, je suis disposé à porter le délai à trois mois, mais on ne peut pas suspendre plus longtemps une sorte d'épée de Damoclès au-dessus de la tête des vendeurs.

Nous n'avons pas conçu ce texte pour compliquer, surtout dans la période difficile qu'ils traversent, la tâche des entrepreneurs et des personnes chargées de commercialiser les logements. Or les amendements n° 3 et 77 rendraient les transactions incertaines et affaibliraient l'industrie du bâtiment sans, pour autant, apporter de garanties supplémentaires aux usagers.

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

**M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis.** Je vous suis reconnaissant, monsieur le secrétaire d'Etat, d'être prêt à porter le délai d'un mois à trois mois.

Cependant, je vous rappelle que le contrôle ne sera pas obligatoire et que, s'il l'était avant la prise de possession, cela coûterait très cher.

C'est pourquoi je souhaite, monsieur le secrétaire d'Etat, que vous acceptiez d'aller jusqu'à six mois.

Je dépose donc, madame le président, un amendement tendant, dans le dernier alinéa de l'article 6, à substituer aux mots : « un mois », les mots : « six mois ».

**M. Eugène Claudius-Petit.** Le contrôle ne coûtera pas moins après six mois !

**M. Gilbert Mathieu, rapporteur pour avis.** J'ai entendu à l'occasion de ce projet, toutes les professions, les usagers, les promoteurs et les architectes, et j'ai recueilli, monsieur Claudius-Petit, des enseignements que j'ignorais auparavant.

Mme le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement présenté verbalement par M. le rapporteur pour avis et qui tend à porter le délai à six mois ?

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée.

Mme le président. Je mets aux voix l'amendement n° 19.  
(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme le président. Je mets aux voix le texte commun des amendements n° 3 et 77.  
(Ce texte est adopté.)

Mme le président. En conséquence, l'amendement verbal de M. le rapporteur pour avis devient sans objet.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 6, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 6, ainsi modifié, est adopté.)

#### Article 2 (suite).

Mme le président. Nous voici arrivés à la fin du titre I<sup>er</sup>. Le Gouvernement maintient-il sa demande de réserve à l'article 2 ?

**M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat.** Non, madame le président.

Mme le président. Je mets aux voix l'article 2 du projet de loi, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 2 du projet de loi, ainsi modifié, n'est pas adopté.)

Mme le président. La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

— 5 —

#### SAISINE DU CONSEIL CONSTITUTIONNEL

Mme le président. M. le président de l'Assemblée nationale a reçu de M. le président du Conseil constitutionnel une lettre l'informant qu'en application de l'article 61, alinéa 2, de la Constitution, le Conseil constitutionnel avait été saisi par plus de soixante députés du texte du projet de loi de finances pour 1978, en vue de l'examen de la conformité de ce texte à la Constitution.

— 6 —

#### ORDRE DU JOUR

Mme le président. Ce soir, à vingt et une heures trente, deuxième séance publique :

Fixation de l'ordre du jour ;

Suite de la discussion du projet de loi adopté par le Sénat n° 3199 relatif à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction. (Rapport n° 3368 de M. Richomme, au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République) ;

Discussion du projet de loi n° 3229 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public. (Rapport n° 3226 de M. Charles Bignon, au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République) ;

Discussion de la proposition de loi, adoptée par le Sénat après déclaration d'urgence n° 3298, tendant à modifier certaines dispositions du code de l'urbanisme. (Rapport n° 3372 de M. Canacos, au nom de la commission de la production et des échanges) ;

Discussion du projet de loi adopté par le Sénat n° 3231 modifiant le code des postes et télécommunications en ce qui concerne les contraventions de grande voirie relatives aux installations du réseau souterrain des télécommunications. (Rapport n° 3360 de M. Charles Bignon, au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République) ;

Discussion, en deuxième lecture, du projet de loi n° 3369 instituant le complément familial dans les départements d'outre-mer ;

Discussion, après déclaration d'urgence, du projet de loi n° 3355 relatif à la mensualisation et à la procédure conventionnelle. (Rapport n° 3359 de M. Jean Brocard, au nom de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales) ;

Discussion, sur rapport n° 3363 de la commission mixte parlementaire, du projet de loi relatif à l'information et à la protection des consommateurs dans le domaine de certaines opérations de crédit. (M. Burckel, rapporteur.)

Discussion, en deuxième lecture, du projet de loi sur la protection et l'information des consommateurs.

La séance est levée.

(La séance est levée à dix-neuf heures quinze.)

Le Directeur du service du compte rendu sténographique  
de l'Assemblée nationale,  
JACQUES RAYMOND TEMIN.