ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958 6^e Législature

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1979-1980 (42^e SEANCE)

COMPTE RENDU INTEGRAL

2^e Séance du Mardi 20 Mai 1980.

SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE M. BERNARD STASI

1. — Fixation de l'ordre du jour (p. 1093).
Rappels au règlement : MM. Franceschi, le président, Autain, Fernand Marin.
2. — Irrecevabilité d'une proposition de loi (p. 1094).
3. — Opposition, à une demande de constitution d'une commission spéciale (p. 1094).
4. — Protection des candidats à la construction de maisons individuelles. — Suite de la discussion des conclusions d'un rapport (p. 1094).

Article 1^{er} (p. 1094).

Amendement n° 68 de M. Daillet, avec les sous-amendements n° 93, 94 et 95 du Gouvernement : MM. Daillet, Cavallé, secrétaire d'Etat auprès du ministre de l'environnement et du cadre de vie, chargé du logement ; Richomme, rapporteur de la commission des lois ; Cornette, rapporteur pour avis de la commission de la production ; Canacos, le président, Auroux. — Rejet des sous-amendements et de l'amendement.

Amendement n° 29 de M. Alain Richard : M. le secrétaire d'Etat. — Réserve.

Amendement n° 46 du Gouvernement : MM. le secrétaire d'Etat, le rapporteur, Auroux. — Adoption.

Amendement n° 29 de M. Alain Richard (précédemment réservé) : MM. Auroux, le secrétaire d'Etat, le rapporteur. — Rejet.

Amendement n° 1 de la commission de la production, avec le sous-amendement n° 66 de M. Auroux : MM. le rapporteur pour avis, le secrétaire d'Etat, Auroux, le rapporteur, Canacos. — Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

Amendement n° 30 rectifié de M. Auroux : M. Auroux. — L'amendement n'a plus d'objet.

Amendement n° 2 de la commission de la production, avec le sous-amendement n° 79 de M. Cornette : MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

Amendement n° 3 de la commission de la production, avec le sous-amendement n° 47 du Gouvernement : MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

Amendement n° 24 de M. Richomme : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Rejet.

Adoption de l'article 1^{er} modifié.

Article 2 (p. 1098).

Amendements de suppression n° 26 de M. Canacos et 31 de M. Auroux : MM. Canacos, Auroux, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Rejet.

Amendement n° 4 de la commission de la production, avec le sous-amendement n° 69 de M. Daillet : MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le secrétaire d'Etat, Daillet, Canacos. — Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

Adoption de l'article 2 modifié.

Article 3 (p. 1099).

Premier alinéa.

ARTICLE L. 231-1

DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (p. 1099).

Amendements identiques n° 70 de M. Daillet et 91 de M. Jean Briane : MM. Daillet, Jean Briane, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption du texte commun des amendements.

Amendement n° 5 de la commission de la production : MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

Amendements identiques n° 90 de M. Charles Fèvre et 92 de M. Jean Briane : MM. Charles Fèvre, Jean Briane, le rapporteur, le secrétaire d'Etat, Daillet.

Amendements n° 71, 72 et 73 de M. Daillet, 48 et 49 du Gouvernement : MM. Daillet, le secrétaire d'Etat, le rapporteur, Jean Briane, Charles Fèvre, Auroux.

Adoption des amendements n° 90 et 92.

Les amendements n° 71, 48, 72 et 49 n'ont plus d'objet.

MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat, Auroux, Daillet. — Adoption de l'amendement n° 73.

Amendement n° 80 de M. Alain Richard : MM. Auroux, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Rejet.

Amendement n° 74 de M. Daillet. — MM. Daillet, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

Amendement n° 75 de M. Daillet : MM. Daillet, le rapporteur, le secrétaire d'Etat, le rapporteur pour avis. — Retrait.

Amendements n° 6 de la commission de la production et 50 du Gouvernement : MM. le rapporteur pour avis, le secrétaire d'Etat, le rapporteur, Auroux, Jean Briane. — Adoption de l'amendement n° 6 ; l'amendement n° 50 n'a plus d'objet.

Amendements n° 51 du Gouvernement et 76 de M. Daillet : MM. le secrétaire d'Etat, Daillet, le rapporteur. — Adoption de l'amendement n° 51 ; l'amendement n° 76 n'a plus d'objet.

Amendement n° 52 du Gouvernement, avec le sous-amendement n° 89 de M. Cornette, et amendement n° 7 de la commission de la production : MM. le secrétaire d'Etat, le rapporteur pour avis, le rapporteur. — Adoption du sous-amendement n° 89 et de l'amendement n° 52 modifié ; l'amendement n° 7 n'a plus d'objet.

Amendement n° 27 rectifié de M. Canacos : MM. Canacos, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

Amendement n° 8 de la commission de la production, avec le sous-amendement n° 53 du Gouvernement : MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Retrait du sous-amendement n° 53 ; adoption de l'amendement n° 8.

Amendement n° 77 de M. Daillet : MM. Daillet, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Retrait.

Amendement n° 78 de M. Daillet : MM. Daillet, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

Adoption du texte proposé pour l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, modifié.

ARTICLE L. 231-2

DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (p. 1106).

Amendement n° 9 de la commission de la production : MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le secrétaire d'Etat, Canacos. — Adoption.

Amendement n° 10 de la commission de la production : MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

Amendement n° 11 de la commission de la production : MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

Amendement n° 32 de M. Auroux : MM. Alain Richard, le rapporteur, le secrétaire d'Etat, le rapporteur pour avis, Daillet. — Adoption.

MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le secrétaire d'Etat, Alain Richard, Lataillade, Daillet.

Suspension et reprise de la séance (p. 1108).

Amendement n° 96 de M. Cornette : MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le secrétaire d'Etat, Alain Richard, Braun. — Adoption de l'amendement rectifié.

Amendement n° 12 de la commission de la production : M. le rapporteur pour avis. — L'amendement n'a plus d'objet.

M. le rapporteur pour avis.

Amendement n° 97 de M. Cornette. — Adoption.

Amendements n° 33 de M. Alain Richard, 13 de la commission de la production, 54 rectifié du Gouvernement : M. Alain Richard. — L'amendement n° 33 n'a plus d'objet ; les amendements n° 13 et 54 rectifié deviennent également sans objet.

Amendement n° 14 de la commission de la production : M. le rapporteur pour avis. — L'amendement n'a plus d'objet.

Amendement n° 81 de M. Auroux : MM. Alain Richard, le rapporteur, le secrétaire d'Etat, le rapporteur pour avis, Charles Fèvre. — Rejet.

Amendements identiques n° 15 de la commission de la production, 55 du Gouvernement, 36 de M. Raymond : MM. le rapporteur pour avis, le secrétaire d'Etat, Alain Richard, le rapporteur. — Adoption.

L'amendement n° 34 de M. Alain Richard n'a plus d'objet.

Amendement n° 82 de M. Auroux : M. Alain Richard. — L'amendement devient sans objet.

Amendement n° 56 du Gouvernement : MM. le secrétaire d'Etat, le rapporteur. — Adoption.

Amendement n° 16 de la commission de la production : MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

Amendement n° 17 de la commission de la production : MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

Amendements n° 18 de la commission de la production et 57 du Gouvernement : MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Retrait de l'amendement n° 57 ; adoption de l'amendement n° 18.

Amendement n° 83 de M. Alain Richard : M. Alain Richard.

Amendement n° 84 de M. Auroux : MM. Alain Richard, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Rejet des amendements n° 83 et 84.

Adoption du texte proposé pour l'article 231-2 du code de la construction et de l'habitation, modifié (p.

ARTICLE L. 231-3

DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (p. 1112).

Amendements de suppression n° 28 de M. Canacos et 35 de M. Auroux : MM. Canacos, Auroux, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Rejet.

Amendement n° 19 de la commission de la production, avec les sous-amendements n° 42 rectifié, 43 et 44 du Gouvernement, 45 de M. Cornette : MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le secrétaire d'Etat, Auroux. — Adoption des sous-amendements et de l'amendement modifié.

Amendement n° 85 de M. Auroux : M. Alain Richard. — L'amendement n'a plus d'objet.

Les amendements n° 85 et 86 de M. Auroux et 87 de M. Alain Richard n'ont plus d'objet.

Adoption du texte proposé pour l'article L. 281-3 du code de la construction et de l'habitation, modifié.

APRÈS L'ARTICLE L. 231-3

DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (p. 1115).

Amendement n° 38 de M. Alain Richard : MM. Alain Richard, le rapporteur, le secrétaire d'Etat, Jean Briane. — Rejet.

ARTICLES L. 231-4 ET L. 231-5

DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (p. 1115).

Adoption des textes proposés.

Adoption de l'article 3 de la proposition de loi, modifié.

Après l'article 3 (p. 1115).

Amendement n° 58 rectifié du Gouvernement, avec le sous-amendement n° 67 rectifié de la commission de la production : MM. le secrétaire d'Etat, le rapporteur, le rapporteur pour avis, Alain Richard. — Adoption du sous-amendement modifié et de l'amendement modifié.

Article 4 (p. 1116).

Amendement n° 39 de M. Auroux : M. Alain Richard. — L'amendement est retiré.

Amendement n° 20 de la commission de la production : MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

Adoption de l'article 4 modifié.

Article 5 (p. 1116).

Amendement n° 21 de la commission de la production : MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

Adoption de l'article 5 modifié.

Article 6 (p. 1116).

Amendement n° 22 de la commission de la production : MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

Adoption de l'article 6 modifié.

Après l'article 6 (p. 1117).

Amendement n° 63 rectifié du Gouvernement : MM. le secrétaire d'Etat, le rapporteur. — Adoption.

Amendement n° 64 rectifié du Gouvernement : MM. le secrétaire d'Etat, le rapporteur. — Adoption.

Article 7. — Adoption (p. 1117).

Après l'article 7 (p. 1117).

Amendement n° 62 rectifié du Gouvernement : MM. le secrétaire d'Etat, le rapporteur. — Adoption.

Article 8. — Adoption (p. 1117).

Après l'article 8 (p. 1117).

Amendement n° 25 de M. Doufflaques : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat, Alain Richard. — Adoption.

Article 9 (p. 1118).

Amendement n° 59 du Gouvernement : MM. le secrétaire d'Etat, le rapporteur. — Adoption.

Amendement n° 60 du Gouvernement : MM. le secrétaire d'Etat, le rapporteur. — Adoption.

Amendement n° 61 du Gouvernement : MM. le secrétaire d'Etat, le rapporteur. — Adoption.

Adoption de l'article 9 modifié.

Après l'article 9 (p. 1118).

Amendement n° 88 de M. Alain Richard : MM. Alain Richard, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Rejet.

Titre (p. 1119).

Amendements n° 23 de la commission et 65 du Gouvernement : M. le rapporteur pour avis. — Retrait de l'amendement n° 23.

MM. le secrétaire d'Etat, le rapporteur, Daillet. — Adoption de l'amendement n° 65.

Le titre est ainsi rédigé.

Adoption de l'ensemble de la proposition de loi.

5. — Dépôt d'un rapport d'information (p. 1119).

6. — Ordre du jour (p. 1119).

PRESIDENCE DE M. BERNARD STASI,
vice-président.

La séance est ouverte à vingt et une heures trente.

M. le président. La séance est ouverte.

— 1 —

FIXATION DE L'ORDRE DU JOUR

M. le président. La conférence des présidents a établi comme suit l'ordre du jour des séances que l'Assemblée tiendra jusqu'au vendredi 30 mai, après-midi :

Ce soir :

Suite de la proposition de M. Daillet sur la protection des candidats à la construction de maisons individuelles.

Mercredi 21 mai, après-midi :

Déclaration sans débat du Gouvernement sur la rencontre de Varsovie ;

Après les questions au Gouvernement, et soir :

Convention signée à Lomé et accords internes y afférents ;

Echange de lettres avec le Chili sur les compagnies de navigation aérienne ;

Convention franco-allemande additionnelle à la convention européenne d'entraide judiciaire ;

Convention franco-allemande d'assistance mutuelle en cas de catastrophes ;

Suite du projet tendant à améliorer la situation des familles nombreuses.

Jeu­di 22 mai, après-midi et soir :

Vote sans débat de deux projets portant suppression du renvoi au règlement d'administration publique dans les lois et les lois organiques ;

Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels ;

Pacte international relatif aux droits civils et politiques ;
Deuxième lecture du projet relatif aux matières nucléaires ;
Deuxième lecture du projet relatif aux économies d'énergie.

Vendredi 23 mai, matin :

Questions orales sans débat ;

Après-midi :

Troisième lecture du projet de loi organique sur le statut de la magistrature ;

Troisième lecture du projet relatif aux astreintes administratives et à l'exécution des jugements ;

Suite de l'ordre du jour de la veille.

Mardi 27 mai, après-midi et soir ;

Mercredi 28 mai, matin, après-midi, après les questions au Gouvernement, et soir ;

Jeu­di 29 mai, après-midi et soir :

Projet renforçant la sécurité et protégeant la liberté des personnes.

Vendredi 30 mai, matin :

Eventuellement suite de l'ordre du jour de la veille.

Après-midi :

Questions orales sans débat.

Rappels au règlement.

M. le président. La parole est à M. Franceschi, pour un rappel au règlement.

M. Joseph Franceschi. Monsieur le président, j'ai écouté attentivement la lecture de l'ordre du jour établi par la conférence des présidents. Or je n'ai pas entendu annoncer le débat sur les départements et territoires d'outre-mer dont il avait été précédemment question.

Le groupe socialiste a demandé à plusieurs reprises, et M. François Mitterrand lui-même a réclamé à la tribune, qu'un débat s'instaure devant l'Assemblée sur la situation inquiétante que connaissent les départements d'outre-mer. Je vous demande donc de bien vouloir intervenir auprès de la conférence des présidents pour que ce débat ait lieu très rapidement.

M. le président. Mon cher collègue, le débat auquel vous avez fait allusion a été évoqué devant la conférence des présidents, et je puis vous annoncer qu'il aura lieu dans les premiers jours de juin.

M. Joseph Franceschi. Je vous remercie.

M. le président. La parole est à M. Autain, pour un rappel au règlement.

M. François Autain. Monsieur le président, j'avais été mandaté par mon groupe pour demander, à la conférence des présidents, l'inscription à l'ordre du jour prioritaire d'un débat sur la convention entre les médecins et la sécurité sociale qui a été rendue publique hier.

En effet, cette convention modifie profondément les relations qui existent entre les médecins et la sécurité sociale. Elle institue une médecine à double secteur et crée deux catégories de médecins. Le système ainsi mis en place ne permettra plus l'égalité d'accès aux soins de tous les citoyens. Enfin, il porte atteinte...

M. Jean Delaneau. Ce n'est pas un rappel au règlement !

M. François Autain. ... à un droit qui est reconnu par la Constitution.

M. Berger, président de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, s'était engagé à demander un débat sur ce sujet.

Les Français, qui portent actuellement une grande attention aux problèmes de santé et de sécurité sociale auxquels ils sont très sensibilisés, ne comprendraient pas que le Gouvernement approuve cette convention sans qu'elle ait été au préalable examinée par la représentation nationale. C'est pourquoi je vous demande instamment, monsieur le président, de rappeler l'urgence qu'il y a à ce que cette convention entre les médecins et la sécurité sociale vienne en discussion le plus rapidement possible devant notre assemblée. (Applaudissements sur les bancs des socialistes.)

M. Jean Delaneau. Il n'y a rien d'un rappel au règlement dans les propos que nous venons d'entendre !

M. le président. Je crois me souvenir, monsieur Autain, que le représentant du Gouvernement a, lors de la réunion de la conférence des présidents de cet après-midi, pris acte de votre demande en indiquant qu'il vous donnerait une réponse la semaine prochaine.

La parole est à M. Marin, pour un rappel au règlement.

M. Fernand Marin. Monsieur le président, l'ordre du jour que vous venez de porter à notre connaissance comporte, demain, une déclaration de M. le ministre des affaires étrangères sur la rencontre de Varsovie.

Le groupe communiste souhaitait cette déclaration. (Exclamations sur les bancs de l'union pour la démocratie française.)

En effet, la rencontre de Varsovie a fait déferler en France et dans le monde un flot de commentaires divers, contradictoires, et parfois insensés.

Celles et ceux qui, comme les communistes, travaillent au non-retour de la guerre froide, à la détente, à la paix et à la coexistence pacifique...

M. Antoine Gissinger. Tu parles !

M. Fernand Marin. ... pensent que cette rencontre est une bonne chose et une heureuse initiative d'où peuvent naître de nouvelles initiatives vers un forum mondial en vue de régler les problèmes litigieux et dangereux et de désamorcer la course aux armements.

M. Jean Delaneau. Faites retirer les SS 20 !

M. Fernand Marin. Mais les émules de la guerre froide...

M. Antoine Gissingier. Les membres du pacte de Varsovie !

M. Fernand Marin. ... et les ultras de l'atlantisme veulent égarer l'opinion publique, dont la contribution à la lutte pour la paix est nécessaire et irremplaçable.

M. Albert Brochard. Ce n'est pas un rappel au règlement !

M. Fernand Marin. C'est pour informer sérieusement celle-ci que le groupe communiste demande qu'un débat fasse suite à la déclaration de M. le ministre des affaires étrangères.

M. le président. Le Gouvernement vous a entendu, mon cher collègue.

M. Henry Canacos. Nous entendre ne suffit pas. Il faut nous donner satisfaction.

— 2 —

IRRECEVABILITE D'UNE PROPOSITION DE LOI

M. le président. J'informe l'Assemblée que le Gouvernement ayant opposé l'irrecevabilité tirée de l'article 41 de la Constitution à la proposition de loi de M. Krieg, tendant à modifier l'article 99 du code civil afin de permettre la rectification des actes de l'état civil par le président du tribunal du ressort du domicile du demandeur, et aux conclusions du rapport de la commission des lois, M. le président a admis cette irrecevabilité.

— 3 —

OPPOSITION A UNE DEMANDE DE CONSTITUTION D'UNE COMMISSION SPECIALE

M. le président. L'Assemblée a été informée cet après-midi par voie d'affichage de la demande de constitution d'une commission spéciale présentée par le président du groupe socialiste pour l'examen du projet de loi, adopté par le Sénat, pour le développement des responsabilités des collectivités locales (n° 1683).

Mais une opposition, déposée par le président de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République est parvenue à la présidence avant la deuxième séance suivant cet affichage.

L'Assemblée sera appelée à statuer sur la demande à la fin de la séance de demain après-midi.

— 4 —

PROTECTION DES CANDIDATS A LA CONSTRUCTION DE MAISONS INDIVIDUELLES

Suite de la discussion des conclusions d'un rapport.

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion des conclusions du rapport de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, sur la proposition de loi de M. Jean-Marie Daillet et plusieurs de ses collègues sur la protection des candidats à la construction de maisons individuelles (n° 211, 1174).

Cet après-midi, l'Assemblée a entendu les orateurs inscrits dans la discussion générale qui a été close.

Nous abordons l'examen des articles.

Article 1^{er}.

M. le président. Je donne lecture de l'article 1^{er} :

CHAPITRE I^{er}

Dispositions relatives à la protection des candidats à la construction de maisons individuelles.

« Art. 1^{er}. — I. — Tout acte à titre onéreux, y compris la promesse unilatérale de vente acceptée, ayant pour objet le transfert de propriété d'un terrain bâti ou non bâti ou conférant le droit de construire, doit, à peine de nullité, indiquer si le terrain est ou non destiné à la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant qu'un seul logement, et dans l'affirmative comporter en annexe un certificat d'urbanisme prévu à l'article L. 410-1 a du code de l'urbanisme et délivré depuis moins de deux mois.

« La nullité de l'acte ne peut être invoquée pour ce motif que par l'acquéreur et pendant une durée d'un an à compter de la signature de l'acte.

« II. — Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ventes d'immeubles à construire régies par les articles L. 261-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. »

M. Daillet a présenté un amendement n° 68, dont la commission accepte la discussion, et qui est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 1^{er} :

« Tout acte à titre onéreux, quel qu'il soit, y compris la promesse unilatérale de vente, ayant pour objet le transfert de propriété d'un terrain bâti ou non bâti ou conférant le droit de construire, doit, à peine de nullité, indiquer si le terrain est ou non destiné à la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, ou à toutes autres constructions soumises à autorisation de construire et, dans l'affirmative, reproduire dans le texte :

« 1. — 1. — Un certificat d'urbanisme prévu à l'article L. 410-1 a du code de l'urbanisme et délivré depuis moins de deux mois.

« I. — 2. — Un plan de masse du terrain sur lequel sera édifiée la construction et comportant les caractéristiques suivantes :

« I. — 2-1. — La surface exacte ;

« I. — 2-2. — La propriété et la nature des limites ;

« I. — 2-3. — Les cotes périmétriques ;

« I. — 2-4. — L'implantation et la hauteur des constructions voisines à la date de l'acte ;

« I. — 2-5. — Le tracé et les caractéristiques des réseaux existants ou à créer ;

« I. — 2-6. — Le nivellement, soit par courbes, soit par points semés, du terrain et de ses abords.

« Il appartient au vendeur de demander le renouvellement du certificat si le contrat ne pouvait être signé dans le délai de cinq mois.

« L'acheteur, sur sa demande, pourra obtenir la production du certificat d'urbanisme prévu à l'article L. 410-1 b.

« Si le certificat d'urbanisme ne peut être fourni au moment de la signature de l'acte, celui-ci sera conclu sous condition suspensive.

« La nullité de l'acte ne peut être invoquée pour ces motifs que par l'acquéreur et pendant une durée d'un an à compter de la signature de l'acte. Toutefois, lorsque la production du certificat aurait fait apparaître l'inconstructibilité du terrain, la durée prévue est celle du droit commun (article 1304 du code civil). L'acte comportera en outre et à peine de nullité un relevé de bornage du terrain.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux lotissements d'habitation ayant fait l'objet depuis moins de dix-huit mois d'une décision d'autorisation ou de vente de la part des autorités administratives. »

Sur cet amendement, je suis saisi de trois sous-amendements, n° 93, 94 et 95, présentés par le Gouvernement.

Le sous-amendement n° 93 est ainsi rédigé :

« Supprimer les sixième, septième, huitième et neuvième alinéas de l'amendement n° 68. »

Le sous-amendement n° 94 est ainsi rédigé :

« Supprimer le dernier alinéa de l'amendement n° 68. »

Le sous-amendement n° 95 est ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 68 par les nouvelles dispositions suivantes :

« Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne sont pas applicables :

« a) aux ventes d'immeubles régies par les articles L. 261-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

« b) aux promesses de vente conclues sous la condition suspensive de la production dans un délai qu'elle fixe d'un certificat d'urbanisme positif prévu au b de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme ; la demande de ce certificat doit être annexée à la promesse. Ce certificat devra avoir été délivré depuis moins d'un mois. »

La parole est à M. Daillet, pour défendre l'amendement n° 68.

M. Jean-Marie Daillet. Monsieur le président, monsieur le secrétaire d'Etat chargé du logement, mes chers collègues, constatant, hier, que de nombreux amendements avaient été déposés à l'article 1^{er}, j'ai, dans ma naïveté de législateur non juriste, tenté d'en réaliser une synthèse.

Celle-ci, je l'admets, est quelque peu volumineuse, mais je me suis efforcé de déterminer le champ d'application de la loi.

Les associations de consommateurs d'une part, l'ordre des géomètres-experts d'autre part, souhaitaient, à juste titre me semble-t-il, faire préciser la qualification du terrain. C'est un vieux problème. Je me suis donc livré à cet exercice difficile et périlleux qui consiste à remodeler l'article 1^{er} de manière à mieux protéger les intérêts de tous. En effet, qui a intérêt au flou en pareille affaire ? Les litiges ne sont-ils pas déjà trop nombreux entre vendeurs et acheteurs sur des problèmes de superficie ? En Normandie, on y est habitué, c'est l'un des menus plaisirs de notre région. (*Sourires.*) Mais les notaires ici présents — dont le rapporteur de la commission des lois — savent qu'il vaut sans doute mieux clarifier la situation.

Voilà pourquoi j'ai demandé que soient reproduits dans le texte — conformément à une demande présentée par les organisations de consommateurs — non seulement un certificat d'urbanisme mais aussi un plan de masse du terrain comportant un certain nombre de précisions.

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'Etat auprès du ministre de l'environnement et du cadre de vie, chargé du logement.

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Mesdames, messieurs, l'amendement de M. Daillet ne serait acceptable par le Gouvernement que dans la mesure où il serait corrigé par les trois sous-amendements n° 93, 94 et 95.

Le sous-amendement n° 93 tend à limiter les précisions exigées pour le plan de masse du terrain à ce qu'il est raisonnable d'en attendre, c'est-à-dire la surface, la propriété et la nature des limites, car les autres indications seraient souvent inutiles et, en toute hypothèse, onéreuses pour l'acquéreur. Le sous-amendement n° 94 a pour objet de supprimer le dernier alinéa de l'amendement n° 68, qui se substitue mal au paragraphe II de l'article 1^{er}. Partant, le sous-amendement n° 95 vise à rétablir les dispositions de ce même paragraphe II mais dans une rédaction corrigée par la commission des lois et amendée par le Gouvernement. Modifié par ces trois sous-amendements, le texte de l'amendement n° 68, s'il était adopté, ferait la synthèse des observations présentées par les commissions.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 68 et sur les sous-amendements n° 93, 94 et 95 ?

M. Jacques Richomme, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République. Monsieur le président, l'amendement n° 68 n'a pas été examiné par la commission. Toutefois, à titre personnel, je ferai remarquer que l'objet de cet amendement est pratiquement satisfait par l'amendement n° 1 de la commission de la production et des échanges, ainsi que l'indique d'ailleurs implicitement M. Daillet dans son exposé des motifs.

D'autre part, M. Daillet demande que le certificat d'urbanisme soit reproduit dans le texte de l'acte. C'est en reporter la responsabilité sur le rédacteur appelé à reproduire intégralement ledit certificat. J'estime, quant à moi, que le seul fait d'annexer le certificat d'urbanisme à l'acte donne toutes garanties au candidat constructeur.

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

M. Jean-Marie Daillet. J'admets que les annexes du plan de masse prévues dans mon amendement soient un peu nombreuses. Que le Gouvernement accepte la surface exacte, la propriété et la nature des limites, c'est la moindre des choses. Je m'étonne qu'il n'accepte pas également les cotes périmétriques. Mais enfin ce n'est pas grave à partir du moment où le plan de masse est intégré à l'acte.

Je m'étonne aussi que M. le rapporteur — qui est par ailleurs juriste et notaire — ne trouve pas utile de mentionner les cotes les plus exactes possible sur le plan de masse ; car, je le répète, de nombreux litiges peuvent s'élever sur ce point.

Enfin, j'aimerais savoir au juste pourquoi le Gouvernement propose, par son sous-amendement n° 94, de supprimer le dernier alinéa de mon amendement, car je ne sais pas que l'amendement n° 1 de la commission de la production, qui n'a d'ailleurs pas encore été appelé, traite le problème des lotissements.

M. le président. La parole est à M. Cornette, rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges.

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Mes chers collègues, l'article 1^{er} est important, puisqu'il traite de dispositions réellement nouvelles et protectrices pour l'acquéreur. Par l'annexion du certificat d'urbanisme à l'acte de vente, nous cherchons à régler l'un des premiers problèmes qui se posent à l'acquéreur dans ce que j'ai appelé ce parcours d'obstacles pour l'accession à la propriété d'une maison individuelle, car les difficultés commencent avec le terrain.

Sincèrement, monsieur Daillet, je crois que vos préoccupations sont satisfaites par les amendements n° 1, 2 et 3 de la commission de la production et des échanges, dont la rédaction est plus claire et plus précise que la vôtre.

Il reste assurément le problème de la délimitation exacte du terrain, de la superficie ; il a été évoqué dans les récents débats sur le livre foncier, sur le volet foncier du projet de loi d'orientation agricole. Mais nous irions trop loin en essayant de le régler dans cette proposition de loi.

Je suggère que l'Assemblée s'en tienne aux amendements adoptés par les deux commissions. Vous dites, monsieur Daillet, que votre amendement tend à en faire la synthèse : c'est vrai, j'y ai retrouvé trois des préoccupations qui avaient été agréées par la commission de la production et des échanges et par la commission des lois : l'extension du champ d'application, la possibilité pour l'acquéreur de choisir un certificat d'urbanisme A ou B ; enfin, la nullité de l'acte dans certains cas. Mais c'est l'essentiel. Les problèmes de terrain, que vous voulez traiter et dont je comprends l'importance à vos yeux, me paraissent alourdir dangereusement le texte.

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

M. Henry Canacos. Je tiens à faire une remarque préalable.

Je suis assez stupéfait de voir appeler des amendements et sous-amendements qui n'étaient pas déposés quand je suis entré en séance. Au demeurant, quand on les lit, on s'aperçoit qu'ils contredisent ou complètent des amendements déjà examinés par les commissions. Cela signifie qu'on commence cette discussion par un travail de commission, ce qui, à mon sens, est de mauvaise méthode parlementaire, car c'est la preuve de ce que j'ai dit cet après-midi, à savoir que la nouvelle loi sera inconsistante et qu'elle n'apportera rien de positif dans la protection des acquéreurs de maisons individuelles. Si l'on continue sur ce pied-là, le texte issu de nos délibérations risque d'être incohérent.

J'ai tenu à émettre cette réserve, parce que de telles méthodes de travail ne devraient plus avoir cours au sein de notre assemblée. (*Très bien ! sur les bancs des communistes.*)

M. le président. Monsieur Canacos, je prends acte de vos observations. Je note néanmoins que si la commission n'a pas effectivement examiné l'amendement n° 68, elle en a tout de même accepté la discussion.

M. Jean-Marie Daillet. Il a été déposé dans les délais !

M. Henry Canacos. Malgré tout, nous sommes mal partis !

M. le président. La présidence est saisie d'un amendement proposant une nouvelle rédaction de l'article 1^{er}. J'appelle l'attention de l'assemblée sur le fait que si cet amendement est adopté, sous-amendé ou non, les autres amendements deviendront sans objet.

M. Henry Canacos. Lesquels ? Il ne sera pas facile de le déterminer !

M. le président. Tous les autres, puisqu'une nouvelle rédaction de l'article aura été adoptée par l'Assemblée.

La parole est à M. Auroux.

M. Jean Auroux. Monsieur le président, je tiens à faire part de mon inquiétude dès le début de cette discussion. Si nous ne faisons pas un travail de commission, du moins engageons-nous le débat dans la plus grande confusion.

Je note d'abord l'esprit œcuménique de M. Daillet. Je note également la volonté de « déshabillage » de M. le secrétaire d'Etat. (Sourires.) Mais je prétends que, dans un sujet aussi délicat, qui intéresse des gens pour qui — on l'a dit à plusieurs reprises — l'accession à la propriété a une importance capitale, il importe de partir sur des bases claires, afin que chacun connaisse parfaitement ses droits et ses devoirs.

M. le président. Essayons de faire en sorte que ces pronostics ne soient pas vérifiés et, pour cela, de travailler dans la clarté ! En tout cas, je suis sûr que chacun, ici, y mettra du sien.

Je mets aux voix le sous-amendement n° 93.

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

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 94.

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

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 95.

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

M. Henry Canacos. Le Gouvernement n'a pas de succès !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 68.

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée !

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. Henry Canacos. Si cela continue, il y aura des amendements adoptés avec une seule voix pour ! ...

M. le président. MM. Alain Richard, Auroux, Raymond et les membres du groupe socialiste et apparentés ont présenté un amendement n° 29, dont la commission accepte la discussion, et qui est ainsi rédigé :

« Au début du paragraphe I de l'article 1^{er}, substituer aux mots : « y compris la promesse », les mots : « ou toute promesse ».

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Je demande que cet amendement soit examiné par l'Assemblée après l'amendement n° 46.

M. le président. La réserve de l'amendement n° 29 est de droit. Le Gouvernement a présenté un amendement n° 46 ainsi rédigé :

« Au début du premier alinéa du paragraphe I de l'article 1^{er}, après le mot : « acceptée », insérer les mots : « en tant que promesse ».

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Au lieu de « déshabiller » le texte, comme me l'a reproché M. Auroux, je veux au contraire l'habiller en renforçant la protection qu'il veut lui-même instituer par son amendement n° 29.

En effet, une ambiguïté peut exister dans le langage courant à propos de l'acceptation de la promesse de vente.

Sur le plan juridique, une promesse de vente n'est acceptée que lorsque l'intéressé l'a vraiment reçue. Or, dans le langage courant, l'acceptation de la promesse est souvent confondue avec la levée de l'option qui rend la vente définitive.

C'est pourquoi je propose qu'on ajoute après le mot : « acceptée », les mots : « en tant que promesse ».

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable à cet amendement.

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

M. Jean Auroux. Quelle forme juridique doit prendre l'acceptation ? S'agit-il, monsieur le secrétaire d'Etat, d'une acceptation orale ou écrite ?

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Il suffit que le bénéficiaire prenne acte de la proposition qui lui est faite pour qu'il y ait acceptation.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 46. (L'amendement est adopté.)

M. le président. Nous en revenons à l'amendement n° 29. La parole est à M. Auroux, pour soutenir cet amendement.

M. Jean Auroux. Cet amendement, comme tous ceux que le groupe socialiste a déposés, tend à protéger au maximum le candidat à l'accession à la propriété. La formule que nous proposons nous semble, en effet, meilleure et moins restrictive que celle qui figure dans le texte de l'article 1^{er}.

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Il me semble, monsieur le président, que dès lors que l'amendement n° 46 a été adopté, l'amendement n° 29 devient sans objet puisque la protection instituée par le premier est supérieure à celle que propose le second.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable.

M. le président. Maintenez-vous votre amendement, monsieur Auroux ?

M. Jean Auroux. Oui, monsieur le président, car je ne suis pas convaincu par l'explication de M. le secrétaire d'Etat.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 29. (L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Cornette, rapporteur pour avis, a présenté un amendement n° 1 ainsi rédigé :

« Après les mots : « à peine de nullité », substituer à la fin du premier alinéa du paragraphe I de l'article 1^{er} les nouvelles dispositions suivantes :

« Indiquer si l'acquéreur a ou non l'intention de réaliser des constructions ou des travaux de la nature de ceux visés aux alinéas premier et deuxième de l'article L. 421-I du code de l'urbanisme. »

« Dans l'affirmative, l'acte doit, à peine de nullité, comporter en annexe, au choix de l'acquéreur, l'un ou l'autre des certificats d'urbanisme prévus aux a) et b) de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, ledit certificat devant avoir été délivré depuis moins de deux mois. »

MM. Auroux, Alain Richard, Raymond et les membres du groupe socialiste et apparentés ont présenté un sous-amendement n° 66 ainsi rédigé :

« Dans le dernier alinéa de l'amendement n° 1, substituer aux mots : « comporter en annexe », le mot : « reproduire ».

La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour soutenir l'amendement n° 1.

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Cet amendement, comme je l'ai rappelé en donnant l'avis de la commission de la production sur l'amendement n° 68 de M. Daillet, vise essentiellement à étendre le champ d'application du dispositif de protection des acquéreurs.

En effet, il tend à requérir l'exigibilité du certificat d'urbanisme non seulement dans le cas de la construction d'une maison individuelle mais pour toutes les opérations donnant lieu à la délivrance d'un permis de construire. Cette extension importante répond d'ailleurs au souhait de M. Daillet.

La disposition contenue dans le second alinéa donne la possibilité à l'acquéreur d'exiger non seulement le certificat d'urbanisme général visé à l'article L. 410-1 a) du code de l'urbanisme, mais éventuellement celui que prévoit l'article L. 410-1 b) et qui est délivré pour un projet précis. L'acquéreur, sur sa demande, bénéficiera donc d'une garantie supplémentaire.

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 1.

M. le président. La parole est à M. Auroux, pour défendre le sous-amendement n° 66.

M. Jean Auroux. Le certificat d'urbanisme doit être incorporé dans l'acte pour prévenir toute affirmation erronée que l'on relève souvent dans les documents officiels annexés.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 1 et sur le sous-amendement n° 66 ?

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission a donné un avis favorable sur l'amendement n° 1 de la commission de la production dans la mesure où il tend à étendre le champ d'application de la loi.

Elle a également accepté le sous-amendement n° 66.

A titre personnel, je fais observer que, du fait de l'incorporation du certificat d'urbanisme dans l'acte, la responsabilité incombera au rédacteur de l'acte en cas d'erreur commise dans la reproduction.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur le sous-amendement n° 66 ?

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement émet quelques réserves pour deux raisons.

Premièrement, un certificat d'urbanisme annexé à un acte authentique a autant de valeur que s'il est intégré à cet acte. Deuxièmement, en cas d'erreur matérielle — toujours possible — le fait d'incorporer le certificat d'urbanisme dans l'acte entraînera l'annulation de celui-ci, alors qu'il n'en sera pas de même si ce certificat est annexé.

Malgré ces réserves, le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée.

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

M. Henry Canacos. Je rappelle les propos que j'ai tenus cet après-midi au cours de la discussion générale.

Le groupe communiste votera les amendements de la commission de la production car ils tendent à élargir le champ d'application du texte en améliorant — sans la rendre parfaite — la garantie des accédants à la propriété contre les escroqueries éventuelles. Je fais notamment allusion à l'ambiguïté qui subsiste dans le cas de terrains pour lesquels un certificat d'urbanisme a été délivré mais qui sont néanmoins inconstructibles.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 66.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1, modifié par le sous-amendement n° 66.

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

M. le président. MM. Auroux, Alain Richard, Raymond et les membres du groupe socialiste et apparentés ont présenté un amendement n° 30 rectifié, dont la commission accepte la discussion, et qui est ainsi rédigé :

« A la fin du premier alinéa du paragraphe I de l'article 1^{er}, substituer aux mots : « comporter en annexe », le mot : « reproduire ».

La parole est à M. Auroux.

M. Jean Auroux. Cet amendement tombe.

M. le président. L'amendement n° 30 rectifié n'a plus d'objet.

M. Cornette, rapporteur pour avis, a présenté un amendement n° 2 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le second alinéa du paragraphe I de l'article 1^{er} :

« La nullité de l'acte ne peut être invoquée pour l'un ou l'autre de ces motifs que par l'acquéreur et pendant une durée d'un an à compter de la signature par lui de cet acte. »

M. Cornette a présenté un sous-amendement n° 79 ainsi rédigé :

« Après les mots : « de la signature », rédiger ainsi la fin de l'amendement n° 2 : « de cet acte par lui ou par son représentant ».

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. L'amendement n° 2 tend à préciser que la nullité de l'acte peut être invoquée dans deux cas : premièrement, à défaut de mention dans l'acte des intentions de l'acquéreur ; deuxièmement, à défaut de présentation du certificat d'urbanisme.

En outre, je fais observer que la commission de la production et des échanges n'a pas voulu interdire à l'acquéreur de se faire représenter. Elle a souhaité fixer avec précision le point de départ du délai pendant lequel la nullité de l'acte peut être invoquée au jour de la signature de l'acte par la personne que le législateur entend protéger, ce qui répond d'ailleurs à une des préoccupations de la commission des lois. La rédaction proposée tend à éviter toute difficulté d'interprétation de la loi dans le cas de promesses de vente pour lesquelles les signatures de chacune des parties peuvent être très éloignées dans le temps.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 2 et sur le sous-amendement n° 79 ?

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission a émis un avis favorable.

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement est également favorable à l'amendement et au sous-amendement.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 79. (Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 2, modifié par le sous-amendement n° 79. (L'amendement, ainsi modifié, est adopté.)

M. le président. M. Cornette, rapporteur pour avis, a présenté un amendement n° 3, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le paragraphe II de l'article 1^{er} :

« II. — Les dispositions du paragraphe I ci-dessus ne sont pas applicables :

« a) aux ventes d'immeubles à construire régies par les articles L. 261-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

« b) aux actes conclus sous la condition suspensive de la production, dans un délai qu'ils fixent, au choix de l'acquéreur, de l'un ou l'autre des certificats d'urbanisme prévus aux a et b de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, ledit certificat devant avoir été délivré depuis moins d'un mois. »

Le Gouvernement a présenté un sous-amendement n° 47 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le dernier alinéa (b) de l'amendement n° 3 :

« b) aux promesses de vente conclues sous la condition suspensive de la production dans un délai qu'elles fixent d'un certificat d'urbanisme positif prévu au b de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme ; la demande de ce certificat doit être annexée à la promesse. Ce certificat devra avoir été délivré depuis moins d'un mois. »

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

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Cet amendement tend à éviter que des délais trop longs ne soient imposés aux deux parties lors de la vente.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable.

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'Etat pour donner son avis sur l'amendement n° 3 et soutenir le sous-amendement n° 47.

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 3 sous réserve de l'adoption du sous-amendement n° 47.

La nouvelle rédaction proposée pour le paragraphe b de l'amendement tend uniquement à éliminer le certificat d'urbanisme prévu au paragraphe a de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, dont la valeur purement informative est moindre

que celle du certificat visé au b du même article. Afin de renforcer la protection de l'acquéreur, seul ce dernier certificat doit être retenu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 47 ?

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission n'a pas examiné ce sous-amendement, mais elle aurait certainement émis un avis favorable. (*Exclamations sur les bancs des communistes.*)

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

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Ce sous-amendement répond tout à fait à l'esprit de l'amendement n° 3 puisqu'il tend à faciliter les transactions dans le cas où l'acquéreur demande un certificat d'urbanisme détaillé, c'est-à-dire le certificat prévu au b) de l'article L. 410-I du code de l'urbanisme. Celui-ci est certes plus difficile à obtenir, mais il ne faudrait pas pour autant que les délais soient allongés.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 47.

(*Le sous-amendement est adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 3, modifié par le sous-amendement n° 47.

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

M. le président. M. Richomme a présenté un amendement n° 24 ainsi rédigé :

« Compléter le paragraphe II de l'article 1^{er} par la nouvelle phrase suivante :

« Elles ne sont pas non plus applicables aux ventes de terrains compris dans un lotissement autorisé depuis moins de deux ans. »

La parole est à M. Richomme.

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable sur cet amendement.

Je précise cependant, à titre personnel, qu'il tend à éviter la production d'un certificat d'urbanisme pour les ventes de terrains compris dans un lotissement autorisé depuis moins de deux ans.

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement est également opposé à cet amendement car la constructibilité du terrain n'est pas garantie du fait de sa situation dans un lotissement : il y a des exceptions. C'est la raison pour laquelle, toujours dans le souci de renforcer la protection de l'acquéreur, il nous paraît opportun de ne pas prévoir d'exception dans ce cas.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 24.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

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

Je mets aux voix l'article 1^{er}, modifié par les amendements adoptés.

(*L'article 1^{er}, ainsi modifié, est adopté.*)

Article 2.

M. le président. « Art. 2. — I. — Après le deuxième alinéa de l'article L. 261-10 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré le nouvel alinéa suivant :

« L'obligation instituée par le deuxième alinéa de conclure un contrat conforme aux dispositions de l'alinéa premier ne s'applique pas lorsque celui qui a procuré directement ou indirectement le terrain ou le droit de construire sur le terrain s'oblige à procéder à la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation en application du contrat de construction d'une maison individuelle régi par les articles L. 231-1 à L. 231-5. »

« II. — Les dispositions du I du présent article ne font pas obstacle, s'il y a lieu, à l'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce. »

Je suis saisi de deux amendements identiques, n° 26 et 31.

L'amendement n° 26 est présenté par M. Canacos et les membres du groupe communiste; l'amendement n° 31, dont la commission accepte la discussion, est présenté par MM. Auroux, Alain Richard, Raymond et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer l'article 2. »

La parole est à M. Canacos, pour soutenir l'amendement n° 26.

M. Henry Canacos. Je serai bref puisque j'ai déjà indiqué, lors de la discussion générale, les raisons pour lesquelles nous avons déposé cet amendement.

Les dispositions contenues dans l'article 2 sont en retrait par rapport à la législation en vigueur et notamment à la loi de 1971. L'application des textes existants se révèle peut-être difficile, mais ce n'est pas une raison suffisante pour capituler et revenir en arrière en donnant moins de garanties aux acquéreurs. C'est la raison pour laquelle nous demandons la suppression de l'article 2.

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

M. Jean Auroux. Nous avons déjà précisé notre position sur ce sujet lors de la discussion générale.

Nous craignons que l'article 2, s'il est maintenu, ne facilite la constitution par les promoteurs, notamment les plus gros d'entre eux, de réserves foncières importantes au détriment des collectivités locales, des promoteurs locaux, de l'artisanat et de l'emploi local. Les capitaux importants en leur possession leur donneront accès au marché financier national, voire international. Cette inquiétude nous conduit à demander la suppression de l'article 2.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission a donné un avis défavorable. En effet, les préoccupations que suscite la rédaction de l'article 2 devraient être apaisées par les dispositions de l'amendement n° 4 de la commission de la production.

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement partage l'avis de la commission.

M. le président. Je mets aux voix, par un seul vote, les amendements n° 26 et 31.

(*Ces amendements ne sont pas adoptés.*)

M. le président. M. Cornette, rapporteur pour avis, a présenté un amendement n° 4 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le paragraphe I de l'article 2 :

« I. — Après le deuxième alinéa de l'article L. 261-10 du code de la construction et de l'habitation, sont insérées les nouvelles dispositions suivantes :

« L'obligation instituée par le deuxième alinéa de conclure un contrat conforme aux dispositions de l'alinéa premier ne s'applique pas lorsque celui qui a procuré directement ou indirectement le terrain ou le droit de construire sur le terrain :

« 1^{er} s'oblige à procéder à la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation en application du contrat de construction d'une maison individuelle régi par les articles L. 231-1 à L. 231-5 ;

« 2^o et s'engage à verser une somme égale au prix d'achat dudit terrain ou du droit de construire, majoré des frais d'acquisition, à l'acquéreur, si celui-ci en fait la demande, en contrepartie de la vente qui lui en sera faite par l'acquéreur, dans l'un ou l'autre des cas suivants :

« — renonciation du constructeur au contrat, en application du paragraphe VI de l'article L. 231-2 ;

« — résolution du contrat en application des dispositions du paragraphe II de l'article L. 231-2.

« L'exécution de l'engagement prévu au 2^o ci-dessus est garantie dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, par la consignation du prix de vente du terrain ou par la fourniture, par le constructeur, d'une garantie de remboursement donnée sous la forme d'une convention de cautionnement.

« Lorsque le versement mentionné au 2^e ci-dessus est effectué en totalité ou en partie par la personne qui a fourni la garantie prévue à l'alinéa précédent, cette personne peut faire ordonner en justice que le terrain lui demeure en paiement, le cas échéant, jusqu'à due concurrence. »

M. Daillet a présenté un sous-amendement n° 69 ainsi rédigé :
« A la fin du troisième alinéa (1^{er}) du paragraphe 1 de l'amendement n° 4, substituer aux mots : « à L. 231-5 », les mots : « et suivants ».

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

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. J'ai déjà fait part de l'intérêt que la commission de la production a porté à l'examen de l'article 2.

Cet article tend à introduire une dérogation à l'obligation de contrat pour les constructeurs dits « répétitifs ». Cette disposition risquerait d'entraîner des perturbations sur le marché foncier, comme l'ont souligné certains de nos collègues. Je pense notamment au versement d'une prime à l'un des trois secteurs qui s'intéressent à la construction de maisons individuelles.

En contrepartie de l'avantage pour le constructeur procurant le terrain de la possibilité d'échapper au contrat de vente d'immeubles à construire, la commission propose, dans l'amendement n° 4, que le constructeur s'engage à reprendre le terrain qu'il a procuré si l'opération de construction ne peut être poursuivie de son fait pour cause de renonciation du contrat ou en cas de résolution du contrat pour non-obtention du permis de construire.

Nous souhaitons éviter au candidat de se retrouver avec un terrain « sur les bras », où il ne pourra jamais construire. C'est la moindre des compensations acceptable en contrepartie de la facilité accordée au constructeur.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission a émis un avis favorable.

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement est également favorable.

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

M. Jean-Marie Daillet. Je tiens à féliciter la commission de la production d'avoir sauvé l'article 2.

Moi-même, je n'étais pas sûr de mon fait et j'ai été sensible aux arguments avancés par les uns et les autres.

Très souvent, certes, le fait a été sanctionné par le droit. Cela est arrivé en des occasions plus célèbres. Mais les dispositions de l'article 2 comportent un risque. L'amendement n° 4 de la commission de la production tend à supprimer ce risque éventuel. C'est pourquoi je vous demande de l'adopter.

Quant au sous-amendement n° 69, il s'agit d'un texte de pure forme qui ne préjuge nullement des dispositions prévues après l'article L. 231-5 du code de la construction et de l'habitation.

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

M. Henry Canacos. Le groupe communiste votera l'amendement n° 4. N'y voyez aucune incohérence avec notre proposition de suppression de l'article 2, que l'Assemblée a rejetée. L'amendement de la commission de la production nous paraît limiter les dégâts. Il est en tout cas meilleur que le texte initial.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 69 ?

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission ne l'a pas examiné.

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 69. (Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 4, modifié par le sous-amendement n° 69.

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

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

Je mets aux voix l'article 2, modifié par l'amendement n° 4. (L'article 2, ainsi modifié, est adopté.)

Article 3.

M. le président. Je donne lecture du premier alinéa de l'article 3 :

« Article 3. — Les dispositions des articles L. 231-1, L. 231-2 et L. 231-3 du code de la construction et de l'habitation sont remplacées et complétées par les dispositions suivantes : »

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

M. le président. « Art. L. 231-1. — Tout contrat autre que celui mentionné au titre II du présent livre par lequel une personne dite « constructeur » :

« — s'oblige à procéder directement ou indirectement à la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant qu'un seul logement,

« — ou s'oblige à procéder directement ou indirectement à la construction de l'ensemble des ouvrages de fondation, d'ossature et de couvert d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant qu'un seul logement et accomplit en outre l'une des trois missions consistant soit à proposer ou faire proposer le plan de cet immeuble au maître de l'ouvrage, soit à procurer directement ou indirectement le terrain d'assise, soit à se charger d'accomplir les opérations administratives concourant à la réalisation de la construction.

« — est soumis aux dispositions du présent chapitre.

« Ce contrat, dit « contrat de construction d'une maison individuelle », doit comporter les énonciations suivantes :

« a) L'affirmation de la conformité du projet aux règles de construction prescrites en application du code de l'urbanisme et du présent code lorsque le constructeur propose ou fait proposer le plan au maître de l'ouvrage ;

« b) La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire, ainsi que la désignation précise du terrain sur lequel il doit être édifié ;

« c) La notice descriptive et les conditions d'exécution technique des travaux ainsi que, le cas échéant, l'indication que le constructeur a proposé ou fait proposer le plan, ou procuré directement ou indirectement le terrain, ou se charge d'accomplir les opérations administratives concourant à la réalisation de la construction ;

« d) Le prix convenu à l'exception du coût des travaux de raccordement aux réseaux divers, mais y compris, s'il y a lieu, les honoraires afférents à l'établissement du plan ainsi que les limites et conditions dans lesquelles la révision du prix peut intervenir et qui sont fixées par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 242-2, la clause du contrat prévoyant la révision devant pour être valable être mentionnée en caractères très apparents ;

« e) Les modalités de règlement à mesure de l'avancement des travaux, qui sont fixées par décret en Conseil d'Etat ;

« f) Le délai de dépôt de la demande de permis de construire et le délai d'exécution des travaux à compter de l'accomplissement des formalités réglementaires préalables à la construction ;

« g) La description et l'estimation du coût de ceux des travaux d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation et à l'utilisation ou à l'habitation de l'immeuble et qui ne sont pas compris dans le prix, à l'exception des travaux de raccordement aux réseaux divers ; l'indication de ceux-ci et la mention que leur coût n'est pas inclus dans le prix sauf s'ils sont exécutés par le constructeur ;

« h) L'indication des garanties légales qui doivent être apportées, la nature de celles que le constructeur apporte pour la bonne exécution de sa mission et, s'il y a lieu, la raison sociale et l'adresse du garant. »

Je suis saisi de deux amendements identiques, n° 70 et 91.

L'amendement n° 70 est présenté par M. Daillet ; l'amendement n° 91, dont la commission accepte la discussion, est présenté par M. Jean Briane et M. de Maigret.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Dans le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, substituer au mot : « dite », le mot : « dénommée ».

La parole est à M. Daillet, pour soutenir l'amendement n° 70.

M. Jean-Marie Daillet. Cet amendement est de pure forme et a pour but de préciser la rédaction de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.

M. le président. La parole est à M. Briane, pour soutenir l'amendement n° 91.

M. Jean Briane. Mon amendement étant identique à celui qu'a déposé M. Daillet, je ne puis que faire mienne l'intervention de mon collègue.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission n'a pas examiné ces amendements.

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. Je mets aux voix le texte commun des amendements n° 70 et 91.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. M. Cornette, rapporteur pour avis, a présenté un amendement n° 5 ainsi rédigé :

« I. — Dans le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : « procéder directement ou indirectement à la construction de », les mots : « construire ou faire construire ».

« II. — En conséquence, procéder à la même substitution dans le troisième alinéa de cet article. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Lors de conversations avec les professionnels, il est apparu que les mots « procéder directement ou indirectement à la construction de » risqueraient de donner lieu à des interprétations différentes selon les juridictions. Aussi la commission de la production et des échanges a-t-elle pensé que, si l'on pouvait maintenir ces termes pour ce qui concerne le terrain, parce que, là, c'est plus difficile, il paraissait plus clair et plus précis de dire « construire ou faire construire », pour la construction proprement dite.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission a émis un avis favorable.

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement est favorable à cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 5.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n° 90 et 92, dont la commission accepte la discussion.

L'amendement n° 90 est présenté par M. Fèvre et M. Delong ; l'amendement n° 92 est présenté par M. Jean Briane et M. de Maigret.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer le troisième alinéa du texte proposé pour l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. Charles Fèvre, pour soutenir l'amendement n° 90.

M. Charles Fèvre. Il me semble nécessaire de rappeler l'esprit de la proposition de loi qui nous est soumise. A quoi tend-elle ? A protéger le candidat à l'accès à la propriété à l'égard du constructeur de maisons individuelles clés en mains, étant entendu que le terrain est souvent compris dans l'opération.

Toutes les exigences prévues par la proposition de loi se justifient lorsqu'une société de construction individuelle ou un groupement d'artisans agissent en tant que véritables constructeurs ou encore lorsqu'une entreprise artisanale, qu'elle soit de gros œuvre ou de second œuvre, est effectivement le chef de file d'un groupement formel ou informel d'entreprises ayant pour objectif de réaliser une construction individuelle.

Tel est, je crois, le sens du deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.

Mais le troisième alinéa va plus loin, car il inclut des entreprises qui réalisent des opérations souvent bien différentes de celles qui sont visées normalement dans la proposition de loi.

Je prendrai l'exemple des entreprises artisanales de gros œuvre.

Ces entreprises réalisent les fondations, les murs, souvent la toiture, notamment en zone rurale, où il y a de nombreux candidats à la construction de maisons individuelles. Dès lors qu'elles proposeront ou feront proposer le plan de construction — c'est-à-dire en pratique qu'elles indiqueront l'adresse d'un architecte — qu'elles procureront directement ou indirectement le terrain, qu'elles accompliront les formalités administratives d'obtention du permis de construire auprès de la direction départementale de l'équipement, elles devront établir un contrat de construction.

Or il s'agit là de services que peut rendre un artisan du bâtiment en gros œuvre qui emploie quelques ouvriers et qui chargera de ces opérations celui qui s'occupe habituellement de ses devis ou de ses démarches administratives. Soumettre une telle entreprise aux contrats de construction conduirait, à mon avis, à la soumettre à des obligations, à des contraintes et à une responsabilité financière, voire pénale, qui sont disproportionnées avec les services que je viens d'évoquer et qui constituent le prolongement normal de son activité. Il convient, d'ailleurs, de remarquer que ces entreprises seraient par là même financièrement responsables de la réalisation complète d'une opération de construction dont elles n'ont pas la maîtrise.

Le troisième alinéa n'ajoute donc rien en ce qui concerne les constructeurs visés par la proposition de loi, mais va créer de nouvelles obligations à de petites entreprises artisanales du bâtiment qui connaissent déjà bien des difficultés.

M. Emmanuel Hamel. Effectivement !

M. Charles Fèvre. Au demeurant, nous avons grand besoin, surtout en zone rurale, de ce type d'entreprise, qui constitue souvent la base de l'emploi.

M. Jean Briane. C'est exact !

M. Charles Fèvre. Les entreprises artisanales du bâtiment subissent assez d'obligations et de contraintes pour qu'il faille éviter d'en ajouter de nouvelles, qui n'offrent aucune utilité et dont la suppression ne dénaturerait en aucune façon la proposition de loi, laquelle me semble, par ailleurs, parfaitement justifiée.

Telles sont les raisons qui me conduisent à demander la suppression du troisième alinéa du texte proposé pour l'article L. 231-1, qui élargit excessivement le champ d'application normalement destiné au constructeur et accroit les obligations, sans renforcer en quoi que ce soit la protection à laquelle tout accédant à la propriété peut légitimement prétendre.

M. Emmanuel Hamel. Très bien !

M. le président. La parole est à M. Jean Briane, pour défendre l'amendement n° 92.

M. Jean Briane. Les motifs qui m'ont conduit à déposer cet amendement de suppression sont le fruit d'un raisonnement analogue à celui de M. Fèvre.

L'alinéa en question comporte, en effet, une certaine ambiguïté. Il ne saurait être question de faire supporter à des artisans ou à de petites entreprises qui interviennent pour le compte d'un constructeur de maisons individuelles des responsabilités qu'ils n'ont pas à assumer puisqu'ils n'ont pas la maîtrise du projet.

Pour ne pas allonger ce débat, je dirai simplement que je partage le point de vue de M. Fèvre. Ayant été moi-même constructeur de maisons individuelles avant d'être parlementaire, je connais parfaitement ce problème et je crois qu'il faut éviter de faire supporter à des artisans ou à de petites entreprises des responsabilités qui ne sont pas les leurs.

M. Emmanuel Hamel. C'est la voix de la sagesse.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission n'a pas examiné ces amendements.

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

M. Marcel Cavaillé, secrétaire d'Etat. Monsieur le président, il me semble que ces amendements ont le même objet que les amendements n^{os} 71 et 72 de M. Daillet.

Aussi, je vous demande de bien vouloir réserver le vote sur les amendements n^{os} 90 et 92.

M. le président. Les amendements de M. Daillet n'ont pas exactement le même objet puisqu'ils tendent à modifier le troisième alinéa, alors que les amendements n^{os} 90 et 92 visent à le supprimer.

La parole est à M. Daillet.

M. Jean-Marie Daillet. Monsieur le président, les amendements n^{os} 72 et 73 me paraissent de nature à donner toute satisfaction à M. Fèvre et à M. Briane.

M. le président. Vous souhaitez donc qu'ils soient mis en discussion dès maintenant, conformément au vœu de M. le secrétaire d'Etat ?

M. Jean-Marie Daillet. Oui, monsieur le président.

M. le président. Nous allons procéder à une discussion commune des amendements n^{os} 71 de M. Daillet, 48 du Gouvernement, 72 de M. Daillet, 49 du Gouvernement et 73 de M. Daillet.

L'amendement n^o 71, dont la commission accepte la discussion, est ainsi rédigé :

« Dans le troisième alinéa du texte proposé pour l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « d'ossature », insérer les mots : « de clos ». L'amendement n^o 48 est ainsi rédigé :

« Dans le troisième alinéa du texte proposé pour l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « de couvert », insérer les mots : « et de tous éléments en tenant lieu quel que soit le procédé technique utilisé ».

L'amendement n^o 72, dont la commission accepte la discussion, est ainsi libellé :

« Après les mots : « accomplit en outre », rédiger ainsi la fin du troisième alinéa du texte proposé pour l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation : « ... avec les opérations administratives concourant à la réalisation de la construction, l'une des deux missions consistant soit à se charger de proposer le plan de cet immeuble au maître d'ouvrage, soit à procurer le terrain d'assise de la construction ».

L'amendement n^o 49 est ainsi rédigé :

« A la fin du troisième alinéa du texte proposé pour l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : « d'accomplir les », les mots : « d'accomplir tout ou partie des ».

L'amendement n^o 73, dont la commission accepte la discussion, est ainsi rédigé :

« Après le troisième alinéa du texte proposé pour l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, insérer le nouvel alinéa suivant :

« — ou intervient à la suite d'une publicité proposant une construction remplissant les conditions ci-dessus définies, ».

La parole est à M. Daillet, pour défendre les amendements n^{os} 71, 72 et 73.

M. Jean-Marie Daillet. En tant qu'auteur de la première proposition, j'ai eu maintes fois l'occasion de rencontrer les représentants les plus qualifiés des artisans du bâtiment. Ceux-ci avaient d'ailleurs fait remettre à tous les parlementaires, par l'intermédiaire de leurs fédérations départementales, des observations plutôt hostiles aux dispositions proposées par cet alinéa.

Dans l'intervalle, je me suis mis d'accord avec eux sur les amendements n^{os} 71, 72 et 73, qui définissent le domaine d'intervention de la loi et précisent les dispositions qui s'appliquent aux constructeurs, qu'il s'agisse ou non d'artisans. Ces trois amendements répondent donc au souci des professionnels avec lesquels je me suis entretenu.

Il est exact que nous n'avions pas mesuré les conséquences que pouvait avoir ce troisième alinéa sur les activités de nombreuses entreprises artisanales spécialisées dans le gros œuvre. Il serait grave, en effet, de forcer des petites entreprises à se regrouper brutalement, ce qui risquerait d'en faire disparaître beaucoup. Mais les artisans sont eux-mêmes convaincus que l'évolution va dans le sens des regroupements. Nous en connaissons tous qui — Dieu merci ! — marchent fort bien et permettent aux entreprises qui se regroupent de mieux construire, d'avoir davantage de clients, de travailler selon des méthodes plus rationnelles et de mieux satisfaire le consommateur. Il faut respecter cette évolution et souhaiter qu'elle se poursuive, mais non faire le jeu des seuls constructeurs « répétitifs ». Il faut, en somme, permettre aux artisans de travailler paisiblement.

L'article 3 respectant ce souci, personne, je pense, ne verra d'inconvénient à l'adoption des amendements n^{os} 71, 72 et 73 — l'amendement n^o 71 visant à introduire la notion de clôture, l'amendement n^o 72 tendant à définir précisément la mission du constructeur, et l'amendement n^o 73 évoquant la publicité, que la plupart des artisans de gros œuvre ne font pas.

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

M. Marcel Cavaillé, secrétaire d'Etat. L'amendement n^o 48 a pour but d'assurer que les constructeurs qui construisent des maisons avec des éléments industrialisés entrent bien dans le champ d'application de ce texte.

En effet, les progrès de la technique de l'industrialisation peuvent conduire à considérer, à tort, qu'il s'agit d'une vente mobilière dès lors que la maison est réalisée en éléments préfabriqués. Il faut que les acquéreurs de telles maisons bénéficient de la protection prévue par cette proposition de loi.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur ces cinq amendements ?

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission ne les a pas examinés.

Cependant, j'estime personnellement qu'ils vont dans le sens des observations formulées dans le rapport qui a été approuvé par la commission des lois.

M. le président. La parole est à M. Jean Briane.

M. Jean Briane. Ainsi que je le soulignais tout à l'heure, cet alinéa présente une certaine ambiguïté. Celle-ci n'a pas été dissipée par les explications de M. Daillet et de M. le secrétaire d'Etat.

En effet, lorsqu'un groupe d'entreprises ou d'artisans fonctionne sous la forme d'un groupement d'intérêt économique et livre une maison individuelle, il est normal qu'il soit soumis aux dispositions de ce texte. Mais il arrive très souvent que, localement, des entreprises ou des artisans soient appelés à intervenir pour le compte d'un constructeur qui vient de l'extérieur. Je crains que, si nous adoptons les différents amendements qui nous sont proposés, cela ne suscite un important contentieux.

Aussi préférerais-je supprimer purement et simplement cet alinéa.

M. Emmanuel Hamel. Très bien ! Ainsi, ce sera net.

M. le président. La parole est à M. Charles Fèvre.

M. Charles Fèvre. Je partage entièrement l'avis de mon collègue M. Briane.

On peut effectivement penser que, en zone urbaine, les regroupements sont souhaitables — même s'ils doivent se faire progressivement — et qu'il convient de les encourager. En milieu rural, les artisans travaillent, certes, en coopération, mais leur regroupement n'est peut-être pas souhaitable et est même souvent impossible.

Aussi, je le répète, le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 231-1 se suffit à lui-même.

Il appartiendra aux tribunaux d'apprécier s'il y a ou s'il devait y avoir contrat de construction. Mais mieux vaut s'en tenir à un texte relativement simple et strict comme celui-là,

plutôt que d'y inclure, comme le fait le troisième alinéa, les menus services que peuvent rendre des artisans du bâtiment, dont c'est le prolongement normal de l'activité, notamment en milieu rural.

Voilà pourquoi, en dépit des démarches et des accords qui ont conduit aux différents amendements qui viennent de nous être présentés, je persiste à souhaiter la suppression de cet alinéa.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. La suppression de cet alinéa irait à l'encontre de l'intérêt même des artisans, car il ne fait aucun doute que les autres constructeurs ne manqueraient pas de faire valoir aux candidats à la construction que, en traitant avec des artisans, ils ne jouissent d'aucune protection.

Pour ma part, je suis favorable aux amendements qui ont été déposés par M. Daillet et par le Gouvernement.

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

M. Jean-Marie Daillet. Je remercie M. le rapporteur d'avoir souligné le risque auquel on s'exposerait en supprimant cet alinéa.

Elu d'une région rurale, j'ai le souci de la protection des petits artisans du bâtiment. On voudrait leur faire perdre leur clientèle au profit de ceux qui se seront organisés qu'on ne s'y prendrait pas autrement ! Pourquoi être plus royaliste que le roi, puisque, en l'occurrence, il s'agit de propositions de la profession elle-même ?

M. le président. La parole est à M. Charles Fèvre.

M. Charles Fèvre. L'argument de M. le rapporteur n'est pas sans valeur. En effet, le client peut penser qu'il existe pour lui un avantage à traiter avec des entrepreneurs dont la responsabilité est garantie par un contrat de construction et qui se trouvent par là même soumis à des obligations et à des contraintes.

Mais il faut voir les choses comme elles sont. D'abord, il y a presque toujours un architecte, qui a déjà une certaine responsabilité. Ensuite, il existe une garantie décennale, à la charge de l'artisan. Enfin, des relations permanentes et étroites s'établissent entre le candidat accédant à la propriété et les entrepreneurs.

Par conséquent, l'argument de M. le rapporteur ne me paraît pas de nature à justifier le maintien de cet alinéa.

M. le président. La parole est à M. Jean Briane.

M. Jean Briane. L'argument de M. le rapporteur ne tient pas. En effet, lorsque des artisans ou de petites entreprises veulent participer à la construction de maisons individuelles, en assumant la responsabilité en tant qu'entreprises, qu'elles agissent seules ou en s'associant à d'autres entreprises, il n'y a pas de problème. Mais quand l'artisan ou la petite entreprise intervient dans une construction à la demande d'un constructeur de maisons individuelles pour exécuter un travail précis, il a certes la responsabilité du travail effectué, mais il ne doit pas avoir la même responsabilité qu'un constructeur de maisons individuelles.

Par conséquent, pour éviter toute confusion, qui risquerait de susciter des contentieux, je souhaite que soit purement et simplement supprimé cet alinéa.

J'ajoute que le deuxième alinéa protège déjà les candidats à la construction de maisons individuelles et que, s'il convient sans doute de protéger ceux-ci — et tel est bien l'objet de cette proposition de loi — il faut également protéger les artisans qui n'interviennent pas en tant que constructeurs.

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

M. Jean Auroux. Je note avec un certain intérêt l'embaras de la majorité. (*Protestations sur les bancs de l'union pour la démocratie française.*)

Maintenant qu'elle a voté l'article 2, qui fait la part belle aux groupements industriels de construction...

M. Jacques Richomme, rapporteur. Cela n'a rien à voir.

M. Jean Auroux. ... elle essaie de protéger les entreprises locales, les entreprises artisanales, qui assurent — les rapporteurs l'ont rappelé — environ 70 p. 100 des constructions individuelles.

Là aussi, on voit les insuffisances, les imperfections et même les graves lacunes d'un texte dont on mesurera l'impact négatif sur l'emploi des petites et moyennes entreprises du bâtiment dans les zones rurales, dans les petites cités, dans les bourgades.

Nous aurons sans doute, hélas ! l'occasion d'en reparler. Il faut que chacun soit bien conscient des difficultés qui surgiront sans tarder lors de l'application de ces dispositions. Et le fait que six amendements aient été déposés montre que l'on reconnaît implicitement, ou explicitement, que des problèmes se poseront après l'adoption de l'article.

M. Jean-Louis Schmitter. Belle déclaration d'irresponsable !

M. le président. Je mets aux voix, par un seul vote, les amendements n^{os} 90 et 92.

(*Ces amendements sont adoptés.*)

M. le président. En conséquence, les amendements n^{os} 71, 48, 72 et 49 deviennent sans objet.

M. Henry Canacos. Quelle hécatombe !

M. le président. Nous en arrivons à l'amendement n^o 73 qui a déjà été défendu par M. Daillet, son auteur.

Quel est l'avis de la commission sur cet amendement ?

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission ne l'a pas examiné.

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée.

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

M. Jean Auroux. Cet amendement prouve qu'il est difficile d'élaborer une loi sur l'accession à la propriété sans faire allusion, ne serait-ce que par le biais d'un petit alinéa, au problème de la publicité immobilière.

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

M. Jean-Marie Daillet. Monsieur Auroux, les artisans peuvent considérer comme discriminatoire le fait de pouvoir ou non user massivement de la publicité. C'est tout ! Pourquoi nous reprocher un amendement qui, à mon avis, est protecteur ?

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 73.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. MM. Alain Richard, Auroux et les membres du groupe socialiste et apparentés ont présenté un amendement n^o 80, dont la commission accepte la discussion et qui est ainsi rédigé :

« Dans le cinquième alinéa du texte proposé pour l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « contrat de construction d'une maison individuelle doit » insérer les mots : « être conclu par acte authentique et ».

La parole est à M. Auroux.

M. Jean Auroux. Cet amendement, qui apporte une protection complémentaire, se justifie par son texte même.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission n'a pas examiné cet amendement.

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement est très réticent en ce qui concerne cet amendement.

Il est en effet plus normal, plutôt que de contraindre arbitrairement l'intéressé, de laisser à celui-ci la liberté de choisir entre deux formules possibles, celle de l'acte authentique et celle de l'acte sous seing privé ; en raison de la différence de coût et d'intérêt qui existe entre ces deux formules, il doit être seul juge de celle qui lui est le mieux appropriée.

L'avis du Gouvernement est donc défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 80.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. M. Daillet a présenté un amendement n° 74, dont la commission accepte la discussion et qui est ainsi rédigé :

« Au début du huitième alinéa (c) du texte proposé pour l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, supprimer les mots : « et les conditions d'exécution technique des travaux ».

La parole est à M. Daillet.

M. Jean-Marie Daillet. Cet amendement a pour objet de supprimer quelques mots qui me paraissent superflus dans la mesure où le huitième alinéa (c) remplace logiquement les devis descriptifs par la notice descriptive.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission n'a pas examiné cet amendement.

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 74.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Daillet a présenté un amendement n° 75, dont la commission accepte la discussion et qui est ainsi rédigé :

« Dans le huitième alinéa (c) du texte proposé pour l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « le cas échéant », insérer les mots : « s'il s'agit de travaux partiels ».

La parole est à M. Daillet.

M. Jean-Marie Daillet. Nous abordons avec cet amendement un problème de fond tout à fait nouveau, celui qui est posé par les constructeurs qui livrent un gros œuvre en quelque sorte brut, et qui est à terminer ; c'est ce que, dans le jargon français qu'il nous arrive de parler, nous appelons les livraisons en « kit ».

Il est utile de prévoir qu'un constructeur pourra, dans ce cas, se soumettre au moins volontairement aux dispositions de la loi. Telle est la raison de cet amendement.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission n'a pas examiné cet amendement.

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement s'en remet encore à la sagesse de l'Assemblée.

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

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. A titre personnel, je précise que je suis défavorable à cet amendement.

Je me permets de faire remarquer à M. Daillet que l'exposé sommaire qui accompagne son amendement ne correspond pas au dispositif que celui-ci tend à mettre en place.

En fait, dans tous les cas — même s'il s'agit de la construction d'une maison complète — il faut que l'étendue des responsabilités du constructeur soit précisée.

Enfin, je considère que, après les votes qui ont été émis sur d'autres dispositions, l'amendement est sans objet.

M. le président. L'amendement est-il maintenu, monsieur Daillet ?

M. Jean-Marie Daillet. Convaincu par M. Cornette, je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 75 est retiré.

Je suis saisi de deux amendements, n° 6 et 50, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 6, présenté par M. Cornette, rapporteur pour avis, est ainsi rédigé :

« Dans le neuvième alinéa (d) du texte proposé pour l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, supprimer les mots : « à l'exception du coût des travaux de raccordement aux réseaux divers, mais ».

L'amendement n° 50, présenté par le Gouvernement, est ainsi rédigé :

« Dans le neuvième alinéa (d) du texte proposé pour l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « réseaux divers », insérer les mots : « dont le prix et l'exécution dépendent des services concessionnaires ».

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

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Dans le texte proposé pour le neuvième alinéa (d) de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, s'agissant du prix convenu, qui est l'une des indications que doit comporter le contrat, nous proposons de supprimer l'exception concernant le coût des travaux de raccordement aux réseaux divers.

Rien ne paraît justifier cette exception. Nous savons bien que le raccordement aux réseaux intervient quelquefois lourdement dans le coût de la construction. Or, sans raccordement, la maison n'est pas habitable, et c'est une des mauvaises surprises qu'ont rencontrées les constructeurs dans certains cas.

C'est pourquoi la commission de la production propose de supprimer la disposition qui institue cette exception et qui, d'ailleurs, est en contradiction avec le paragraphe (g) du même article, lequel prévoit que le coût des travaux en cause est inclus dans le prix si ceux-ci sont exécutés par le constructeur.

On ne peut pas vouloir une chose et son contraire. La suppression de la disposition en cause nous est donc apparue utile.

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'Etat, pour soutenir l'amendement n° 50.

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Il importe de préciser qu'il s'agit des travaux de raccordement dont le prix et l'exécution dépendent non pas du constructeur, mais des services concessionnaires. En effet, le cas est différent lorsque le montant des travaux n'est pas prévisible.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les deux amendements ?

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission des lois, convaincue par les explications de M. Cornette, a donné un avis favorable à l'amendement n° 6. Elle a aussi émis un avis favorable à l'amendement n° 50.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 6 ?

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement accepte l'amendement.

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

M. Jean Auroux. Nous sommes favorables à l'amendement n° 6.

Mais, s'agissant de l'amendement n° 50, nous estimons que la disposition est également valable pour les réseaux en régie. Serait-il possible de le préciser par un sous-amendement ?

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement n'y voit pas d'objection.

M. le président. La présidence souhaiterait être saisie d'un texte, monsieur Auroux.

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Je voudrais vous faire part de ma perplexité : si l'Assemblée adopte l'amendement n° 6, comment pourra-t-elle voter l'amendement n° 50 ?

Il faut supprimer l'exception concernant le coût des travaux de raccordement aux réseaux divers. On protégerait mal les candidats acquéreurs et on leur préparerait une très mauvaise surprise si l'on prévoyait que le coût du raccordement ne sera pas prévu dans le prix figurant dans le contrat.

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

M. Jean Briane. Si l'Assemblée adopte l'amendement n° 6, l'amendement n° 50 devra tomber.

M. Henry Canacos. Effectivement.

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 50 devient sans objet.

M. Henry Canacos. Et il n'est plus besoin de le sous-amender !

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n° 51 et 76, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 51, présenté par le Gouvernement, est ainsi rédigé :

Dans le dixième alinéa (e) du texte proposé pour l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, avant le mot : « travaux », insérer les mots : « études et ».

L'amendement n° 76, présenté par M. Daillet dont la commission accepte la discussion, est ainsi rédigé :

« Dans le dixième alinéa (e) du texte proposé pour l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « travaux », insérer les mots : « d'étude et d'exécution ».

La parole est à M. le secrétaire d'Etat, pour défendre l'amendement n° 51.

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Dans le montant des dépenses prévisibles, seuls les travaux sont prévus. Or les études font partie intégrante des dépenses.

M. le président. La parole est à M. Daillet, pour soutenir l'amendement n° 76.

M. Jean-Marie Daillet. Dans un souci identique, je propose d'insérer les mots « d'étude et d'exécution » après le mot « travaux ». Cela permettrait de couvrir l'ensemble des travaux qualifiés et d'éviter toute ambiguïté.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission a émis un avis favorable sur l'amendement n° 51 du Gouvernement et n'a pas examiné l'amendement n° 76.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 51.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 76 n'a plus d'objet.

Je suis saisi de deux amendements, n° 52 et 7, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 52, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le onzième alinéa (f) du texte proposé pour l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation :

« f) Le délai de dépôt de la demande de permis de construire lorsque cette demande est présentée par la personne qui se charge de la construction, le délai d'ouverture du chantier à compter de l'obtention du permis de construire, et le délai d'exécution des travaux à partir de cette obtention. »

Sur cet amendement, je suis saisi, par M. Cornette, d'un sous-amendement n° 89 ainsi libellé :

« Après les mots : « à compter de », rédiger ainsi la fin de l'amendement n° 52 :

« la plus tardive des deux dates suivantes :

« — date de la délivrance des autorisations administratives nécessaires pour entreprendre la construction ;

« — date de la réalisation de la condition suspensive sous laquelle le contrat a été conclu ou est considéré comme conclu en application des articles 17 et 18 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier, et le délai d'exécution des travaux à partir de la plus tardive de ces deux dates. »

L'amendement n° 7, présenté par M. Cornette, rapporteur pour avis, est ainsi rédigé :

« Après les mots : « à compter de », substituer à la fin du onzième alinéa (f) du texte proposé pour l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation les nouvelles dispositions suivantes :

« la plus tardive des deux dates suivantes :

« — date de la délivrance des autorisations administratives nécessaires pour entreprendre la construction ;

« — date de la réalisation de la condition suspensive sous laquelle le contrat a été conclu ou est considéré comme conclu en application des articles 17 et 18 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier. »

La parole est à M. le secrétaire d'Etat, pour défendre l'amendement n° 52.

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Il s'agit d'une nouvelle rédaction de l'alinéa (f), qui tient compte du fait que la personne qui se charge de la construction n'est pas forcément celle qui présente la demande de permis de construire.

Dans ce cas là, il faut bien préciser que l'obligation d'indiquer le délai de dépôt de cette demande n'existe que dans le cas où c'est cette personne qui présente la demande.

Par ailleurs, il est souhaitable de mentionner le délai d'ouverture du chantier puisque tout ajournement de cette ouverture a une incidence sur le calcul de la révision éventuelle du prix.

M. le président. Et quel est l'avis du Gouvernement sur le sous-amendement n° 89, monsieur le secrétaire d'Etat ?

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. N'ayant pas connaissance de ce sous-amendement, je m'en remets à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour soutenir le sous-amendement n° 89 et l'amendement n° 7.

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Le sous-amendement n° 89 est d'ordre rédactionnel.

Quant à l'amendement du Gouvernement, il reprend une partie de l'amendement n° 7 adopté par la commission de la production, et auquel la commission des lois a donné un avis favorable.

Nous abordons ici un point délicat. Il s'agit du délai d'exécution des travaux, dont la mention dans le contrat est importante.

A partir du moment où l'on fixe un délai, il importe de bien préciser le point de départ de celui-ci. Tel est l'objet de l'amendement n° 7.

Deux points de départ sont possibles en l'occurrence : d'une part, la date de la délivrance du permis de construire, avant laquelle aucune opération ne peut démarrer ; d'autre part, la date d'obtention des prêts qui assurent le financement.

Nous proposons de retenir la plus tardive de ces deux dates, de manière qu'en aucun cas le point de départ du délai ne dépende de la volonté du constructeur.

Encore une fois, il s'agit de mieux protéger l'acquéreur.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission a donné un avis favorable au sous-amendement et à l'amendement.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 89.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 52, modifié par le sous-amendement n° 89.

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

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 7 n'a plus d'objet.

M. Canacos et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement n° 27 rectifié ainsi rédigé :

« Après les mots : « compris dans le prix », supprimer la fin de l'avant-dernier alinéa (g) du texte proposé pour l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. Canacos.

M. Henry Canacos. Notre amendement vise à supprimer la fin de l'alinéa (g), qui avait été ajoutée par la commission des lois, c'est-à-dire à revenir au texte initial. Il constitue le prolongement de l'amendement n° 6 de la commission de la production et des échanges qui a été adopté.

Nous souhaitons que, dans tous les cas, le coût de l'ensemble des travaux de raccordement aux réseaux divers soit compris dans le prix.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable à l'adoption de cet amendement.

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

M. Marcel Cavaillé, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement est également hostile à l'amendement.

M. Jean Briane. Pourquoi ces deux avis défavorables ?

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 27 rectifié.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Cornette, rapporteur pour avis, a présenté un amendement n° 8 ainsi rédigé :

« Après les mots : « compris dans le prix », rédiger ainsi la fin du douzième alinéa (g) du texte proposé pour l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation :

« ; toutefois ces mentions ne sont pas obligatoires pour les travaux de raccordement aux réseaux divers dont les organismes concessionnaires de service public se réservent l'exécution, lorsque, d'une part, le contrat n'a pas été précédé d'un contrat d'études préalables et que le constructeur n'a pas procuré directement ou indirectement le terrain, et que, d'autre part, le contrat comporte, de la main du maître de l'ouvrage, une mention par laquelle celui-ci reconnaît avoir été informé de la nature de ces travaux et du fait que leur coût n'est pas inclus dans le prix ; »

Sur cet amendement, je suis saisi, par le Gouvernement, d'un sous-amendement n° 53 ainsi rédigé :

« Au début de l'amendement n° 8, substituer aux mots : « dont les organismes concessionnaires des services publics se réservent l'exécution » les mots : « dont le prix et l'exécution dépendent des services concessionnaires ».

La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour soutenir l'amendement n° 8.

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Cet amendement de la commission de la production et des échanges répond aux préoccupations qui ont inspiré l'amendement n° 27 rectifié de M. Canacos.

En effet, la nouvelle rédaction qu'il propose pour la fin du paragraphe (g) du texte proposé pour l'article L. 231-1 tend :

Premièrement, à limiter la portée de la dérogation à l'obligation de mentionner le coût aux seuls travaux dont un concessionnaire de service public se réserve l'exécution ;

Deuxièmement, à interdire cette dérogation dans le cas où le constructeur a eu la possibilité d'étudier ce coût soit parce qu'il a conclu un contrat d'études préalables — nous reviendrons sur ce point important — soit parce qu'il a procuré le terrain et connaît donc à l'évidence le coût des raccordements ;

Troisièmement, à renforcer l'information des consommateurs dans le cas où le constructeur ne sera pas tenu de mentionner le coût de ces travaux.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission a donné un avis favorable.

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

M. Marcel Cavaillé, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement est également favorable à cet amendement et renonce à son sous-amendement qui est devenu sans objet après le vote intervenu sur le paragraphe (d).

M. le président. Le sous-amendement n° 53 est retiré.

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Je me demande maintenant si, l'amendement n° 27 rectifié ayant été adopté, l'amendement n° 8 ne tombe pas.

M. Henry Canacos. Il devrait tomber.

M. le président. Mais non, il peut s'ajouter.

M. Henry Canacos. Cela devient incohérent !

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Vous avez raison, monsieur le président, les deux amendements sont complémentaires. Je maintiens donc l'amendement n° 8.

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Daillet a présenté un amendement n° 77, dont la commission accepte la discussion, et qui est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le dernier alinéa (h) du texte proposé pour l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation :

« L'indication de la garantie intrinsèque apportée par la personne qui s'est chargée de la construction pour la bonne exécution de sa mission, à moins que cette personne n'apporte la preuve d'une garantie extrinsèque et, s'il y a lieu, la raison sociale et l'adresse du garant. »

La parole est à M. Daillet.

M. Jean-Marie Daillet. Nous en arrivons à la garantie apportée par la personne qui s'est chargée de la construction. La rédaction que je propose pour le dernier alinéa de l'article L. 231-1 me semble de nature à éviter certains abus.

On peut craindre, en effet, que dans nombre d'opérations la garantie extrinsèque ne soit proposée alors qu'elle est encore conditionnelle en raison de la pratique de certains organismes bancaires.

Il est facilement constatable que la pratique la plus usitée dans le contrat de construction de maisons individuelles est celle de la garantie intrinsèque. C'est uniquement par démarquage des réglementations concernant la promotion que le décret d'application de l'ancien article 45-1 a posé en principe la garantie extrinsèque et, en exception, la garantie intrinsèque.

Naturellement, la modification que je propose pourrait être faite par les décrets d'application. Toutefois, pour lui donner plus de relief et permettre de sanctionner plus fermement les infractions, je pense qu'il serait utile que la précision figure dans la loi.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission n'a pas examiné l'amendement.

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

M. Marcel Cavaillé, secrétaire d'Etat. La disposition prévue relevant du domaine réglementaire, je pourrais opposer l'article 41 de la Constitution, mais je me borne à appeler l'attention de l'auteur de l'amendement sur ce point.

M. le président. Dans ces conditions, Monsieur Daillet, maintenez-vous votre amendement ?

M. Jean-Marie Daillet. Non, monsieur le président, je me rends à l'argument de M. le secrétaire d'Etat.

M. le président. L'amendement n° 77 est retiré.

M. Daillet a présenté un amendement n° 78, dont la commission accepte la discussion, et qui est ainsi rédigé :

« Compléter le dernier alinéa (h) du texte proposé pour l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation par la nouvelle phrase suivante :

« Le contrat comportera en annexe une attestation de garantie précisant les conditions dans lesquelles la garantie est accordée. »

La parole est à M. Daillet.

M. Jean-Marie Daillet. Cet amendement se justifie par son texte même. Il s'agit d'instituer un contrôle élémentaire de garantie.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission n'a pas examiné cet amendement.

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

M. Marcel Cavaillé, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 78.

(L'amendement est adopté.)

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

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

(Ce texte, ainsi modifié, est adopté.)

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

M. le président. « Art. L. 231-2. — I. — Le constructeur est tenu d'exécuter ou de faire exécuter les travaux décrits et estimés conformément au g) de l'article L. 231-1, à l'exclusion des travaux de raccordement aux réseaux divers, aux prix et conditions mentionnés au contrat si le maître de l'ouvrage en fait la demande dans le délai de trois mois à compter de la signature du contrat.

« II. — Le contrat est conclu sous condition résolutoire pour le cas où le permis de construire demandé pour la construction faisant l'objet du contrat est refusé ou est délivré sous réserve de modification entraînant un supplément de prix de plus de 5 p. 100, ainsi que pour le cas où dans un délai d'un an à compter de la signature du contrat le permis de construire n'est pas obtenu. Toutefois, ce délai est limité à six mois lorsque le contrat de construction a été précédé d'un contrat d'études préalables.

« III. — Le contrat est également conclu sous condition résolutoire pour le cas où il se révélerait au moment des fouilles que l'état du sol nécessite des travaux spécifiques supplémentaires non prévus, le maître de l'ouvrage ayant aussi le choix d'accepter un coût supplémentaire. Si la résolution du contrat est demandée, le maître de l'ouvrage peut, soit conserver les travaux en l'état, soit exiger la reconstitution d'une surface plane.

« IV. — Le constructeur ne peut exiger ou accepter du maître de l'ouvrage aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effet de commerce avant la signature du contrat, à l'exception des sommes qui ont pu être perçues ou déposées au titre du contrat d'études préalables prévu à l'article L. 231-3.

« V. — Aucun paiement, à l'exception des sommes mentionnées au IV ci-dessus, ne peut non plus être exigé ni accepté avant la date à laquelle la créance est exigible à mesure de l'avancement des travaux dans les conditions définies par le décret en conseil d'Etat prévu à l'article L. 242-2.

« VI. — Dans le délai de trente jours à compter de la signature du contrat, l'une comme l'autre des parties a la faculté de renoncer au contrat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'autre partie si le contrat n'a pas été précédé d'un contrat d'études préalables. Toute clause du contrat par laquelle le maître de l'ouvrage abandonne son droit de renoncer au contrat est réputée non écrite.

« VII. — Les sommes versées, à un titre quelconque, à l'occasion de l'opération, par le maître de l'ouvrage avant la renonciation prévue au VI, ainsi que celles versées par lui avant la résolution du contrat prévue aux II et III du présent article, lui sont remboursées sans retenue ni pénalité d'aucune sorte et leur remboursement est couvert par la garantie prévue au h) de l'article L. 231-1.

« Lorsque le contrat n'est pas résolu, la garantie de remboursement ne prend fin qu'à la date de la déclaration d'ouverture de chantier.

« VIII. — Si le terrain est fourni directement ou indirectement par le constructeur, à l'acte de vente de ce terrain doit être annexé le certificat d'urbanisme prévu par l'article L. 410-1 b) du code de l'urbanisme, adapté à l'opération faisant l'objet du contrat de construction et délivré depuis moins de deux mois. Dans ce cas, les dispositions de l'article premier de la loi n° du ne sont pas applicables. Si le contrat de vente ne comporte pas une telle annexe, la nullité de ce contrat peut être demandée par l'acquéreur dans un délai de deux mois à partir du moment où un refus aura été opposé à la demande de permis de construire. Le remboursement du prix du terrain ainsi que des frais d'acquisition est couvert par la garantie prévue au h) de l'article L. 231-1, donnée sous la forme d'une convention de cautionnement, lorsque le terrain est fourni directement par le constructeur.

« IX. — Le contrat mentionné à l'article L. 231-1 ne peut être signé si le maître de l'ouvrage n'est pas propriétaire du terrain ou titulaire d'un droit de construire sur le terrain. »

M. Cornette, rapporteur pour avis, a présenté un amendement n° 9 ainsi rédigé :

« Dans le paragraphe 1 du texte proposé pour l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation, supprimer les mots :

« à l'exclusion des travaux de raccordement aux réseaux divers ».

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Cet amendement est la conséquence des modifications apportées par l'Assemblée à l'alinéa g) du texte proposé pour l'article L. 231-1.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. Favorable.

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Favorable également étant donné les votes précédents.

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

M. Henry Canacos. L'adoption de l'amendement n° 27 rectifié ne prive-t-elle pas d'objet cet amendement n° 9 ?

M. le président. Non, pas du tout.

M. Henry Canacos. Nous allons pourtant remettre en cause les votes précédents. Vous ne savez pas exactement ce que vous voulez, messieurs !

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

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. L'amendement n° 9 est la conséquence de l'adoption de l'amendement n° 52.

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

M. le président. M. Cornette, rapporteur pour avis, a présenté un amendement n° 10 ainsi rédigé :

« Après les mots : « à compter de », rédiger ainsi à la fin du paragraphe 1 du texte proposé pour l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation : « la remise au maître de l'ouvrage d'un exemplaire du contrat. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Le délai de trois mois permettant au maître de l'ouvrage d'exiger du constructeur la réalisation des travaux complémentaires, au prix que ce dernier a lui-même fixé, constitue naturellement une garantie sérieuse pour le maître de l'ouvrage.

Pour que celui-ci puisse exercer cette faculté en toute connaissance de cause, il convient de fixer le point de départ du délai au jour où il a reçu un exemplaire du contrat.

On pourrait objecter que cet amendement institue une formalité de nature à compliquer les choses. En réalité, à mes yeux, il n'y a aucune difficulté pratique : si le contrat est remis au client lors de la signature, le constructeur fera signer une décharge et si le contrat est expédié ultérieurement, il conviendra de l'envoyer en recommandé avec accusé de réception.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission, qui a estimé qu'il s'agissait là d'une garantie complémentaire importante, a émis un avis favorable.

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement est également favorable à l'adoption de cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 10. (L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Cornette, rapporteur pour avis, a présenté un amendement n° 11 ainsi rédigé :

« Compléter le paragraphe 1 du texte proposé pour l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation, par le nouvel alinéa suivant :

« Le contrat doit comporter la reproduction du texte du premier alinéa ci-dessus. A défaut, le délai prévu audit alinéa est porté à six mois. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. La disposition introduite par le premier alinéa de l'article L. 231-2 constitue pour l'acquéreur une garantie importante. C'est pourquoi il faut qu'elle figure dans le texte des contrats.

A défaut, c'est-à-dire si le constructeur entendait se soustraire à cette obligation, le délai pendant lequel le maître d'ouvrage peut exiger la réalisation des travaux serait doublé : il passerait de trois à six mois.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur, Favorable.

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Favorable également.

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

M. le président. MM. Auroux, Alain Richard, Raymond et les membres du groupe socialiste et apparentés ont présenté un amendement n° 32, dont la commission accepte la discussion, et qui est ainsi rédigé :

« Au début du paragraphe II du texte proposé pour l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation, substituer au mot : « résolutoire », le mot : « suspensive ». La parole est à M. Alain Richard.

M. Alain Richard. Je vais défendre cet amendement, mais en précisant au préalable que s'il est adopté par l'Assemblée, comme il l'a été en commission, il deviendra nécessaire de modifier la rédaction de la suite de la phrase.

Selon le texte proposé pour le paragraphe II de l'article L. 231-2 : « Le contrat est conclu sous condition résolutoire pour le cas où le permis de construire demandé pour la construction faisant l'objet du contrat est refusé ou est délivré sous réserve de modification entraînant un supplément de prix. »

Sous condition résolutoire, cela signifie que si le permis de construire est refusé, ou s'il est obtenu à des conditions qui entraînent une augmentation de prix, l'acheteur pourra demander, une fois qu'il en aura connaissance, la résiliation du contrat. C'est lui qui aura la charge de se renseigner pour savoir si le permis a été obtenu et quand. Il devra engager une procédure de résiliation.

Nous proposons que le contrat soit conclu sous condition « suspensive », ce qui signifie que le contrat ne sera réalisé, ou plutôt « parfait », au sens juridique du terme, qu'au moment où le constructeur aura apporté le permis de construire. Autrement dit, dans ce cas, c'est au vendeur qu'il appartient de faire toute diligence pour aboutir à l'obtention du permis de construire. C'est sous cette condition que le contrat est réalisé. La procédure de la résiliation n'est plus à la charge de l'acheteur.

Etant donné les moyens d'action dont disposent le vendeur et l'acheteur en pareille matière, il appartient à la loi de protéger l'acheteur et de ne pas lui faire supporter les aléas d'une procédure, celle de l'obtention du permis de construire, qu'il ne contrôle pas.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission a émis un avis favorable à cet amendement.

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Etant donné l'avis de la commission, le Gouvernement est également favorable.

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

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Naturellement, je m'exprimerai à titre personnel, car la commission de la production et des échanges n'a pas pu examiner cet amendement qu'il convient, à mon avis, de repousser.

D'abord pour une raison de forme : l'adoption de cet amendement rendrait, en effet, complètement incohérente la rédaction du paragraphe II de l'article L. 231-2 car ce qui équivaut à la condition « résolutoire » du refus du permis de construire serait alors la condition « suspensive » de l'obtention de ce permis. Je ne sais pas si je m'exprime clairement, mais je crois ainsi vous démontrer dans quelle incohérence nous risquons de sombrer !

M. Alain Richard. Bien sûr, il faudra modifier la rédaction, je l'ai dit moi-même.

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Je l'ai bien compris, mais une raison plus sérieuse, car elle touche au fond, conduit à s'opposer à l'adoption de cet amendement.

En l'occurrence, il s'agit de protéger les intérêts de l'acquéreur. C'est bien, ce soir, notre préoccupation commune.

La condition « résolutoire » serait d'application immédiate.

M. Alain Richard. Non !

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. En cas de refus du permis, il y a résolution immédiate du contrat. Voilà qui est clair !

M. Alain Richard. Non, précisément !

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. La condition « suspensive » conduirait, elle, à faire attendre, le candidat acquéreur six mois ou un an, c'est selon, avant qu'il soit libéré d'un contrat qui ne saurait aboutir et qui continuera cependant à courir puisqu'il est soumis à une clause « suspensive ».

Pour ces raisons, personnellement, je me permets d'inviter l'Assemblée à repousser cet amendement.

M. le président. La parole est à M. Alain Richard.

M. Alain Richard. J'accepte la première objection, mais elle ne porte que sur la forme et M. Cornette n'a-t-il pas reconnu lui-même qu'elle était aisément réductible par des amendements de coordination ? Après tout, nous n'en sommes qu'à la première lecture de ce texte. Vraiment, si c'est la seule difficulté de forme qui surgit à propos de cette proposition de loi, nous n'avons pas trop à nous plaindre, je crois !

Sur le fond, en revanche, je crois que le raisonnement de M. Cornette repose sur une erreur juridique.

Si le contrat est conclu sous condition « résolutoire », cela signifie qu'en l'absence d'initiative de la part de l'acheteur, le contrat est « parfait » : que personne ne bouge, et le contrat continué de s'imposer aux deux parties, même si le permis de construire n'est pas obtenu. Il appartient à l'acheteur de prendre l'initiative de provoquer sa résiliation.

En revanche, s'il y a une condition « suspensive », le contrat n'est pas « parfait » : il ne porte pas ses effets et la vente n'est pas réalisée tant que le permis de construire n'est pas obtenu. C'est la seule protection que nous puissions fournir à l'acheteur en pareille matière.

Sous condition « résolutoire », signifie, je le répète, que le contrat est « parfait » et qu'une démarche est nécessaire pour le résilier. Il faut engager une procédure. C'est faire peser une charge sur l'acheteur qui reculera dans certains cas, nous le savons bien.

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

M. Jean-Marie Daillet. Je suis heureux d'avoir pu entendre des juristes débattre sur un point aussi essentiel et dont, je dois l'avouer, je n'avais pas moi-même saisi toute la portée !

Personnellement, comme le commun des mortels, car je ne suis pas juriste, je m'interroge sur le sens exact de termes qui paraissent vraiment très techniques. Comme tout serait plus simple si le mot « annulatoire » — quel barbarisme ! — existait.

Selon moi, pour l'acheteur, ou pour l'acquéreur, il est fondamental de pouvoir, dans certains cas, lorsque certaines conditions ne sont pas remplies, « annuler » le contrat. Ce langage n'est-il pas plus compréhensible pour tout un chacun ?

M. Pierre Lataillade. Le contrat est automatiquement annulé.

M. Jean-Marie Daillet. « Suspensif » ? « Résolutoire » ? Vraiment, je me réjouis d'avoir entendu les brillants exposés de mes collègues ! En tout cas, si M. Cornette ne formule aucune objection à l'encontre de celui que vient de nous faire un ancien membre du Conseil d'Etat, je suivrai M. Alain Richard.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. Pour moi, sous condition « résolutoire » signifie bien l'annulation du contrat.

C'est pourquoi j'estime, m'exprimant à titre personnel, que pour le candidat constructeur, la condition « résolutoire » est préférable à la condition « suspensive ».

M. Jean-Marie Daillet. C'est le contraire de ce que vous disiez tout à l'heure au nom de la commission !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 32. (L'amendement est adopté.)

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

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Monsieur le président afin que le paragraphe II du texte proposé pour l'article L. 231-2 soit cohérent, il convient maintenant, puisque l'Assemblée a adopté l'amendement n° 32, de modifier la rédaction après les mots « condition suspensive », et d'écrire à la suite : « de l'obtention du permis de construire, demandé pour la construction faisant l'objet du contrat dans le délai d'un an à compter de la signature du contrat ».

M. Alain Richard. Mais il ne faut pas supprimer ainsi la clause relative à l'augmentation de prix !

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Si, précisément, il le faut !

M. le président. La parole est à M. Alain Richard.

M. Alain Richard. Il convient d'écrire : « de l'obtention du permis de construire, sans modification entraînant un supplément de prix. »

Si vous n'êtes plus d'accord sur ce point, monsieur Cornette, indiquez-nous pourquoi !

M. Michel Delprat. Quelle cohérence !

M. le président. Pour l'instant, mes chers collègues, je ne suis saisi que d'un amendement présenté par M. Cornette.

Je vous en donne lecture.

« Après les mots : « condition suspensive », rédiger ainsi la fin de la première phrase du paragraphe II du texte proposé pour l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation : « de l'obtention du permis de construire, demandé pour la construction faisant l'objet du contrat dans le délai d'un an à compter de la signature du contrat. »

La commission n'a pas pu examiner cet amendement, bien entendu, mais en accepte-t-elle la discussion, monsieur le rapporteur ?

M. Jacques Richomme, rapporteur. Oui, monsieur le président.

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Je m'en remets à la sagesse de l'Assemblée, qui peut trouver là matière à réflexion !

M. le président. La parole est à M. Alain Richard.

M. Alain Richard. Nous sommes d'accord avec M. Cornette sur la méthode. La modification qu'il propose par son amendement reste bien dans l'esprit du texte. Cependant, sa rédaction entraîne la disparition d'une disposition qui figure actuellement dans le paragraphe II.

En effet, si l'administration prescrit pour accorder le permis de construire une modification qui entraîne un supplément de prix de plus de 5 p. 100, on se trouve dans une situation assimilable au rejet du permis de construire.

Pour rester dans l'esprit du texte adopté par la commission, il faut modifier ainsi le texte de la première phrase du paragraphe II : « sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire », comme l'a indiqué M. Cornette, mais en conservant les mots : « sans modification entraînant un supplément de prix ». Je présente un sous-amendement à l'amendement de M. Cornette. Je vais le rédiger, monsieur le président.

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

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Ce sous-amendement me paraît parfaitement inutile. S'il y a modification du prix, il ne peut pas y avoir de délivrance du permis de construire pour la construction faisant l'objet du contrat !

M. Alain Richard. Des prescriptions spéciales peuvent être édictées dans le permis de construire !

M. le président. Monsieur Alain Richard, si vous avez un sous-amendement à présenter, je vous demande de m'en faire parvenir le texte.

M. Pierre Lataillade. Que voilà bien des arguties !

Ecrivons : « Le contrat est définitivement annulé » ou « devient définitivement nul » ou « devient nul, dans le cas où... », le reste sans changement.

Ce n'est pas la peine de se lancer dans des discussions sur le mot : « résolutoire », ou le mot : « suspensif », avec des termes qui, finalement, ne font que compliquer la rédaction.

M. Charles Fèvre. Il fallait faire une condition résolutoire.

M. le président. Nous allons attendre que M. Alain Richard fasse parvenir à la présidence le texte de son sous-amendement.

La parole est à M. Daillet.

M. Jean-Marie Daillet. Pour meubler ce « blanc », comme on dit à la radio et à la télévision, permettez-moi de revenir sur cette idée qu'un texte doit être compréhensible par le commun des mortels.

Je vous prie de m'excuser, messieurs les juristes, mais vous êtes en train de parler un jargon que le citoyen de base ne comprendra pas !

Alors je suis assez de l'avis de notre collègue qui propose les mots : « Le contrat est annulé au cas où... ».

M. le président. Je vous propose de suspendre la séance quelques minutes afin de pouvoir mettre un peu d'ordre non pas dans nos idées car elles sont toujours très claires (sourires), mais dans nos écrits.

Suspension et reprise de la séance.

M. le président. La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à vingt-trois heures trente, est reprise à vingt-trois heures quarante.)

M. le président. La séance est reprise.

Je ne suis saisi que de l'amendement n° 96, présenté par M. Cornette, dont la commission accepte la discussion, et dont je rappelle les termes :

« Après les mots : « condition suspensive », rédiger ainsi la fin de la première phrase du paragraphe II du texte proposé pour l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation : « de l'obtention du permis de construire ; demandé pour la construction faisant l'objet du contrat dans le délai d'un an à compter de la signature du contrat. »

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

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Monsieur le président, cet amendement est la conséquence directe de l'adoption de l'amendement n° 32, qui a substitué au mot : « résolutoire » le mot : « suspensive ».

J'avais annoncé que cette modification entraînerait des conséquences. Je l'avais non seulement dit, monsieur Alain Richard, mais je m'y étais préparé, puisque l'amendement dont M. le président vient de donner lecture était prêt — ou presque ! Il faut bien reconnaître en effet que nous sommes là en train de faire du travail de commission...

M. Alain Richard. Moi aussi, j'avais dit que, vu la façon dont nous avons travaillé, nous serions obligés de faire en séance publique un travail de commission !

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Cette rédaction recouvre, à mon sens, tous les cas et, je le crois, elle donnera entière satisfaction à partir du moment où l'Assemblée a préféré le mot : « suspensive » à celui de « résolutoire ».

M. le président. La commission n'a pas, bien entendu, examiné cet amendement ?

M. Jacques Richomme, rapporteur. En effet.

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Que devient la clause de variation des prix dans la rédaction qui est proposée ?

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

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Cette question est importante et il convient de la régler. Il est évident que si le permis de construire est accordé sous réserve de prescription et que la modification de prix change complètement les données du contrat, il ne s'agit plus du même permis que celui dont il était question dans le contrat et ce dernier sera annulé, naturellement.

M. le président. La parole est à M. Alain Richard.

M. Alain Richard. Je soutiens la rédaction proposée par M. le rapporteur pour avis, qui ôte sa justification au sous-amendement que j'avais l'intention de déposer. En effet, si le permis de

construire est délivré sous réserve d'une prescription qui entraîne une surcharge de prix, il n'entrera pas dans le champ d'application de cet amendement, car il correspondra à une construction différente.

Tout autre est le problème du dépassement des prix dû à l'écoulement du temps. C'est pourquoi, à la place du délai d'un an, ne pourrait-on pas prévoir celui de six mois ?

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement est favorable à l'amendement déposé par M. Cornette.

M. le président. Monsieur le secrétaire d'Etat, le Gouvernement accepte-t-il également le délai de six mois proposé par M. Alain Richard ?

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement est, naturellement, d'accord.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. Il y aurait une autre possibilité qui consisterait à indiquer que le contrat est conclu sous condition suspensive de la non-obtention du permis de construire dans le délai fixé et d'une modification entraînant un supplément du prix de plus de 5 p. 100. Il s'agirait, en d'autres termes, de lier les deux éléments.

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

M. Gérard Braun. Je suis tout à fait d'accord avec le rapporteur, car il existe deux façons d'augmenter les prix, soit par une modification au permis de construire, soit par un retard dans le délai apporté à l'obtention de ce dernier.

Je me demande si on n'aurait pas intérêt à indiquer que le contrat est conclu sous condition suspensive ou résolutoire...

M. Jacques Richomme, rapporteur. Suspensive !

M. Gérard Braun. ... selon le vote de l'assemblée, pour le cas où le permis de construire est refusé ou est délivré sous réserve de modification ou de retard dans le permis.

Ainsi, s'il y a des modifications importantes entraînant un supplément de prix de plus de 5 p. 100, le contrat pourrait être discuté de nouveau, voire résilié. Il en serait de même pour le cas où le retard pour obtenir le permis de construire entraînerait un dépassement de prix du même ordre.

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

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Cette objection, fort judicieuse, disparaîtrait si nous adoptions le délai de six mois, sur lequel je suis d'accord.

M. Gérard Braun. Je préfère le maintien de la référence aux 5 p. 100 supplémentaires !

M. le président. Si M. Alain Richard n'a pas d'amour-propre d'auteur...

M. Alain Richard. C'est interdit à un député de l'opposition !... (Sourires.)

M. le président. ... M. Cornette pourrait donc modifier en ce sens l'amendement qu'il a déposé.

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. J'en suis d'accord.

M. le président. Le Gouvernement a déjà indiqué qu'il émettait un avis favorable sur cet amendement de M. Cornette, ainsi modifié.

Je mets donc aux voix l'amendement n° 96, compte tenu de la rectification tendant à remplacer les mots : « d'un an », par les mots : « de six mois ».

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

M. le président. M. Cornette, rapporteur pour avis, a présenté un amendement n° 12 ainsi rédigé :

« Dans le paragraphe II du texte proposé pour l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « est refusé », insérer les mots : «, fait l'objet d'un sursis à statuer d'une durée supérieure à six mois, ».

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. L'amendement n° 12 tombe.

M. le président. En effet, l'amendement n° 12 devient sans objet.

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Monsieur le président, l'adoption de l'amendement précédent entraîne la suppression de la dernière phrase du paragraphe II du texte proposé pour l'article en discussion. C'est l'objet de mon amendement n° 97.

M. le président. Je suis en effet saisi par M. Cornette d'un amendement n° 97 dont la commission accepte la discussion et qui est ainsi rédigé :

« Supprimer la seconde phrase du paragraphe II du texte proposé pour l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation. »

Je mets aux voix l'amendement n° 97.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de trois amendements, n° 33, 13 et 54 rectifié, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 33, présenté par MM. Alain Richard, Raymond, Auroux et les membres du groupe socialiste et apparentés, et dont la commission accepte la discussion, est ainsi rédigé :

« Dans le paragraphe II du texte proposé pour l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation, supprimer les mots :

« ou est délivré sous réserve de modification entraînant un supplément de prix de plus de 5 p. 100. »

L'amendement n° 13, présenté par M. Cornette, rapporteur pour avis, est ainsi rédigé :

« Dans le paragraphe II du texte proposé pour l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation, supprimer les mots : « entraînant un supplément de prix de plus de 5 p. 100. »

L'amendement n° 54 rectifié, présenté par le Gouvernement, est ainsi rédigé :

« Dans le paragraphe II du texte proposé pour l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation, supprimer les mots : « de plus de 5 p. 100. »

La parole est à M. Alain Richard, pour défendre l'amendement n° 33.

M. Alain Richard. Cet amendement est devenu sans objet.

M. le président. En effet. Il en est d'ailleurs de même des amendements n° 13 et 54 rectifié.

M. Cornette, rapporteur pour avis, a présenté un amendement n° 14 ainsi rédigé :

« Compléter la seconde phrase du paragraphe II du texte proposé pour l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation par les mots : « et à huit mois lorsque le constructeur a procuré directement ou indirectement le terrain. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Cet amendement est également devenu sans objet.

M. le président. L'amendement n° 14 est devenu sans objet.

MM. Auroux, Alain Richard et les membres du groupe socialiste et apparentés ont présenté un amendement n° 81, dont la commission accepte la discussion, et qui est ainsi rédigé :

« Compléter le paragraphe II du texte proposé pour l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation par le nouvel alinéa suivant :

« Le contrat est conclu sous condition résolutoire pour le cas où l'évolution du devis ou l'évolution des conditions de financement de la construction feraient apparaître, pour l'acquéreur, un accroissement de charges entraînant une augmentation supérieure à 10 p. 100 des mensualités de remboursement prévues à la conclusion du contrat. »

La parole est à M. Alain Richard.

M. Alain Richard. Cet amendement vise une autre difficulté que pourra rencontrer l'acquéreur malgré la présence de deux textes qui, l'un et l'autre, entendent le protéger — celui qui est relatif à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier, adopté par l'Assemblée le 30 juin 1979, et celui-ci qui concerne la protection de l'acheteur, mais sans qu'il existe de passerelle entre les deux.

En effet si la situation financière du candidat à l'accession se dégrade par suite d'un alourdissement des mensualités qu'il a à verser tenant à l'évolution du taux d'intérêt, rien ne l'autorise à se dégager du contrat de construction quand bien même il ne serait plus en état de faire face à ses engagements.

Or, dans cette hypothèse, il semble indispensable de lui permettre de réclamer la résiliation de son contrat et c'est pourquoi nous proposons d'insérer une condition résolutoire.

Si, une fois conclu, le contrat doit être tenu pour parfait, l'acquéreur qui constate un changement notable dans sa situation financière doit néanmoins pouvoir le remettre en cause.

Certes, il en résultera une instabilité supplémentaire dans les rapports entre l'acquéreur et le vendeur de maisons individuelles mais ce dernier pourra trouver une couverture grâce aux différentes assurances qu'il est, de toute façon, amené à contracter. J'ajoute que ce risque est moins grave que l'obligation faite aujourd'hui aux acquéreurs de s'engager en vertu de contrats préexistants dans une opération d'acquisition dont ils ne peuvent plus assurer les charges financières. L'augmentation du coût des crédits est si rapide que des mensualités peuvent se trouver majorées de 20 ou même de 30 p. 100 par rapport à ce qui était prévu initialement, enfermant l'acheteur dans une impasse dont il n'a pas la possibilité juridique de sortir.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission n'a pas examiné cet amendement.

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Monsieur le président, je me demande, n'étant pas juriste mais voyant plutôt les choses sur le plan pratique, ce qui se passera dans une telle situation. Ainsi, voilà une maison qui aura été commandée, puis bâtie, qui n'appartiendra à personne et que personne ne paiera ! Je ne vois vraiment pas ce que peut apporter une telle solution dans le cas où celui qui a commandé la maison aurait des difficultés pour la payer.

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

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Je ferai remarquer à titre personnel que, tout à l'heure, on considérait que suspendre était meilleur que résoudre. Maintenant, on estime l'inverse préférable.

Les auteurs de l'amendement introduisent une notion qui, jusqu'à plus ample informé, ne figure nulle part dans les dispositions que nous avons votées en ce qui concerne le contrat : « l'évolution du devis ». Qu'est-ce que cela signifie ? Le contrat a fixé un prix : il a même prévu ce que celui-ci peut, doit et ne doit pas comprendre.

Enfin, j'estime que cette proposition présente une difficulté, voire une impossibilité d'application à partir du moment où le critère qui résoudrait le contrat est une augmentation supérieure à 10 p. 100 des mensualités de remboursement prévues à la conclusion du contrat. Or, dans tout ce que nous avons voté en ce qui concerne le contrat, nulle part nous n'avons prévu les mensualités. C'est absolument inapplicable.

M. le président. La parole est à M. Alain Richard.

M. Alain Richard. Ce texte prête certes à des objections administratives et présente des difficultés d'application. Mais quand on compare des risques et des avantages, il faut analyser l'ensemble des données.

Quelle est la situation actuelle ? Que se passe-t-il lorsqu'un acheteur est engagé par un contrat de construction ou un contrat de vente à terme pour une maison dont le coût évolue parce que l'opération prend du temps, se traduisant par un renchérissement de 20 ou 30 p. 100 des mensualités de remboursement du prêt complémentaire ? Il est lié mais ne peut pas payer. Sa situation se dégrade. Il faudra bien en sortir un jour.

L'Assemblée a voté un texte relatif à la protection de l'emprunteur dans le domaine immobilier. Elle entend voter ce soir un texte assurant la protection de l'acheteur de maison, mais lorsque ce sont les difficultés de l'emprunteur qui créent une impossibilité de poursuivre sa démarche à l'acheteur, personne n'a prévu la jonction entre les deux démarches. Il faudra bien y venir.

M. le président. La parole est à M. Charles Fèvre.

M. Charles Fèvre. Nous sommes d'accord pour protéger l'acquéreur — c'est d'ailleurs l'objet de la proposition de loi — mais il ne faut pas exagérer dans l'autre sens et rendre excessivement fragile la situation des constructeurs qui doivent faire fonctionner des entreprises.

Au demeurant, si le coût du crédit augmente, on ne peut pas en rendre responsables les constructeurs qui devront supporter les conséquences de la mévente.

Je suis donc opposé à cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 81.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de trois amendements identiques, n° 15, 55 et 36.

L'amendement n° 15 est présenté par M. Cornette, rapporteur pour avis ; l'amendement n° 55 est présenté par le Gouvernement ; l'amendement n° 36, dont la commission accepte la discussion, est présenté par MM. Raymond, Auroux, Alain Richard et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer le paragraphe III du texte proposé pour l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation. »

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

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Le texte dont la suppression est demandée accorde, en apparence, une prérogative nouvelle à l'accédant à la propriété mais aboutit, en fait, à reconnaître aux constructeurs le droit, qu'ils n'ont pas actuellement, de demander des suppléments de prix.

La commission de la production considère qu'il s'agit là d'une grave atteinte à l'une des caractéristiques essentielles du contrat de construction de maisons individuelles : le principe de la vente à un prix convenu, forfaitaire et global.

Cette disposition, qui peut constituer un piège redoutable pour les acquéreurs de maisons individuelles et permettre le développement de pratiques de concurrence déloyale entre constructeurs, est d'autant moins admissible que le constructeur aura, dans de nombreux cas, procuré le terrain ou qu'il aura disposé de la possibilité d'étudier le coût d'implantation de la maison soit dans le cadre du contrat d'études préalables, soit en mettant à profit le délai de renonciation prévu au paragraphe VI de l'article L. 231-2.

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'Etat, pour défendre l'amendement n° 55.

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Comme vient de le souligner M. le rapporteur pour avis, le paragraphe III de l'article 231-2, malgré les apparences, se traduirait par une diminution considérable de la protection qui est accordée aux acquéreurs puisqu'il donnerait au professionnel le droit de se désengager, alors qu'il s'est engagé en toute connaissance de cause sur un contrat, en particulier sur un prix défini. C'est pourquoi le Gouvernement demande la suppression de ce paragraphe.

M. le président. La parole est à M. Alain Richard, pour défendre l'amendement n° 36.

M. Alain Richard. Je n'ai rien à ajouter aux observations qui viennent d'être présentées.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix, par un seul vote, les amendements n° 15, 55 et 36.

(Ces amendements sont adoptés.)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 34 de M. Alain Richard tombe.

MM. Auroux, Alain Richard et les membres du groupe socialiste et apparentés ont présenté un amendement n° 82, dont la commission accepte la discussion, et qui est ainsi rédigé :

« Compléter le paragraphe III du texte proposé pour l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation par le nouvel alinéa suivant :

« Il peut également réclamer du constructeur, si celui-ci est directement ou indirectement le vendeur, le rachat du terrain au prix de la précédente cession. »

M. Alain Richard. Cet amendement tombe.

M. le président. L'amendement n° 82 n'a plus d'objet.

Le Gouvernement a présenté un amendement n° 56 ainsi rédigé :

« Dans le paragraphe V du texte proposé pour l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation, avant le mot « travaux », insérer les mots : « études et ».

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Il s'agit effectivement d'introduire dans le paragraphe V et non dans le paragraphe III la notion des études qu'il faut englober dans le montant des travaux que doit payer l'acquéreur de la maison.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 56. (L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Cornette, rapporteur pour avis, a présenté un amendement n° 16 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le début de la première phrase du paragraphe VI du texte proposé pour l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation :

« L'une comme l'autre des parties a la faculté, dans le délai de trente jours à compter, pour le constructeur, de la signature du contrat et, pour le maître de l'ouvrage, de la remise à celui-ci d'un exemplaire du contrat, de renoncer au contrat par lettre... (le reste sans changement). »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Il s'agit, encore une fois, de fixer avec précision le point de départ du délai de renonciation.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission a donné un avis favorable sur cette précision.

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement est également favorable à cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 16. (L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Cornette, rapporteur pour avis, a présenté un amendement n° 17 ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa du paragraphe VII du texte proposé pour l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : « aux II et III », les mots : « au II ».

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Il s'agit d'un amendement de conséquence.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. Favorable !

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Favorable, également.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 17. (L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n° 18 et 57, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 18, présenté par M. Cornette, rapporteur pour avis, est ainsi rédigé :

« Supprimer le paragraphe VIII du texte proposé pour l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation. »

L'amendement n° 57, présenté par le Gouvernement, est ainsi rédigé :

« A la fin du paragraphe VIII du texte proposé pour l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation, supprimer les mots : « donnée sous la forme d'une convention de cautionnement. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 18.

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Compte tenu des garanties apportées par la nouvelle rédaction proposée pour l'article 2, les garanties, d'ailleurs quelque peu illusoire, prévues au paragraphe VIII du présent article peuvent être supprimées.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. Favorable !

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Favorable !

M. le président. Monsieur le secrétaire d'Etat, vous retirez donc l'amendement n° 57 ?

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Oui, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 57 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 18.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. MM. Alain Richard, Auroux et les membres du groupe socialiste et apparentés ont présenté un amendement n° 83, dont la commission accepte la discussion, et qui est ainsi rédigé :

« Compléter le paragraphe IX du texte proposé par l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation par le nouvel alinéa suivant :

« Le contrat ne peut être regardé comme conclu, qu'une fois obtenu, à la diligence du constructeur, le permis de construire et une fois réalisées les fondations de l'immeuble. »

La parole est à M. Alain Richard.

M. Alain Richard. Monsieur le président, je souhaiterais soutenir ensemble les amendements n° 83 et 84 qui visent à introduire de nouvelles garanties en faveur de l'acquéreur complétant celles qui sont prévues à l'article 231-2 du code de la construction et de l'habitation.

M. le président. Je suis d'accord.

MM. Auroux, Alain Richard et les membres du groupe socialiste et apparentés ont, en effet, présenté un amendement n° 84, dont la commission accepte la discussion, et qui est ainsi rédigé :

Compléter le texte proposé pour l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation par le nouveau paragraphe suivant :

« Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. »

Veuillez poursuivre, M. Alain Richard.

M. Alain Richard. Ces deux amendements ne proposent rien d'original, puisqu'ils visent simplement à étendre au nouveau type de contrat que constitue le contrat de construction, les garanties en faveur de l'acquéreur qui existent déjà dans le contrat de vente en l'état futur. Ces garanties sont de deux types.

D'une part, le contrat n'est regardé comme conclu qu'une fois obtenu le permis de construire et une fois réalisées les fondations de l'immeuble, afin que le risque que représente une éventuelle défaillance de l'entreprise avant le début des travaux ne pèse pas exclusivement sur l'acheteur.

D'autre part, les ouvrages résultant de l'activité de construction deviennent la propriété de l'acheteur à mesure qu'ils sont exécutés, de manière qu'en cas de défaillance de l'entreprise en cours de chantier, la propriété de l'acheteur sur ces ouvrages ne soit pas discutée et qu'ils ne soient pas un élément de l'actif de l'entreprise en cas de faillite.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission n'a pas examiné ces deux amendements.

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement, pour sa part, y est opposé.

L'amendement n° 83 apparaît inutile puisque, de par les dispositions déjà adoptées par l'Assemblée, le contrat est nul si le permis de construire n'est pas obtenu. Par ailleurs, s'agissant

de l'exécution des fondations, on ne peut exiger que le constructeur engage les travaux sans être en possession du contrat définitif.

L'amendement n° 84, qui a trait à la propriété des ouvrages, est également inutile. En effet, dès lors que le maître d'ouvrage est propriétaire du terrain, tout ce qui y est construit lui appartient.

M. le président. La parole est à M. Alain Richard.

M. Alain Richard. Si le droit positif prévoit de telles dispositions pour le contrat de vente en l'état futur, c'est qu'il existe des justifications juridiques qui sont également valables pour le contrat de construction.

Mais le fait qu'on veuille les exclure en l'espèce confirme l'impression qui est la nôtre, à savoir que le contrat de construction qu'on cherche à développer serait moins favorable aux acheteurs que le contrat de vente en l'état futur.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 83.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 84.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

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

(Ce texte, ainsi modifié, est adopté.)

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

M. le président. « Art. L. 231-3. I. — Lorsque le contrat de construction d'une maison individuelle prévu à l'article L. 231-1 est précédé d'un contrat d'études préalables, celui-ci doit comporter, à peine de nullité :

« 1° La consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble à construire ;

« 2° Le délai d'exécution des travaux à compter de l'accomplissement des formalités réglementaires préalables à la construction ;

« 3° Le prix de la construction à l'exception du coût des travaux de raccordement aux réseaux divers, mais y compris, s'il y a lieu, les honoraires afférents à l'établissement du plan et le coût de l'implantation de la construction sur le terrain lorsque celui-ci est vendu par le constructeur ;

« 4° La description et l'estimation du coût de ceux des travaux d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'utilisation ou à l'habitation de l'immeuble et qui ne sont pas compris dans le prix, à l'exception des travaux de raccordement aux réseaux divers sauf s'ils sont exécutés par le constructeur ; l'indication de ceux-ci et la mention que leur coût n'est pas inclus dans le prix ;

« 5° Si le constructeur ne vend pas le terrain, le coût prévisionnel de l'implantation de la construction sur un terrain plan et normal, y compris le coût prévisionnel des fondations ;

« 6° S'il y a lieu, les modalités de révision des prix et coûts prévus audit contrat ;

« 7° La nature des garanties proposées par le constructeur pour la bonne exécution de sa mission, et, s'il y a lieu, la raison sociale du garant ;

« 8° Le délai de proposition du contrat de construction. Ce délai ne peut être supérieur :

« — à trois mois lorsque le terrain a été vendu par le constructeur préalablement à la signature du contrat d'études préalables,

« — à douze mois lorsque le terrain n'a pas été vendu par le constructeur préalablement à la signature du contrat d'études préalables.

« II. — Le contrat d'études préalables peut donner lieu à des versements par le maître de l'ouvrage au constructeur si celui-ci fournit une garantie de remboursement sous forme d'une convention de cautionnement. Si une telle garantie n'est pas donnée, le contrat peut néanmoins stipuler qu'un dépôt de garantie sera effectué par le maître de l'ouvrage à un compte spécial ouvert à son nom ; les fonds ainsi déposés sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de construction. En cas de conclusion du contrat de l'article L. 231-1, ces sommes viennent s'imputer sur les premiers versements.

« Les fonds versés ou déposés sont restitués au maître de l'ouvrage, sans retenue ni pénalité, dans le délai d'un mois :

« a) Si le contrat de construction n'a pas été conclu dans le délai prévu au contrat d'études préalables du fait du constructeur ;

« b) Si l'augmentation du coût de l'implantation, y compris le coût des fondations indiqué au 1-5° ci-dessus, entraîne une majoration de plus de 3 p. 100 de la somme du prix de la construction mentionné au 1-3° non compris le coût de l'implantation, et du coût prévisionnel mentionné au 1-5°, révisée, le cas échéant, conformément aux dispositions du contrat d'études préalables ;

« c) Si le contrat de construction n'est pas conforme au contrat d'études préalables dans les mentions que celui-ci doit comporter à peine de nullité, sauf en ce qui concerne les 1-5° et 1-8° ci-dessus.

« Ces fonds sont également restitués sans retenue ni pénalité dans le même délai au maître de l'ouvrage, si le terrain proposé directement ou indirectement par le constructeur n'est pas accepté par le maître de l'ouvrage dans le délai d'un mois à partir de la proposition.

« Les fonds versés ou déposés sont restitués au maître de l'ouvrage, sans retenue ni pénalité, lorsque le permis de construire n'est pas obtenu ou est délivré sous réserve de modification entraînant un supplément de prix de plus de 5 p. 100 ; la restitution doit avoir lieu dans le délai d'un mois à compter du refus ou de la délivrance sous réserve.

« III. — Dans le délai d'un mois à compter de la signature du contrat, l'une comme l'autre des parties a la faculté de renoncer au contrat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'autre partie. Toute clause du contrat par laquelle le maître de l'ouvrage abandonne son droit de renoncer au contrat est réputée non écrite. Les sommes versées ou déposées à un titre quelconque à l'occasion de l'opération par le maître de l'ouvrage, avant la renonciation, lui sont restituées sans retenue ni pénalité s'il exerce la faculté de renoncer au contrat.

« Est nul tout contrat dont l'objet entre dans le champ d'application du présent article et qui n'est pas conforme à ses dispositions. »

Je suis saisi de deux amendements identiques, n°s 28 et 35.

L'amendement n° 28 est présenté par M. Canacos et les membres du groupe communiste ; l'amendement n° 35, dont la commission accepte la discussion, est présenté par MM. Auroux, Alain Richard, Raymond et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer le texte proposé pour l'article L. 231-3 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. Canacos, pour soutenir l'amendement n° 28.

M. Henry Canacos. Monsieur le président, je serai bref car j'ai exposé lors de la discussion générale les raisons pour lesquelles nous demandons la suppression du texte proposé pour l'article L. 213-3.

Le contrat d'études préalables est non seulement inutile, mais il est dangereux pour le consommateur qui risque d'avoir des difficultés pour récupérer les sommes qu'il a versées.

M. le président. La parole est à M. Auroux, pour défendre l'amendement n° 35.

M. Jean Auroux. Les contrats d'études préalables, comme l'a dit l'un des rapporteurs, ne présentent pas de grands avantages, mais leurs inconvénients sont réels, car ils peuvent constituer pour les candidats à l'accession à la propriété, sous une forme parfois insidieuse, un engagement vis-à-vis des constructeurs, sans pour autant donner d'assurance ni d'une bonne fin ni d'une fin conforme à ce que prévoyaient lesdites études.

En outre, il sera difficile à l'acquéreur qui ne donnera pas suite aux propositions qui lui sont faites de recouvrer la totalité des sommes qu'il aura versées à cette occasion.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission des lois a donné un avis défavorable à ces deux amendements de suppression car elle a estimé que l'amendement n° 19 de la commission de la production et des échanges, qui propose une nouvelle rédaction du contrat d'études préalables en lui donnant un cadre juridique très strict, répondait aux préoccupations qui viennent d'être exprimées.

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

M. Marcel Cavaiillé, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement est également opposé à ces deux amendements de suppression d'un article qui est particulièrement utile.

M. le président. Je mets aux voix, par un seul vote, les amendements n^{os} 28 et 35.

(Ces amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. M. Cornette, rapporteur pour avis, a présenté un amendement n^o 19 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le texte proposé pour l'article L. 231-3 du code de la construction et de l'habitation :

« Art. L. 231-3. — I. — Lorsque le terrain d'assise ou le droit de construire sur ce terrain n'est pas procuré directement ou indirectement par le constructeur, le contrat de construction d'une maison individuelle prévu à l'article L. 231-1 peut être précédé d'un contrat d'études préalables.

« Le contrat doit comporter, à peine de nullité, les énonciations suivantes :

« 1^o La consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble à construire, ainsi que la désignation précise du terrain sur lequel il doit être édifié ;

« 2^o La désignation des études que le constructeur s'oblige à réaliser et les conditions d'exécution technique de ces études ;

« 3^o Le délai de dépôt de la demande de permis de construire à compter de la date de conclusion du contrat d'études préalables ou du contrat de construction ainsi que le délai d'exécution des travaux à compter de la plus tardive des deux dates mentionnées au f) de l'article L. 231-1 ;

« 4^o Le prix de la construction projetée, y compris :

« — le coût des études mentionnées en application du 2^o ci-dessus,

« — et, le cas échéant, les honoraires afférents à l'établissement du plan ;

« 5^o La description et l'estimation du coût de ceux des travaux d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation, à l'utilisation ou à l'habitation de l'immeuble et qui ne sont pas compris dans le prix ;

« 6^o L'indication, de la main du maître de l'ouvrage, du pourcentage maximum de majoration de la somme du prix visé au 4^o ci-dessus et du coût visé au 5^o, que pourra présenter le contrat de construction proposé par rapport au contrat d'études préalables, ce pourcentage ne pouvant dépasser 5 p. 100 ;

« 7^o S'il y a lieu, les modalités de révision des prix et coûts que comportera le contrat de construction ;

« 8^o La nature des garanties proposées par le constructeur pour la bonne exécution de sa mission et, s'il y a lieu, la raison sociale du garant ;

« 9^o Le délai de conclusion du contrat de construction à compter de la signature du contrat d'études préalables, ce délai ne pouvant être supérieur à quatre mois.

« II. — Le contrat d'études préalables peut stipuler qu'après la remise au maître de l'ouvrage d'un exemplaire du contrat d'études préalables, un dépôt de garantie sera effectué par le maître de l'ouvrage à un compte spécial ouvert à son nom. Le montant de ce dépôt ne peut excéder 2 p. 100 du prix de la construction projetée tel qu'il est énoncé au contrat, en application du I 4^o ci-dessus.

« Les fonds ainsi déposés sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de construction ; dans ce cas, ces sommes viennent s'imputer sur les premiers versements prévus par ce contrat.

« III. — Les fonds déposés en garantie sont immédiatement restitués au maître de l'ouvrage, sans retenue ni pénalité si, quinze jours avant l'expiration du délai fixé en application du 9^o du paragraphe I ci-dessus :

« 1^o Le constructeur n'a pas réalisé les études qu'il s'est obligé à réaliser ;

« 2^o Le constructeur n'a pas proposé au maître de l'ouvrage, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, un contrat de construction conforme au contrat d'études préalables dans les mentions que celui-ci doit comporter à peine de nullité, sauf en ce qui concerne le I-9^o ci-dessus.

« IV. — Ces fonds sont également restitués sans retenue ni pénalité :

« 1^o En cas de non-réalisation de la condition suspensive sous laquelle le contrat de construction a été conclu ou est considéré comme conclu en application des articles 17 et 18 de la loi n^o 79-596 du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des acquéreurs dans le domaine immobilier ;

« 2^o Si le contrat de construction conforme au contrat d'études préalables dans les mentions que celui-ci doit comporter à peine de nullité, sauf en ce qui concerne le I-9^o ci-dessus, n'a pas été conclu dans le délai prévu au contrat d'études préalables soit du fait du constructeur, soit en application des dispositions de l'article L. 231-2 IX ;

« 3^o En cas de réalisation de la condition résolutoire sous laquelle le contrat de construction est conclu en application de l'article L. 231-2 II ;

« 4^o Lorsque, avant la conclusion du contrat de construction, le certificat d'urbanisme ou le permis de construire demandé pour la construction faisant l'objet du contrat d'études préalables est refusé, fait l'objet d'un sursis à statuer d'une durée supérieure à six mois, ou est déiivré sous réserve de modification ;

« V. — Lorsqu'un contrat d'études préalables a été conclu, la conclusion entre les signataires dudit contrat d'un contrat de construction d'une maison individuelle non conforme au contrat d'études préalables dans les mentions que celui-ci doit comporter à peine de nullité, sauf en ce qui concerne le I-9^o ci-dessus, ne peut intervenir, à peine de nullité, avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la restitution, au maître de l'ouvrage, des sommes déposées en garantie.

« VI. — L'une comme l'autre des parties a la faculté, dans le délai de trente jours à compter, pour le constructeur, de la signature du contrat et, pour le maître de l'ouvrage, de la remise à celui-ci d'un exemplaire du contrat, de renoncer au contrat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'autre partie.

« Dans ce cas, les fonds versés ou déposés à un titre quelconque, à l'occasion de l'opération, par le maître de l'ouvrage avant la renonciation, lui sont restitués sans retenue ni pénalité.

« Toute clause du contrat par laquelle le maître de l'ouvrage abandonne son droit de renoncer au contrat est réputée non écrite.

« VII. — Est nul tout contrat dont l'objet entre dans le champ d'application du présent article et qui n'est pas conforme à ses dispositions et ne comporte pas la reproduction intégrale du paragraphe VI du présent article. »

Sur cet amendement, je suis saisi de quatre sous-amendements, n^{os} 42 rectifié, 43, 44 et 45.

Le sous-amendement n^o 42 rectifié, présenté par le Gouvernement, est ainsi rédigé :

« Compléter le paragraphe III de l'amendement n^o 19 par le nouvel alinéa suivant :

« 3^o Le constructeur a proposé un contrat de construction dont le prix est supérieur à celui prévu compte tenu éventuellement du pourcentage de majoration visée au paragraphe I-6^o. »

Le sous-amendement n^o 43, présenté par le Gouvernement, est ainsi rédigé :

« Dans le dernier alinéa (4^o) du paragraphe IV de l'amendement n^o 19, supprimer les mots : « d'une durée supérieure à six mois ».

Le sous-amendement n^o 44, présenté par le Gouvernement, est ainsi rédigé :

« Compléter le dernier alinéa (4^o) du paragraphe IV de l'amendement n^o 19, par les mots : « entraînant un supplément de prix ».

Le sous-amendement n^o 45, présenté par M. Cornette, est ainsi rédigé :

« Dans le paragraphe VII de l'amendement n^o 19, après les mots : « à ses dispositions », substituer au mot : « et », le mot : « ou ».

La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour soutenir l'amendement n^o 19.

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Nous arrivons, comme lorsque nous avons examiné l'article 2 et certaines dispositions de l'article 3, à un point important de notre débat.

L'amendement n° 19 tend à introduire dans la proposition de loi de M. Daillet la possibilité de conclusion de contrats d'études préalables.

Les préoccupations que viennent d'exprimer MM. Canacos et Auroux n'avaient pas échappé au rapporteur de la commission de la production et des échanges, qui en a fait d'ailleurs largement état devant cette dernière.

Au risque de lasser l'Assemblée, je lui rappellerai quelle a été notre intention en déposant un tel amendement qui propose, en fait, une réécriture complète de la disposition telle qu'elle figurait dans le projet initial.

Les principales modifications proposées sont au nombre de douze.

Premièrement, il s'agit de limiter le champ d'application de ce contrat d'études préalables au seul cas où il paraît justifié : celui d'un projet de construction sur un terrain inconnu du constructeur. On ne voit pas pourquoi, s'agissant d'un terrain connu de lui et procuré par lui, le constructeur estimerait utile de faire procéder à des études préalables.

Deuxièmement, ce contrat d'études comportera la désignation des études qui en constituent l'essence même ainsi que la désignation du terrain d'implantation.

Troisièmement, le délai de conclusion du contrat de construction sera réduit à quatre mois, le délai d'un an paraissant tout à fait abusif.

Quatrièmement, l'engagement financier du client devra se limiter à un simple dépôt de garantie, dont le montant sera limité à 2 p. 100 du prix de la construction, afin d'éviter à ce dernier les lourdes formalités qui s'imposent dans le cas où le constructeur a pu encaisser des fonds, ce qui, je vous le rappelle, est aujourd'hui interdit.

Cinquièmement, subordonner l'exigibilité du dépôt de garantie et le point de départ du délai de renonciation au contrat à la remise effective d'un exemplaire du contrat au maître de l'ouvrage.

Sixièmement, prévoir que le contrat fixera, dans la limite de 5 p. 100, le pourcentage de majoration du coût global admissible entre le contrat d'études et le contrat définitif ; en contrepartie de la possibilité de fixer à 5 p. 100 après accord du client, ce pourcentage, et en liaison avec le raccourcissement de la durée de validité du contrat, il est prévu que la comparaison s'effectuera par rapport au coût figurant au contrat d'études non révisé.

Septièmement, mieux sanctionner l'engagement du constructeur en assurant la restitution du dépôt s'il n'a pas réalisé les études ou proposé un contrat de construction conforme au contrat d'études.

Huitièmement, instituer la possibilité pour le maître de l'ouvrage de disposer d'un délai de réflexion de quinze jours entre la proposition et la date de conclusion du contrat de construction.

Neuvièmement, éviter que la conclusion d'un contrat d'études préalables ne constitue un moyen de priver les acquéreurs des protections résultant de la loi du 13 juillet 1979 et de la nouvelle rédaction des dispositions relatives au contrat de construction. A cette fin, il est prévu qu'en tout état de cause l'acquéreur récupérera son dépôt s'il n'obtient pas les prêts nécessaires à l'opération ou s'il n'a pu devenir propriétaire du terrain.

Dixièmement, prévoir la restitution du dépôt, en cas d'impossibilité administrative de réaliser l'opération, révélée alors que l'on n'a pas dépassé le stade des études et en cas de renonciation au contrat par le constructeur.

Onzièmement, priver le constructeur de la possibilité de chantage fondée sur la menace de non-restitution du dépôt de garantie pour faire signer au maître de l'ouvrage un contrat définitif non conforme au contrat d'études. A cette fin, il est prévu que la signature d'un contrat non conforme ne pourra intervenir qu'après la restitution de ce dépôt.

Douzièmement, assurer, dans le contrat, une information du maître de l'ouvrage sur la faculté de renoncer au contrat.

J'ai la faiblesse de croire que, dans ces conditions, le contrat d'études préalables est non seulement acceptable mais souhaitable.

M. Jean-Marie Daillet. Très bien !

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. Compte tenu des explications qui ont été fournies par M. Cornette, la commission a émis un avis favorable à l'adoption de l'amendement n° 19.

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement est également favorable à l'adoption de cet amendement, sous réserve, cependant, du vote des trois sous-amendements qu'il a déposés et qui sont destinés à en améliorer le texte.

Le sous-amendement n° 42 rectifié a pour objet d'ajouter aux possibilités prévues pour le remboursement du dépôt de garantie le cas où le prix proposé par le constructeur est supérieur à celui qui avait été fixé, compte tenu, éventuellement, du pourcentage de majoration retenu dans le contrat.

Le sous-amendement n° 43 tend à supprimer, dans le dernier alinéa du paragraphe IV de l'amendement n° 19, les mots : « d'une durée supérieure à six mois », puisque tous les sursis à statuer sont d'une durée supérieure à six mois.

Le sous-amendement n° 44, quant à lui, précise que le candidat à la construction ne pourra se désister que si les modifications proposées entraînent un supplément de prix.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les sous-amendements n° 42 rectifié, 43 et 44 ?

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission a donné un avis favorable à l'adoption de ces sous-amendements.

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

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Je tiens seulement à indiquer que les trois sous-amendements n° 42 rectifié, 43 et 44 complètent heureusement les dispositions de l'amendement n° 19.

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

M. Jean Auroux. Nous maintenons notre point de vue sur le contrat d'études préalables.

Je conçois — et j'en prends bonne note — le souci de la commission de la production et des échanges et de son rapporteur de « limiter un peu les dégâts ». Toutefois, il serait souhaitable de bien préciser, éventuellement par décret, que ce contrat d'études, sur la finalité profonde duquel je continue à m'interroger, n'a aucun caractère obligatoire.

M. Jean-Marie Daillet. Cela va sans dire.

M. Jean Auroux. Mais cela va encore mieux en le disant. Il importe que les candidats à la construction ne se sentent pas contraints de passer ces contrats d'études lorsqu'ils peuvent aisément s'en dispenser.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. Compte tenu d'un amendement que nous avons précédemment adopté, il me paraît nécessaire de corriger le troisième alinéa du paragraphe IV de l'amendement n° 19, qui dispose : « en cas de réalisation de la condition résolutoire... », et de substituer au mot : « résolutoire », le mot : « suspensive ».

M. le président. Il s'agit en effet d'une modification de conséquence.

Je mets aux voix le sous-amendement n° 42 rectifié.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 43.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 44.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 45.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 19, modifié par les sous-amendements adoptés et compte tenu de la rectification proposée par la commission des lois tendant, dans le 3^e du paragraphe IV de cet amendement, à subsister au mot : « résolutoire », le mot : « suspensive ».

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

M. le président. En conséquence, le texte proposé pour l'article L. 231-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé et les amendements n° 85 et 86 de M. Auroux et 87 de M. Alain Richard deviennent sans objet.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix le texte proposé pour l'article L. 231-3 du code de la construction et de l'habitation, modifié par les amendements adoptés.

(Ce texte, ainsi modifié, est adopté.)

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

M. le président. MM. Alain Richard, Raymond, Auroux et les membres du groupe socialiste et apparentés ont présenté un amendement n° 38, dont la commission accepte la discussion, et qui est ainsi rédigé :

« Après l'article L. 231-3 du code de la construction et de l'habitation, insérer le nouvel article suivant :

« Tout contrat de construction doit avoir été signé dans les locaux commerciaux du constructeur et non à l'occasion d'un démarchage à domicile. »

La parole est à M. Alain Richard.

M. Alain Richard. Cet amendement s'efforce de limiter les effets des procédés de démarchage à domicile en imposant aux personnes qui assurent la commercialisation de maisons individuelles de disposer de locaux commerciaux. Nombre des opérations frauduleuses ou des escroqueries qui se sont développées en matière de vente de maisons individuelles ont été facilitées par l'incertitude qui demeure quant à la localisation des activités du vendeur. C'est la raison pour laquelle nous proposons que le contrat de construction soit signé dans les locaux commerciaux du constructeur et non à l'occasion d'un démarchage à domicile — ce qui ne signifie pas pour autant que le premier contact commercial ne puisse pas se produire à l'occasion d'un démarchage à domicile, car ce procédé est parfaitement licite.

C'est, à ma connaissance, la seule possibilité légale d'obliger le constructeur à avoir des locaux commerciaux qui permettent de l'identifier et de faire en sorte qu'il ne soit pas un simple fantôme.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission a donné un avis défavorable à l'adoption de cet amendement car elle a estimé qu'il n'était pas souhaitable d'imposer l'obligation de signer le contrat dans les locaux commerciaux du constructeur.

En effet, le candidat à la construction dispose déjà d'un délai de renonciation d'un mois, qui lui permet de réfléchir.

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement partage l'avis de la commission. Il est hostile à l'amendement.

M. le président. La parole est à M. Jean Briane.

M. Jean Briane. Je vois mal comment cette mesure pourrait s'appliquer dans les faits. En effet, des entreprises parfaitement sérieuses, notamment les G. I. E. d'artisans, ne disposent pas de locaux commerciaux.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 38.
(L'amendement n'est pas adopté.)

ARTICLES L. 231-4 ET L. 231-5 DU CODE DE LA CONSTRUCTION
ET DE L'HABITATION

M. le président. « Art. L. 231-4. — La personne mentionnée à l'article L. 231-1 est réputée constructeur de l'ouvrage au sens de l'article 1792-1 du code civil reproduit à l'article L. 111-14 du présent code. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix le texte proposé pour l'article L. 231-4 du code de la construction et de l'habitation.

(Ce texte est adopté.)

« Art. L. 231-5. — Les règles prévues au présent chapitre sont d'ordre public ainsi que celles des textes réglementaires pris pour son application. » (Adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 3 de la proposition de loi, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 3 de la proposition de loi, ainsi modifié, est adopté.)

Après l'article 3.

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement n° 58 rectifié ainsi rédigé :

« Après l'article 3, insérer le nouvel article suivant :

« Les dispositions des articles L. 231-1 à L. 231-4 du code de la construction et de l'habitation seront applicables à partir du premier jour du sixième mois suivant la publication du décret en Conseil d'Etat pris pour leur application. »

M. Cornette a présenté un sous-amendement n° 67 rectifié ainsi rédigé :

« Après les mots : « du présent code », rédiger ainsi la fin de l'amendement n° 58 rectifié :

« telles qu'elles résultent de l'article 3 ci-dessus seront applicables à partir du premier jour du sixième mois suivant la promulgation de la présente loi. Avant cette date, les dispositions des articles L. 231-1 à L. 231-3 demeurent applicables dans leur rédaction antérieure à ladite loi. »

La parole est à M. le secrétaire d'Etat, pour soutenir l'amendement n° 58 rectifié.

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Les dispositions qui viennent d'être adoptées par l'Assemblée vont entraîner la modification de certains articles du code de la construction et de l'urbanisme. Cet amendement propose que les nouveaux articles n'entrent en vigueur qu'à partir du premier jour du sixième mois qui suivra la publication du décret pris pour leur application, afin que les professionnels puissent adapter leur activité aux nouvelles dispositions.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. Favorable !

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour soutenir le sous-amendement n° 67 rectifié.

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Ce sous-amendement tend à combler le vide juridique devant lequel nous nous trouverions pendant un certain nombre de mois si l'amendement n° 58 rectifié du Gouvernement était adopté. Les dispositions qui se substitueraient aux textes actuels n'entreraient pas en vigueur avant la publication du décret d'application, ce qui pourrait avoir de graves conséquences.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission n'a pas examiné ce sous-amendement. Je fais cependant remarquer à titre personnel qu'il n'y aura pas de vide juridique puisque la réglementation actuelle restera en vigueur jusqu'à l'application de la nouvelle réglementation.

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Je partage l'avis de M. le rapporteur : aussi longtemps que les nouveaux textes ne s'appliqueront pas, la réglementation actuelle restera en vigueur.

M. le président. Vous êtes donc hostile à ce sous-amendement ?

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Je suis prudent !

M. le président. La parole est à M. Alain Richard.

M. Alain Richard. Je ferai remarquer à M. le rapporteur pour avis que les articles de la proposition de loi sont en général ainsi libellés : « l'article L. ... du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes... ». C'est donc cette modification qui entrera en vigueur à la date proposée par le Gouvernement et il n'y aura pas de vide juridique.

En revanche, je ne comprends pas pourquoi il faut attendre cinq mois et un jour après l'adoption du décret en Conseil d'Etat pour que les nouvelles dispositions soient applicables. Il s'agit d'articles introduits dans le code par voie réglementaire, monsieur le secrétaire d'Etat, ce qui nécessite des décrets en Conseil d'Etat. Or cette procédure administrative, l'expérience le montre, n'est en général pas instantanée. Elle s'étale sur plusieurs mois, mais cela n'est pas le fait — j'y insiste — de la Haute Juridiction.

Ce délai est raisonnable et permet au Gouvernement de prévoir les dispositions administratives qui résultent de l'application de ce texte. Pourquoi en instituer un autre de cinq mois à partir de la publication du décret ?

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Pour les professionnels, ce sont les décrets qui importent. Le Gouvernement propose donc que ceux-ci disposent, après la publication des décrets, d'un délai de grâce de six mois pour adapter leur comportement et leur activité.

M. Alain Richard. Non ! un délai de cinq mois.

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

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Je me rends volontiers aux arguments de M. le rapporteur. Néanmoins, il me paraît difficile de soumettre l'application d'un texte de loi à la publication d'un décret.

L'Assemblée ne pourrait-elle pas adopter le sous-amendement n° 67 rectifié à condition d'en supprimer la dernière phrase ?

M. le président. Monsieur le rapporteur pour avis, vous modifiez donc votre sous-amendement ?

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Oui, monsieur le président.

Nous fixons donc la date d'applicabilité des dispositions à partir du premier jour du sixième mois suivant la promulgation de la loi. D'ici là, le décret d'application devrait être publié et les professionnels devraient avoir le temps de s'adapter.

M. le président. Monsieur le secrétaire d'Etat, dans ces conditions, maintenez-vous votre avis prudent ?

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Mon avis est plus que prudent car ce serait prendre un pari sur la date de parution du décret. Je ne veux pas m'engager dans cette voie.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 67 rectifié, dont la dernière phrase a été supprimée par M. le rapporteur pour avis.

(Le sous-amendement, modifié, est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 58 rectifié, modifié par le sous-amendement n° 67 rectifié.

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

Article 4.

M. le président. « Art. 4. — L'article L. 242-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par le nouvel alinéa suivant :

« Pour l'application de l'article L. 231-3, les modalités de révision des prix et coûts prévus au contrat d'études préalables, les modalités des versements ou du dépôt de garantie ainsi que leur montant maximum, les modalités de la garantie de remboursement. »

MM. Auroux, Alain Richard, Raymond et les membres du groupe socialiste et apparentés ont présenté un amendement n° 39, dont la commission accepte la discussion, et qui est ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 4. »

La parole est à M. Alain Richard.

M. Alain Richard. Etant donné les votes qui ont eu lieu, notre amendement n° 39 n'a plus de raison d'être : nous le retirons.

M. le président. L'amendement n° 39 est retiré.

M. Cornette, rapporteur pour avis, a présenté un amendement n° 20 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le second alinéa de l'article 4 :

« Pour l'application de l'article L. 231-3, les modalités du dépôt de garantie. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Cet amendement tire les conséquences des modifications proposées à l'article 231-3.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. Favorable !

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Même avis.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 20. (L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 4, modifié par l'amendement n° 20. (L'article 4, ainsi modifié, est adopté.)

Article 5.

M. le président. « Art. 5. — En cas de règlement judiciaire ou de liquidation des biens du constructeur de l'immeuble, mentionné à l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, et sans attendre l'expiration du délai contractuel d'exécution des travaux, le tribunal qui a prononcé le jugement peut autoriser la personne qui a garanti l'obligation de livraison au prix convenu que comporte la garantie visée au h) dudit article, sur la requête de cette personne, à exécuter les obligations auxquelles elle est tenue, et ce nonobstant les dispositions de l'article 38 de la loi n° 67-563 du 13 juillet 1967. »

M. Cornette, rapporteur pour avis, a présenté un amendement n° 21 ainsi rédigé :

« Compléter l'article 5 par le nouvel alinéa suivant :

« Lorsque cette garantie n'est pas constituée par une convention de cautionnement, le tribunal peut également, sur la requête du maître de l'ouvrage, autoriser celui-ci à faire poursuivre les travaux par la personne de son choix. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Dans le cas où la garantie d'achèvement est une garantie intrinsèque, il convient de donner au maître de l'ouvrage la possibilité d'obtenir du tribunal qui a prononcé le règlement judiciaire ou la liquidation de biens — ce sont hélas ! des cas que nous pouvons rencontrer — l'autorisation de faire poursuivre rapidement les travaux par un autre constructeur.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. Favorable !

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Favorable également !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 21.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 5, modifié par l'amendement n° 21. (L'article 5, ainsi modifié, est adopté.)

Article 6.

M. le président. « Art. 6. — Après l'article L. 241-7 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un nouvel article ainsi rédigé :

« Art. L. 241-8. — Toute personne qui se charge directement ou indirectement des opérations mentionnées à l'article 231-1, sans conclure le contrat prévu par cet article sera punie d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 2 000 francs à 60 000 francs ou de l'une de ces deux peines seulement. »

M. Cornette, rapporteur pour avis, a présenté un amendement n° 22 ainsi rédigé :

« Dans le texte proposé pour l'article L. 241-8 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : « le contrat prévu par cet article », les mots : « un contrat satisfaisant aux prescriptions de cet article et des textes réglementaires pris pour son application. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. S'agissant de dispositions pénales, l'expression : « le contrat prévu par cet article » n'est pas suffisamment précise. Notre amendement tend à la remplacer par une expression moins vague.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission a voulu également être précise et elle a donné un avis favorable à l'adoption de cet amendement.

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement est également favorable à l'adoption de cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 22.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 6, modifié par l'amendement n° 22. (L'article 6, ainsi modifié, est adopté.)

Après l'article 6.

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement n° 63 rectifié ainsi rédigé :

« Après l'article 6, insérer le nouvel article suivant :

« Il est ajouté après l'article L. 241-8 du code de la construction et de l'habitation un nouvel article ainsi rédigé :

« Art. L. 241-9. — Le défaut de garantie prévue aux articles L. 213-4, L. 213-8 d, L. 223-3 h, L. 231-1 ii et L. 261-11 ou l'indication d'une garantie inexistante est puni des sanctions prévues à l'article L. 241-1. »

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Il s'agit, en fait, d'instituer des sanctions pénales à l'encontre du co-contractant tenu de fournir une garantie de bonne exécution de sa mission et qui ne la fournit pas ou fournit une garantie inexistante. Ces sanctions sont celles qui sont mentionnées à l'article L. 241-1 du code de la construction et de l'habitation. Elles doivent être applicables pour tous les types de garanties instituées par le texte que nous discutons.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 63 rectifié. (L'amendement est adopté.)

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement n° 64 rectifié ainsi rédigé :

« Après l'article 6, insérer le nouvel article suivant :

Après l'article L. 241-9 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un nouvel article ainsi rédigé :

« Art. L. 241-10. — Est réputé non écrit tout mandat donné par le maître de l'ouvrage au constructeur ou à un de ses préposés aux fins de percevoir, sans l'accord écrit du maître de l'ouvrage, tout ou partie d'un prêt destiné au financement de la construction. »

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Nous avons constaté que certains constructeurs se font donner mandat par le maître d'ouvrage de percevoir directement les sommes correspondant à un prêt consenti à celui-ci. Avec de telles pratiques, les prêts peuvent être utilisés à d'autres fins qu'à la construction. C'est pour éviter de tels risques que le Gouvernement a proposé ce nouvel article.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission a donné un avis favorable à l'adoption de cet amendement qui est destiné à assurer une meilleure garantie.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 64 rectifié. (L'amendement est adopté.)

Article 7.

M. le président. « Art. 7. — Le 12° de l'article L. 241-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« 12° Délit prévu par les articles L. 241-1, L. 241-2, L. 241-5, L. 241-6, L. 241-8, L. 261-17 et L. 261-18 ; »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 7.

(L'article 7 est adopté.)

Après l'article 7.

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement n° 62 rectifié ainsi rédigé :

« Après l'article 7, insérer le nouvel article suivant :

« Dans le premier alinéa de l'article L. 222-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « l'article 1779 du code civil » sont insérés les mots : « et à l'article L. 231-1 du présent code ».

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. L'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation énonce que ses dispositions s'appliquent à la construction d'une maison dans les conditions qu'il définit sauf lorsque cette opération est réalisée dans le cadre d'un autre contrat protecteur de l'accédant à la propriété, qui est le contrat de promotion immobilière dont le champ d'application est déterminé par l'article L. 222-1 du même code.

Toutefois, cet article L. 222-1 indiquant les situations qui sont hors de son champ d'application omet de citer l'article L. 231-1.

Il convient donc, afin d'harmoniser les dispositions législatives, de compléter l'article L. 222-1 par la mention de l'article L. 231-1.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 62 rectifié. (L'amendement est adopté.)

Article 8.

M. le président. Je donne lecture de l'article 8 :

CHAPITRE II

Dispositions diverses.

« Art. 8. — L'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré ont pour objet, dans les conditions fixées par leurs statuts :

« a) d'assister, à titre de prestataires de services, des personnes physiques et des sociétés coopératives de construction, constituées en application du livre II, titre premier, chapitre III, pour la réalisation et la gestion de programmes de construction en accession à la propriété ;

« b) de procéder ou faire procéder à la construction de maisons individuelles en vue de la vente ou dans le cadre du contrat régi par les articles L. 231-1 à L. 231-5 ;

« c) de réaliser toutes opérations de restauration, de transformation, d'amélioration ou d'agrandissement d'immeubles destinés à être affectés à usage principal d'habitation ;

« d) de réaliser des lotissements. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 8.

(L'article 8 est adopté.)

Après l'article 8.

M. le président. M. Douffiagues et M. Richomme ont présenté un amendement n° 25 ainsi rédigé :

« Après l'article 8, insérer le nouvel article suivant :

« L'article L. 422-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par le nouvel alinéa suivant :

d) de réaliser des lotissements. »

La parole est à M. Richomme.

M. Jacques Richomme, rapporteur. Les sociétés de crédit immobilier peuvent réaliser des opérations de lotissement dans des cas variés, mais leur action se trouve limitée à la réalisation de constructions destinées aux accédants à la propriété. Actuellement, elles ne sont pas habilitées à réaliser des opérations de lotissement pour le compte des tiers, notamment des collectivités locales et de leurs établissements publics.

L'extension de leur compétence prévue par l'amendement n° 25 correspond aux souhaits de nombreuses collectivités locales, désireuses de faire appel à des organismes compétents et désintéressés.

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Favorable !

M. le président. La parole est à M. Alain Richard.

M. Alain Richard. Je n'invoquerai pas l'article 98, alinéa 5, du règlement, qui serait certainement opposable à une disposition du genre de celle qui nous est proposée. En effet, la proposition de loi que nous examinons n'a pas pour objet de modifier

l'article L. 422-4 du code de la construction et de l'habitation et sa discussion n'aurait pas dû nous conduire à évoquer le financement des opérations d'urbanisme opérationnel. Je préfère cependant m'exprimer sur le fond, tout en sachant que je cours un risque plus important.

L'amendement n° 25 ne couvre pas que les lotissements réalisés par les collectivités publiques, car l'article L. 422-4 vise à la fois, me semble-t-il, les lotissements réalisés par les collectivités publiques et ceux qui sont l'œuvre de lotisseurs privés. Ouvrir à toutes les sociétés de crédit immobilier — c'est-à-dire, en fait, à n'importe quelle banque — la possibilité de financer des opérations de lotissements privées introduira donc un déséquilibre supplémentaire sur le marché foncier et un risque de rétention supplémentaire de terrains, étant donné les moyens financiers qui pourront être mis au service de telles opérations.

C'est d'ailleurs sur la base de cette argumentation que l'amendement avait été retiré devant la commission des lois.

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Je crois, monsieur Alain Richard, que vous commettez une erreur. Seules sont visées par l'amendement les sociétés de crédit immobilier, qui sont des sociétés H. L. M. à but non lucratif.

M. Alain Richard. Sont-elles vraiment les seules visées par l'article L. 422-4 du code de la construction et de l'habitation ?

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 25.
(L'amendement est adopté.)

Article 9.

M. le président. « Art. 9. — Après le premier alinéa de l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est ajouté le nouvel alinéa suivant :

« Lorsque, dans un syndicat de copropriétaires, plusieurs lots ont été vendus à terme par des sociétés ou organismes visés aux trois derniers alinéas de l'article L. 261-10 du code de la construction et de l'habitation et dans les conditions fixées par ces alinéas, chacun des acquéreurs à terme participe néanmoins à l'assemblée du syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot qu'il a acquis à terme, à l'exclusion des délibérations relatives aux surélévations, reconstructions, constructions de nouveaux locaux privatifs, et acquisitions ; les aliénations, autres que celles mentionnées aux articles 25 et 26 ci-dessus, ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et acquéreurs à terme. »

Le Gouvernement a présenté un amendement n° 59 ainsi rédigé :

« Au début du second alinéa de l'article 9, substituer aux mots : « plusieurs lots ont été vendus », les mots : « un quelconque des lots a été vendu ».

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Il s'agit, monsieur le président, d'un amendement de forme.

Il paraît suffisant qu'un seul lot soit vendu sous le régime de la vente à long terme spéciale à certains organismes et régie par l'article L. 261-10 du code de la construction et de l'habitation.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission a émis un avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 59.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement n° 60 ainsi rédigé :

« Au début du second alinéa de l'article 9, substituer aux mots : « aux trois derniers alinéas », les mots : « au troisième alinéa ».

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 60.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement n° 61 ainsi rédigé :

« A la fin du second alinéa de l'article 9, après le chiffre : « 25 », insérer la lettre : « d) ».

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Il s'agit, par cet amendement, d'apporter une précision qui paraît opportune. En effet, les seules aliénations mentionnées à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 sont celles indiquées au d).

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 61.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...
Je mets aux voix l'article 9, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 9, ainsi modifié, est adopté.)

Après l'article 9.

M. le président. MM. Alain Richard, Auroux et les membres du groupe socialiste et apparentés ont présenté un amendement n° 88, dont la commission accepte la discussion, et qui est ainsi rédigé :

« Après l'article 9, insérer le nouvel article suivant :

« Le constructeur soumis à l'obligation d'assurance dans le domaine de la construction doit présenter à l'acquéreur une attestation précisant les garanties essentielles incluses dans son contrat d'assurance. Cette attestation devra être conforme à un modèle établi par arrêté du ministre chargé de la construction. »

La parole est à M. Alain Richard.

M. Alain Richard. Nos collègues comprendront pourquoi je n'ai pas particulièrement insisté tout à l'heure sur l'irrecevabilité de l'amendement n° 25. Elle pourrait, en effet, tout aussi certainement s'appliquer à celui que je vais défendre maintenant. (Sourires.) J'espère que l'on me rendra la pareille.

L'amendement n° 88 tente de corriger l'une des dispositions de la loi sur l'assurance construction. Actuellement, le constructeur qui est soumis à l'obligation de l'assurance construction doit justifier vis-à-vis de son client qu'il s'en est acquitté par la présentation d'une simple attestation qui, toutes proportions gardées, rappelle les attestations d'assurance automobile. Cette attestation témoigne simplement que le constructeur a souscrit un contrat auprès d'une compagnie d'assurance, sans en indiquer la teneur.

Or, les contraintes de la loi sur l'assurance construction sont importantes et elles sont décisives pour la sécurité du client. Il nous paraît donc nécessaire que le constructeur soit astreint à présenter à son client, sur réquisition de celui-ci, un document type qui précise l'étendue des risques pour lesquels il est assuré, permettent ainsi à l'acheteur d'apprécier s'il est correctement assuré ou non.

L'assurance construction, qui par ailleurs coûte assez cher, doit constituer une protection efficace pour le consommateur.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission n'a pas examiné cet amendement.

Toutefois, à titre personnel et surtout en tant que rapporteur de la loi sur l'assurance construction, il ne me semble pas opportun de modifier cette dernière quelques mois après sa mise en application. Il est préférable d'attendre qu'un bilan ait été établi avant d'apporter d'éventuelles améliorations.

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

M. Marcel Cavallé, secrétaire d'Etat. Je comprends le souci de M. Alain Richard mais, au moment où nous cherchons par tous les moyens à alléger les tracasseries administratives, il ne me paraît pas opportun d'ajouter un document à tous ceux que doivent déjà fournir les entreprises de construction.

M. Auroux se plaignait, tout à l'heure, du coût de l'assurance construction. Or une mesure comme celle-ci ne pourrait qu'entraîner un surcoût de cette assurance.

Pour ces raisons, le Gouvernement souhaite que l'amendement ne soit pas adopté.

M. Alain Richard. Le Gouvernement devrait manier ce genre d'argument avec plus de prudence !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 88.
(L'amendement n'est pas adopté.)

Titre.

M. le président. Je donne lecture du titre de la proposition de loi :

Proposition de loi sur la protection des candidats à la construction de maisons individuelles.

Je suis saisi de deux amendements, n° 23 et 65, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 23, présenté par M. Cornette, rapporteur pour avis, est ainsi libellé :

- « Rédiger ainsi le titre de la proposition de loi :
- « Proposition de loi portant diverses dispositions relatives à la construction. »

L'amendement n° 65, présenté par le Gouvernement, est ainsi conçu :

- « Rédiger ainsi le titre de la proposition de loi :
- « Proposition de loi relative à la protection des candidats à la construction de maisons individuelles et portant diverses dispositions concernant le droit de la construction. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour soutenir l'amendement n° 23.

M. Maurice Cornette, rapporteur pour avis. Je considère qu'après les votes qui sont intervenus, le texte a parfaitement atteint son objectif primitif. Je retire donc cet amendement.

M. le président. L'amendement n° 23 est retiré.

Maintenez-vous l'amendement n° 65, monsieur le secrétaire d'Etat ?

M. Marcel Cavaillé, secrétaire d'Etat. Je m'apprêtais, monsieur le président, à le retirer au bénéfice de celui de la commission de la production et des échanges. Mais puisqu'il faut bien qu'il en reste un, je maintiens l'amendement n° 65.

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

M. Jacques Richomme, rapporteur. La commission a émis un avis favorable à l'amendement du Gouvernement.

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

M. Jean-Marie Daillet. Je remercie la commission de la production d'avoir bien voulu retirer son amendement.

M. Cornette qui, ce soir, une fois de plus, nous a montré ses brillantes qualités de rapporteur, comme d'ailleurs M. Richomme, a pu constater, comme tout un chacun sur ces bancs, y compris même ceux qui étaient hostiles au texte, que ce dernier a été amélioré dans le sens souhaité par les législateurs que nous sommes. Je vous en remercie, monsieur le secrétaire d'Etat, mes chers collègues.

Je veux aussi remercier M. le président qui, malgré le frisonnement des amendements, a réussi à conduire le débat avec célérité, mais non pas de manière expéditive. Je pense que nous avons fait un assez bon ouvrage pour une première lecture. Certaines craintes qui avaient été émises au début de ce débat ne sont plus fondées. Il reste maintenant au Sénat, dans sa sagesse, à améliorer ce texte. J'espère qu'il n'y aura pas besoin de trop de navettes pour qu'il soit définitivement voté.

Monsieur le secrétaire d'Etat, comme je l'ai annoncé dans la discussion générale, nous veillerons, avec votre aimable coopération, à faire en sorte que les décrets d'application sortent rapidement et qu'ils soient conformes à l'esprit de la loi.

Mesdames, messieurs, je ne vous cacherai pas mon émotion de voir, pour la première fois, après sept ans de mandat, une proposition de loi qui porte mon nom votée par cette Assemblée.

M. le président. N'allez pas trop vite ; votre proposition de loi n'a pas encore été adoptée, monsieur Daillet. (Sourires.)

Je mets aux voix l'amendement n° 65.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, le titre est ainsi rédigé.

Personne ne demande la parole ?...

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

(L'ensemble de la proposition de loi est adopté.)

— 5 —

DEPOT D'UN RAPPORT D'INFORMATION

M. le président. J'ai reçu de MM. Michel Aurillac, Emmanuel Aubert, François Massot, Jean-Pierre Pierre-Bloch, Jean Poperen et Lucien Villa, un rapport d'information déposé, en application de l'article 145 du règlement, par la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, à la suite de la mission effectuée du 5 au 20 mars 1980 par une délégation de la commission chargée d'étudier les conditions du financement des partis politiques et des campagnes électorales aux Etats-Unis d'Amérique.

Le rapport d'information sera imprimé sous le numéro 1720 et distribué.

— 6 —

ORDRE DU JOUR

M. le président. Aujourd'hui, à quinze heures, première séance publique :

Déclaration sans débat du Gouvernement sur la rencontre de Varsovie ;

Questions au Gouvernement ;

Discussion du projet de loi, n° 1476, autorisant la ratification de la convention signée à Lomé, le 31 octobre 1979, entre les Etats membres de la Communauté économique européenne et la Communauté économique européenne, d'une part, des Etats d'Afrique, des Caraïbes et du Pacifique, d'autre part, ainsi que l'approbation des deux accords internes afférents à cette convention, conclus à Bruxelles, le 20 novembre 1979 (rapport n° 1684 de M. Pierre-Bernard Cousté au nom de la commission des affaires étrangères) ;

Discussion du projet de loi, n° 931, autorisant l'approbation de l'échange de lettres entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de la République du Chili sur l'exonération réciproque des revenus des compagnies de navigation aérienne, signé à Santiago le 2 décembre 1977, ensemble l'échange de lettres rectificatif des 20 janvier et 23 juin 1978 (rapport n° 1119 de M. Edouard Frédéric-Dupont au nom de la commission des affaires étrangères) ;

Discussion du projet de loi, n° 588, autorisant la ratification de la convention franco-allemande additionnelle à la convention européenne d'entraide judiciaire en matière pénale du 20 avril 1959 (rapport n° 776 de M. Marc Masson au nom de la commission des affaires étrangères) ;

Discussion du projet de loi, n° 1287, autorisant la ratification de la convention entre la République française et la République fédérale d'Allemagne sur l'assistance mutuelle en cas de catastrophes ou accidents graves, signée à Paris, le 3 février 1977 (rapport n° 1394 de M. Jean-Marie Caro au nom de la commission des affaires étrangères) ;

Suite de la discussion du projet de loi, n° 1608, portant diverses dispositions en vue d'améliorer la situation des familles nombreuses (rapport n° 1674 de M. Etienne Pinte au nom de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales) ;

A la fin de la séance :

Décision de l'Assemblée sur la demande de constitution d'une commission spéciale pour l'examen du projet de loi adopté par le Sénat pour le développement des responsabilités des collectivités locales.

A vingt et une heures trente, deuxième séance publique :

Suite de l'ordre du jour de la première séance.

La séance est levée.

(La séance est levée le mercredi 21 mai 1980, à zéro heure quarante.)

Le Directeur du service du compte rendu sténographique de l'Assemblée nationale,

LOUIS JEAN.

Erratum

au compte rendu intégral de la séance du 10 avril 1980.

DÉPÔT DE PROPOSITIONS DE LOI

Page 292, 2^e colonne, 8^e alinéa :

Au lieu de :

« J'ai reçu de M. Robert Ballanger... ».

Lire :

« J'ai reçu de M. Dominique Frelaut... ».

Ordre du jour établi par la conférence des présidents

(Réunion du mardi 20 mai 1980.)

La conférence des présidents a établi comme suit l'ordre du jour des séances que l'Assemblée tiendra jusqu'au vendredi 30 mai 1980 inclus :

Mardi 20 mai 1980, soir :

Suite de la discussion des conclusions du rapport sur la proposition de loi de M. Jean-Marie Daillet et plusieurs de ses collègues sur la protection des candidats à la construction de maisons individuelles (n^o 211-1174).

Mercredi 21 mai 1980, après-midi :

Déclaration du Gouvernement, sans débat, sur la rencontre de Varsovie.

Après les questions au Gouvernement, et soir :

Discussion du projet de loi autorisant la ratification de la convention signée à Lomé le 31 octobre 1979 entre les Etats membres de la Communauté économique européenne et la Communauté économique européenne, d'une part, des Etats d'Afrique, des Caraïbes et du Pacifique, d'autre part, ainsi que l'approbation des deux accords internes afférents à cette convention, conclus à Bruxelles le 20 novembre 1979 (n^o 1476-1684) ;

Discussion du projet de loi autorisant l'approbation de l'échange de lettres entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de la République du Chili sur l'exonération réciproque des revenus des compagnies de navigation aérienne, signé à Santiago le 2 décembre 1977, ensemble l'échange de lettres rectificatif des 20 janvier et 23 juin 1978 (n^o 931-1119) ;

Discussion du projet de loi autorisant la ratification de la convention franco-allemande additionnelle à la convention européenne d'entraide judiciaire en matière pénale du 20 avril 1959 (n^o 588-776) ;

Discussion du projet de loi autorisant la ratification de la convention, entre la République française et la République fédérale d'Allemagne, sur l'assistance mutuelle en cas de catastrophes ou d'accidents graves, signée à Paris le 3 février 1977 (n^o 1287-1394) ;

Suite de la discussion du projet de loi portant diverses dispositions en vue d'améliorer la situation des familles nombreuses (n^o 1608-1674).

Jeudi 22 mai 1980, après-midi et soir :

Votes sans débat :

Du projet de loi portant suppression du renvoi au règlement d'administration publique dans les lois (n^o 1574-1655) ;

Du projet de loi organique portant suppression du renvoi au règlement d'administration publique dans les lois organiques (n^o 1575-1656) ;

Discussion du projet de loi autorisant l'adhésion de la République française au pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels ouverts à la signature le 19 décembre 1966 (n^o 787-1471) ;

Discussion du projet de loi autorisant l'adhésion de la République française au pacte international relatif aux droits civils et politiques ouvert à la signature le 19 décembre 1966 (n^o 788-1470) ;

Discussion, en deuxième lecture, du projet de loi sur la protection et le contrôle des matières nucléaires (n^o 1652) ;
Discussion, en deuxième lecture, du projet de loi relatif aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur (n^o 1693-1719).

Vendredi 23 mai 1980, matin :

Questions orales sans débat.

Le texte de ces questions sera publié ultérieurement.

Après-midi :

Discussion, en troisième lecture, du projet de loi organique relatif au statut de la magistrature (n^o 1673) ;

Discussion, en troisième lecture, du projet de loi relatif aux astreintes prononcées en matière administrative et à l'exécution des jugements par les personnes morales de droit public (n^o 166-309) ;

Suite de l'ordre du jour de la veille.

Mardi 27 mai 1980, après-midi et soir :

Mercredi 28 mai 1980, matin, après-midi, après les questions au Gouvernement, et soir :

Jeudi 29 mai 1980, après-midi et soir :

Discussion du projet de loi renforçant la sécurité et protégeant la liberté des personnes (n^o 1681).

Vendredi 30 mai 1980, matin :

Eventuellement, suite de la discussion du projet de loi renforçant la sécurité et protégeant la liberté des personnes (n^o 1681).

Après-midi :

Questions orales sans débat.

**Demande de constitution d'une commission spéciale
et opposition à cette demande.**

(Application de l'article 31 du règlement.)

**PROJET DE LOI ADOPTÉ PAR LE SÉNAT (N^o 1683)
POUR LE DÉVELOPPEMENT DES RESPONSABILITÉS
DES COLLECTIVITÉS LOCALES**

(Renvoyé à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République.)

Une demande de constitution d'une commission spéciale a été présentée par le président du groupe socialiste pour l'examen de ce texte.

Mais une opposition, déposée par le président de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République est parvenue à la présidence avant la deuxième séance suivant l'affichage de cette demande.

L'Assemblée sera appelée à statuer sur la demande à la fin de la séance du mercredi 21 mai 1980, après-midi.

Mises au point au sujet de votes.

A la suite du scrutin (n^o 383) sur l'amendement n^o 6 de la commission des affaires culturelles à l'article unique du projet de loi étendant aux femmes qui se sont consacrées à l'éducation de leurs enfants les facilités d'accès aux universités ouvertes par la loi du 12 novembre 1968 d'orientation de l'enseignement supérieur. (Extension du bénéfice du texte aux personnes handicapées.) (*Journal officiel*, débats A. N., du 14 mai 1980, p. 1019), M. François d'Harcourt, porté comme ayant voté « contre », a fait savoir qu'il avait voulu voter « pour ».

A la suite du scrutin (n^o 385) sur l'article 6 du projet de loi portant diverses dispositions en vue d'améliorer la situation des familles nombreuses. (Articles L. 519 à L. 522 du code de la sécurité sociale : conditions d'attribution de l'allocation postnatale et majoration de celle-ci en faveur des familles nombreuses.) (*Journal officiel*, débats A. N., du 15 mai 1980, p. 1072), Mme Jacq, portée comme ayant voté « contre », a fait savoir qu'elle avait voulu voter « pour » ; M. Robert Fabre, porté comme s'étant « abstenu volontairement », a fait savoir qu'il avait voulu voter « pour ».

A la suite du scrutin (n° 386) sur l'amendement n° 183 de Mme Barbera avant l'article 9 du projet de loi portant diverses dispositions en vue d'améliorer la situation des familles nombreuses. (Financement des crèches au moyen d'une recette assise sur le montant de plusieurs provisions réalisées par les sociétés.) (*Journal officiel*, débats A. N., du 15 mai, p. 1073), MM. Auroux, Césaire et Nucci, portés comme ayant voté « contre », ont fait savoir qu'ils avaient voulu voter « pour ».

A la suite du scrutin (n° 387) sur l'article 9 du projet de loi portant diverses dispositions en vue d'améliorer la situation des familles nombreuses. (Accès des enfants aux équipements collectifs.) (*Journal officiel*, débats A. N., du 15 mai 1980, p. 1074), M. Forgues, porté comme « n'ayant pas pris part au vote », a fait savoir qu'il avait voulu « s'abstenir volontairement ».

A la suite du scrutin (n° 388) sur la recevabilité de l'amendement n° 56 de Mme Barbera avant l'article 10 du projet de loi portant diverses dispositions en vue d'améliorer la situation des familles nombreuses. (Fixation du salaire minimum interprofessionnel de croissance à 2 900 francs à compter du 15 mai 1980.) (*Journal officiel*, débats A. N., du 15 mai 1980, p. 1075) MM. Baylet, Roland Beix, Defontaine, Forgues, Julien, Bernard Madrelle, Manet, François Massot, Pesce, Pistre et Tondon, portés comme « n'ayant pas pris part au vote », ont fait savoir qu'ils avaient voulu voter « pour »; M. Mitterrand, porté comme ayant voté « contre », a fait savoir qu'il avait voulu voter « pour »; M. Robert Fabre, porté comme ayant voté « contre », a fait savoir qu'il avait voulu « s'abstenir volontairement ».

A la suite du scrutin (n° 389) sur l'amendement n° 184 de Mme Barbera avant l'article 10 du projet de loi portant diverses dispositions en vue d'améliorer la situation des familles nombreuses. (Majoration des allocations familiales au moyen d'une recette assise sur le montant de plusieurs provisions réalisées par les sociétés.) (*Journal officiel*, débats A. N., du 15 mai 1980, p. 1076), MM. Autain, Roland Beix, Billardon, Boucheron et Marchand, portés comme ayant voté « contre », ont fait savoir qu'ils avaient voulu voter « pour ».

QUESTIONS ORALES AVEC DEBAT

Politique extérieure (U. R. S. S.).

31218. — 20 mai 1980. — M. François Mitterrand demande à M. le Premier ministre de bien vouloir informer l'Assemblée nationale des conditions dans lesquelles a été préparée et s'est déroulée la rencontre entre M. Giscard d'Estaing et M. Brejnev en Pologne. Il insiste sur l'urgence et la nécessité d'un débat qui permettra au Gouvernement de faire connaître sa position et à la représentation nationale de s'exprimer sur un événement qui engage les intérêts fondamentaux de la France et de la paix.

QUESTIONS ORALES SANS DEBAT

Fruits et légumes (emploi et activité).

31056. — 16 mai 1980. — M. Charles Miossec expose à M. le ministre de l'Agriculture les inquiétudes des maraîchers et serriéristes devant les difficultés du marché, dues en très grande partie à l'augmentation considérable du prix de l'énergie. Cette augmentation des coûts de production favorise les apports de pays extérieurs à la C. E. E. : Espagne, Portugal et Maroc, notamment en ce qui concerne les fruits et légumes; et plus précisément des Pays-Bas pour les productions florales, au détriment des maraîchers et horticulteurs français qui voient les marchés se fermer et leurs revenus chuter de manière dramatique. En conséquence, il lui demande quelles mesures il compte prendre pour : limiter les entrées de fruits et légumes en provenance des pays tiers; mettre les producteurs serriéristes à parité de concurrence avec leurs partenaires européens par l'attribution d'aides spécifiques comme en Allemagne fédérale par exemple; faire en sorte qu'ils soient autorisés à utiliser des combustibles telles les huiles de récupération ou de vidange; accélérer la recherche du ministère de l'Agriculture au financement de certaines études portant sur des énergies d'origine agricole.

Etrangers : logement (Paris).

31098. — 19 mai 1980. — Mme Hélène Missoffe expose à M. le ministre du travail et de la participation qu'au cours d'une réunion de la commission d'arrondissement du XVII^e arrondissement de Paris, le 27 mars 1979, elle avait exposé que la moitié des étrangers vivant en France résident dans la région parisienne, que leur nombre est en augmentation constante et elle avait fait valoir leur inégale répartition, certains secteurs de Paris étant surchargés, si bien que sont nés progressivement des sentiments de réserve, de méfiance et même d'opposition qui constituent des phénomènes de « rejet » explicables même s'ils sont regrettables. Tel est le cas dans le quartier des Epinettes. Elle ajoutait, au cours de cette réunion, que dans ces conditions il n'était pas raisonnable d'édifier un foyer de travailleurs de 170 lits, boulevard Bessières, et un autre de 280 lits, porte d'Asnières. Le foyer de la porte d'Asnières a été terminé au milieu de l'année 1979. En ce qui concerne celui du boulevard Bessières et au cours d'une nouvelle réunion de la commission d'arrondissement tenue le 23 mai 1979, l'auteur de la présente question orale avait indiqué qu'il était évident que le foyer Bessières recevait pas que des immigrés habitant déjà le secteur des Epinettes. De nombreux hôtels garnis de ce secteur hébergeraient sans aucun doute des immigrés en transit ce qui permettrait de justifier des admissions supplémentaires dans ce foyer et ce qui ouvrirait la voie à un afflux complémentaire de migrants, aggravant les problèmes déjà posés par l'importance de la population immigrée dans ce secteur. Au cours de la séance du conseil de Paris du 24 septembre 1979 le problème fut évoqué, l'attention étant appelée sur le fait que d'autres quartiers de la capitale étaient totalement dépourvus de foyer de travailleurs immigrés. Le compte-rendu de la séance du conseil de Paris du 25 février 1980 fait état à ce sujet d'une déclaration selon laquelle les élus du XVI^e arrondissement de Paris ont accepté une proposition du maire concernant l'implantation d'un foyer de travailleurs immigrés dans cet arrondissement. M. le secrétaire d'Etat chargé des travailleurs manuels et immigrés a donné par la suite un accord de principe pour que le foyer du boulevard Bessières en cours de construction soit transformé en un immeuble d'habitation normal et à condition qu'un foyer de substitution soit prévu dans la Z. A. C. Gros Boulaivilliers, foyer de taille un peu moindre, ce qui est conforme aux conclusions du groupe d'études — commission Delmon qui avait clairement indiqué que les foyers ne doivent pas dépasser cent lits. De plus, la justification du foyer Bessières est aujourd'hui de moins en moins évidente depuis que le foyer mobile de la porte Pouchet de plus de deux cents chambres vient de fermer. En effet, le relogement des immigrés de ce foyer ne pose pas de problème à cause du transfert porte d'Asnières et le foyer Bessières devrait être transformé en logements normaux, ce qui permettrait de stabiliser la population des travailleurs migrants dans le XVII^e arrondissement. Elle lui demande de bien vouloir faire connaître sa position exacte en ce qui concerne ce problème. Elle souhaite qu'il accepte de considérer que le foyer prévu dans la Z. A. C. Gros Boulaivilliers constitue la contrepartie de celui qui devait être construit boulevard Bessières étant entendu que cet immeuble du boulevard Bessières pourrait accueillir des familles étrangères dans une proportion acceptable, qui ne devrait pas être supérieure à 20 p. 100.

Métaux : entreprises (Moselle).

31151. — 20 mai 1980. — M. Jean Laurain appelle l'attention de M. le ministre de l'Industrie sur la situation de l'entreprise de construction métallique Sotracomel, à Maizières-lès-Metz (Moselle). Le 7 décembre 1978 cette entreprise a déposé son bilan et le 13 décembre a été mise en règlement judiciaire entraînant le licenciement de 220 travailleurs dont 60 n'ont pas encore, à l'heure actuelle, retrouvé de travail. Ceux-ci toucheront 42 p. 100 du salaire, plus 23,50 francs par jour du fonds social jusqu'au 30 juin 1980, ce qui fait un total inférieur au S. M. I. C. Après cette date ils ne toucheront plus que l'aide publique. Indépendamment de ce gâchis social, cette affaire représente également un gâchis économique. La Sotracomel était l'une des toutes premières usines européennes, spécialisée dans la charpente métallique et la chaudronnerie. C'est elle qui, par exemple, a réalisé l'armature de l'acierie de Neuves-Maisons. D'autre part, cette entreprise dispose d'atouts considérables : 25 000 mètres carrés de surface totale dont 19 000 couverts, des installations en état de marche, une infrastructure de communications et de transports peut-être unique en France (maod autoroutier, voies ferrées et navigables), un personnel qualifié apte et disposé à se reconverter vers une autre activité. La Sotracomel peut et doit être sauvée. Les travailleurs ont le sentiment que les pouvoirs publics abandonnent volontairement cette entreprise dont le personnel a mené une longue lutte pour la sauvegarde de l'emploi. Le Gouvernement peut-il prouver qu'il emploie, au contraire, tous les moyens pour sauver cette entreprise parfaitement viable.

Impôts locaux (taxe professionnelle).

31152. — 20 mai 1980. — **M. Gilbert Sénès** appelle l'attention de **M. le ministre du budget** sur la situation très difficile des entreprises de main-d'œuvre au regard de la taxe professionnelle, qu'il s'agisse de son régime actuel ou de son régime futur prévu par la loi du 10 janvier 1980. C'est ainsi qu'en ce qui concerne l'année 1979, la modification apportée à l'élément de répartition a frappé particulièrement les entreprises de main-d'œuvre et beaucoup ont été gênées, voire incapables, pour se libérer de leur dette au regard du Trésor public. Or, si aucune modification n'est apportée aux bases et à l'élément de répartition en 1980, certaines entreprises de main-d'œuvre vont cependant rencontrer des difficultés, soit d'une manière générale, en raison de la progression des taux votés par les assemblées locales, soit, d'une manière particulière, par suite de l'achèvement d'une période d'exonération pour création d'emplois. C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir lui faire connaître quelles instructions ont été adressées aux directeurs des services fiscaux et aux comptables du Trésor pour qu'ils accordent les dégrèvements et délais de paiement qui leur seront éventuellement réclamés en

1980. D'autre part, l'expérimentation du nouveau système de taxe professionnelle doit être effectuée à partir de 1980. Or, un amendement du groupe socialiste, non retenu à la loi du 10 janvier 1980, avait prévu que la masse salariale serait prise en compte d'une manière dégressive dans les futures bases de la taxe professionnelle afin de tenir compte du poids des salaires dans le chiffre d'affaires des entreprises de main-d'œuvre. Il lui demande de bien vouloir lui confirmer que ce dispositif — ou un dispositif analogue — sera bien expérimenté dans le cadre de la mise en œuvre « à blanc » du nouveau régime. Enfin, d'une manière générale, il lui demande quelles mesures il compte prendre ou proposer au Parlement en faveur des entreprises de main-d'œuvre qui connaissent actuellement des difficultés et qui ne peuvent pas attendre la réforme de la taxe professionnelle. Sans méconnaître le coût des mesures de dégrèvement, il lui demande de bien vouloir considérer qu'en général ces mesures sont moins onéreuses financièrement et moins douloureuses socialement que les mesures de licenciement et l'aide aux chômeurs que sont parfois contraintes de prendre les entreprises de main-d'œuvre asphyxiées par le poids des charges fiscales et sociales et par la concurrence des grosses entreprises et des entreprises étrangères.

Ce numéro comporte le compte rendu intégral
des deux séances du mardi 20 mai 1980.

1^{re} séance : page 1079 ; 2^e séance : page 1091.

ABONNEMENTS

ÉDITIONS		FRANCE et Outre-mer.	ÉTRANGER	DIRECTION, RÉDACTION ET ADMINISTRATION 26, rue Desaix, 75732 Paris CEDEX 15.	
Codes.	Titres.	Francs.	Francs.	Téléphone	Renseignements : 575-62-31
Assemblée nationale :				} Administration : 578-61-39	
03	Débats	72	282		
07	Documents	260	558	TELEX	201176 F DIRJO - PARIS
Sénat :					
05	Débats	56	162		
09	Documents	260	540		

N'effectuer aucun règlement avant d'avoir reçu une facture. — En cas de changement d'adresse, joindre une bande d'envoi à votre demande.

Pour expédition par voie aérienne, outre-mer et à l'étranger, paiement d'un supplément modulé selon la zone de destination.

Prix du numéro : 1 F. (Fascicule de un ou plusieurs cahiers pour chaque journée de débats ; celle-ci pouvant comporter une ou plusieurs séances.)