

JOURNAL OFFICIEL

DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉBATS PARLEMENTAIRES ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

7^e Législature

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1984-1985

(65^e SEANCE)

COMPTE RENDU INTEGRAL

1^{re} Séance du Mardi 18 Juin 1985.

SOMMAIRE

PRÉSIDENTE DE M. GUY DUCOLONÉ

1. — Dispositions d'ordre économique et financier. — Communication relative à la désignation d'une commission mixte paritaire (p. 1707).

2. — Délégitation de l'Assemblée nationale pour les communautés européennes (p. 1707).

3. — Immeubles en jouissance à temps partagé. — Discussion d'un projet de loi (p. 1707).

M. Louis Besson, rapporteur de la commission des lois.

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

Discussion générale :

M. Clément,

Mme Horvath,

M. Maigras.

Clôture de la discussion générale.

Passage à la discussion des articles.

Avant l'article 1^{er} (p. 1711).

Amendement n° 1 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Article 1^{er} (p. 1711).

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

Ce texte devient l'article 1^{er}.

Article 2 (p. 1712).

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

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

Adoption de l'article 2 modifié.

Article 3 (p. 1712).

Amendement n° 5 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Ce texte devient l'article 3.

Article 4 (p. 1712).

Amendement n° 6 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 4 modifié.

Article 5 (p. 1712).

Amendement n° 7 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 5 modifié.

Article 6 (p. 1713).

Amendement n° 8 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre, Clément. — Adoption.

Amendement n° 9 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 6 modifié.

Article 7 (p. 1713).

Amendement n° 10 de la commission, avec le sous-amendement n° 49 du Gouvernement : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié, qui devient l'article 7.

Après l'article 7 (p. 1714).

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

Article 8 (p. 1714).

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

Adoption de l'article 8 modifié.

Article 9 (p. 1714).

Amendement de suppression n° 13 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

L'article 9 est supprimé.

Article 10 (p. 1715).

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

Amendement n° 44 de Mme Horvath : Mme Horvath, MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 15 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 45 de Mme Horvath : Mme Horvath, MM. le rapporteur, le ministre. — Rejet.

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

Adoption de l'article 10 modifié.

Article 11 (p. 1716).

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

Amendement n° 46 de Mme Horvath : Mme Horvath, MM. le rapporteur, Clément. — Retrait.

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

Amendement n° 53 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

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

Adoption de l'article 11 modifié.

Article 12 (p. 1717).

Amendement n° 20 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

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

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

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

Adoption de l'article 12 modifié.

Article 13 (p. 1717).

Amendement de suppression n° 24 de la commission : MM. le rapporteur, Clément, le ministre. — Adoption.

L'article 13 est supprimé.

Article 14 (p. 1718).

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

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

Adoption de l'article 14 modifié.

Article 15 — Adoption (p. 1718).

Article 16 (p. 1718).

Amendement n° 27 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 16 modifié.

Article 17. — Adoption (p. 1718).

Article 18 (p. 1718).

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

Amendement n° 29 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Rejet.

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

Adoption de l'article 18 modifié.

Après l'article 18 (p. 1719).

Amendements n° 47 de Mme Horvath et 52 du Gouvernement : Mme Horvath. — Retrait de l'amendement n° 47.

MM. le ministre, le rapporteur. — Adoption de l'amendement n° 52.

Article 19 (p. 1719).

Amendement n° 50 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. — Adoption.

Amendement n° 31 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 19 modifié.

Après l'article 19 (p. 1720).

Amendement n° 32 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 33 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 34 rectifié de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 35 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

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

Amendement n° 37 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 38 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 39 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 40 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Avant l'article 20 (p. 1722).

Amendement n° 41 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Article 20. — Adoption (p. 1722).

Article 21 (p. 1722).

Amendement n° 54 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Adoption de l'article 21.

Article 22 (p. 1722).

Amendement n° 55 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Retrait.

Adoption de l'article 22.

Article 23 (p. 1723).

Amendement n° 42 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 43 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 23 modifié.

Articles 24 et 25. — Adoption (p. 1723).

Après l'article 25 (p. 1723).

Amendement n° 48 de Mme Horvath : Mme Horvath, MM. le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Titre (p. 1723).

Amendement n° 56 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre, Clément. — Retrait.

M. Clément.

Amendement n° 56 repris par M. Clément : M. Clément. — Rejet.

Adoption de l'ensemble du projet de loi.

4. — Modification de l'ordre du jour (p. 1724).

5. — Droits d'auteur. — Communication relative à la désignation d'une commission mixte paritaire (p. 1724).

6. — Ordre du jour (p. 1724).

PRESIDENCE DE M. GUY DUCOLONE, vice-président.

La séance est ouverte à dix heures.

M. le président. La séance est ouverte.

— 1 —

DISPOSITIONS D'ORDRE ECONOMIQUE ET FINANCIER

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

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

Paris, le 14 juin 1985.

Monsieur le président,

Conformément à l'article 45, alinéa 2, de la Constitution, j'ai l'honneur de vous faire connaître que j'ai décidé de provoquer la réunion d'une commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions, restant en discussion, du projet de loi portant diverses dispositions d'ordre économique et financier.

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

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

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

Cette communication a été notifiée à M. le président de la commission des finances, de l'économie générale et du Plan.

Les candidatures devront parvenir à la présidence avant le mardi 18 juin 1985, douze heures.

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

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

Dans le cas contraire, elle aura lieu par scrutin.

La commission mixte paritaire se réunira le mercredi 19 juin 1985, au Sénat, à l'issue de la réunion de la commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur le projet de loi portant règlement définitif du budget de 1983.

— 2 —

DELEGATION DE L'ASSEMBLEE NATIONALE POUR LES COMMUNAUTES EUROPEENNES

M. le président. En application de l'article 25 du règlement, j'informe l'Assemblée que M. Jean Proriot a été nommé membre de la délégation de l'Assemblée nationale pour les Communautés européennes.

— 3 —

IMMEUBLES EN JOUISSANCE A TEMPS PARTAGE

Discussion d'un projet de loi.

M. le président. L'ordre du jour appelle la discussion du projet de loi relatif aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé (n° 2589, 2739).

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

M. Louis Besson, rapporteur. Monsieur le président, monsieur le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports, mes chers collègues, en examinant ce projet de loi, qui a pour ambition de donner un cadre juridique à la multipropriété, nous nous apprêtons à répondre enfin à l'attente des quelque 80 000 multipropriétaires que compte notre pays, c'est-à-dire à l'attente d'autant de familles qui ont acquis un droit de jouissance temporaire chaque année dans une résidence de vacances.

Lors des travaux préparatoires à la loi « montagne », nous avons été nombreux à souligner l'intérêt de cette formule nouvelle et à souhaiter qu'elle soit retenue, notamment par la définition claire d'un statut juridique adapté. En effet, le développement de la construction d'immeubles en jouissance à temps partagé, pour reprendre la dénomination du projet de loi lui-même, peut être une réponse à toute une série de situations et d'objectifs.

Tout d'abord, l'achat d'une période d'occupation est beaucoup plus accessible financièrement que celui d'une résidence secondaire traditionnelle. De surcroît, l'achat de plusieurs périodes ou le recours à un service d'échanges entre multipropriétaires peut assurer une mobilité appréciable en matière de choix de lieux de séjour de vacances.

L'allègement du coût de l'investissement s'accompagne d'un allègement du coût des charges.

Vole moyenne entre la location hôtelière et la propriété, cette formule présente l'avantage d'être accompagnée de services et d'équipements collectifs appréciables lors d'une période de détente et de loisirs.

Tels sont les principaux intérêts individuels de la « multipropriété ». Mais ceux-ci se doublent d'intérêts économiques non négligeables.

C'est ainsi que la multipropriété est beaucoup plus économe sur le plan foncier que la résidence secondaire classique, ce qui est important dans des sites convoités où la concurrence est vive entre les diverses formes d'occupation des sols. A l'inverse de la résidence dite « aux volets clos », car utilisée quelques semaines par an seulement, elle bénéficie d'une durée d'occupation prolongée dont les conséquences sont des plus heureuses dans les régions touristiques pour l'emploi et pour l'activité en général, l'étalement des périodes d'accueil des occupants ayant les meilleures retombées économiques locales.

Ainsi, la multipropriété peut être tout à la fois une intéressante contribution à la démocratisation de l'accès aux séjours de vacances, une conciliation facilitée des activités permanentes et des activités saisonnières sur un même site, une diversification des modes d'accueil répondant bien aux impératifs du développement local dans les zones à vocation touristique.

Ces divers avantages de la multipropriété sont autant de raisons pour nous de savoir gré au Gouvernement, monsieur le ministre, d'avoir entendu notre souhait de légiférer en ce domaine, persuadés que nous sommes qu'une clarification des relations juridiques entre promoteurs-constructeurs et acquéreurs, en débouchant sur un cadre souple et sécurisant à la fois pour les souscripteurs et pour les prêteurs, peut aider à une relance de cette formule intéressante pour l'activité du bâtiment et pour l'essor des régions où elle a vocation à se développer.

Je ne reprendrai pas dans mon propos oral les explications et commentaires que peuvent appeler chacune des dispositions d'un texte qui se doit de préciser les notions et règles en cause pour doter d'un statut adapté des sociétés spécifiques dites « d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé ». Mon rapport écrit, d'une part, et les discussions que nous aurons sur chaque article à l'occasion de l'examen des amendements présentés d'autre part, me permettent de me dispenser de longs développements à ce moment de nos travaux. Je me limiterai donc à l'évocation de trois points particuliers, complémentaires de ceux qui ont été abordés en commission et qui sont repris dans le rapport rédigé au nom de la commission : le financement des souscriptions pour l'achat de périodes dans ces immeubles en jouissance à temps partagé, la spécificité des règles applicables aux coopératives et la dénomination usuelle de « multipropriété ».

En ce qui concerne le financement, au lendemain de la promulgation de la loi du 21 mai 1985 étendant le régime de l'épargne-logement à la résidence secondaire, je me dois de vous interroger, monsieur le ministre, sur le décret d'application en cours d'élaboration. Pourriez-vous nous assurer que l'épargne-logement pourra bien, très prochainement, financer des sous-

ceptions de parts d'immeubles en multipropriété ? Il s'agit là d'une disposition évidemment essentielle pour donner à la future loi sa pleine portée et réunir effectivement les conditions du développement d'une formule qu'elle veut soutenir.

S'agissant des règles spécifiques à la résidence coopérative de vacances que des sociétés coopératives édifieront dans le cadre de cette loi, la commission a souhaité, d'une part, leur apporter quelques précisions qui lui ont semblé nécessaires et, d'autre part, les regrouper en un chapitre particulier du texte pour en faciliter la lisibilité. Ce faisant, la commission a répondu à une partie des souhaits des représentants de la coopération. Cependant, elle n'ignore pas que ceux-ci auraient voulu pouvoir faciliter plus encore le développement de ce nouveau produit touristique banalisé et qu'ils suggéreraient à cette fin une solution alternative à celle des garanties de souscription exigées, en préconisant la mise en place d'un dispositif d'encadrement du type de celui qui existe dans d'autres institutions coopératives.

Monsieur le ministre, selon nos interlocuteurs, ce dispositif consisterait en un agrément des coopératives et de leurs programmes par une fédération nationale à constituer et en une obligation de confier la gestion des réalisations à une association, une mutuelle ou une coopérative ayant une compétence en matière de gestion d'hébergements de tourisme. Comme aux yeux des instigateurs de ces propositions, l'existence d'un tel dispositif responsabiliserait davantage les coopérateurs et allègerait le coût des réalisations — deux avantages indéniables, j'en conviens — j'apprécierais, monsieur le ministre, que vous puissiez donner votre sentiment sur la recevabilité de ces souhaits d'ici à la fin des travaux parlementaires consacrés à ce texte et même dès cette première lecture. Faute de pouvoir accueillir favorablement ces propositions, il faudrait pour le moins rassurer nos interlocuteurs en explicitant la manière dont il vous paraît possible que l'organisme spécifique prévu à l'article 9 du projet de loi pour apporter des garanties de souscription reçoive bien les moyens de disposer de l'importante surface financière qui lui sera indispensable pour avoir une efficacité réelle.

Enfin, la dénomination retenue pour ces sociétés d'attribution d'immeubles exprime le souci d'éviter toute confusion sur la nature des droits conférés aux souscripteurs de parts sociales et, en raison de l'ambiguïté du terme même de « multipropriété », écarte toute référence à cette application. A cet égard, le texte de l'article 22 devrait suffire à protéger le consommateur sans qu'il soit nécessaire d'aller jusqu'à ouvrir la voie à l'interdiction d'un mot passé dans le langage courant et qui présente le double avantage d'être d'un usage aisé et d'être commercialement bien connu. Je vous proposerai donc, avec l'accord de la commission, deux amendements allant en ce sens.

Monsieur le ministre, mes chers collègues, sous le bénéfice de ces enrichissements que le travail parlementaire permettra, nous apporterons, en adoptant ce projet de loi, une contribution supplémentaire au développement touristique.

Avec l'adoption de la loi « montagne » promulguée le 8 janvier dernier, nous avons allégé les contraintes du carcan technocratique qui pesait sur les « unités touristiques nouvelles », passées dans le langage commun sous l'appellation d'U.T.N., et nous avons relevé le seuil d'application de cette procédure particulière de 3 000 à 8 000 mètres carrés de plancher à construire.

Avec l'arrêté interministériel du 13 septembre 1983, la « résidence de tourisme » avait été reconnue, consacrée. Favoriser son développement peut avoir les plus heureux effets, notamment en ce qui concerne l'accueil de touristes étrangers et donc l'entrée de devises.

De la promulgation de la loi du 21 mai 1985 portant extension du régime de l'épargne-logement à l'acquisition d'habitations ayant une destination autre que l'habitation principale, on peut attendre un effet de levier très important au regard du volume d'épargne disponible pouvant recevoir une affectation dans l'immobilier de vacances.

Le vote, aujourd'hui, d'un statut pour la multipropriété et son extension au tourisme associatif viendront compléter heureusement les efforts constants conduits depuis plus de trois ans pour la démocratisation de l'accès aux séjours de vacances et le développement des régions françaises à vocation touristique. Nous ne pouvons, bien sûr, que nous en féliciter. (Applaudissements sur les bancs des socialistes et des communistes.)

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports.

M. Paul Quilès, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Monsieur le président, mesdames, messieurs, le texte que j'ai le plaisir de présenter aujourd'hui à votre assemblée est le fruit d'une décision prise par le Gouvernement au mois de juillet 1983 dans le cadre d'un comité interministériel pour l'aménagement du territoire réservé au tourisme.

Il a exigé un travail interministériel approfondi entre les principales administrations concernées : le ministère du commerce, de l'artisanat et du tourisme, la chancellerie, le secrétariat d'Etat à l'économie sociale et, bien entendu, le secrétariat d'Etat au budget et à la consommation.

Parallèlement, une large concertation a été organisée auprès des professionnels qui ont déjà une expérience importante dans le domaine de ce qu'il est convenu d'appeler, d'un terme peut-être un peu prétentieux, la « propriété spatio-temporelle ». Le Conseil national de la consommation a également été consulté, de même que des organisations d'utilisateurs.

Que recouvre donc le titre du projet de loi, un peu rébarbatif, j'en conviens : « projet de loi relatif aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé » ?

Il s'agit d'une formule qui a déjà fait ses preuves puisque 80 000 ménages sont aujourd'hui titulaires de parts dans ces sociétés. Cette expression désigne des opérations immobilières dans lesquelles chaque souscripteur de parts ou d'actions bénéficie de la jouissance d'un appartement meublé pendant une période déterminée, et cela chaque année.

Cette formule de propriété dite « spatio-temporelle » ou « multipropriété » a attiré une nouvelle clientèle, soit désireuse d'effectuer un investissement, mais dont les moyens financiers ne lui permettraient pas d'accéder à la propriété, soit plus intéressée par la qualité des vacances que par la possession permanente d'un bien immobilier peu ou mal utilisé.

A une époque où les loisirs occupent une large part du temps et du budget des ménages et où le nombre des Français partant en vacances chaque année s'est fortement accru, il est important que de nouvelles formes de commercialisation d'immeubles puissent se développer.

Les avantages de la formule sont évidents sur le plan de l'aménagement du territoire et du développement touristique local. Elle permet, en outre, une utilisation plus « économique » de l'espace et offre une meilleure rentabilité des infrastructures et des équipements. Ces qualités sont particulièrement appréciées dans les stations de sports d'hiver et sur le littoral méditerranéen.

De plus, la formule assure une bonne rentabilisation du parc immobilier grâce à un étalement des séjours dans les localités touristiques. De ce fait, des emplois sont créés dans le commerce et dans le tourisme en plus grand nombre que dans les programmes immobiliers de loisir plus classiques.

D'autres formules de banalisation des lits touristiques ont également été expérimentées ; leurs noms diffèrent selon le promoteur : « nouvelle propriété », « placement financier », « pierre utile », « chalet n° 1 », « propriété allégée », « propriété locative », « home club », entre autres.

Les derniers noms que je viens de citer sont des formules de placement faisant appel à l'épargne individuelle et s'appuyant sur le régime de la copropriété.

Les formules de propriété spatio-temporelles se fondent, elles, sur la loi de 1971 relative aux sociétés d'attribution. Il s'agit davantage de formules de jouissance que de placement.

Cependant, la loi de 1971 se révèle mal adaptée aux situations davantage de formules de jouissance que de placement.

Par exemple, le nombre des associés et leur dispersion à travers le territoire rend très difficile leur participation aux assemblées générales.

De même, la loi de 1971 n'assure aucune garantie en ce qui concerne les risques de non-achèvement ou de mauvaise gestion.

Pour remédier à ces insuffisances, qui ont pour effet de limiter le développement des sociétés d'attribution à temps partagé, un système de représentation des associés a été imaginé dans le texte qui vous est présenté.

Ainsi les associés d'une même période peuvent désigner l'un d'eux pour les représenter, au moins pour les déclarations que je qualifierai de « courantes ».

En outre, le vote par correspondance est admis et l'associé peut toujours se faire représenter par une personne de son choix. De cette manière sera facilitée la participation des associés à la gestion.

Quant au contrôle de celle-ci, il sera renforcé par l'obligation faite à toutes les sociétés d'avoir un commissaire aux comptes et un conseil de surveillance en l'absence de conseil d'administration.

Un autre problème résulte du fait que l'associé n'est pas propriétaire de l'immeuble qui appartient à la société. Titulaire seulement d'un droit personnel, cet associé subit les risques inhérents à un tel droit, par exemple le risque de non-achèvement de la construction.

Le projet rend obligatoire pour la société la garantie d'achèvement, qui sera le plus souvent donnée par un établissement financier. Cette disposition mettra désormais, si vous l'acceptez, les associés à l'abri de ces risques.

Afin d'éviter à l'accédant d'avoir à supporter les dettes sociales au-delà de ce qu'il apporte ou s'engage à apporter, le projet prévoit l'obligation d'utiliser des formes de société protectrice.

C'est la raison pour laquelle il est proposé de déroger au droit commun dans le cas où la société choisit la forme civile : la responsabilité de l'associé est limitée au montant de ses apports.

De plus, il est apparu nécessaire d'instituer des règles claires pour la répartition des charges.

Enfin, le Gouvernement a souhaité que la formule des sociétés d'attribution à temps partagé puisse prendre la forme coopérative pour qu'elle soit utilisable, en particulier, dans le domaine de l'économie sociale.

A ce sujet, M. le rapporteur a posé à propos de l'article 9 une question concernant la garantie à donner aux coopérateurs. Je m'engage à ce que cette question soit clarifiée entre nous d'ici à la fin de la ravette de façon que le texte puisse apaiser toutes les inquiétudes des coopérateurs.

Les études réalisées par les professionnels montrent que la propriété spatio-temporelle rencontre le plus de succès parmi les cadres supérieurs et les professions libérales. Il serait souhaitable de rendre cette formule accessible à des ménages dont les ressources sont plus modestes.

Des professionnels du tourisme social ont étudié un montage qui associe des associations et des personnes physiques au sein d'une coopérative. Les périodes qui n'auront pas été choisies par les coopérateurs pourront être louées par les associations membres des coopératives à des personnes physiques qui, faute de revenus suffisants, ne pourraient pas souscrire des parts dans la coopérative, ou pour d'autres usages que les vacances familiales — je pense à des villégiatures de quelques mois pour des retraités, ou à des loisirs de fin de semaine.

Voilà donc, mesdames, messieurs les députés, un projet social que vous adopterez, je l'espère, car en voyant le jour il donnera toutes garanties aux coopérateurs.

Il me paraît significatif, monsieur le rapporteur, que vous ayez tenu à créer un chapitre particulier pour l'application de la société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé aux coopératives. J'y vois votre souci de meilleure lisibilité du texte et l'intérêt que vous portez à l'économie sociale.

Tels sont, esquissés rapidement, les principaux objectifs que s'est fixés le Gouvernement, en préparant le projet que vous examinez ce matin.

Nous avons songé à l'enjeu qui est d'abord économique car la formule de la propriété spatio-temporelle est accessible à bien des ménages qui n'auraient pas les moyens d'acquérir une résidence secondaire ou à ceux qui souhaitent des formules plus souples. Sa réussite sera facteur de développement économique sur le plan touristique.

Mais l'enjeu est également social car ce projet introduit un cadre juridique clair et un statut protecteur. Il facilite la décision des candidats en leur garantissant une sécurité satisfaisante. A cet égard, je me félicite de l'intérêt que manifeste le mouvement coopératif pour ce projet.

Bien entendu, le projet du Gouvernement est susceptible d'être amélioré, et l'excellent travail de votre commission des lois et de son rapporteur y contribuera très largement.

Enfin, ce projet s'inscrit dans le cadre de l'action déterminée du Gouvernement pour assurer la relance de l'activité du bâtiment. Par exemple, cette semaine sera publié au *Journal officiel* et, en cela, je réponds à M. Besson, le décret d'application de la loi qui a ouvert aux résidences secondaires les opérations d'épargne-logement.

Ce texte permettra de financer plus facilement toutes les opérations de promotion immobilière tournées vers le tourisme, quelle que soit leur forme juridique, multipropriété notamment, mais également « résidences de tourisme ».

Je m'aperçois que je viens d'utiliser le terme « multipropriété » bien que le titre du projet soit plus complexe. Je tiens à faire remarquer à M. Besson que ce terme, d'un usage effectivement plus courant et plus simple que l'expression « jouissance à temps partagé », pose un problème juridique car il ne s'agit pas de propriété à proprement parler. C'est pourquoi je vous propose de poursuivre notre réflexion sur le sujet. Je comprends votre souhait que soit utilisé un terme plus courant et déjà entré dans le vocabulaire populaire.

Les mesures dont je viens de parler viennent également soutenir l'effort de modernisation de l'industrie touristique entrepris depuis quelques années, ce qui permettra non seulement de mieux satisfaire les besoins de loisirs et de vacances des Français, mais d'améliorer l'accueil des étrangers ce qui aura donc un impact positif sur le solde de notre balance des paiements.

Je souhaite donc, bien naturellement, que votre assemblée adopte ce projet qui devrait rendre plus facile et plus sûre une nouvelle formule de vacances dont on peut dire déjà qu'elle a rencontré un certain succès.

Je n'émettrai qu'un regret : c'est que pour l'examen de ce projet, qui représente un apport positif pour le tourisme, le bâtiment et la vie quotidienne des Français, votre assemblée soit aussi clairsemée ! (Applaudissements sur les bancs des socialistes.)

M. le président. Dans la discussion générale, la parole est à M. Clément.

M. Pascal Clément. Monsieur le ministre, ce projet est admis par tous, ce qui explique que nos rangs soient clairsemés.

Il s'agit, en outre, d'un projet technique qui arrive à point car la multipropriété attendait depuis longtemps son statut juridique.

J'emploierai pour ma part le terme « multipropriété » car, à mon goût, celui de « jouissance à temps partagé » présente quelque aspect informatique susceptible de brouiller les esprits. Avec la multipropriété, au moins, on sait de quoi il s'agit, et nous nous adressons aux Français. Nous savons, nous, que sur le plan juridique, il convient de prêter attention au terme, qui me paraît bon néanmoins pour l'entendement.

Ce projet, qui répond à une attente, aura le mérite de sécuriser les acquéreurs et de rassurer le monde financier. Il permettra également d'assurer la promotion de cette formule insuffisamment développée.

Il ne résoudra pas pour autant tous les problèmes, psychologiques et financiers, notamment, liés à cette formule. Celle-ci, qui a connu ses heures de gloire dans les années soixante-dix, paraît sérieusement concurrencée maintenant par de nouvelles formules comme la « nouvelle propriété » dont vous n'avez pas parlé, monsieur le ministre. Il semble que le législateur ait toujours un temps de retard sur les mœurs !

Dans un tel système, je le rappelle, il s'agit d'acquérir un bien « classique », mais avec une forte réduction de prix, en contrepartie d'une location obligatoire.

En outre, les inconvénients de la multipropriété, qui demeurent encore nombreux, altèrent les chances de succès de ce système.

Il s'agit principalement des difficultés liées à la revente ou à l'échange, notamment pour les périodes situées en basse saison ; des dégradations, souvent très rapides, dont fait l'objet l'appartement ; de l'usage à plusieurs d'un même bien, ce qui ne cadre pas obligatoirement avec les habitudes et les désirs des Français, que nous savons individualistes pour la plupart ; du montant des charges souvent très élevé par rapport à l'investissement ; du sentiment, enfin, d'être plus un locataire qu'un propriétaire : le multipropriétaire n'est en effet que titulaire de parts d'une société immobilière...

De plus, ce projet ne pourra favoriser à lui seul un redressement de l'activité des loisirs et une relance du secteur du bâtiment et des travaux publics qui subissent à présent une crise profonde.

Certes, comme l'indique l'exposé des motifs, ce texte permettra une meilleure rentabilisation du parc immobilier, un étalement des séjours dans les localités touristiques et, de ce fait, il est vrai, un plus grand nombre de créations d'emplois que dans les formules immobilières plus traditionnelles.

Cependant, ce nouveau statut juridique, dont personne ne conteste le bien-fondé, n'apportera à terme aucune amélioration au développement du tourisme, s'il n'est pas accompagné de mesures levant les contraintes financières qui pèsent sur ce secteur d'activité.

Le système financier et fiscal doit, en effet, favoriser la mise en place d'une industrie du tourisme et favoriser son développement.

A cet égard, il conviendrait d'intéresser les institutionnels à l'immobilier touristique, comme cela se passe chez nombre de nos voisins et d'élargir le nombre de bénéficiaires potentiels des prêts à taux privilégiés, qui sont encore largement réservés à des équipements de tourisme social.

Le rendement en devises d'une telle opération pourrait être très fort par rapport au coût de la bonification d'intérêts, compte tenu de l'importance de la fréquentation étrangère dans certains types d'équipement.

De plus, par rapport au financement d'une exportation traditionnelle, le flux d'entrée de devises est, par ce système, renouvelé chaque année. Il est donc infiniment plus intéressant.

Enfin, il convient de favoriser le développement des résidences de tourisme qui permettent les commercialisations d'un produit para-hôtelier de location saisonnière. Elles répondent à une demande en forte croissance et largement insatisfaite.

Si ces conditions étaient réunies, plusieurs objectifs pourraient être atteints : l'apport en devises — la moitié environ de la clientèle locataire des résidences de tourisme étant étrangère, vous le savez —, la création d'emplois et l'ouverture des résidences secondaires à la commercialisation touristique.

Monsieur le ministre, ce projet s'inscrit dans le cadre des différentes mesures ou réformes prises depuis le début de l'année : relèvement du plafond de réduction d'impôt des intérêts des emprunts pour la résidence principale et ouverture de l'épargne-logement pour le financement de la résidence secondaire.

Cependant ces mesures se situent très en-deçà des moyens exigés par la crise qui secoue ce secteur d'activité, y compris dans le domaine des loisirs et du tourisme.

Avec 293 000 logements mis en chantier en 1984, la construction en France figure parmi les secteurs industriels les plus sinistrés. La production ayant chuté de 50 p. 100 en dix ans, l'outil de production s'est affaibli, des entreprises ont fermé, le chômage a augmenté, la pénurie s'est installée.

Aucune des mesures prises par le Gouvernement au cours de l'année 1984 n'a eu d'effet sur le niveau de la production des logements.

Je continuerai en jetant un cri d'alarme.

L'effondrement de la construction ne peut être stoppé qu'à condition de relancer la confiance. Il n'est plus temps de gérer la crise, au contraire : il faut un changement de politique et pour cela, il convient de prendre des mesures simples, concrètes et efficaces rapidement.

Le Gouvernement a fait un pas en avant, en donnant un statut officiel à la multipropriété, statut qui satisfait les professionnels et les particuliers.

Cependant, ce progrès ne constitue qu'une goutte d'eau dans le marécage des efforts réalisés par le Gouvernement socialiste.

Certes, il apportera un second souffle à la multipropriété. Pour autant, il n'empêchera pas les fermetures d'entreprises et les suppressions d'emplois dans le domaine du logement.

Bien entendu, monsieur le ministre, le groupe Union pour la démocratie française votera ce texte à vocation éminemment technique, et de reconnaissance *a posteriori*, tout en souhaitant qu'enfin les mesures de relance, nécessaires pour inspirer confiance, puissent être prises très vite par le Gouvernement afin que le secteur sinistré du bâtiment puisse survivre à la crise que nous vivons.

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

Mme Adrienne Horvath. Monsieur le ministre, le projet de loi sur la multipropriété que nous examinons ce matin nous est soumis au moment où des millions de nos concitoyens s'apprêtent à partir en vacances, alors que des millions d'autres ne le pourront pas.

C'est pourquoi il me paraît nécessaire de resituer dans leur contexte les dispositions législatives que vous proposez.

Les statistiques des vacances de 1984, à présent connues depuis quelque temps, m'inspirent quelques remarques.

D'abord, je note qu'en 1984, pour la première fois dans notre pays, les départs en vacances ont été en baisse.

Ainsi en 1977, 53,3 p. 100 des Français partaient en vacances d'été ou d'hiver. Ce taux a progressé régulièrement depuis pour atteindre 58,3 p. 100 en 1983. En 1984, il a brutalement chuté à 57,4 p. 100 des Français.

Aujourd'hui, dans notre pays, plus des quatre dixièmes de la population ne partent donc pas en vacances.

Parmi les autres, le recul entre 1983 et 1984 affecte, selon l'I. N. S. E. E., principalement les Français et Françaises de vingt à quarante ans. Il touche également les moins de vingt ans.

De plus, les statistiques montrent encore une stagnation depuis plusieurs années de la durée moyenne annuelle des séjours.

Tout cela équivaut en fait à une régression des possibilités de vacances des Français, si l'on considère que depuis 1983 la cinquième semaine de congés payés est généralisée.

Quelle explication apporter à ces mauvais résultats ?

Les professionnels du tourisme eux-mêmes les expliquent notamment par la réduction du niveau de vie et les difficultés actuelles que rencontrent les Français.

Les atteintes au pouvoir d'achat, le développement du chômage et l'insécurité de l'emploi sont autant de facteurs négatifs qui remettent en cause, tout particulièrement dans les couches modestes de la population, la réalisation du droit au repos, cet aspect important de l'épanouissement personnel des travailleurs et des familles.

Au-delà de cet aspect, la politique gouvernementale de récession n'est pas non plus sans conséquences graves sur l'économie nationale, puisque le tourisme représente 10 p. 100 du produit national brut et 1 million 500 000 emplois.

Ma seconde remarque se fonde sur le constat que pour la première fois dans notre pays l'aide accordée au tourisme social, ce secteur privilégié permettant de lutter contre les inégalités d'accès aux vacances, baisse sensiblement.

Les aides accordées par l'Etat, les caisses d'allocations familiales, les collectivités locales aux investissements pour le tourisme social ont connu une croissance régulière de 1973 à 1982. En 1981, collectif budgétaire compris, ces aides représentaient près d'un milliard de francs lourds en francs constants 1983. En 1983, elles ne représentaient plus que 750 millions.

Quant au budget de 1985, que nous avons eu l'occasion d'examiner à l'automne dernier, il est marqué par une quasi-disparition des aides de l'Etat au tourisme social. Cela est grave, monsieur le ministre, car les régions, les départements n'ont pas les moyens de se substituer à l'Etat et considèrent que les aides au tourisme social relèvent avant tout de la solidarité nationale.

Cela est grave, car, d'une part, la suppression de l'aide au fonctionnement des centres familiaux, décidée par la caisse nationale des allocations familiales, porte un préjudice terrible aux familles à revenus modestes et, d'autre part, les chèques vacances ne touchent que 70 000 à 80 000 personnes — ce système connaît toujours de graves difficultés à se développer en raison du blocage des employeurs qui ne financent même pas la moitié du nombre des chèques vacances en circulation.

Ainsi, alors que tout montre la nécessité de mettre en œuvre une grande politique du tourisme, efficace économiquement, et socialement susceptible de réduire les graves inégalités persistant dans la réalisation effective du droit aux vacances, sont sacrifiés les objectifs sociaux pour donner la priorité au tourisme étranger, tant pour l'accueil en France que pour la réalisation des investissements à l'étranger.

Voilà, malheureusement, dans quel contexte se situe ce projet. Celui-ci ne concerne évidemment qu'un aspect minime de la politique du tourisme de notre pays.

Environ 80 000 personnes connaissent actuellement la formule de la multipropriété et disposent de ce fait d'un droit de jouissance, pendant une période de l'année, d'une résidence de loisirs située à la mer ou à la montagne.

Le système actuel repose sur des dispositions législatives de 1971 qui ne sont pas exemptes de nombreux défauts, ainsi que s'est attaché à le démontrer notre collègue rapporteur. C'est ainsi, par exemple, que plusieurs associations de consommateurs ou de tourisme font état de nombreuses plaintes d'acheteurs de parts, relatives aux charges élevées qu'ils acquittent et qui sont souvent de l'ordre de 500 à 800 francs par semaine. Il faut également noter le problème de la responsabilité entière des souscripteurs de parts si la société de promotion se heurte à des difficultés. Plus fondamentalement, le développement de la multipropriété est limité par les appétits de profit des sociétés qui en font la promotion.

C'est ainsi que, selon les chiffres évoqués par le rapporteur, les prix d'acquisition peuvent varier entre 15 000 et plus de 70 000 francs par semaine de jouissance pour un studio ou un deux-pièces, selon la saison. Il apparaît, après un calcul ample, qu'un appartement peut donc atteindre deux à trois

fois le prix d'un appartement équivalent commercialisé sur le marché immobilier dans le même secteur. Cette valeur artificielle est, bien évidemment, difficilement récupérable lors de la revente des parts.

C'est la raison pour laquelle nous accueillons favorablement plusieurs dispositions, proposées par la commission, qui ouvrent la voie à une démocratisation du système de la multipropriété grâce aux coopératives.

Selon un sondage réalisé en août 1984, la clientèle intéressée est issue en majorité de catégories socio-professionnelles aux revenus assez élevés : cadres et professionnels libéraux. Une autre part importante est constituée par diverses collectivités, tout spécialement par les comités d'entreprise.

Ce marché se développe rapidement. C'est pour tenir compte de ce phénomène que notre groupe propose également, dans le débat, plusieurs amendements qui ont pour objet, d'une part, de renforcer les moyens de contrôle démocratique sur les sociétés de multipropriété — en particulier, en rendant effectives et obligatoires les assemblées générales — et, d'autre part, de donner une réalité juridique à la communauté d'intérêts que représentent un comité d'entreprise et, partant, les salariés au sein de l'assemblée générale des multipropriétaires.

Ces remarques faites, j'indique que notre groupe accueille favorablement ce projet de loi et se montre tout particulièrement réceptif aux amendements relatifs aux sociétés coopératives.

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

M. Robert Malgras. Ce projet de loi relatif aux sociétés d'attribution d'immeubles à temps partagé arrive, fort à propos, à un moment où ce qu'on appelle communément la multipropriété connaît un essor important.

En effet, le coût élevé des résidences de loisirs tant pour l'acquisition que pour les charges annexes et les impôts y afférant, constitue indiscutablement un frein pour l'accession d'un grand nombre de nos concitoyens à l'immobilier de vacances. Par ailleurs, une bonne maîtrise des investissements immobiliers touristiques ne peut se satisfaire d'une utilisation trop partielle dans le temps.

La multipropriété trouve donc toute sa place aujourd'hui et répond bien à de nombreuses préoccupations, tant privées que collectives, et nous connaissons l'intérêt que commencent à porter à ce type d'investissements de nombreux organismes, comme les bureaux d'aide sociale, ou les comités d'entreprises. Cette formule permet en effet une plus longue utilisation et offre des facilités de gestion que ne leur apportaient pas les structures actuelles. De ce point de vue, il est donc nécessaire de bien préciser les règlements et les usages.

A ce titre, le projet correspond bien à l'attente des multipropriétaires. Il va renforcer leur protection contre les risques de mauvaise gestion ; l'article 6 en particulier tend à instituer une plus grande justice en distinguant les charges en fonction non seulement de la durée du séjour, mais également de la période de jouissance ; cet élément est susceptible de rendre plus soucieux de leur responsabilité les multipropriétaires. C'est qu'un des graves dangers de la multipropriété est l'émission des responsabilités partagées entre de très nombreux utilisateurs qui peut conduire certains à se dire : « Mon Dieu, même si je commets quelque excès, cela ne me coûtera pas grand-chose ».

De ce fait, il était urgent d'insister auprès des intéressés sur la nécessité d'une meilleure association et d'une meilleure prise en compte de ce que peut représenter chaque dépense pour la communauté.

Par ailleurs, ce projet donnera à cette forme d'investissement une occasion supplémentaire de développement ; en tout cas, j'espère vivement, connaissant assez bien le dossier, que cette loi répondra aux interrogations tant des investisseurs potentiels, publics ou privés, que des acquéreurs, et contribuera dans certaines régions à la relance de l'immobilier. De ce point de vue, votre projet nous paraît très intéressant et, pour ma part, je le voterai bien volontiers.

M. le président. La discussion générale est close.

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

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

Avant l'article 1^{er}.

M. le président. M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 1, ainsi rédigé :

« Avant l'article 1^{er}, insérer l'intitulé suivant :
« Chapitre 1^{er} — Dispositions générales. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Ainsi que je l'indiquais tout à l'heure dans la présentation de mon rapport, la commission a jugé préférable que soient regroupées dans un même chapitre les dispositions se rapportant aux coopératives. Cet amendement répond donc à ce souci de cohérence.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Avis favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1.
(L'amendement est adopté.)

Article 1^{er}.

M. le président. « Art. 1^{er}. — Les sociétés ayant pour objet la construction d'immeubles, l'acquisition d'immeubles ou de droits réels immobiliers, l'aménagement ou la restauration des immeubles acquis ou sur lesquels portent ces droits réels en vue de l'attribution, en totalité ou par fractions, d'immeubles à usage principal d'habitation en jouissance par périodes aux associés auxquels n'est attribué aucun droit de propriété ou autre droit réel sur les immeubles en contre-partie de leurs apports, sont régies par les dispositions applicables aux sociétés dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux dispositions de la présente loi.

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

M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 2, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 1^{er} :

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

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

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

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

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. La rédaction proposée pour l'article 1^{er} tend à clarifier la définition et l'objet des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé.

Le premier alinéa définit ces sociétés. Les alinéas 2 et 3 précisent leur objet en distinguant bien objet principal, objet accessoire et objet supplémentaire. Enfin le dernier alinéa interdit au statut de préciser le nom du responsable de la gestion de l'immeuble, pour éviter son inamovibilité de fait. C'est ce que souhaitent les usagers.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Le Gouvernement est favorable à cet amendement qui allège la rédaction du projet.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 2.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 1^{er}.

Article 2.

M. le président. « Art. 2. — Les sociétés mentionnées à l'article 1^{er} peuvent être constituées sous les différentes formes prévues par les lois en vigueur. Elles ne peuvent se porter caution. Si la société revêt la forme coopérative, elle doit limiter son objet aux opérations concernant des immeubles compris dans un même programme, comportant une ou plusieurs tranches, d'un ensemble immobilier. »

M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 3, ainsi rédigé :

« Dans la première phrase de l'article 2, substituer aux mots : « les différentes formes prévues par les lois en vigueur », les mots : « la forme de société civile ou de société anonyme ou de société à responsabilité limitée ».

La parole est à **M. le rapporteur.**

M. Louis Besson, rapporteur. Cet amendement propose de substituer à la formule initiale qui vise les différentes formes prévues par les lois en vigueur pour énumérer les sociétés concernées une formule plus précise, indiquant qu'il s'agit de sociétés civiles ou des sociétés anonymes ou des sociétés à responsabilité limitée.

En effet, il a semblé à la commission que les autres formes de sociétés, qu'il s'agisse des sociétés en nom collectif ou des sociétés en commandite, ne sont pas adaptées à la formule de la propriété à temps partagé, qui d'ailleurs utilise, en pratique, les formes de la société civile et de la société anonyme.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 3.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. **M. Louis Besson, rapporteur,** a présenté un amendement, n° 4, ainsi rédigé :

« Supprimer la dernière phrase de l'article 2. »

La parole est à **M. le rapporteur.**

M. Louis Besson, rapporteur. C'est un premier amendement de coordination. Cette suppression est cohérente avec l'intention de la commission de regrouper les dispositions spécifiques aux coopératives dans un chapitre qui leur soit propre.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Avis favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 4.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...
Je mets aux voix l'article 2, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 2, ainsi modifié, est adopté.)

Article 3.

M. le président. « Art. 3. — Sont applicables aux sociétés définies à l'article 1^{er} de la présente loi les dispositions de l'article L. 212-4 alinéas 2, 3 et 4 du code de la construction et de l'habitation et, en ce qui concerne les coopératives, les dispositions des articles L. 213-7 alinéa 1^{er} et L. 213-10 alinéas 2, 3 et 4 du même code. »

M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 5, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 3 :

« Les associés sont tenus, envers la société, de répondre aux appels de fonds nécessités par la construction, l'acquisition, l'aménagement ou la restauration de l'immeuble

social en proportion de leurs droits dans le capital social et de participer aux charges dans les conditions prévues à l'article 7 de la présente loi.

« Si un associé ne satisfait pas à ces obligations, il est fait application de l'article L. 212-4 alinéas 2, 3 et 4 du code de la construction et de l'habitation.

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

La parole est à **M. le rapporteur.**

M. Louis Besson, rapporteur. Amendement essentiellement rédactionnel, monsieur le président. Il rappelle les obligations auxquelles sont tenus les associés : répondre aux appels de fonds nécessités par la réalisation de l'objet social et participer aux charges. Par ailleurs, les dispositions sur les sociétés qui ont adopté la forme coopérative étant reprises dans le chapitre II, elles n'ont pas à figurer ici.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. D'accord.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 5.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 3.

Article 4.

M. le président. « Art. 4. — Par dérogation à l'article 1857 du code civil, les associés des sociétés civiles ne répondent des dettes sociales à l'égard des tiers qu'à concurrence de leurs apports. »

M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 6, ainsi rédigé :

« Dans l'article 4, substituer au mot : « civiles », les mots : « constituées sous la forme de société civile ».

La parole est à **M. le rapporteur.**

M. Louis Besson, rapporteur. Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 6.
(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° 6.
(L'article 4, ainsi modifié, est adopté.)

Article 5.

M. le président. « Art. 5. — Le gérant d'une société civile constituée aux fins prévues à l'article 1^{er} de la présente loi est toujours révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales nonobstant toutes dispositions contraire des statuts. »

M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 7, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le début de l'article 5 :

« Le ou les gérants d'une société civile constituée aux fins prévues à l'article 1^{er} de la présente loi sont révocables par... » (le reste sans changement).

La parole est à **M. le rapporteur.**

M. Louis Besson, rapporteur. Cet amendement rédactionnel prévoit le cas des sociétés qui ont désigné plusieurs gérants conformément au droit commun.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. D'accord.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 7.
(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° 7.
(L'article 5, ainsi modifié, est adopté.)

Article 6.

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

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

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

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

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

M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 8, ainsi rédigé :

« A la fin du premier alinéa de l'article 6, supprimer les mots : « par périodes ».

La parole est à **M. le rapporteur.**

M. Louis Besson, rapporteur. Cet amendement vise à supprimer la référence aux périodes de jouissance dans l'état descriptif de division dans la mesure où ce document n'est destiné qu'à identifier les lots au point de vue de la publicité foncière. C'est une simplification.

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

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

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

M. Pascal Clément. Je comprends que cela puisse être plus simple, mais je ne vois pas pourquoi on supprime « par périodes » alors que c'est bien de cela qu'il s'agit. Je ne vois pas à l'aspect publicitaire : il ne s'agit pas de commercialisation.

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

M. Louis Besson, rapporteur. On retrouve la formule dans l'amendement suivant sur le même article.

M. le président. Monsieur Clément, vous êtes satisfait ?

M. Pascal Clément. Oui, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 8.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. **M. Louis Besson, rapporteur,** a présenté un amendement, n° 9, ainsi rédigé :

« Substituer aux deux derniers alinéas de l'article 6, les alinéas suivants :

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

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

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

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

La parole est à **M. le rapporteur.**

M. Louis Besson, rapporteur. Cet amendement précise qu'un tableau d'affectation des parts ou actions aux lots et par période est annexé à l'état descriptif de division et il reprend les dispositions du premier alinéa de l'article 7 sur le règlement, les règles sur la participation aux charges étant regroupées dans cet article 7. L'amendement prévoit enfin que si un document publicitaire fait état d'un service d'échange, de vente et de location de périodes de jouissance, le règlement et les actes de souscription et de cessions d'actions ou de parts sociales doivent mentionner l'existence de ce service, le règlement devant indiquer, en outre, les conditions particulières dont il peut être assorti. Ces dispositions sont bien évidemment destinées à éviter que la société ne supprime brusquement ce service dont l'utilité est très importante en pratique, alors qu'il a pu être un élément déterminant dans l'acquisition de la part sociale.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. D'accord.

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

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...
Je mets aux voix l'article 6, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 6, ainsi modifié, est adopté.)

Article 7.

M. le président. « Art. 7. — Un règlement précise la destination de l'immeuble et de ses diverses parties et organise les modalités de l'utilisation des équipements collectifs.

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

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

M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 10, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 7 :

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

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

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

« Tout associé peut demander au tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble la révision, pour l'avenir, de la répartition des charges visées aux deux premiers alinéas si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart, ou si la part correspondant au lot d'un autre associé est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre catégorie de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux deux premiers alinéas. Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des charges. »

Sur cet amendement, le Gouvernement a présenté un sous-amendement, n° 49, ainsi rédigé :

« Compléter le dernier alinéa de l'amendement n° 10 par la phrase suivante :

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

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

M. Louis Besson, rapporteur. Cet amendement reprend les dispositions du projet initial sur la participation aux charges et prévoit, en outre, la possibilité pour l'associé de demander une révision judiciaire des charges dans des conditions analogues à celles qui sont prévues par l'article 12 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et par l'article L. 212-6 du code de la construction et de l'habitation.

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour présenter le sous-amendement n° 49 et pour donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 10.

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Le Gouvernement approuve l'amendement n° 10 qui comporte une disposition améliorant les droits de l'associé qui se trouverait lésé de façon substantielle.

Toutefois, il fait observer que l'action en révision est à la fois complexe et coûteuse pour l'ensemble des associés et qu'en conséquence elle doit être exercée à bon escient. C'est la raison pour laquelle le Gouvernement a proposé un sous-amendement qui limite le délai dans lequel l'action peut être exercée. Il en est ainsi par exemple pour la copropriété en référence à l'article 12 de la loi de 1965.

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

M. Louis Besson, rapporteur. La commission s'est saisie de ce sous-amendement ce matin même et, après discussion, elle l'a accepté.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 49.
(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 10, modifié par le sous-amendement n° 49 adopté.

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

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 7.

Après l'article 7.

M. le président. M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 11, ainsi rédigé :

« Après l'article 7, insérer l'article suivant :

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

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson. Nous persistons dans notre souci de clarté rédactionnelle : cet amendement ne fait que reprendre les dispositions du dernier alinéa de l'article 7 du projet de loi.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 11.

(L'amendement est adopté.)

Article 8.

M. le président. « Art. 8. — Les sociétés prévues à l'article 1^{er} qui ont pour objet la construction d'immeubles sont tenues de se conformer aux dispositions de l'article L. 212-10 du code de la construction et de l'habitation en ce qu'il impose soit de conclure un contrat de promotion immobilière, soit de confier les opérations constitutives de la promotion immobilière à leur représentant légal ou statutaire.

« Les mêmes obligations incombent aux sociétés prévues à l'article 1^{er} qui ont pour objet l'acquisition d'immeubles en vue de l'aménagement ou de la restauration dès lors que le coût global des travaux excède 50 p. 100 du prix d'acquisition des immeubles.

« Les sociétés prévues à l'article 1^{er} qui ont pour objet l'acquisition d'immeubles à construire doivent conclure un contrat ou bénéficier d'une cession de contrat conforme aux dispositions des articles L. 261-10 et suivants du code de la construction et de

l'habitation et comportant la garantie d'achèvement prévue par l'article L. 261-11 dudit code, si la vente a lieu sous la forme de vente en l'état futur d'achèvement. »

M. Louis Besson, rapporteur. a présenté un amendement, n° 12, ainsi libellé :

« Dans le dernier alinéa de l'article 8, après les mots : « code de la construction et de l'habitation », rédiger ainsi la fin de cet article : « . Si la vente a lieu sous la forme de vente en l'état futur d'achèvement, le contrat comporte la garantie d'achèvement prévue par l'article L. 261-11 du même code. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. C'est un amendement rédactionnel.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. D'accord.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 12.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 8, modifié par l'amendement n° 12.
(L'article 8, ainsi modifié, est adopté.)

Article 9.

M. le président. « Art. 9. — Lorsque la société revêt la forme coopérative, son représentant légal ou statutaire ne peut entreprendre chaque tranche du programme prévu par les statuts que lorsque les tranches précédentes sont souscrites et que si la souscription de toutes les parts ou actions correspondant aux lots compris dans l'ensemble du programme est garantie.

« Cette garantie qui consiste en l'engagement d'acquiescer ou de faire acquiescer les parts ou actions qui n'auraient pas été acquises un an après la date de l'acquisition de l'immeuble ou de la réception des ouvrages, est donnée par un établissement de crédit habilité à se porter caution ou à réaliser des opérations de financement immobilier, une entreprise d'assurance agréée à l'effet de se porter caution, une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi du 13 mars 1917 ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et au moyen commerce, à la petite et à la moyenne industrie.

« La garantie visée à l'alinéa précédent peut également être consentie par un organisme agréé par l'Etat dans des conditions déterminées par un décret en Conseil d'Etat qui précise notamment les règles concernant la capacité de tels organismes à assumer l'engagement de garantie et la compétence et l'expérience professionnelle exigées de leurs dirigeants. Ce décret fixe, en outre, les statuts-types des organismes prévus à l'alinéa précédent, les modalités de leur intervention en garantie et de leur contrôle ainsi que les règles concernant le retrait de l'agrément auquel cette intervention est subordonnée.

« Jusqu'à l'achèvement de chaque tranche du programme mentionnée à l'alinéa 1^{er}, la démission et l'exclusion d'un associé sont soumises aux dispositions de l'article L. 213-11 du code de la construction et de l'habitation.

« Pour chacune de ces tranches, le commencement des travaux est subordonné à un pourcentage de souscription des parts ou des actions correspondant au moins à 50 p. 100 du coût de la tranche.

« A moins que les opérations constitutives de la promotion immobilière ne soient confiées au représentant légal ou statutaire de la société en application de l'article L. 213-6 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de promotion immobilière prévu à l'article L. 212-10 du même code ne peut être conclu qu'avec un organisme d'habitations à loyers modérés ou à une société d'économie mixte locale. »

M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 13, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 9. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. C'est un amendement de coordination, les dispositions de cet article étant reprises dans le chapitre II consacré aux sociétés qui auront adopté la forme coopérative, comme je l'ai indiqué précédemment.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 13.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 9 est supprimé.

Article 10.

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

« Les statuts ou le règlement peuvent prévoir, pour le premier exercice à compter de l'achèvement des opérations mentionnées à l'article 1^{er} de la présente loi, le paiement d'avances sur charges.

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

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

M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 14, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le début du deuxième alinéa de l'article 10 :
« Le règlement peut prévoir... (le reste sans changement).

La parole est à **M. le rapporteur.**

M. Louis Besson, rapporteur. La commission a considéré qu'il était préférable de laisser au règlement le soin de prévoir le paiement des avances sur charges.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. D'accord.

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

M. le président. Mme Horvath et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 44, ainsi rédigé :

« Après le troisième alinéa de l'article 10, insérer l'alinéa suivant :

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

La parole est à **Mme Horvath.**

Mme Adrienne Horvath. Nous souhaitons favoriser la réunion de l'assemblée générale à l'initiative d'associés.

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

M. Louis Besson, rapporteur. Cet amendement prévoit donc l'obligation pour les associés de se réunir en assemblée générale au moins une fois par an et la possibilité de réunir l'assemblée générale à l'initiative des associés. Sur ce point, le projet de loi renvoie aux dispositions du droit commun.

Lorsque la société est constituée sous la forme civile, les décisions sont, en principe, prises par les associés réunis en assemblée générale. Mais les statuts peuvent aussi prévoir qu'elles résulteront d'une consultation écrite ou du consentement de tous les associés exprimé dans un acte. Une procédure judiciaire de convocation de l'assemblée en cas de refus du gérant d'accéder à la demande des associés est prévue.

Lorsque la société est constituée sous la forme de société anonyme, l'assemblée générale est réunie au moins une fois par an. Elle peut être convoquée, notamment, par un ou plusieurs actionnaires réunissant au moins le dixième du capital social.

Dans l'esprit de nos collègues et de **Mme Horvath** qui vient de le présenter, cet amendement a pour objet de favoriser la réunion d'assemblées générales à l'initiative des associés. Après discussion, la commission s'est prononcée en sa faveur.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 44.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. **M. Louis Besson, rapporteur,** a présenté un amendement, n° 15, ainsi rédigé :

« Après la première phrase du dernier alinéa de l'article 10, insérer la phrase suivante :

« Les votes par correspondance sont admis ».

La parole est à **M. le rapporteur.**

M. Louis Besson, rapporteur. Compte tenu de la dispersion et de l'éloignement géographique des associés, la commission des lois a estimé souhaitable de prévoir expressément la possibilité de voter par correspondance.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 15.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. **Mme Horvath** et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 45, ainsi rédigé :

« Compléter la deuxième phrase du dernier alinéa de l'article 10 par les mots : « au moins un mois avant ladite assemblée générale ».

La parole est à **Mme Horvath.**

Mme Adrienne Horvath. Il convient de préciser le temps minimum de convocation des associés à l'assemblée générale. Notre amendement prévoit que ce délai ne doit pas être inférieur à un mois. En effet, les associés, dont le domicile peut être éloigné du lieu de l'assemblée générale, doivent disposer d'un temps suffisant pour s'organiser en conséquence.

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

M. Louis Besson, rapporteur. Cet amendement tend à imposer un délai minimum de convocation des associés pour une assemblée générale alors que le projet de loi renvoie aux dispositions du droit commun, fixées par voie réglementaire, à savoir quinze jours sur les sociétés qui ont adopté la forme civile, quinze jours sur première convocation et six jours sur convocation suivante pour les sociétés anonymes.

Porter ce délai à un mois ne nous semble pas vraiment justifié. En effet, les commodités de transport sont suffisantes, même si l'associé habite en une localité assez éloignée de l'immeuble où il possède des parts. En outre on risquerait de bloquer la vie de la société pendant une durée d'un mois, ce qui peut, dans certains cas, présenter de sérieux inconvénients. Pour ces raisons, la commission a considéré qu'elle ne pouvait pas accepter l'amendement.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et du tourisme. Le Gouvernement partage le point de vue du rapporteur et souhaite s'en tenir, en l'occurrence, au droit commun des sociétés. Un délai de un mois serait de nature à retarder exagérément les décisions, compte tenu des facilités de représentation et de la possibilité de voter par correspondance que l'Assemblée vient d'introduire par voie d'amendement. Le délai de quinze jours, qui est celui du droit commun, paraît largement suffisant.

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

M. le président. **M. Louis Besson, rapporteur,** a présenté un amendement, n° 16, ainsi rédigé :

« Au début de l'avant-dernière phrase du dernier alinéa de l'article 10, substituer aux mots : « Sous réserve », les mots : « Sans préjudice ».

La parole est à **M. le rapporteur.**

M. Louis Besson, rapporteur. Les dispositions relatives aux représentants de période et aux représentants individuels doivent être combinées. Un associé représenté par un représentant de période conserve, en effet, la faculté de se faire représenter par un mandataire individuel. Le nombre des voix du représentant de période devra, bien entendu, en tenir compte.

Cette mesure est destinée à protéger les associés, surtout minoritaires, qui n'auraient pas approuvé la désignation du représentant de période.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 16.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...
Je mets aux voix l'article 10, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 10, ainsi modifié, est adopté.)

Article 11.

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

« Ces représentants et leurs suppléants sont désignés pour une durée maximale de trois ans, renouvelable.

« Les représentants de période et leur suppléant ne peuvent se faire représenter.

« Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables aux décisions mentionnées au 1^{er} alinéa de l'article 14.

« L'assemblée générale ainsi composée a compétence pour toutes les affaires sociales, sauf pour décider de la prorogation, de la dissolution de la société, des modalités de liquidation et de la destination de l'immeuble. »

M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 17, ainsi rédigé :

« Au début de la première phrase du premier alinéa de l'article 11, substituer aux mots : « peuvent prévoir », le mot : « prévoient ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Nous passons du mode facultatif au mode impératif. Selon nous, les statuts doivent en effet prévoir que chaque ensemble d'associés ayant un droit de jouissance pendant la même période pourra, s'il le souhaite, désigner un représentant de période.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 17.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Mme Horvath et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 46, ainsi rédigé :

« I. Dans la première phrase du premier alinéa de l'article 11, supprimer les mots : « pendant la même période ».

« II. En conséquence, rédiger ainsi le troisième alinéa de cet article : « Ils ne peuvent se faire représenter. »

La parole est à Mme Horvath.

Mme Adrienne Horvath. Le dispositif prévu à l'article 11 a pour objet de favoriser le groupement d'associés qui jouissent de leur immeuble à la même période. Cette disposition positive semble cependant insuffisante. Notre amendement tend à favoriser les groupements pour des motifs divers. On peut ainsi imaginer que des associés d'une même localité ou d'une même entreprise trouveront un intérêt commun à se regrouper et à se faire représenter par l'un d'entre eux à l'assemblée générale.

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

M. Louis Besson, rapporteur. La commission reconnaît la pertinence de la réflexion des auteurs de l'amendement qui souhaitent autoriser les associés à se grouper pour des motifs divers et non pas seulement pour des raisons liées à l'occupation de l'immeuble pendant une même période de l'année. Cependant, elle appelle leur attention sur le fait que leur préoccupation est d'ores et déjà satisfaite par le projet de loi. En effet, en

application de l'article 10, tout associé peut se faire représenter à l'assemblée générale par toute personne, même non associée, et il n'est prévu aucune limitation du nombre de mandats. Par conséquent, il n'est pas interdit à des associés appartenant à la même entreprise ou à la même localité de désigner un mandataire commun pour les représenter.

La commission souhaite donc le retrait de cet amendement. A défaut, elle se prononcerait pour son rejet.

M. le président. Maintenez-vous votre amendement, madame Horvath ?

Mme Adrienne Horvath. Compte tenu des explications de M. le rapporteur, je le retire.

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

M. Pascal Clément. Il est souhaitable que les associés ayant la jouissance de la même période puissent se regrouper, parce qu'ils auront des problèmes communs. Mais, si l'on débordait de ce cadre, on aboutirait à la constitution de groupes de pression. Je demande à Mme Horvath de penser à ceux qui n'appartiendraient pas à ces groupes : ils seraient par définition minoritaires, et j'y verrais une injustice assez grave. C'est pourquoi je me réjouis du retrait de cet amendement.

M. Robert Malgras. Quel sens de l'égalité !

M. le président. L'amendement n° 46 est retiré.

M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 18, ainsi rédigé :

« Substituer aux deuxième et troisième alinéas de l'article 11 l'alinéa suivant :

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

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. C'est un amendement strictement rédactionnel.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. D'accord !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 18.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 53, ainsi rédigé :

« A la fin de l'avant-dernier alinéa de l'article 11, substituer aux mots : « au 1^{er} alinéa », les mots : « aux alinéas 2 et 4 ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Il s'agit d'une mesure de coordination.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. D'accord !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 53.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 19, ainsi rédigé :

« Supprimer le dernier alinéa de l'article 11. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Il est apparu à la commission des lois que le dernier alinéa de l'article 11 était inutile au regard de l'avant-dernier alinéa, lequel précise aussi que les représentants de période ne sont pas compétents pour participer aux décisions graves, comme la prorogation, la dissolution de la société ou la modification des statuts. Mieux vaut supprimer cette répétition.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. D'accord !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 19.
(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 11, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 11, ainsi modifié, est adopté.)

Article 12.

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

« Toutefois, en ce qui concerne les décisions relatives aux charges mentionnées au 3^e alinéa de l'article 5, chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation statutaire aux dépenses.

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

« Dans tous les cas, chaque représentant de période ou son suppléant dispose d'un nombre de voix égal au total des voix des associés de la période qu'il représente, sous déduction des voix des associés présents ou représentés en application de l'article 11, alinéa 1^{er}.

« Les alinéas 3 et 4 du présent article ne sont pas applicables aux sociétés coopératives. »

M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 20, ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa de l'article 12, substituer aux mots : « 3^e alinéa de l'article 5 », les mots : « premier alinéa de l'article 7 ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. D'accord !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 20.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 21, ainsi rédigé :

« A la fin du deuxième alinéa de l'article 12, supprimer le mot : « statutaire ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Cet amendement tend à supprimer la référence aux statuts pour la participation de l'associé aux charges sociales, dans la mesure où cette participation figure également dans le règlement. Le mot « statutaire », par sa grande précision, risquerait en effet d'entraîner une confusion.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. D'accord !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 21.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 22, ainsi rédigé :

« A la fin de l'avant-dernier alinéa de l'article 12, substituer à la référence : « 11, alinéa 1 », la référence : « 10, alinéa 4 ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Cet amendement tend à rectifier une erreur qui s'est glissée dans le texte.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. D'accord !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 22.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 23, ainsi rédigé :

« Supprimer le dernier alinéa de l'article 12. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 23.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 12, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 12, ainsi modifié, est adopté.)

Article 13.

M. le président. « Art. 13. — Par dérogation à l'article 9 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947, chaque associé d'une société coopérative dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts ou actions :

« a) En ce qui concerne les décisions à prendre pendant la période de construction ;

« b) Une fois cette période terminée, en ce qui concerne les décisions relatives aux travaux visés à l'article 26 c de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. »

M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 24, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 13. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Les dispositions de l'article 13 seront reprises au chapitre II, consacré aux sociétés coopératives.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. D'accord !

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

M. Pascal Clément. Monsieur le ministre, ma curiosité me pousse à vous poser une question. Pourquoi le Gouvernement n'avait-il pas pris de dispositions expresses concernant les sociétés coopératives et accepte-t-il maintenant de le faire quand la commission le lui demande ? Est-ce un échange de bons procédés ou cette décision s'appuie-t-elle sur des raisons plus techniques ?

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Je remercie M. Clément de me donner l'occasion de le renvoyer à la lecture du texte. Il ne s'agit que d'une question de forme et de présentation, comme je l'ai indiqué dans mon propos liminaire. Rien de nouveau n'a été introduit par la commission à propos des coopératives. Tout se trouvait déjà dans le texte.

M. le président. Etes-vous satisfait, monsieur Clément ?

M. Pascal Clément. Le dernier paragraphe de l'article 12, que l'Assemblée a supprimé en adoptant l'amendement précédent, est ainsi conçu : « Les alinéas 3 et 4 du présent article ne sont pas applicables aux sociétés coopératives. » M. le ministre conviendra que cette rédaction présente une certaine ambiguïté.

M. le président. Mais vous n'êtes pas contre l'amendement n° 24 ?

M. Pascal Clément. Non, pas du tout !

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 13 est supprimé.

Article 14.

M. le président. « Art. 14. — La majorité des deux tiers des voix des associés est requise pour la modification des statuts, pour l'établissement ou la modification du règlement, pour la dissolution anticipée de la société, pour la fixation des modalités de sa liquidation et pour sa prorogation.

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

« Toute modification de la répartition entre les associés de leurs droits dans le capital social doit avoir reçu l'accord des associés concernés. Elle doit en outre faire l'objet d'une approbation de l'assemblée générale. »

M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 25, ainsi rédigé :

« Avant le premier alinéa de l'article 14, insérer l'alinéa suivant :

« Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés, sous réserve des alinéas suivants. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Cet amendement a pour objet de fixer la règle selon laquelle les décisions de l'assemblée générale sont, en principe, prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés, à l'instar de ce qui est prévu par la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. D'accord !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 25.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. **M. Louis Besson, rapporteur,** a présenté un amendement, n° 26, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le dernier alinéa de l'article 14 :

« La répartition entre les associés de leurs droits dans le capital, telle qu'elle est définie aux alinéas 2, 3 et 4 de l'article 6, est modifiée à la majorité des deux tiers des voix des associés. Cette modification doit avoir reçu l'accord des associés concernés. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Cet amendement d'ordre rédactionnel concerne la modification de la répartition des associés dans le capital social. Cette modification peut avoir lieu, par exemple, si la société décide de supprimer un équipement collectif coûteux, tel qu'une piscine.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 26.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...
Je mets aux voix l'article 14, modifié par les amendements adoptés.
(L'article 14, ainsi modifié, est adopté.)

Article 15.

M. le président. « Art. 15. — L'article 23, alinéa 1^{er}, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne s'applique pas aux associés des sociétés régies par la présente loi, lorsque ces sociétés sont membres d'un syndicat de copropriété. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 15.

(L'article 15 est adopté.)

Article 16.

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

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

« Par dérogation à l'article 8 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947, les sociétés coopératives civiles peuvent prévoir que le premier représentant légal de la société sera désigné dans les statuts. Son mandat ne pourra excéder trois exercices. »

M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 27, ainsi rédigé :

« Supprimer le dernier alinéa de l'article 16. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Les dispositions que cet amendement vise à supprimer intéressent les sociétés coopératives. Elles seront reprises au chapitre II, avec toutefois quelques modifications sur lesquelles nous aurons l'occasion de nous expliquer le moment venu.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. D'accord !

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

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...
Je mets aux voix l'article 16, modifié par l'amendement n° 27.

(L'article 16, ainsi modifié, est adopté.)

Article 17.

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

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 17.

(L'article 17 est adopté.)

Article 18.

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

« Doivent être annexés à l'acte de cession les statuts de la société, l'état descriptif de division, le tableau d'affectation des parts ou actions, le règlement prévu à l'article 3, une note sommaire indiquant les caractéristiques techniques de l'immeuble et des locaux et, s'il y a lieu, le bilan du dernier exercice. Le montant des charges afférentes au lot pour l'exercice précédent ou à défaut le montant prévisionnel de celles-ci et un inventaire des équipements et du mobilier. Cet acte peut se borner à faire référence à ces documents s'ils sont déposés au rang des minutes d'un notaire. En ce cas, une copie de ces documents est remise par le cédant au cessionnaire et l'acte de cession doit mentionner cette communication. »

M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 28, ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du premier alinéa de l'article 18, supprimer le mot : « dernier ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. La commission veut s'assurer que le cessionnaire connaîtra bien la situation comptable du cédant. Il devra notamment être à même de savoir si celui-ci a répondu aux appels de fonds faits par la société, et dans quelle proportion. Le mot « dernier » n'a guère de sens dans ce contexte puisque c'est surtout la société qui est intéressée par les cessions successives.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. D'accord !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 28. (L'amendement est adopté.)

M. le président. **M. Loula Beason, rapporteur**, a présenté un amendement, n° 29, ainsi rédigé :

« A la fin de la première phrase du premier alinéa de l'article 18, supprimer les mots : « , le cas échéant, ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. La commission juge préférable de supprimer les termes « le cas échéant » pour éviter toute ambiguïté quant à l'obligation de mentionner sur l'écrit le prix à payer au cédant en cas de cession à titre onéreux.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Le Gouvernement est un peu ennuyé par cet amendement. L'expression « le cas échéant » qui signifie : lorsque le cas se présente, ne laisse pas place, semble-t-il, à l'arbitraire. Ainsi, sachant qu'en cas de donation, aucun prix ne pourra être indiqué, il me paraît préférable de la conserver.

Je demande donc à l'Assemblée, dans sa sagesse, de rejeter cet amendement, sauf à revoir cette question en deuxième lecture.

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

M. Louis Besson, rapporteur. Le rapporteur n'a pas le pouvoir de retirer l'amendement, mais il constate que l'observation de M. le ministre concernant les donations n'est pas sans valeur. A titre personnel, il s'en remet donc, lui aussi, à la sagesse de ses collègues.

M. le président. Mes chers collègues, on vous fait beaucoup d'honneur ! (Sourires.)

M. Robert Melgras. Enfin, nous avons le pouvoir ! (Sourires.)

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

M. le président. **M. Louis Besson, rapporteur**, a présenté un amendement, n° 30, ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du dernier alinéa de l'article 18, substituer à la référence : « 3 », la référence : « 6 ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. C'est une erreur qu'il convient de rectifier.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Accord du Gouvernement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 30. (L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 18, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 18, ainsi modifié, est adopté.)

Après l'article 18.

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n° 47 et 52, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 47, présenté par Mme Horvath et les membres du groupe communiste, est ainsi rédigé :

« Après l'article 18, insérer l'article suivant :

« Un état des lieux est établi contradictoirement par l'associé et le gérant de la société ou son représentant dûment désigné à cet effet, lors de la remise des clés à l'associé et lors de la restitution de celles-ci.

« S'il n'a pas été fait d'état des lieux, les frais de remise en état sont partagés par moitié entre l'associé et la société. »

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

« Après l'article 18, insérer l'article suivant :

« Un état des lieux est établi contradictoirement par l'associé et le gérant de la société ou son représentant dûment désigné à cet effet, lors de la restitution du local au terme de la période de jouissance. L'associé nouvel occupant a, de plein droit, communication de cet état des lieux. »

La parole est à Mme Horvath, pour soutenir l'amendement n° 47.

Mme Adrienne Horvath. Dans le système de la multipropriété, le taux de rotation des associés dans un même logement est, et à son départ, et le gérant de l'immeuble. C'est d'ailleurs par définition, très important. Il y a lieu de garantir tout particulièrement aux associés que leur séjour se déroulera dans un logement en bon état.

La meilleure façon d'éviter les litiges consiste en des états des lieux établis contradictoirement entre l'associé, à son arrivée et à son départ, et le gérant de l'immeuble. C'est d'ailleurs actuellement la pratique la plus courante.

L'importance de cette question nous a incités à proposer un dispositif législatif inspiré de l'article 21 de la loi Quilliot, mais d'une plus grande souplesse.

L'amendement proposé par le Gouvernement tend aux mêmes fins. Comme il nous donne satisfaction, je retire le nôtre.

M. le président. L'amendement n° 47 est retiré.

La parole est à M. le ministre pour soutenir l'amendement n° 52.

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. L'amendement du Gouvernement a pour objet d'alléger la procédure suggérée par Mme Horvath et de la rendre plus conforme à la pratique effective. Il n'impose en effet la réalisation d'un état des lieux qu'au moment du départ de l'associé, le nouvel occupant pouvant obtenir de plein droit auprès du gérant communication de cet état des lieux.

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

M. Louis Besson, rapporteur. La commission s'est prononcée favorablement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 52.

(L'amendement est adopté.)

Article 19.

M. le président. « Art. 19. — Sauf entre associés, aucun contrat de cession de parts ou actions ne peut être conclu avant l'achèvement de l'immeuble, à moins que n'aient été fournies la garantie exigée en application de l'alinéa 2 ci-dessus et la justification soit d'un contrat de vente d'immeuble à construire soumis aux articles L. 261-10 et suivants du code de la construction et de l'habitation, soit d'un contrat de promotion immobilière ou de l'écrit en tenant lieu.

« Sauf entre associés, toute cession volontaire de parts ou actions consentie avant l'achèvement de l'immeuble doit comporter la justification que la société bénéficiaire de l'engagement d'un établissement de crédit habilitée à se porter caution ou à réaliser des opérations de financement immobilier, d'une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi du 13 mars 1917, de répondre, en cas de défaillance d'un ou plusieurs associés, aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix d'acquisition des biens sociaux ou à la réalisation des travaux de construction, d'aménagement ou de restauration.

« Lorsque l'associé cédant est un des organismes précités, il n'a pas à fournir cet engagement.

« L'associé qui aura consenti une cession d'actions en violation du présent article sera puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 6 000 F à 100 000 F ou de l'une de ces deux peines seulement. »

Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 50, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le deuxième alinéa de l'article 19.

« Sauf entre associés, toute cession volontaire de parts ou actions consentie avant l'achèvement doit comporter la justification d'une garantie destinée à assurer, en cas de défaillance d'un ou plusieurs associés, le règlement des appels de fonds nécessaires au paiement du prix d'acquisition des biens sociaux ou à la réalisation des travaux de construction, d'aménagement ou de restauration. Cette garantie est donnée par un établissement de crédit habilité à se porter caution ou à réaliser des opérations de financement immobilier, par une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou par une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi du 13 mars 1917. »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Cet amendement de forme remédie à une certaine lourdeur de rédaction.

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

M. Louis Besson, rapporteur. La commission a accepté la nouvelle rédaction.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 50.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 31, ainsi rédigé :

« Dans le dernier alinéa de l'article 19, après les mots : « une cession », insérer les mots : « de parts ou ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. D'accord !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 31.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...
Je mets aux voix l'article 19, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 19, ainsi modifié, est adopté.)

Après l'article 19.

M. le président. M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 32, ainsi rédigé :

« Après l'article 19, insérer l'intitulé suivant :

« Chapitre II. — Dispositions particulières aux sociétés coopératives d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Cet amendement de coordination introduit le nouveau chapitre relatif aux sociétés coopératives. Nous nous sommes déjà largement expliqués sur ce changement de présentation.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Favorable !

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

M. le président. M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 33, ainsi rédigé :

Après l'article 19, insérer l'article 19 bis suivant :

« Lorsque la société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé revêt la forme coopérative, elle doit limiter son objet aux opérations concernant les immeubles compris dans un même programme, comportant une ou plusieurs tranches d'un ensemble immobilier. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. C'est la stricte reprise des dispositions qui figuraient à l'article 2 du projet.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Je me plais à vous faire remarquer, monsieur Clément, que cet amendement reprend le texte initial du Gouvernement.

M. le président. Vous n'avez rien à ajouter, monsieur Clément ?

M. Pascal Clément. Non, monsieur le président. (Sourires.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 33.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 34 rectifié, ainsi rédigé :

« Après l'article 19, insérer l'article 19 ter suivant :

« Le représentant légal ou statutaire de la société coopérative ne peut entreprendre chaque tranche du programme prévu par les statuts que lorsque les tranches précédentes sont souscrites à concurrence d'au moins 75 p. 100 et que si la souscription de toutes les parts ou actions correspondant aux lots compris dans l'ensemble du programme faisant l'objet d'une même autorisation de construire est garantie.

« Cette garantie, qui consiste en l'engagement d'acquiescer ou de faire acquiescer les parts ou actions qui n'auraient pas été acquises un an après la date de l'acquisition de l'immeuble ou de la réception des ouvrages, est donnée par un établissement de crédit habilité à se porter caution ou à réaliser des opérations de financement immobilier, une entreprise d'assurance agréée à l'effet de se porter caution, une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi du 13 mars 1917 ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et au moyen commerce, à la petite et à la moyenne industrie.

« La garantie visée à l'alinéa précédent peut également être consentie par un organisme agréé par l'Etat dans des conditions déterminées par un décret en Conseil d'Etat qui précise notamment les règles concernant la capacité de tels organismes à assumer l'engagement de garantie et la compétence et l'expérience professionnelle exigées de leurs dirigeants.

« Ce décret fixe, en outre, les statuts types des organismes prévus à l'alinéa précédent, les modalités de leur intervention en garantie et de leur contrôle ainsi que les règles concernant le retrait de l'agrément auquel cette intervention est subordonnée.

« Pour chacune de ces tranches, le commencement des travaux est subordonné à un pourcentage de souscription des parts ou des actions correspondant au moins à 50 p. 100 du coût de la tranche. Les souscriptions sont financées par les associés au moyen d'apports personnels ou de prêts.

« Les dispositions prévues à l'article L. 213-7 alinéa premier du code de la construction et de l'habitation s'appliquent aux sociétés coopératives visées par le présent chapitre. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Cet amendement reprend en grande partie les dispositions de l'article 9 mais les assortit de quelques nuances.

Tout d'abord, il limite à 75 p. 100 l'obligation de commercialisation de la tranche précédente à laquelle serait astreinte la société avant d'engager la réalisation de la tranche suivante. Chacun voit que cette réduction permettra d'assouplir la gestion des programmes.

Il précise ensuite que le programme de construction doit faire l'objet d'une même autorisation de construire, pour éviter que le coût de la garantie n'entraîne la création de plusieurs sociétés coopératives.

Dans l'avant-dernier alinéa, l'amendement prévoit que le montant minimum de souscription des parts ou actions correspondant au moins à 50 p. 100 du coût de la tranche peut être financé par les associés au moyen d'apports personnels ou d'emprunts susceptibles d'être contractés, le cas échéant, par la société coopérative elle-même.

Enfin, le dernier alinéa de l'amendement reprend certaines dispositions sur les sociétés coopératives figurant à l'article 3 du projet de loi initial.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Le Gouvernement est favorable à cet amendement qui assouplit les régies de garantie imposées pour le nombre des souscripteurs.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 34 rectifié.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 35, ainsi rédigé :

« Après l'article 19, insérer l'article 19 *quater* suivant :

« A moins que les opérations constitutives de la promotion immobilière ne soient confiées au représentant légal ou statutaire de la société en application de l'article L. 213-6 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de promotion immobilière prévu à l'article L. 212-10 du même code ne peut être conclu qu'avec un organisme d'habitations à loyer modéré ou une société d'économie mixte locale. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Cet amendement reprend les dispositions figurant au dernier alinéa de l'article 9 du projet de loi initial.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 35.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 36, ainsi rédigé :

« Après l'article 19, insérer l'article 19 *quinquies* suivant :

« Lorsqu'un associé ne satisfait pas aux obligations auxquelles il est tenu envers la société, il est fait application des dispositions des articles L. 213-10 alinéas 2, 3, 4 et 5 du code de la construction et de l'habitation.

« Jusqu'à l'achèvement de chaque tranche du programme mentionné à l'article 19 *bis* de la présente loi, la démission et l'exclusion d'un associé sont soumises aux dispositions de l'article L. 213-11 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Cet amendement reprend les dispositions de l'article 3 du projet de loi sur les sociétés coopératives et les dispositions de l'alinéa 4 de l'article 9 du projet. En outre, il répare un oubli, car il y a lieu de viser aussi l'alinéa 5 de l'article 213-10 du code de la construction.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. D'accord !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 36.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 37, ainsi rédigé :

« Après l'article 19, insérer l'article 19 *sexies* suivant :

« Par dérogation à l'article 4 de la présente loi, la responsabilité des associés des sociétés coopératives constituées sous la forme civile est limitée à deux fois le montant de leurs apports. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Cet amendement prévoit que, par dérogation à l'article 4 du texte, la responsabilité des associés des sociétés coopératives constituées sous la forme

civile est portée à deux fois le montant de leurs apports, afin d'assurer une meilleure surface financière à la société coopérative et pour tenir compte de la réduction de l'apport initial du coopérateur dans le cas où la société a contracté un emprunt collectif.

Une disposition analogue est prévue à l'article R. 534-4 du code rural pour les sociétés d'intérêt collectif agricole ou en ce qui concerne l'article 4 de la loi du 31 décembre 1970 fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne. Il ne s'agit donc pas d'une innovation mais d'une harmonisation.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Je dois faire remarquer que cet amendement accroît l'engagement des coopérateurs par rapport à celui des associés d'une société civile ordinaire d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé. Il porte, en effet, la responsabilité des coopérateurs à deux fois le montant des apports, c'est-à-dire à deux fois le montant des engagements liés aux parts sociales.

Le Gouvernement n'est pas opposé à ce que la responsabilité du coopérateur soit plus élevée que celle d'un associé ordinaire, car cela est conforme au principe même de la forme coopérative. J'appelle seulement l'attention de l'Assemblée sur les risques inhérents à la formule que le projet voulait limiter le plus possible.

C'est la raison pour laquelle le Gouvernement s'en remettra à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 37.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 38, ainsi rédigé :

« Après l'article 19, insérer l'article 19 *septies* suivant :

« Par dérogation à l'article 9 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947, chaque associé d'une société coopérative dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts ou actions :

« a) En ce qui concerne les décisions à prendre pendant la période de construction ;

« b) Une fois cette période terminée, en ce qui concerne les décisions relatives aux travaux visés à l'article 26 (c) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

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

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Cet amendement reprend strictement les dispositions qui figuraient tant dans l'article 13 qu'au deuxième alinéa de l'article 12 du projet initial.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Avis favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 38.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 39, ainsi rédigé :

« Après l'article 19, insérer l'article 19 *octies* suivant :

« Lorsque la société coopérative est constituée sous la forme de société civile, elle est administrée par un conseil de gérance composé de trois membres au moins nommés dans les conditions prévues par l'article 6 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947.

« Par dérogation à l'article 8 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947, les premiers membres du conseil de gérance peuvent être désignés dans les statuts pour une durée ne pouvant pas excéder trois exercices. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Pour respecter l'esprit coopératif et assurer une gestion collégiale de la société coopérative, le présent amendement impose la constitution d'un conseil de gérance dans les sociétés coopératives qui ont adopté la forme civile.

Par ailleurs son deuxième alinéa tient compte de la création du conseil de gérance pour reprendre la règle fixée au dernier alinéa de l'article 16 du projet.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Avis favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 39.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 40, ainsi rédigé :

« Après l'article 19, insérer l'article 19 nonies suivant :

« Les sociétés coopératives font procéder périodiquement à l'examen analytique de leur situation financière et de leur gestion dans les conditions prévues par l'article 29 de la loi n° 83-657 du 20 juillet 1983. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Il a paru souhaitable à la commission des lois d'imposer aux sociétés coopératives l'examen analytique de leur situation financière et de leur gestion tous les cinq ans, dans les conditions prévues par l'article 29 de la loi du 20 juillet 1983 relative au développement de certaines activités d'économie sociale et par le décret n° 34-1027 du 23 novembre 1984.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée.

Je rappelle simplement que la procédure dite de révision coopérative a été instituée par la loi du 20 juillet 1983. Toutefois le Gouvernement n'avait pas jugé indispensable de rendre obligatoire la procédure de révision comptable pour les coopératives à temps partagé, dans la mesure où de sérieux contrôles seront effectués par le commissaire aux comptes et par le conseil de surveillance.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 40.

(L'amendement est adopté.)

Avant l'article 20.

M. le président. M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 41, ainsi rédigé :

« Avant l'article 20, insérer l'intitulé suivant :

« Chapitre III — Dispositions diverses. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. C'est un amendement de stricte coordination puisqu'il s'agit bien logiquement d'introduire un chapitre III intitulé : « Dispositions diverses ».

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. D'accord !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 41.

(L'amendement est adopté.)

Article 20.

M. le président. « Art. 20. — Toute personne qui, ayant reçu ou accepté un ou plusieurs versements, dépôts, souscriptions ou acceptations d'effets de commerce, chèques ou autorisations de prélèvements sur compte bancaire ou postal, à l'occasion de la formation ou de l'exécution d'un contrat de société soumise aux dispositions de la présente loi, aura détourné tout ou partie de ces sommes sera punie des peines prévues à l'article 408 du code pénal. »

Personne ne demande la parole ?..

Je mets aux voix l'article 20.

(L'article 20 est adopté.)

Article 21.

M. le président. « Art. 21. — I. — Le premier alinéa de l'article L. 241-3 du code de la construction et de l'habitation est modifié comme suit :

« Ne peuvent participer, en droit ou en fait, directement ou par personne interposée, à la fondation ou à la gestion des sociétés régies par le titre I^{er} du présent livre, d'une société régie par la loi n° du ou d'une société de promotion immobilière... » (le reste sans changement).

« II. — Il est ajouté à l'article L. 241-3 du code de la construction et de l'habitation un 14° ainsi rédigé :

« 14° Délit prévu par les articles 19 alinéas 2 à 4 et 20 de la loi n° du »

M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 54, ainsi rédigé :

« Dans le dernier alinéa de l'article 21, substituer aux mots : « alinéas 2 et 4 », les mots : « alinéa 4 ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. C'est un amendement de précision. Il nous paraît, en effet, que le délit prévu par l'article 19 du projet de loi ne résulte que de son quatrième alinéa.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Le Gouvernement n'est pas favorable à cet amendement parce qu'il semble que le délit soit prévu au deuxième alinéa de l'article 21 et réprimé au quatrième alinéa. Il est donc indispensable de viser les deux alinéas.

M. le président. Vous rangez-vous à la sagesse du Gouvernement, monsieur le rapporteur ?

M. Louis Besson, rapporteur. Oui, mais sans pouvoir retirer l'amendement de la commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 54.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 21.

(L'article 21 est adopté.)

Article 22.

M. le président. « Art. 22. — Tout document constatant l'acquisition de parts ou actions de sociétés régies par la présente loi devra faire apparaître clairement que cette acquisition confère seulement la qualité d'associé et non celle de propriétaire de l'immeuble.

« Il en est de même de toute publicité faite, reçue ou perçue en France, quel que soit son support, en vue de susciter une telle acquisition.

M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 55, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le début du premier alinéa de l'article 22 :

« Sans faire obstacle à l'emploi de la dénomination courante de « multipropriété », tout document... » (le reste sans changement).

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. La commission a apprécié le contenu de l'article 22. Elle en a bien compris les intentions et elle en a approuvé le texte. Toutefois la commission craint qu'un usage abusif de cette disposition oblige à ne recourir qu'à la nouvelle dénomination officielle qu'il sera difficile de faire vraiment prévaloir. Il nous a donc paru sage, à moins que nous n'obtenions une explication satisfaisante, de faire précéder le texte de cet article 22 de la formule proposée par l'amendement.

Il y aurait, en quelque sorte, une expression officielle mais la suite du texte montrerait bien que les acquisitions de parts sociales dans ce type de sociétés ne donneraient pas un réel droit de propriété.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Je suis un peu gêné. Je sais bien que le terme « multipropriété » est d'un usage plus courant, plus familier, mais, d'un autre côté, monsieur le rapporteur, la précision apportée par cet amendement est un peu inutile. En effet, le projet de loi n'interdit nullement le recours à ce terme pourvu, bien entendu, que son utilisation soit assortie d'informations suffisantes pour permettre au futur associé de connaître ses droits, car, ainsi que je le disais tout à l'heure, il ne s'agit pas de propriété, fût-elle « multi ».

Par ailleurs, il existe d'autres formulations communes pour qualifier la jouissance à temps partagé d'un immeuble.

Tout en comprenant l'argumentation du rapporteur, le Gouvernement est plutôt défavorable à cet amendement.

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

M. Louis Besson, rapporteur. Je retiens le début de l'explication de M. le ministre, qui confirme que, sous réserve de précisions évitant toute confusion, le mot « multipropriété » peut être utilisé. Elle répond, en effet, au souhait exprimé par la commission. Celle-ci, qui avait émis un avis favorable sur cet amendement, m'avait cependant donné pouvoir de le retirer au cas où M. le ministre nous donnerait des éléments rassurants.

Comme il vient de le faire, je le retire.

M. le président. L'amendement n° 55 est retiré.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 22.

(L'article 22 est adopté.)

Article 23.

M. le président. « Art. 23. — Les sociétés déjà constituées à la date de la publication de la présente loi en vue des opérations prévues à l'article 1^{er} devront mettre leurs statuts en conformité avec ses dispositions dans les trois ans de cette publication, sous peine des sanctions prévues par le premier alinéa de l'article 500 et par l'article 501 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales.

« Les dispositions de l'article 4 ne sont pas applicables aux dettes sociales antérieures à la mise en conformité des statuts ou à l'expiration du délai fixé à l'alinéa ci-dessus. »

M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 42, ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'article 23, substituer au mot : « trois », le mot : « deux ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Cet amendement tend à réduire le délai de mise en conformité. Nous avons choisi une voie moyenne, car certains souhaitaient le ramener à une année. Il semble que deux ans puissent convenir à tout le monde.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 42.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 43, ainsi rédigé :

« A la fin du dernier alinéa de l'article 23, supprimer les mots : « ou à l'expiration du délai fixé à l'alinéa ci-dessus ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Cet amendement tend à éviter toute incertitude quant à l'entrée en vigueur des dispositions de l'article 4 du projet de loi, relatif à la limitation de la responsabilité des associés des sociétés ayant adopté la forme civile. Il est préférable, en effet, de retenir seulement la date de mise en conformité des statuts. Ainsi les créanciers titulaires d'une créance née antérieurement à cette date pourront poursuivre le recouvrement de leur créance sur le patrimoine des associés, conformément au droit commun.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. D'accord !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 43.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 23, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 23, ainsi modifié, est adopté.)

Articles 24 et 25.

M. le président. « Art. 24. — Les dispositions de l'article 1665 ter du code général des impôts ne sont pas applicables aux sociétés dont les statuts sont établis en conformité avec les dispositions de la présente loi. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 24.

(L'article 24 est adopté.)

« Art. 25. — La présente loi est applicable à la collectivité territoriale de Mayotte. » — (Adopté.)

Après l'article 25.

M. le président. Mme Horvath et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 48, ainsi rédigé :

« Après l'article 25, insérer l'article suivant :

« Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public. »

La parole est à Mme Horvath.

Mme Adrienne Horvath. Il convient de préciser que les dispositions de la présente loi sont obligatoires. Elles ne sauraient être modifiées de façon contractuelle.

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

M. Louis Besson, rapporteur. En réalité, les dispositions de cette loi ne seront impératives que lorsque l'on sera en présence d'une société, pratiquant des opérations de multipropriété, qui réponde aux conditions exigées par l'article 1^{er}.

Si les éléments mentionnés à l'article 1^{er} ne sont pas réunis, les opérations en cause ne relèveront pas des dispositions de la loi. Il peut en être ainsi pour de petites opérations organisées dans le cadre de l'indivision.

Dans ces conditions, il ne nous semble pas souhaitable de préciser, comme le fait l'amendement, une disposition rendant d'ordre public toutes les dispositions du texte.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Ce texte, je le rappelle, s'appliquera impérativement lorsque les critères qu'il définit auront été réunis. Dès lors, le non-respect des dispositions qu'il contient pourra donner lieu à des actions en dommages et intérêts et même en nullité de la part de personnes lésées.

Cela étant, il est bon d'observer que l'intention du Gouvernement n'est pas de proscrire les formules juridiques comparables à celle qui fait l'objet de la loi. C'est ainsi, par exemple, que pourra subsister l'indivision avec partage de jouissance, laquelle à vrai dire, ne se conçoit guère qu'entre proches et à une faible échelle.

La notion d'ordre public n'apporterait pas, je tiens à le souligner, une sécurité supplémentaire à l'associé qui, au contraire, pourrait en subir les conséquences puisque l'ordre public implique une nullité absolue qui peut être invoquée sans l'accord de l'intéressé.

Le Gouvernement est donc défavorable à cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 48.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Titre.

M. le président. Je donne lecture du titre du projet de loi : « Projet de loi relatif aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé ».

M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 56, ainsi rédigé :

« Compléter le titre du projet de loi par les mots : « dites de « multipropriété ». »

Compte tenu du vote intervenu sur l'amendement n° 56, maintenez-vous celui-là, monsieur le rapporteur ?

M. Louis Besson, rapporteur. Les membres de la commission des lois n'ont pas tout spécialement souhaité avoir une paternité quelconque pour la formule « immeubles en jouissance à temps partagé ». En revanche, il leur a paru plus aisé de supporter une réputation de spécialiste en « multipropriété ». (Sourires.) C'est pourquoi ils ont émis un avis favorable à une modification du titre qui, sans remettre en cause la formule juridique parfaitement adaptée qui nous est proposée, y ajoute l'expression : « dites de multipropriété » afin qu'il n'y ait aucune confusion dans l'esprit des futurs bénéficiaires de cette législation très positive.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. J'ai déjà répondu sur ce point tout à l'heure et je me contenterai d'apporter une précision à M. Besson.

Ce projet constitue un texte juridique et non, par définition, un texte de vulgarisation, il doit donc être très rigoureux, ce qui explique la terminologie utilisée.

Il ne sera nullement interdit, bien au contraire, que les textes de vulgarisation utilisent le terme « multipropriété » ou une autre appellation courante, comme cela a été le cas jusqu'à présent.

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

M. Pascal Clément. Je constate que M. le ministre refuse d'apporter sa pierre à la simplification du langage juridique. Chacun sait qu'il a raison sur le plan des principes, mais nous nous adressons à des Français qui ont pris une habitude.

Or, ajouter « dites de multipropriété » n'a pas le même poids que si l'on parlait directement des sociétés d'attribution d'immeubles en multipropriété. La solution proposée par M. le rapporteur donne la possibilité juridique d'éviter toute confusion dans les futures applications judiciaires de ce texte. Elle permet notamment de mieux éclairer l'opinion publique qui risquerait de ne pas savoir de quoi il s'agit. Ainsi que je l'ai indiqué dans mon propos liminaire, les gens pourraient croire que l'expression « l'occupation partagée » concerne l'informatique. Essayons d'être clairs.

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

M. Louis Besson, rapporteur. Les différents intéressés par le projet de loi sont préoccupés par le fait que ce texte pourrait leur valoir quelques difficultés dans la mesure où ils continueraient à utiliser un langage usuel pratique.

Mais les travaux du Parlement servent à éclairer tout le contentieux éventuel et la réponse de M. le ministre a été très claire tout à l'heure. Il a d'ailleurs eu l'occasion de la confirmer, de la répéter à propos de cet amendement relatif au titre.

Comme cela était le cas pour l'amendement n° 55, guidé par le même souci, la commission m'a donné toute latitude pour retirer cet amendement au cas où les explications de M. le ministre seraient satisfaisantes. Tel ayant été le cas, je n'ai pas à maintenir cet amendement.

M. Pascal Clément. Je le reprends, monsieur le président !

M. le président. L'amendement n° 56 est donc retiré, mais M. Clément le reprend.

Permettez-moi d'ailleurs de souligner que s'il était adopté, cela constituerait une première. Ce serait, en effet, la première fois que le titre d'une loi comporterait à la fois une expression juridique et sa traduction populaire.

La parole est à M. Clément.

M. Pascal Clément. C'est tout le problème du droit positif qui consacre des habitudes. Ainsi la multipropriété — vous constatez que j'emploie moi-même, abusivement, ce terme — n'a pas été inventée par le Gouvernement

Pour que les gens s'y reconnaissent il est bien évident qu'il faut utiliser l'expression juridiquement juste et le Gouvernement a raison de le faire. Mais rien n'empêche d'ajouter ensuite le terme courant en précisant « dites de multipropriété ».

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 56, repris par M. Clément.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

Je mets aux voix l'ensemble du projet de loi.

(L'ensemble du projet de loi est adopté.)

— 4 —

MODIFICATION DE L'ORDRE DU JOUR

M. le président. L'Assemblée ayant achevé l'examen du projet de loi relatif aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, la séance éventuellement prévue ce soir devient donc sans objet.

— 5 —

DROITS D'AUTEUR

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

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

Paris, le 17 juin 1985.

Monsieur le président,

Conformément à l'article 45, alinéa 2, de la Constitution, j'ai l'honneur de vous faire connaître que j'ai décidé de provoquer la réunion d'une commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions, restant en discussion, du projet de loi relatif aux droits d'auteur et aux droits des artistes-interprètes, des producteurs de phonogrammes et de vidéogrammes et des entreprises de communication audiovisuelle.

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

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

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

Cette communication a été notifiée à M. le président de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République.

Les candidatures devront parvenir à la présidence avant le mardi 18 juin 1985, à dix-huit heures.

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

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

Dans le cas contraire, elle aura lieu par scrutin.

— 6 —

ORDRE DU JOUR

M. le président. Cet après-midi, à seize heures, deuxième séance publique :

Discussion, en deuxième lecture, du projet de loi n° 2713 relatif à l'entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée (rapport n° 2767 de M. Gérard Gouzes, au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République).

La séance est levée.

(La séance est levée à onze heures quarante.)

Le Directeur du service du compte rendu sténographique de l'Assemblée nationale,
LOUIS JEAN.