
JOURNAL OFFICIEL



DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉBATS PARLEMENTAIRES
ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

7^e Législature

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1985-1986

(90^e SEANCE)

COMPTE RENDU INTEGRAL

2^e séance du jeudi 28 novembre 1985

SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE M. PHILIPPE MARCHAND

1. Immeubles en jouissance à temps partagé. - Discussion, en deuxième lecture, d'un projet de loi (p. 5013).

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

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

Passage à la discussion des articles.

Avant l'article 1^{er} A (p. 5014)

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

L'intitulé du chapitre 1^{er} A est supprimé.

Article 1^{er} A (p. 5015)

Amendement de suppression n° 2 de la commission. - Adoption.

L'article 1^{er} A est supprimé.

Article 1^{er} B (p. 5015)

Amendement de suppression n° 3 de la commission. - Adoption.

L'article 1^{er} B est supprimé.

Article 1^{er} C (p. 5015)

Amendement de suppression n° 4 de la commission. - Adoption.

L'article 1^{er} C est supprimé.

Article 1^{er} D (p. 5015)

Amendement de suppression n° 5 de la commission. - Adoption.

L'article 1^{er} D est supprimé.

Article 1^{er} (p. 5015)

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

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

Article 1^{er} bis (p. 5016)

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

L'article 1^{er} bis est supprimé.

Articles 2 et 3. - Adoption (p. 5016)

Article 4 (p. 5016)

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

Adoption de l'article 4 modifié.

Après l'article 5 (p. 5016)

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

Article 6 (p. 5016)

Amendement n° 10 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article 6 modifié.

Article 7 (p. 5017)

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

Adoption de l'article 7 modifié

Article 7 bis A (p. 5017)

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

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

Adoption de l'article 7 bis A modifié.

Article 7 bis. - Adoption (p. 5018)

Article 8 (p. 5018)

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

Adoption de l'article 8 modifié.

Articles 10 à 12. - Adoption (p. 5018)

Article 14 (p. 5018)

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

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

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

Adoption de l'article 14 modifié.

Article 15. - Adoption (p. 5019)

Article 16 (p. 5019)

Amendement n° 27 du Gouvernement : MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article 16 modifié.

Article 17. - Adoption (p. 5020)

Article 18 (p. 5020)

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

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

Adoption de l'article 18 modifié.

Article 19 (p. 5020)

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

Adoption de l'article 19 modifié.

Article 19 *bis* A. - Adoption (p. 5020)

Article 19 *ter* (p. 5021)

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

Adoption de l'article 19 *ter* modifié

Article 19 *quater* (p. 5021)

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

Adoption de l'article 19 *quater* modifié.

Article 19 *quinquies*. - Adoption (p. 5021)

Article 19 *sexies* (p. 5021)

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

L'article 19 *sexies* est supprimé.

Articles 19 *septies* et 21. - Adoption (p. 5022)

Article 22 (p. 5022)

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

Adoption de l'article 22 modifié.

Article 23. - Adoption (p. 5022)

Titre (p. 5022)

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

Le titre du projet de loi est ainsi modifié.

Adoption de l'ensemble du projet de loi.

2. Copropriété des immeubles bâtis. - Discussion, en deuxième lecture, d'une proposition de loi (p. 5023).

M. Bonnemaison, rapporteur de la commission des lois.

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

Passage à la discussion des articles.

Article 1^{er} (p. 5024)

Amendement n° 7 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article 1^{er} modifié.

Article 2 (p. 5025)

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

Adoption de l'article 2 modifié.

Article 2 *bis* (p. 5026)

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

Adoption de l'article 2 *bis* modifié.

Article 3 (p. 5026)

Amendement n° 10 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

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

Adoption de l'article 3 modifié.

Article 3 *bis* (p. 5027)

Amendement n° 1 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. - Adoption.

Adoption de l'article 3 *bis* modifié.

Article 4 (p. 5027)

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

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

Adoption de l'article 4 modifié.

Après l'article 4 (p. 5028)

Amendement n° 19 de M. Asensi : MM. Dutard, le rapporteur, le ministre. - Retrait.

Article 5 (p. 5028)

Amendement n° 2 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. - Adoption.

Amendement n° 3 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. - Adoption.

Adoption de l'article 5 modifié.

Article 5 *bis* (p. 5029)

Amendement n° 4 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. - Adoption.

Adoption de l'article 5 *bis* modifié.

Après l'article 7 (p. 5029)

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

Article 8 (p. 5029)

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

Adoption de l'article 8 modifié.

Article 9 *bis* (p. 5030)

Amendement n° 5 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. - Adoption.

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

Adoption de l'article 9 *bis* modifié.

Après l'article 10 (p. 5030)

Amendement n° 6 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. - Adoption.

Article 11 (p. 5030)

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

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

Adoption de l'article 11 modifié.

Adoption de l'ensemble de la proposition de loi.

3. Dépôt d'une lettre rectificative (p. 5031).

4. **Dépôt de propositions de loi** (p. 5031).

5. **Dépôt de rapports** (p. 5031).

6. **Dépôt d'un projet de loi modifié par le Sénat**
(p. 5032).

7. **Ordre du jour** (p. 5032).

COMPTE RENDU INTEGRAL

PRÉSIDENCE DE PHILIPPE MARCHAND, vice-président

La séance est ouverte à vingt et une heures trente.

M. le président. La séance est ouverte.

1

IMMEUBLES EN JOUISSANCE A TEMPS PARTAGÉ

Discussion, en deuxième lecture, d'un projet de loi

M. le président. L'ordre du jour appelle la discussion, en deuxième lecture, du projet de loi relatif à l'indivision par périodes dite « multipropriété » et aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé (n^{os} 3006, 3095).

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, à l'ouverture de cette discussion en deuxième lecture, je tiens d'abord à rendre hommage au Sénat qui a porté à ce projet une attention toute particulière.

Il a approuvé largement les principes de la réforme proposée et les principales modifications que notre assemblée avait apportées au texte en première lecture. Il a cependant introduit des modifications dans trois domaines principaux : la protection des associés, l'assouplissement de certaines règles de fonctionnement des sociétés régies par le présent texte, l'organisation de la multipropriété sur la base de la formule indivisaire.

En vue de la protection des associés, la Haute assemblée a stipulé qu'un même associé ne pourrait détenir plus de 60 p. 100 des voix pour les décisions les plus importantes, par exemple celles qui concernent l'aménagement de l'immeuble. Par ailleurs, il a prévu que les actes de disposition affectant les biens immobiliers ne pourraient être approuvés qu'à une majorité des deux tiers des associés. Enfin, il a supprimé le fonds de réserve pour grosses réparations et interdit dans toute publicité l'utilisation du terme « propriété » dans le cadre d'une simple attribution en jouissance.

L'assouplissement de certaines règles de fonctionnement des sociétés régies par cette loi concerne, par exemple, le dispositif du conseil de surveillance, et, pour les sociétés coopératives, la possibilité, pour le garant, de différer, pendant un délai de deux ans, l'exécution de la garantie de souscription.

A l'occasion de l'examen des articles, je proposerai, au nom de la commission, l'adoption, avec quelques modifications, des dispositions qui relèvent du souci de protéger les acquéreurs qu'a adoptés le Sénat. Reconnaissant que l'institution d'un fonds de réserve n'est pas suffisamment justifiée pour le rendre obligatoire, je vous demanderai d'accepter la suppression décidée par ce dernier.

Quant aux sociétés coopératives, nous pourrions faire nôtre la réflexion du Sénat et porter de deux à cinq ans la possibilité, pour le garant, de différer l'exécution de la garantie de souscription.

A l'inverse, il n'a pas semblé à la commission que l'on pouvait retenir l'interdiction d'utiliser de tout terme évoquant la propriété. En effet, le mot de « multipropriété », devenu d'usage courant, ne peut pas être interdit sans qu'il soit porté atteinte aux potentialités de développement d'une formule que nous voulons justement promouvoir.

Sur tous les points précités, et hormis cette question de vocabulaire, nous pourrions donc largement rejoindre la position du Sénat. En revanche, en ce qui concerne l'organisation de la multipropriété sur la base de la formule indivisaire, il n'a pas paru possible à la commission d'accepter les propositions de la Haute assemblée quant à un aménagement du régime conventionnel de l'indivision se caractérisant par un état transitoire et précaire et par des mécanismes rigides de gestion.

Il y a lieu d'observer, à cet égard, que la formule de l'indivision, qui suppose la publication à la conservation des hypothèques du droit de chaque usager, serait coûteuse, sans pour autant constituer un instrument de crédit meilleur que celui qu'offrirait un droit personnel. De plus l'adoption d'un tel régime, soumis à la liberté contractuelle et dépendant de la volonté du promoteur de l'opération, ne serait pas suffisamment protectrice des acquéreurs. Enfin, la préférence pour le droit réel nous est apparu davantage d'ordre psychologique, le droit de propriété étant effectivement perçu comme un droit absolu, opposable à tous, et conférant à son titulaire un droit de préférence et un droit de suite. Pour toutes ces raisons, la commission propose à l'Assemblée la suppression des dispositions relatives à l'indivision.

Ainsi se présente, monsieur le ministre, notre deuxième lecture, au terme des travaux de la commission sur lesquels l'examen des amendements nous permettra de revenir. Sous le bénéfice de ces quelques modifications, la commission a, bien évidemment, adopté le projet de loi.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Monsieur le président, monsieur le rapporteur, mesdames, messieurs, le projet de loi adopté par l'Assemblée en première lecture établissait le statut juridique protecteur qui s'est avéré indispensable pour les sociétés d'attribution en jouissance par périodes.

Sur ce point, il y a lieu de constater - après vous, monsieur le rapporteur - que le Sénat a, dans l'ensemble, utilement œuvré pour améliorer le texte relatif à ces sociétés et adopté de nombreux amendements qui ont été approuvés par le Gouvernement.

Les divergences qui subsistent sont, pour la plupart, davantage des problèmes de forme que de fond, et je ne doute pas que le présent débat permettra de les résoudre.

Le problème essentiel qu'entraîne le texte adopté par le Sénat concerne l'institution d'un droit réel de « multipropriété » faisant l'objet d'un nouveau chapitre du projet qui vous est soumis.

Certes, le souci du Sénat de renforcer le droit de jouissance par périodes est louable, mais le cadre juridique de l'indivision qu'il s'agit d'expérimenter me paraît peu praticable, et même dangereux à de nombreux points de vue pour ceux qui s'y engageraient.

Le système me paraît peu praticable, car l'application de la loi du 31 décembre 1976 relative à la convention d'indivision ne donne pas satisfaction.

Je m'étonne que le notariat y voie - d'après ce qu'on me dit, car, pour ma part, je n'ai pas eu connaissance de position officielle du conseil supérieur du notariat - une application possible à la jouissance par périodes. En effet, depuis 1976 et dans le cadre limité des indivisions familiales, l'utilisation de la convention d'indivision demeure exceptionnelle et, il faut bien le dire, d'un fonctionnement décevant. Il est à noter que, dans la plupart des cas, les professionnels déconseillent ce genre de convention au bénéfice du régime de la société civile, plus souple, plus gérable et plus durable.

Quoi qu'il en soit, il est à souligner que, en 1976, alors que le gouvernement de l'époque s'intéressait depuis un certain temps au statut de la multipropriété, il n'a pas été question d'y adapter les règles de l'indivision.

Le projet voté par le Sénat confirme d'ailleurs mon propos. En effet, ce texte écarte la plupart des règles de l'indivision du code civil. Il aboutit, en fait, à détourner le régime de l'indivision de son objet qui, je le rappelle, est de régir une situation temporaire.

Il serait, en effet, nécessaire de reconstruire un régime de l'indivision adapté pour obtenir une protection suffisante équivalant au statut mis en place dans le cadre des sociétés et, surtout, de prévoir l'adaptation de ce droit réel au régime de la copropriété.

Cela étant, cet important travail aboutirait néanmoins à mettre en place un régime onéreux - vous l'avez souligné, vous-même, monsieur Besson - source d'insécurité ou, plutôt, d'une sécurité finalement illusoire. C'est pourquoi cette option a été rejetée lors des travaux préparatoires.

Je me dois, en effet, de mettre en garde vis-à-vis du droit réel de « multipropriété », et ce à divers titres.

D'abord, utilisé au stade de la construction et de l'aménagement de l'immeuble, l'emploi du régime de l'indivision revient à faire revivre la méthode dite de « de Grenoble » utilisée entre 1918 et 1939, méthode qui consistait à construire en indivision sous l'égide d'un promoteur agissant en tant que mandataire. Elle a donné lieu à de tels déboires, sous forme de détournements de fonds, qu'elle a nécessité la mise en place de la loi du 28 juin 1938, premier texte du droit de la construction destiné à protéger les accédants : il serait inadmissible d'opérer un tel retour en arrière en ce domaine.

Ensuite, le droit réel du soi-disant « multipropriétaire » est bien lointain du droit de propriété dont il ne serait qu'un démembrement. Ce droit ne pouvant jamais déboucher sur une véritable propriété d'un appartement, il demeurera un droit résiduel dont l'exercice sera entravé par les sujétions même de l'indivision.

Ce droit de propriété embryonnaire ne serait même pas un instrument de crédit puisque aucun établissement financier, à ma connaissance, n'a été ou n'est assez imprudent pour accepter une garantie hypothécaire sur un tel bien indivis.

En outre, le système de l'indivision sera contrecarré par son coût : il s'agit, en effet, pour l'accédant d'assumer les frais et de la convention d'indivision et de la mutation de droits réels, et, plus tard, de subir l'inconvénient de ces coûts en cas de revente. A ce sujet, j'indique qu'il s'agit de sommes considérables par rapport à la valeur de la période.

Pour ces raisons, l'emploi du terme « multipropriété » pour qualifier un tel régime me paraît véritablement de nature à induire en erreur l'accédant : il faudrait, là aussi, pouvoir trouver une appellation convenable permettant d'éviter toute confusion et, notamment, de faire ressortir la nature du droit indivis attaché au système : multidivision, indivision à temps partagé, ou autre.

Ce droit coûteux, lourd et contraignant, outre les dangers qu'il présente faute de garantie financière pendant la période de construction, entraîne pour l'indivisaire une responsabilité considérable puisqu'il est tenu au paiement des dettes sur l'ensemble de son patrimoine.

Ce risque est, de surcroît, aggravé par la difficulté de participer à la gestion et de la contrôler utilement, compte tenu de la complexité des comptes qui résulte du grand nombre des indivisaires.

Dans ces conditions, comme la commission, le Gouvernement demeure défavorable à la formule de l'indivision.

Il ne saurait laisser des consommateurs s'engager dans des solutions apparemment attrayantes, mais, en réalité, trompeuses sur la nature du droit conféré et les garanties qui s'y rattachent.

Il serait, en effet, paradoxal qu'une loi, dont l'objet principal est la protection des consommateurs, présente une alternative déséquilibrée entre une solution en société donnant toutes les garanties et une autre solution en indivision, finalement bien aléatoire.

N'oublions pas en effet que selon l'analyse commune aux professionnels, aux usagers et aux pouvoirs publics, l'essoufflement de la formule à temps partagé, qui vous est chère,

monsieur le rapporteur, est principalement dû à l'absence de statut adapté. Le Parlement n'apporterait donc pas la solution convenable en proposant un dispositif inadéquat.

En revanche, la formule de la société d'attribution d'immeubles à temps partagé, qui a fait l'objet d'une étude longue et complète avec les partenaires concernés, me paraît être au point et susceptible de permettre aux consommateurs d'exercer un choix dans les meilleures conditions possibles.

Sans être propriétaires des murs, il est vrai, ils bénéficieraient néanmoins régulièrement d'une période de vacances dans le lieu qu'ils auront choisi, que ce soit la mer, la campagne ou, bien entendu, la montagne, monsieur le rapporteur !... Ils ont, ainsi que vous le savez, la possibilité d'ouvrir un plan d'épargne-logement pour financer leur souscription dans les mêmes conditions que s'ils disposaient d'un droit réel.

Finalement, n'est-ce pas là le but que nous recherchons les uns et les autres ?

Un statut clair et adapté, une nouvelle possibilité de financement : l'essentiel des conditions me paraît aujourd'hui réuni pour donner immédiatement aux sociétés d'attribution à temps partagé un nouvel essor précieux pour le développement du tourisme, auquel vous êtes attaché et qui est la finalité de ce texte, et aussi, pourquoi ne pas le souligner, pour le développement de l'activité du bâtiment, avec une utilisation rationnelle de l'espace, dont nous souhaitons la valorisation, et du temps, que nous ne souhaitons pas perdre !
(Applaudissements sur les bancs des socialistes.)

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

Aucune motion de renvoi en commission n'étant présentée, le passage à la discussion des articles du projet de loi pour lesquels les deux assemblées du Parlement n'ont pu parvenir à un texte identique est de droit dans le texte du Sénat.

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

Avant l'article 1^{er} A

M. le président. Je donne lecture de l'intitulé du chapitre 1^{er} A avant l'article 1^{er} A :

« CHAPITRE 1^{er} A

« Dispositions relatives à l'indivision par périodes dite « multipropriété »

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

« Avant l'article 1^{er} A, supprimer l'intitulé :

« Chapitre 1^{er} A : Dispositions relatives à l'indivision par périodes dite " multipropriété ". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Cet amendement est en fait la conséquence des amendements n°s 2 à 5 puisque, si nous supprimons les articles de ce chapitre, il convient évidemment d'en supprimer aussi l'intitulé et l'existence.

Avec votre autorisation, monsieur le président, je défendrai simultanément cette série d'amendements de suppression.

M. le président. Je vous en prie, monsieur le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Les amendements adoptés par la commission des lois soit avant l'article 1^{er} A, soit aux articles 1^{er} A à 1^{er} D ont pour objet de supprimer le chapitre sur l'indivision par périodes dite « multipropriété », introduit par le Sénat.

En effet, comme M. le ministre vient de l'indiquer, il apparaît à la commission que la préférence pour le droit réel est davantage d'ordre psychologique et théorique, le droit de propriété étant perçu comme un droit absolu, présentant le caractère d'être opposable à tous et conférant à son titulaire un droit de préférence et un droit de suite. Or le régime conventionnel de l'indivision que le Sénat se propose d'améliorer se caractérise par un état transitoire et précaire et par des mécanismes rigides de gestion. En outre, cette formule suppose la publication du droit de chaque usager à la conservation des hypothèques, dont nous disions il y a un instant qu'elle était trop coûteuse, et cela, bien évidemment, au

regard de la quote-part indivise qui ne représente, rappelons-le, qu'une période de jouissance sur un appartement déterminé.

M. le ministre disait à l'instant que le droit réel ne serait pas un meilleur instrument de crédit que le droit personnel. C'est effectivement le point de vue de la commission, dans la mesure où la seule quote-part indivise pourrait être hypothéquée par chaque usager et où le créancier personnel de l'indivisaire ne disposerait que du droit de saisir et de faire vendre la quote-part indivise de son débiteur, si celui-ci ne dispose pas du droit de provoquer le partage.

L'adoption d'un tel régime, en partie inorganisé, dépendrait en l'espèce de la volonté du promoteur de l'opération et ne protégerait pas suffisamment les acquéreurs, alors que l'un des objectifs du projet de loi est précisément de renforcer la protection des multipropriétaires.

Telles sont les raisons qui nous conduisent à proposer la suppression de tout ce chapitre, à commencer par son intitulé qui introduit la notion de « multipropriété ».

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Je me suis expliqué suffisamment sur ce dossier pour ne pas avoir à reprendre les arguments qui conduisent le Gouvernement à demander la suppression de ce chapitre et donc l'adoption des amendements n^{os} 1 à 5 de la commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 1.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'intitulé du chapitre 1^{er} A est supprimé.

Je vais maintenant appeler les articles 1^{er} A à 1^{er} D et mettre immédiatement aux voix les amendements de la commission tendant à leur suppression, qui ont reçu l'avis favorable du Gouvernement.

Article 1^{er} A

M. le président. « Art. 1^{er} A. - Les propriétaires indivis d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble ayant conclu une convention afin d'exercer leur droit d'occupation par périodes, s'ils concluent, en ce qui concerne le maintien dans l'indivision, la convention prévue à l'article 1873-2 du code civil, peuvent, par dérogation à l'article 1873-3 du code civil, conclure cette dernière convention pour une durée supérieure à cinq ans. Pendant la durée de la convention, et par dérogation à l'article 1873-3 du code civil, la licitation ne peut être demandée que par les deux tiers des coindivisaires. »

M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n^o 2, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 1^{er} A. »

Je le mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 1^{er} A est supprimé.

Article 1^{er} B

M. le président. « Art. 1^{er} B. - Les propriétaires indivis mentionnés à l'article précédent peuvent étendre la convention prévue à l'article 1^{er} A à des dispositions relatives à la conservation et l'administration du bien indivis et, dans cette convention, déroger aux dispositions des articles 815-2 du code civil en ce qui concerne la conservation du bien indivis et 815-3 en ce qui concerne l'administration. »

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

« Supprimer l'article 1^{er} B. »

Je le mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 1^{er} B est supprimé.

Article 1^{er} C

M. le président. « Art. 1^{er} C. - Les droits du propriétaire indivis, notamment en ce qu'ils sont régis par la convention prévue à l'article 1^{er} A, étendue le cas échéant, en vertu de l'article 1^{er} B, sont susceptibles d'hypothèque.

« Par dérogation à l'article 815-17 du code civil, les créanciers personnels du propriétaire indivis ne peuvent saisir que ses droits tels que mentionnés à l'alinéa premier ; en outre, pendant la durée de la convention, le créancier personnel d'un propriétaire indivis ne peut ni introduire une action en licitation, ni exercer les droits de son débiteur dans l'indivision. »

M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n^o 4, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 1^{er} C. »

Je le mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 1^{er} C est supprimé.

Article 1^{er} D

M. le président. « Art. 1^{er} D. - Les dispositions des articles 1^{er} A, 1^{er} B et 1^{er} C ne s'appliquent pas lorsque l'immeuble ou la fraction d'immeuble deviennent indivis pour cause de succession ou de rupture de communauté. »

M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n^o 5, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 1^{er} D. »

Je le mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 1^{er} D est supprimé.

Article 1^{er}

M. le président. « Art. 1^{er}. - Les sociétés ayant pour objet 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 en contrepartie de leurs apports sont régies par les dispositions applicables aux sociétés sous réserve des dispositions de la présente loi. »

M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n^o 6, 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 en contrepartie de leurs apports, sont régies par les dispositions applicables aux sociétés sous réserve des 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. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Cet amendement tend à rétablir la rédaction adoptée par l'Assemblée nationale en première lecture sur la définition des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, sous réserve d'une légère modification rédactionnelle et du report de la disposition tendant à éviter l'immovibilité de fait du gérant de l'immeuble dans un article additionnel avant l'article 6.

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

Article 1^{er} bis

M. le président. « Art. 1^{er} bis. - La construction d'immeubles, l'acquisition d'immeubles ou de droits réels immobiliers, l'aménagement ou la restauration des immeubles acquis concourent à la réalisation de l'objet des sociétés mentionnées à l'article 1^{er}.

« L'objet de ces sociétés comprend l'administration des immeubles mentionnés à l'article 1^{er}, l'acquisition et la gestion de leurs éléments mobiliers strictement conformes à la destination de ces immeubles.

« Il peut également comprendre la fourniture de services directement conformes à la destination de ces immeubles et le fonctionnement des équipements collectifs strictement nécessaires à la fraction d'immeuble ou à l'immeuble. »

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

« Supprimer l'article 1^{er} bis. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. C'est un amendement de conséquence. Dès lors que l'Assemblée a réintroduit à l'article 1^{er} les dispositions contenues dans l'article 1^{er} bis, il n'y a pas lieu de maintenir cet article.

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° 7.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 1^{er} bis est supprimé.

Articles 2 et 3

M. le président. « Art. 2. - Les sociétés mentionnées à l'article 1^{er} ne peuvent se porter caution. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 2.

(L'article 2 est adopté.)

M. le président. « Art. 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 peut être fait application des deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article L. 212-4 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. » (Adopté.)

Article 4

M. le président. « Art. 4. - Par dérogation à l'article 1857 du code civil, les associés des sociétés constituées sous la forme de société civile ne répondent des dettes sociales à l'égard des tiers qu'à concurrence de l'engagement de versement qu'ils ont pris à l'égard de la société au moment de la souscription des parts ou actions. »

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

« A la fin de l'article 4, substituer aux mots : " l'engagement de versement qu'ils ont pris à l'égard de la société au moment de la souscription des parts ou actions ", les mots : " leurs apports ". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Nous proposons de rétablir la rédaction adoptée par l'Assemblée nationale en première lecture qui, à nos yeux, ne présente aucune ambiguïté, l'ap-

port en société étant le bien qu'un associé s'engage à mettre à la disposition de la société en vue de l'exploitation, selon la terminologie du droit des sociétés. Il est à noter, en outre, que la même terminologie est utilisée par les articles 34 et 73 de la loi du 24 juillet 1966 pour les sociétés à responsabilité limitée et pour les sociétés anonymes.

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. Le terme « apport » est en effet celui qui est employé dans la loi de 1966, comme M. le rapporteur l'a rappelé, pour les sociétés anonymes et les sociétés à responsabilité limitée, et il n'a jamais donné lieu aux confusions évoquées par le Sénat en première lecture. Il convient donc de le maintenir si l'on veut éviter les interprétations fondées sur l'emploi d'une expression nouvelle qui pourrait, elle, prêter à confusion.

En pratique, je rappelle que l'apport consiste non seulement dans le montant nominal de souscription de la part sociale, mais encore dans tout ce que l'actionnaire ou l'associé promet d'apporter à la société et qu'il est tenu de verser.

En conséquence, les inquiétudes de la Haute assemblée ne me paraissent pas fondées.

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

(L'article 4, ainsi modifié, est adopté.)

Après l'article 5

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

« Après l'article 5, insérer l'article suivant :

« 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'article 1^{er} de la présente loi. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Ainsi que je l'ai annoncé en présentant l'amendement n° 6, cet article additionnel a pour objet de rétablir un alinéa que nous avions supprimé à l'article 1^{er} pour mieux insérer dans le texte la disposition qu'il comporte. Il reprend, de surcroît, la formulation retenue par l'Assemblée en première lecture pour éviter l'immovibilité de fait du gérant de l'immeuble. Cette rédaction nous paraît préférable à celle adoptée par le Sénat à l'article 14, selon laquelle le gérant de l'immeuble désigné dans les statuts - même s'il est le représentant de la société - doit pouvoir être révoqué par la simple majorité des associés présents ou représentés. Cette dernière formulation, qui vise également le représentant de la société, pose des problèmes de coordination avec l'article 5 du projet de loi, lequel retient la règle de la majorité des parts sociales, et non celle des associés présents ou représentés, pour la révocation du gérant d'une société civile.

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. Il importe en effet que les dispositions statutaires ne puissent imposer aux associés un responsable autre que l'organe de gestion de la société, qui doit être leur unique interlocuteur. Certes, ce responsable pourra ultérieurement s'adjoindre un gestionnaire, mais il est nécessaire que ce dernier agisse en tant que tel et ne puisse en fait se substituer à l'organe de gestion.

M. M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 9
(L'amendement 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 à usage privatif.

« 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.

« Un tableau d'affectation des parts ou actions aux lots et par période 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 que 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 mentionne l'existence de ce service.

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

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

« Compléter l'avant-dernier alinéa de l'article 6 par la phrase suivante :

« En ce cas, tout acte de souscription ou de cession d'actions ou de parts sociales doit en faire état. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Nous proposons, dans un souci d'information de l'acquéreur, que tout acte de souscription ou de cession d'actions ou de parts sociales fasse état de ce qui a pu apparaître dans un document publicitaire lorsque ce document met en avant l'existence d'un service d'échange, de vente ou de location de périodes de jouissance. La mention de ce service est néanmoins subordonnée à l'existence d'une mention identique dans le règlement, laquelle est prévue par le projet de loi.

Il est préférable - nous semble-t-il - que cette condition d'information soit précisée au présent article dans la mesure même où elle est subordonnée à la mention du service dans le règlement.

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° 10.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...
Je mets aux voix l'article 6, modifié par l'amendement n° 10.

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

Article 7

M. le président. « Art. 7. - Un décret détermine les charges communes et celles correspondant aux parties à usage privatif. Les associés sont tenus de participer aux charges des deux catégories en fonction de la situation et de la consistance du local, de la durée et de l'époque de la période de jouissance.

« Toutefois, lorsque le local sur lequel l'associé exerce son droit de jouissance n'est pas occupé, pendant la période correspondante, l'associé ne participe pas aux charges correspondant aux parties à usage privatif.

« 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 situation du local, de la durée et de la période de jouissance.

« A défaut, il indique les bases selon lesquelles la répartition est faite. »

M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 11, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi les deux premiers alinéas de l'article 7 :

« A moins qu'elles ne soient individualisées en vertu des lois et règlements en vigueur ou en application du règlement, 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 de la situation et de la consistance du local, 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. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. La rédaction que nous proposons pour les deux premiers alinéas de cet article reprend en grande partie les règles de la participation aux charges adoptées par l'Assemblée nationale en première lecture. Elle prévoit toutefois une individualisation comptable de certaines charges, en vertu des lois et règlements en vigueur - c'est le cas de l'eau chaude et du chauffage - ou en application du règlement, qui peut le prévoir par exemple pour l'électricité ou le téléphone, afin de permettre aux multipropriétaires de ne pas payer certaines charges à usage privatif lorsqu'ils n'occupent pas l'appartement.

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° 11.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...
Je mets aux voix l'article 7, modifié par l'amendement n° 11.

(L'article 7, ainsi modifié, est adopté.)

Article 7 bis A

M. le président. « Art. 7 bis A. - Tout associé peut demander au tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble la révision, pour l'avenir, de la répartition des charges entre associés, établie dans les conditions prévues à l'article 7, 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 des charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 7.

« L'action en révision prévue à l'alinéa premier 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. »

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

« Dans le premier alinéa de l'article 7 bis A, substituer aux mots : " entre associés, établie dans les conditions prévues ", le mot : " visées ". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Il nous paraît préférable de faire référence à la répartition des charges visées à l'article 7 et non pas à celle qui serait « établie dans les conditions prévues à l'article 7 », car cette rédaction pourrait laisser supposer que la répartition est conforme aux dispositions de cet article, ce qui rendrait bien évidemment inutile la demande en révision judiciaire des charges.

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° 12.
(L'amendement est adopté.)

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

« Compléter le premier alinéa de l'article 7 bis A par la phrase suivante :

« Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des charges. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Nous précisons, par ce complément apporté au premier alinéa, que si l'action est reconnue fondée, c'est le tribunal qui procède à la nouvelle répartition des charges. Il nous semble en effet préférable d'indiquer qui doit procéder à la nouvelle répartition lorsque le tribunal a reconnu que l'action en révision des charges était fondée. Il est à noter que cette précision figure à l'article 12 de 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. Favorable !

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

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...
Je mets aux voix l'article 7 bis A, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 7 bis A, ainsi modifié, est adopté.)

Article 7 bis

M. le président. « Art. 7bis. - L'état descriptif de division, le règlement et les dispositions corrélatives des statuts doivent être adoptés avant tout commencement des travaux de construction ou, en cas d'acquisition de l'immeuble existant, avant toute entrée en jouissance des associés. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 7 bis.

(L'article 7 bis est adopté.)

Article 8

M. le président. « Art. 8. - Les sociétés prévues à l'article 1^{er} qui recourent, pour la réalisation de leur objet, à 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 premier qui recourent, pour la réalisation de leur objet, à 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 premier qui recourent, pour la réalisation de leur objet, à 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. 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. »

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

« I. Dans le premier alinéa de l'article 8, substituer aux mots : « recourent, pour la réalisation de leur objet, à », les mots : « ont pour objet ».

« II. En conséquence, procéder à la même substitution dans le deuxième alinéa et la première phrase du dernier alinéa de cet article. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. C'est un simple amendement de conséquence qui reprend la rédaction que nous avons retenue dès l'article 1^{er} du projet.

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° 14.
(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° 14.

(L'article 8, ainsi modifié, est adopté.)

Articles 10 à 12

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 lui ayant été imparties. Lors de l'exercice précédent ou, s'il s'agit d'un nouvel associé, ayant été imputé à l'associé précédent au cours du dernier exercice écoulé, pour le même local, la même durée et la même période.

« Le règlement peut prévoir, pour le premier exercice à compter de l'achèvement des opérations mentionnées à l'article premier de la présente loi, le paiement d'avances sur charges.

« 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 demandent, l'assemblée générale est réunie dans un délai de trois mois qui suit la date de cette demande.

« Les associés peuvent toujours assister aux assemblées générales et y voter. Les votes par correspondance sont admis. 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. Sans préjudice 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.

« Dans les quinze jours précédant l'assemblée générale, tout associé peut demander à la société communication des comptes sociaux et consulter la liste des associés. »

Personne ne demande la parole ?

Je mets aux voix l'article 10.

(L'article 10 est adopté.)

M. le président. « Art. 11. - Les statuts prévoient 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.

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

« Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables aux décisions mentionnées aux deuxième et dernier alinéas de l'article 14. » (Adopté.)

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 premier alinéa de l'article 7, chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation aux charges.

« En 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 prennent 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 du quatrième alinéa de l'article 10. » (Adopté.)

Article 14

M. le président. « Art. 14. - Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés, sous réserve des alinéas suivants.

« 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 les décisions relatives à des actes de disposition affectant des biens immobiliers, pour la dissolution anticipée de la société, pour la fixation des modalités de sa liquidation et pour sa prorogation.

« Toutefois, pour la modification de la partie des statuts désignant la personne chargée des missions prévues à l'article 1^{er} bis, seule la majorité des voix des associés présents ou représentés est requise.

« La majorité des deux tiers des voix des associés présents ou représentés est requise pour toutes les décisions relatives 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.

« Pour les décisions prévues au deuxième et quatrième alinéas du présent article, et par dérogation à l'alinéa premier de l'article 12, aucun associé, quelle que soit sa participation au capital, ne peut disposer directement ou indirectement de plus de 60 p. 100 des voix.

« La répartition entre les associés de leurs droits dans le capital, telle qu'elle est définie aux deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 6, ne peut être modifiée qu'à la majorité des deux tiers des voix des associés. Cette modification doit avoir reçu l'accord de chacun des associés concernés.

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

« Compléter le premier alinéa de l'article 14 par les mots : " et des règles de nomination et de révocation du ou des gérants d'une société constituée sous la forme de société civile ". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Cet amendement déroge aux dispositions du premier alinéa de l'article 14 pour la nomination et la révocation du gérant d'une société civile, qui ne pourront être décidées que par les associés représentant plus de la moitié des parts sociales, en application de l'article 1846 du code civil et de l'article 5 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° 15.
(L'amendement est adopté.)

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

« Supprimer le troisième alinéa de l'article 14. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Cet amendement de coordination fait suite à l'amendement que nous avons adopté avant l'article 6.

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

« Rédiger ainsi l'avant-dernier alinéa de l'article 14 :

« Pour les décisions prévues aux deuxième et troisième alinéas du présent article, et par dérogation à l'alinéa premier de l'article 12, aucun associé, quelle que soit sa participation au capital, ne peut disposer de plus de 50 p. 100 des voix. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Par cette rédaction de l'avant-dernier alinéa de l'article, nous souhaitons interdire à un même associé de disposer de la majorité des voix pour les décisions les plus importantes et pour celles concernant l'aménagement de l'immeuble, afin d'éviter, bien sûr, qu'il n'impose sa volonté aux autres associés alors qu'il peut n'être majoritaire qu'en raison de la part constituée par les inventus.

L'amendement supprime en outre la référence à la détention directe ou indirecte, qui est une source de contentieux.

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. 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. - Le premier alinéa de l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne s'applique pas aux associés des sociétés régies par la présente loi, lorsque ces sociétés sont membres d'un syndicat de copropriété.

« Lorsque les sociétés régies par la présente loi sont membres d'un tel syndicat, elles sont représentées à l'assemblée du syndicat par toute personne désignée par l'assemblée générale. »

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 applicatives 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. Ce conseil est élu par l'assemblée générale parmi les associés. Les dirigeants sociaux, leur conjoint et leurs préposés ne peuvent en faire partie.

« Le conseil de surveillance donne son avis aux dirigeants sociaux ou à l'assemblée générale sur toutes les questions concernant la société, pour lesquelles il est consulté et dont il se saisit lui-même.

« Il reçoit, sur sa demande, communication de tout document intéressant la société.

« 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 et un suppléant. »

Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 27, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le dernier alinéa de l'article 16 :

« A défaut de dispositions imposant la nomination d'un commissaire aux comptes, le contrôle de la gestion doit être effectué chaque année par un technicien non associé désigné par l'assemblée à laquelle il rend compte de sa mission. »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. L'obligation de nomination d'un commissaire aux comptes inscrite dans le texte actuel s'inspirait - j'ai eu l'occasion de l'indiquer - du souci d'établir la garantie d'un contrôle qui soit fiable. Toutefois, depuis la première lecture devant l'Assemblée, un débat justifié s'est ouvert sur la lourdeur des frais qu'entraînerait le mécanisme mis en place, notamment pour les sociétés petites ou moyennes. La parution du décret récent du 3 juillet 1985 définissant les bases de calcul des rémunérations des commissaires a confirmé le bien-fondé de ces interrogations. Il apparaît que les barèmes fixés sont de nature à entraîner des charges financières tout à fait disproportionnées.

Sans revenir sur la nécessité d'un contrôle, le Gouvernement souhaite en définitive que ce contrôle soit allégé dans la forme, tout en présentant néanmoins les garanties suffisantes. Un amendement vous est donc proposé dans ce sens. Outre le fait qu'il assure une qualité et une efficacité du contrôle, il prévoit aussi les modalités d'information des associés sans jamais perdre de vue que l'objectif de ce texte est de faciliter le développement de cette forme d'usage qu'est, à défaut d'un mot meilleur, la « multipropriété ».

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

M. Louis Besson, rapporteur. La commission apprécie le système que le Gouvernement propose, car il est plus souple et surtout moins coûteux pour les sociétés civiles d'attribution les plus modestes.

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, leur conjoint et leurs préposés ainsi que toute personne physique ou morale les représentant directement ou indirectement 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, y compris toute première cession, doit faire l'objet d'un acte sous seing privé ou d'un acte notarié qui précise la situation comptable du 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, sauf si la cession a lieu à titre gratuit, le prix à payer au cédant. Si un document publicitaire, quelle que 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, il doit être mentionné à l'acte précité. Cet acte 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'acte 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 6, 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 provisionnel 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° 19, ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du premier alinéa de l'article 18, supprimer les mots : ", y compris toute première cession, ". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Cet amendement supprime la référence à la première cession de parts ou d'actions, ajoutée par le Sénat et qui vise en pratique les premières souscriptions, d'une part, parce que de nombreuses conditions de forme prévues par l'article 18 ne pourront pas être remplies dès la constitution de la société et, d'autre part, parce que le capital de ces sociétés est le plus souvent souscrit par des promoteurs.

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° 19.

(L'amendement est adopté.)

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

« Supprimer la deuxième phrase du premier alinéa de l'article 18. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Cet amendement de coordination fait suite à l'amendement adopté à l'article 6.

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° 20.

(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.)

Article 19

M. le président. « Art. 19. - Sauf entre associés, aucun contrat de cession de parts ou actions, y compris toute première cession, ne peut être conclu avant l'achèvement de l'immeuble, à moins que n'aient été fournies la garantie exigée en application du deuxième alinéa ci-après 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, y compris toute première cession, 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 ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et moyen commerce, à la petite et à la moyenne industrie.

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

« L'associé qui aura consenti une cession de parts ou 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. »

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

« I. - Au début du premier alinéa de l'article 19, supprimer les mots : ", y compris toute première cession, ". »

« II. - En conséquence, procéder à la même suppression dans la première phrase du deuxième alinéa de cet article. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Cet amendement supprime la référence à la première cession de droits sociaux, que le Sénat avait ajoutée, c'est-à-dire la souscription des parts ou actions, dans la mesure où les dispositions de l'article 19 ont pour but de protéger les cessionnaires qui achètent des parts ou actions offertes par les associés d'origine, c'est-à-dire par les promoteurs.

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° 21.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 19, modifié par l'amendement n° 21.

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

Article 19 bis A

M. le président. « Art. 19 bis A. - L'associé dispose du droit de louer ou de prêter le local qui lui est attribué en jouissance, pendant la période où il lui est attribué.

« Toute clause contraire des statuts ou du règlement est réputée non écrite. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 19 bis A.

(L'article 19 bis A est adopté.)

Article 19 ter

M. le président. « Art. 19 ter. - Le représentant légal ou statuaire 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 enregistrement 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 précitée.

« Lorsque le programme prévu par les statuts est souscrit à concurrence de 75 p. 100 de son coût un an après la date d'acquisition de l'immeuble ou de la réception des travaux, l'exécution de la garantie de souscription prévue à l'alinéa précédent peut être différée pendant deux ans à la condition que le garant s'engage à supporter jusqu'à la souscription toutes les dépenses afférentes aux lots non souscrits qui pourraient être imputées aux associés.

« 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 et, le cas échéant, par la quote-part correspondante de l'emprunt éventuellement contracté à cette fin par la société.

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

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

« Dans le troisième alinéa de l'article 19 ter, substituer au mot : "deux", les mots : "une durée maximale de cinq ans". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Cet amendement tend à différer pendant une durée maximale de cinq ans, et non pas de deux ans, l'exécution de la garantie de souscription de toutes les parts ou actions de la société coopérative, lorsque le programme prévu par les statuts est souscrit à concurrence de 75 p. 100 de son coût un an après la date d'acquisition de l'immeuble ou de la réception des travaux. Le délai de deux ans fixé par le Sénat paraît en effet trop limité pour permettre à l'établissement de crédit de commercialiser des périodes difficiles à vendre.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Je sais - et M. le rapporteur l'a rappelé - que les dirigeants du mouvement coopératif s'inquiètent du lancement des premières opérations. Ainsi que j'ai déjà eu l'occasion de le dire, le Gouvernement porte beaucoup d'intérêt à cette forme de tourisme qui associe des associations de tourisme social et des coopérateurs pour un coût moins élevé que dans d'autres formules. Il apportera donc son appui aux premières opérations qui seront agréées par l'organisme créé à cet effet.

C'est la raison pour laquelle il est favorable à l'amendement n° 22.

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

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 19 ter, modifié par l'amendement n° 22.

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

Article 19 quater

M. le président. « Art. 19 quater. - La société coopérative qui recourt, pour la mise en œuvre de son objet, à la construction d'immeubles est tenue de se conformer aux dispositions de l'article L. 213-6 du code de la construction et de l'habitation. »

M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 23, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le début de l'article 19 quater :

« La société coopérative qui procède à la construction d'immeubles est tenue... » (Le reste sans changement.)

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Monsieur le président, permettez-moi de souligner l'importance de la déclaration que vient de faire M. le ministre.

Il est exact que les responsables des plus grandes fédérations de tourisme associatif souhaitent s'engager dans la voie qu'ouvrent les dispositions nouvelles que nous avions introduites en première lecture, complétant celles du projet de loi, pour que naissent ces résidences coopératives de vacances.

L'aide initiale est évidemment indispensable pour que ces fédérations puissent se lancer dans cette voie et l'engagement que vous venez de prendre devant l'Assemblée, monsieur le ministre, apportera, je le souhaite, des assurances et des apaisements à ceux qui, précisément, redoutaient cette phase initiale, craignant de ne pouvoir surmonter les difficultés.

Quant à l'amendement n° 23, il est seulement rédactionnel et 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 19 quater, modifié par l'amendement n° 23.

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

Article 19 quinquies

M. le président. « Art. 19 quinquies. - Lorsqu'un associé ne satisfait pas aux obligations auxquelles il est tenu envers la société, il peut être fait application des dispositions des deuxième, troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 213-10 du code de la construction et de l'habitation.

« Jusqu'à l'achèvement de chaque tranche du programme mentionnée 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. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 19 quinquies.

(L'article 19 quinquies est adopté.)

Article 19 sexies

M. le président. « Art. 19 sexies. - Par dérogation à l'article 4 de la présente loi, la responsabilité des associés des sociétés coopératives constituées sous la forme civile est limitée au montant de l'engagement de versement qu'ils ont pris à l'égard de la société au moment de la souscription des parts ou actions, augmenté, le cas échéant, de la quote-part mentionnée au sixième alinéa de l'article 19 ter. »

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

« Supprimer l'article 19 sexies. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Cet amendement de suppression a pour conséquence de soumettre les associés des sociétés coopératives constituées sous la forme civile à la même limitation de responsabilité que les associés des sociétés d'attribution en jouissance à temps partagé de droit commun, c'est-à-dire à une responsabilité limitée au moment de leurs apports, alors que nous avons voté un texte qui étendait cette responsabilité jusqu'à concurrence du double de leurs apports.

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.

Nous estimons en effet que la responsabilité du coopérateur ne doit pas être aggravée par rapport à celle de l'associé d'une société civile.

Dès lors, c'est à juste titre que l'article doit être supprimé, le coopérateur étant soumis aux règles générales prévues à l'article 4.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 24.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 19 *sexies* est supprimé.

Article 19 septies

M. le président. « Art. 19 septies. - Par dérogation à l'article 9 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, 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 au c) de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée.

« 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 charges. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 19 septies.

(L'article 19 septies est adopté.)

Article 21

M. le président. « Art. 21. - I. - Non modifié.

« II. - Le même article L. 241-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par un 14° ainsi rédigé :

« 14° Délits prévus par les articles 19 et 20 de la loi n°... du... »

Personne ne demande 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.

« Dans toute publicité, sous quelque forme que ce soit, concernant des opérations d'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 leur apport, le recours à toute

expression incluant le terme "propriété" pour désigner les opérations précitées ou incluant le terme "propriétaire" pour qualifier la qualité des associés est interdit. »

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

« Supprimer le dernier alinéa de l'article 22. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Besson, rapporteur. Cet amendement tend à supprimer le dernier alinéa de l'article 22 qui lui apparaît trop sévère en ce qu'il interdit aux professionnels d'utiliser le terme de « propriétaire » pour qualifier la qualité des associés.

S'il est nécessaire que tout document constatant l'acquisition de parts ou d'actions et que toute publicité faite en vue de susciter une telle acquisition précisent en termes clairs que cette acquisition confère seulement la qualité d'associé et non celle de propriétaire, il est difficile d'interdire le recours au terme « multipropriété », certes juridiquement impropre, mais couramment utilisé en pratique sans, dans le même temps, porter atteinte à la formule.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Le Gouvernement s'en tient en effet à la proposition exprimée devant votre assemblée en première lecture. L'interdiction absolue du terme « multipropriété » est excessive. Il suffit que son emploi, comme l'a indiqué M. le rapporteur, ne puisse donner lieu à confusion, ce qui résulte du texte adopté par votre assemblée. Bien entendu, en cas d'abus, le droit positif actuel entraînerait des sanctions et il est superflu d'en prévoir de nouvelles.

Dans le souci de voir réussir cette activité économique, le Gouvernement est favorable à l'adoption de cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 25.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...
Je mets aux voix l'article 22, modifié par l'amendement n° 25.

(L'article 22, ainsi modifié, 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 deux ans de cette publication, dans les conditions prévues par les troisième et quatrième alinéas de l'article 499 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales et sous peine des sanctions prévues par le premier alinéa de l'article 500 et par l'article 501 de ladite loi n° 66-537 du 24 juillet 1966. Toutefois, pour les sociétés de forme civile, la compétence attribuée au président du tribunal de commerce est dévolue au président du tribunal de grande instance.

« Les dispositions de l'article 4 ne sont pas applicables aux dettes sociales antérieures à la mise en conformité des statuts »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 23.

(L'article 23 est adopté.)

Titre

M. le président. Je donne lecture du titre du projet de loi :

« Projet de loi relatif à l'indivision par périodes dite "multipropriété" et aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé. »

M. Louis Besson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 26, ainsi rédigé :

« Dans le titre du projet de loi, supprimer les mots : « à l'indivision par périodes dite "multipropriété" et ». »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Louis Basson, rapporteur. Il s'agit, dans le titre de la loi, de tirer les conséquences de la suppression que l'Assemblée vient de décider du chapitre I-A qu'avait introduit le Sénat et qui concernait la formule indivisaire.

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. la président. En conséquence, le titre du projet de loi est ainsi modifié.

Personne ne demande la parole ?...

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

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

2

COPROPRIETE DES IMMEUBLES BATIS

Discussion, en deuxième lecture, d'une proposition de loi

M. le président. L'ordre du jour appelle la discussion, en deuxième lecture, de la proposition de loi modifiant la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (nos 3030, 3101).

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

M. Gilbert Bonnemaison, rapporteur. Monsieur le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports, mesdames, messieurs, le Sénat a approuvé la plupart des dispositions du texte que notre assemblée avait adopté en première lecture.

M. François Collet, rapporteur de la commission des lois du Sénat, a observé justement que cette proposition de loi, de portée limitée, était marquée par un double effort de clarification et de simplification des règles applicables.

S'agissant des dispositions qui visent principalement à assurer la conservation et l'amélioration du patrimoine en facilitant la prise de certaines décisions, très peu de divergences existent entre les deux assemblées. En effet, le Sénat a adopté sans modification les dispositions tendant à abaisser les conditions de majorité renforcée et l'article qui permet de prendre à la double majorité les décisions relatives à la réalisation de travaux améliorant la sécurité, grâce à l'installation de dispositifs organisant l'accès à l'immeuble.

Le Sénat a, de même, approuvé les dispositions visant à faciliter l'exécution des travaux d'économie d'énergie, de mise en conformité des logements avec les normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement, et des travaux d'accessibilité de l'immeuble aux handicapés.

Enfin, le Sénat a accepté les dispositions qui tentent de résoudre le problème de l'accès aux parties privatives pour l'exécution de travaux régulièrement décidés par l'assemblée générale tout en définissant des conditions plus strictes pour l'exécution de ces travaux.

En ce qui concerne les dispositions de la proposition de loi ayant pour objet d'améliorer la gestion des immeubles et de rendre les copropriétaires plus responsables, le Sénat a apporté au texte adopté par l'Assemblée nationale des modifications d'importance inégale.

Les divergences entre les deux assemblées sont minimes s'agissant du principe de l'institution du conseil syndical, peu importantes en matière de droit d'accès des copropriétaires aux documents justificatifs des charges. En outre, le Sénat a utilement complété les dispositions relatives à la transmission des documents comptables et des fonds en cas de changement de syndic.

En revanche, le Sénat n'a finalement pas retenu le principe de l'institution d'un compte bancaire séparé et s'est borné à confirmer le droit actuellement applicable en prévoyant que l'assemblée générale pourrait demander l'ouverture d'un compte séparé. En vérité, la commission des lois du Sénat avait initialement pris une position proche de celle de notre assemblée, en précisant seulement que l'assemblée générale, si elle déroge au principe du compte séparé, n'aurait à statuer une nouvelle fois que tous les trois ans.

Le rapport de la commission des lois du Sénat, tout en faisant état d'inconvénients du compte séparé, souligne la solidité des arguments en faveur de l'institution d'un tel système. Je rappelle ces arguments dans mon rapport écrit.

Le Sénat a, en outre, introduit dans la proposition de loi des dispositions nouvelles.

L'une d'entre elles, particulièrement opportune, qui résulte d'une initiative de la commission des lois du Sénat, précise que l'exécution par le syndic de travaux décidés par l'assemblée générale est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de recours contre la décision relative à ces travaux.

De plus, le Sénat a introduit diverses dispositions relatives aux syndicats coopératifs de copropriétaires, dispositions très intéressantes, mais qui, à l'examen, soulèvent beaucoup de problèmes qu'il est difficile de résoudre dans le cadre de cette deuxième lecture ; c'est, en fait, une autre proposition sur ce thème bien spécifique que l'on est conduit à envisager.

En effet, le texte adopté par le Sénat sur la copropriété coopérative ne résout pas les problèmes de responsabilités pénale, civile et financière ; la responsabilité est collective, mais le président joue un rôle et il est même prévu d'instituer un vice-président appelé à suppléer le président, ce qui rendra difficile la détermination des responsabilités.

Le conseil syndical devenant l'organe exécutif du syndicat, on peut se demander comment il pourrait continuer à exercer sa mission de contrôle. La question, de l'institution éventuelle d'un cautionnement mutuel ou d'une assurance obligatoire, voire de commissaires aux comptes, devrait, à cet égard, être examinée. Rappelons que la loi Hoguet du 2 janvier 1970 a soigneusement réglementé la profession de syndic, mais elle n'est pas applicable en l'espèce.

Faciliter la constitution de copropriétés coopératives nécessiterait d'apporter divers compléments au texte du Sénat et conduirait, en conséquence, à rédiger quelque peu hâtivement un grand nombre d'amendements.

C'est pourquoi la commission a adopté les amendements de suppression présentés par le Gouvernement, qui maintiennent néanmoins des dispositions utiles et qui ne peuvent entraîner d'inconvénients.

La commission souhaite, à cet égard, que le Gouvernement mette au point très rapidement un projet de loi spécifique à la copropriété coopérative, ou bien qu'il retienne l'idée d'inscrire une proposition de loi à l'ordre du jour de nos travaux.

Les amendements que je présenterai tiennent compte des améliorations techniques judicieuses apportées par le Sénat, notamment par sa commission des lois, donnant ainsi sa pleine cohérence à la proposition de loi.

Sous le bénéfice de ces observations et de l'adoption des amendements qu'elle vous propose, la commission des lois vous demande d'adopter la proposition de loi modifiée par le Sénat.

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

M. Jean Auroux, ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Monsieur le président, monsieur le rapporteur, mesdames, messieurs les députés, le texte de la proposition de loi relative à la copropriété qu'il vous revient aujourd'hui d'examiner en seconde lecture a, certes, subi quelques modifications sensibles devant le Sénat, mais - et je m'en félicite - l'économie d'ensemble de la proposition de M. Bonnemaison en ressort confirmée. Comme devant votre assemblée, ce texte a reçu au Sénat un accueil favorable qui a permis un travail positif dont je souhaite qu'il se prolonge utilement au sein de la commission mixte paritaire.

Je ne reviendrai donc pas en détail sur les propositions que vous avez déjà débattues et qui, dans leur principe, ne posent pas de problème. Je rappelle, toutefois, que la volonté gouvernementale est de parvenir à un texte d'ampleur limitée

mais apportant des correctifs ou des améliorations substantiels au système globalement satisfaisant de la législation de 1965.

Comme je l'ai indiqué en première lecture, l'objectif recherché est double : d'une part, permettre un mode de fonctionnement plus démocratique et, d'autre part, mieux ajuster - ce qui veut souvent dire assouplir - certaines règles de gestion aux réalités économiques et sociales d'aujourd'hui. C'est au regard de cette double orientation que je développerai quelques remarques sur l'état actuel du texte et que je serai amené à justifier des propositions complémentaires.

Vous aurez d'abord, au cours de la discussion des articles, à examiner une nouvelle fois le délicat problème de l'obligation de compte bancaire distinct. La rédaction adoptée par le Sénat ne me paraît pas tout à fait satisfaisante. Si elle efface toute idée d'obligation de principe, elle affiche la possibilité déjà existante de remettre en cause, à tout moment et sur le fondement de la règle de majorité la plus faible - celle de l'article 24 -, une modalité de gestion très importante. Certes, dans ce système, le syndic ne voit peser aucune obligation spécifique le contraignant à faire opérer un choix exprès et consciencieux par la copropriété. Mais il n'en reste pas moins que, par le biais d'une décision considérée comme de gestion courante, le syndic peut voir de plein droit contesté à tout moment son choix entre le compte séparé et le compte unique.

En l'espèce, l'objectif du Gouvernement - j'ai déjà eu l'occasion de le dire - n'est pas d'imposer arbitrairement je ne sais quelle règle théorique. Il est normal, il est sain que la copropriété prenne position sur un aspect de la gestion dont la portée est significative. Il est normal que tout ce qui contribue à une gestion plus concertée, à une transparence accrue soit encouragé. Mais il est normal aussi que les modalités de gestion choisies bénéficient d'une assurance de stabilité et puissent échapper aux humeurs de majorités de circonstance.

C'est pourquoi le Gouvernement estime que l'essentiel est que l'assemblée générale soit conduite à se prononcer à des périodes régulières ou à l'occasion d'événements particuliers, tels que le changement de syndic, sur le choix du compte bancaire unique ou distinct. Le déroulement des débats nous l'a bien montré : chacune de ces formules présente des avantages et des inconvénients. Il me paraît donc préférable d'abandonner la logique d'une règle assouplie par des possibilités de dérogations et d'adopter une solution donnant la responsabilité du choix à la copropriété qui, après tout, est la première concernée. La discussion sur ce point s'instaurera avec le syndic et la décision sera aussi prise contractuellement.

Le second problème a trait aux dispositions introduites par le Sénat et relatives aux syndicats coopératifs. J'ai eu l'occasion de dire à quel point j'étais personnellement et depuis longtemps attaché et, par-delà ma personne, le Gouvernement tout entier, au développement du mouvement coopératif en particulier, comme de l'économie sociale en général. Reste que la coopération ne peut avoir sa plénitude d'effet et d'efficacité qu'à partir du moment où elle traduit une adhésion massive de ceux qui la constituent. La coopération - c'est son prix et sa grandeur - n'est pas un système de gestion banal. Elle suppose une participation active, dynamique de l'ensemble de ses membres. Elle ne saurait donc, à mon sens, être instituée sur le seul fondement de la majorité de l'article 25. Que seraient, en effet, la gestion et la pratique d'un syndicat coopératif représentant le choix opéré par une faible majorité de copropriétaires ?

En fait, le choix de ce mode de fonctionnement est bien davantage qu'un acte de gestion. Il revient à modeler, de façon particulière, la structure même de la copropriété. Je pense donc, pour toutes ces raisons, que la sagesse est d'en rester à l'état actuel du droit qui autorise l'instauration de tels syndicats à la majorité de l'article 26, majorité dont, je le rappelle d'ailleurs, les modalités d'obtention vont se trouver facilitées.

Une autre disposition retenue par le Sénat tend à ériger le conseil syndical, dans sa collégialité, en véritable syndic. J'aurai l'occasion de préciser mon point de vue lors de l'examen des articles. Mais je voudrais, dès à présent, souligner combien cette disposition comporte de risques pour les coopérateurs dans la mesure où la responsabilité civile, sinon pénale, se trouve diluée sur l'ensemble des personnes consti-

tuant le conseil. En l'absence de tout mécanisme compensatoire de garantie financière, une telle dilution ne peut qu'être problématique en termes de responsabilités encourues ou recherchées pour les coopérateurs eux-mêmes, mais aussi pour les tiers.

Lors des débats au Sénat, j'ai en revanche approuvé un amendement qui tend à faciliter, par rapport au droit actuel, la création d'unions de syndicats coopératifs et à élargir leur champ de compétences. Il est vrai qu'actuellement ces syndicats ne peuvent créer d'unions que dans le cadre limité d'un même ensemble d'habitation. Il est souhaitable, dans certains cas, que les petites copropriétés puissent disposer d'outils de gestion qui leur seraient communs.

Pour répondre plus précisément à M. le rapporteur, auteur de la proposition de loi, j'indique que nous sommes tout à fait prêts à ouvrir le dialogue pour défricher de nouvelles voies dans le sens qu'il a indiqué.

Voilà, monsieur le président, monsieur le rapporteur, mesdames, messieurs les députés, les remarques essentielles que je tenais à développer en préliminaire sur le texte qui vous revient en seconde lecture. D'autres modifications non négligeables ont été apportées par le Sénat. Dans leur ensemble, et sous réserve d'ultimes ajustements de formulation, elles reçoivent l'approbation gouvernementale. J'ai entendu aussi, monsieur Bonnemaïson, ce que vous avez dit. C'est ainsi que les conditions de transfert des documents et des fonds disponibles en cas de changement de syndic ont fait l'objet de précisions utiles. De même, le droit d'accès aux comptes du syndicat se trouve, me semble-t-il, mieux délimité et encadré afin de prévenir tout risque d'excès dans l'usage individuel de ce droit. Opportune est également la disposition tendant à établir un constat de carence en cas de dysfonctionnement grave de la copropriété.

J'ai la conviction qu'à l'occasion de ce second examen, puis, ultérieurement, du passage en commission mixte paritaire, il sera possible d'arriver à un bon texte, équilibré et réaliste, conduisant à une réforme de la copropriété sans doute moins spectaculaire que d'autres textes, mais dont l'impact sur le quotidien sera certain et positif.

Au terme de cette journée qui a été consacrée aux charges dans l'habitat, non seulement au niveau parisien mais aussi sur le plan national, dans toutes les directions départementales de l'équipement de France, je tiens à souligner à quel point ce texte est opportun et apprécié par l'ensemble des personnes concernées, administrateurs de biens, propriétaires ou locataires. En outre, il importe que les procédures de décision soient plus rapides et plus efficaces, notamment pour ce qui est de la maîtrise des charges dans le domaine de l'énergie. Cela donnera une dimension nouvelle, élargie par la présente proposition de loi, à une politique cohérente et dynamique à laquelle le Gouvernement est, vous le savez, très attaché. *(Applaudissements sur les bancs des socialistes.)*

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

Aucune motion de renvoi en commission n'étant présentée, le passage à la discussion des articles de la proposition de loi pour lesquels les deux assemblées du Parlement n'ont pu parvenir à un texte identique est de droit dans le texte du Sénat.

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

Article 1^{er}

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

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

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

réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ; ».

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

« Rédiger ainsi le dernier alinéa de l'article 1^{er} :

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

La parole est à M. le rapporteur.

M. Gilbert Bonnemaïson, rapporteur. Cet amendement, qui tend à rétablir le principe du compte bancaire séparé, introduit dans le texte du projet de loi les dispositions que la commission des lois du Sénat avait adoptées.

Notre commission a toutefois voulu prévoir, afin d'éviter que ne s'instaure chaque année un débat sur cette question, qu'à défaut de changement de syndic, la décision prise serait valable trois ans et ne pourrait être remise en cause pendant ce délai.

Ainsi cette question sera à l'ordre du jour de l'assemblée plénière au moment de la désignation du syndic ou bien au terme du délai de trois ans.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. En première lecture, l'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté des positions fort éloignées à propos de la nature des comptes sur lesquels les sommes sont reçues par le syndic pour chaque syndicat.

L'Assemblée nationale estime que le principe des comptes distincts doit être établi mais qu'il peut y être dérogé par décision expresse de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le Sénat, pour sa part, fixe implicitement le principe du compte unique et prévoit que l'assemblée générale pourra demander l'établissement d'un compte distinct.

L'amendement de la commission des lois de l'Assemblée nationale répond à une préoccupation de la commission des lois du Sénat qui souhaitait que le mode de gestion ne puisse pas être trop souvent remis en cause dès lors que le mandat reste confié au même syndic.

Je constate que les deux assemblées ont adopté une logique tout à fait comparable, celle d'un principe que le syndic peut appliquer sans en référer à l'assemblée générale et une possibilité de déroger par décision expresse de celle-ci.

Pour ma part, étant donné que chacune des solutions présente des avantages et des inconvénients, il me semble qu'une autre logique pourrait être examinée sur laquelle les deux assemblées pourraient se rejoindre.

Il s'agirait, comme vous le souhaitez, monsieur le rapporteur, de faire confiance aux copropriétaires et de les considérer comme des citoyens responsables. La loi n'établirait donc pas de principe, mais imposerait simplement que le sujet soit évoqué devant l'assemblée des copropriétaires qui fixerait son choix après avoir entendu les arguments de chacun et notamment du syndic.

Je livre donc cette idée à votre réflexion, comme à celle du Sénat, et, s'agissant d'une proposition de loi, donc d'une initiative parlementaire, le Gouvernement souhaiterait qu'une solution équilibrée vienne du Parlement lui-même. Peut-être, d'ailleurs, sera-t-elle différente de celle que je viens d'esquisser, mais je vous fais confiance, comme au Sénat, pour la mettre au point.

En attendant, je m'en remets à la sagesse de l'Assemblée.

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 1^{er}, modifié par l'amendement n° 7.

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

Article 2

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

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

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

M. Bonnemaïson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 8, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le texte proposé pour l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Art. 18-1. - Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître les comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants, ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'assemblée générale ; sauf opposition en son sein, celle-ci peut décider que la consultation aura lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au conseil syndical. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Gilbert Bonnemaïson, rapporteur. La rédaction proposée par cet amendement me paraît meilleure que celle du Sénat. Toutefois, elle tient compte du souhait du Sénat de réduire à un jour, au lieu de deux, le droit de consultation des pièces par tous les copropriétaires. Après tout, si chacun peut faire valoir ses droits, il n'est pas excessif d'exiger que le copropriétaire qui veut avoir accès aux pièces justificatives se rende au cabinet du syndic le jour déterminé par l'assemblée générale. Dans un autre domaine, n'est-ce pas le tribunal qui fixe le jour de convocation ?

Par ailleurs, il est effectivement envisageable, lorsqu'il n'existe pas de conflits importants au sein d'une copropriété, que les copropriétaires intéressés se joignent au conseil syndical pour consulter les documents le jour où ce dernier est reçu par le syndic. Il peut s'agir de personnes qui souhaitent se présenter un jour à une élection du conseil syndical ou de copropriétaires qui désirent simplement obtenir des éclaircissements pour une raison ou pour une autre. Si l'ambiance est bonne, *a fortiori* excellente, il n'y a que des avantages à ce que tout le monde s'informe simultanément.

Mais il faut aussi prévoir le cas où des conflits opposent les copropriétaires. Si on les fait tous venir en même temps, les travaux du conseil syndical en pâtiront et les copropriétaires non membres du conseil risqueront d'être obnubilés par des petits différends internes. C'est l'exception, mais il n'est pas inutile dans un texte de loi de tout prévoir.

En conclusion, il appartiendra à l'assemblée générale de décider si la consultation des pièces aura lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical ou si, pour préserver la sérénité des parties en présence, il ne vaut pas mieux prévoir deux jours distincts.

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° 8.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 2, modifié par l'amendement n° 8.

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

Article 2 bis

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

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

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

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

M. Bonnemaïson, rapporteur, a présenté un amendement, n° 9, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le texte proposé pour l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 :

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

« Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état définitif des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

« Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux deux premiers alinéas du présent article, ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Gilbert Bonnemaïson, rapporteur. La rédaction que nous proposons est très proche de celle du Sénat mais plus précise sur le fond.

Le Sénat avait prévu une disposition en deux temps : un premier délai d'un mois suivi d'un second de trois mois pour l'apurement définitif des comptes et la remise du solde des fonds. Nous réduisons ce dernier délai à deux mois. Selon mes informations, cette disposition devrait satisfaire la profession.

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° 9.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole?...
Je mets aux voix l'article 2 bis, modifié par l'amendement n° 9.

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

Article 3

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

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

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

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

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

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

« Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

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

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

« Après les mots : "le procès-verbal", rédiger ainsi la fin du dernier alinéa du texte proposé pour l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 : "... qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Gilbert Bonnemaïson, rapporteur. Cet amendement précise que le procès-verbal constatant l'impossibilité dans laquelle s'est trouvée l'assemblée générale de désigner les membres du conseil syndical doit être notifié dans le délai d'un mois à l'ensemble des copropriétaires.

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° 10.
(L'amendement est adopté.)

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

« Compléter le texte proposé pour l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 par les alinéas suivants :

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

« A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Gilbert Bonnemaïson, rapporteur. A la suite de l'alinéa que le Sénat avait introduit et que nous venons d'amender, nous rétablissons un alinéa qu'il avait supprimé et le complétons d'une disposition nouvelle.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. L'amendement, d'une part réintroduit la possibilité de déroger à l'obligation de constituer un conseil syndical et, d'autre part, permet au juge de désigner éventuellement un conseil syndical.

S'agissant de la dérogation, il me paraît nécessaire de laisser une certaine souplesse afin de répondre à la diversité des situations. Il existe notamment des copropriétés à composition très réduite donnant lieu à une gestion minimale. Dans certains cas limites de propriété à deux ou trois personnes, l'insertion du conseil syndical risque de constituer une forma-

lité pratiquement impossible. Il est donc utile de prévoir un système qui permettra en outre d'éviter la pérennisation de situations irrégulières.

S'agissant de l'intervention du juge, elle peut dans certains cas résoudre des situations de blocage. A défaut, le juge établira alors un constat de carence doté d'une autorité certaine.

En conclusion, le Gouvernement émet un avis favorable.

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

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...
Je mets aux voix l'article 3, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 3, ainsi modifié, est adopté.)

Article 3 bis

M. le président. « Art. 3 bis. - I. - Le deuxième alinéa de l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par la phrase suivante :

« Le régime de copropriété doit expressément prévoir cette modalité de gestion. »

« II. - Le quatrième alinéa de l'article 17 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigé :

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

Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 1, ainsi rédigé :

« Supprimer le paragraphe II de l'article 3 bis. »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Le paragraphe II de l'article 3 bis voté par le Sénat a pour effet de transférer au conseil syndical les fonctions, les pouvoirs et les responsabilités du syndicat.

Si cette rédaction était définitivement adoptée, les fonctions du syndicat seraient assumées de façon collégiale, ce qui est incontestablement conforme à la logique coopérative.

Toutefois, il m'apparaît dangereux d'accepter cette réforme qui transforme profondément le statut de la copropriété sans que soient proposées des garanties financières pour les copropriétaires coopérateurs qui se trouveraient ainsi solidairement responsables de la gestion.

Pour ces raisons, le Gouvernement propose que cette disposition, qui n'est pas, dans l'état actuel des choses, assortie des garanties suffisantes, soit supprimée du texte.

En revanche, le premier paragraphe, bien que n'étant pas juridiquement nécessaire, présente un intérêt pour l'information des copropriétaires.

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

M. Gilbert Bonnemaison, rapporteur. La commission est favorable à cet amendement et fait sienne l'argumentation que vient de développer M. le ministre. Elle pense également que les responsabilités financières, civiles, pénales ne sont pas suffisamment précisées. D'une façon générale, comme je l'ai indiqué précédemment, la proposition très intéressante du Sénat doit faire l'objet, après une étude au fond, d'un autre texte plus complet.

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

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

Je mets aux voix l'article 3 bis, modifié par l'amendement n° 1.

(L'article 3 bis, ainsi modifié, est adopté.)

Article 4

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

« Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat, sauf si le règlement de copropriété en décide autrement. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 p. 100 des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire. »

M. Bonnemaison, rapporteur, a présenté un amendement, n° 12, ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du deuxième alinéa de l'article 4, supprimer les mots : ", sauf si le règlement de copropriété en décide autrement ". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Gilbert Bonnemaison, rapporteur. Cet amendement tend à reprendre le texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture.

La solution du Sénat ne modifie en rien le droit positif, puisque la jurisprudence a admis, en dehors de toute disposition législative sur ce point, que le règlement de copropriété pouvait interdire la représentation par une personne étrangère au syndicat. Or l'article 4 du projet de loi avait précisément pour objet de prévoir que le mandataire peut ne pas appartenir au syndicat, ce qui aurait pour conséquence que les clauses des règlements de copropriété interdisant la représentation par des tiers seraient réputées non écrites.

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.

Je souhaite en effet que les copropriétaires aient la plus totale liberté quant au choix de leurs mandataires. Il ne saurait, dans ces conditions, être question que le règlement de copropriété puisse contrarier cette liberté.

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Bonnemaison, rapporteur, a présenté un amendement, n° 13, ainsi rédigé :

« Dans la troisième phrase du deuxième alinéa de l'article 4, substituer au pourcentage : " 10 p. 100 ", le pourcentage : " 5 p. 100 ". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Gilbert Bonnemaison, rapporteur. Dans ma proposition de loi initiale, j'avais fixé à 10 p. 100 le nombre total de voix dont pourrait disposer un mandataire bénéficiant de plus de trois délégations de vote. Or, les consultations auxquelles j'ai procédé, tant avec les représentants des organisations de copropriétaires qu'avec les représentants des organisations de syndicats, m'ont amené à constater, comme je l'expose dans mon rapport écrit, que le taux de 10 p. 100 pourrait permettre, dans une copropriété de deux cents lots, à six mandataires de disposer de la majorité. Six pour représenter deux cents, c'est quand même un peu court !

Il nous est apparu, en commission des lois, alors même que l'on souhaite une prise de responsabilité plus grande de la part des copropriétaires, que ce soit dans leur participation aux assemblées générales ou dans la délivrance des mandats de représentation, qu'il fallait au moins dix ou douze personnes pour représenter une propriété de deux cents lots. Nous souhaitons que l'on ne passe pas d'une extrémité à l'autre et que l'on en reste à une solution qui apparaisse convenable et sérieuse à l'ensemble des intéressés. C'est pourquoi nous proposons de limiter à 5 p. 100 du total le nombre de voix dont peut disposer un mandataire.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Comme M. le rapporteur vient de l'expliquer, notre souci est de démocratiser, de mieux faire fonctionner la copropriété.

Cela étant dit, je ne pense pas qu'il existe de nombre d'or : 10 p. 100, 5 p. 100, il est difficile de juger. Dans ces conditions, je m'en remets à la sagesse de l'Assemblée.

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

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?
Je mets aux voix l'article 4, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 4, ainsi modifié, est adopté.)

Après l'article 4

M. le président. M. Asensi et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 19, ainsi rédigé :

« Après l'article 4, insérer l'article suivant :

« L'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'inobservation des dispositions prévues à l'alinéa précédent entraîne l'annulation de plein droit des décisions prises à l'assemblée générale. »

La parole est à M. Dutard.

M. Lucien Dutard. Monsieur le ministre, mes chers collègues, il résulte des dispositions du dernier alinéa de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 que le syndic ne peut pas recevoir des mandats en blanc sur lesquels il inscrit lui-même le nom de copropriétaires de son choix.

Ces dispositions, qui tendent à assurer l'indépendance des copropriétaires à l'égard du syndic, présentent un caractère d'ordre public. Il faut donc qu'elles soient strictement appliquées. Or certains syndics n'en tiennent aucun compte. Ils n'hésitent pas à employer les mandats irréguliers en leur possession.

Les copropriétaires s'opposant à des résolutions ainsi décidées sont alors obligés d'entreprendre une longue et coûteuse procédure afin de faire échouer les agissements répréhensibles dont ils sont victimes. On peut penser que pour remédier à cette situation déplorable une disposition législative devrait préciser que, s'il est prouvé d'une manière indiscutable que des mandats en blanc ont été utilisés pour faire voter les résolutions figurant au procès-verbal d'une assemblée générale, ces résolutions sont nulles de plein droit.

Nombre de copropriétaires ont déjà appelé votre attention, monsieur le ministre, sur les difficultés à obtenir justice lorsqu'ils ont affaire à des syndics peu scrupuleux. Il est grand temps d'améliorer la situation, d'une part, en décourageant les quelques syndics enclins à des attitudes coupables et, d'autre part, en facilitant la tâche éventuelle des magistrats.

Notre amendement tente d'apporter une avancée dans ce sens.

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

M. Gilbert Bonnemaison, rapporteur. L'avis de la commission est défavorable pour deux raisons.

En premier lieu, la disposition proposée est en fait inutile puisque la jurisprudence sanctionne de nullité les délibérations de l'assemblée générale lorsque des infractions aux dispositions visées par l'amendement ont été commises.

La proposition de loi, par souci de protéger les copropriétaires, étend le nombre des dispositions d'ordre public. Certaines de ces dispositions ont d'ailleurs été adoptées en termes identiques par le Sénat et par l'Assemblée. Mais, je le répète, celles qui sont visées par l'amendement sont d'ores et déjà appliquées par la jurisprudence.

En deuxième lieu, la disposition proposée par nos collègues communistes pourrait, à la limite, avoir un effet pervers dans la mesure où elle pourrait conduire à ne pas sanctionner les infractions aux autres dispositions relatives à la tenue des assemblées générales.

En tout état de cause, avec ou sans amendement, la jurisprudence serait la même. Aussi, tout en comprenant les raisons qui ont conduit nos collègues à proposer cet amendement, la commission estime-t-elle préférable de ne pas l'adopter.

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

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. L'interdiction pour le syndic ou ses préposés de présider l'assemblée ou de recevoir mandat pour représenter un copropriétaire constitue d'ores et déjà une disposition d'ordre public. Il va de soi que la méconnaissance de la règle ainsi posée ne peut que vicier substantiellement une décision d'assemblée générale. Expliciter ce principe me paraît donc peu opportun, compte tenu du caractère constant de la jurisprudence en la matière, comme vient de le rappeler M. Bonnemaison.

A contrario, l'amendement proposé risque de conduire certains à conclure que la méconnaissance d'autres dispositions tout aussi impératives n'ont pas, faute de sanctions expressément prévues, à subir la même épreuve de l'annulation.

Pour ces raisons, le Gouvernement préfère en rester à l'état du droit actuel, considérant, monsieur Dutard, qu'il apporte les réponses nécessaires à vos préoccupations.

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

M. Lucien Dutard. A la suite des explications données tant par M. le rapporteur que par M. le ministre, je retire l'amendement.

M. le président. L'amendement n° 19 est retiré.

Article 5

M. le président. - « Art. 5. - I. - Les huitième et neuvième alinéas de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée sont remplacés par les dispositions suivantes :

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

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

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

« II et III. - Non modifiés.

« IV. - Avant le dernier alinéa de l'article 25 précité, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« j) La décision de transformation du syndicat ordinaire en syndicat coopératif et du syndicat coopératif en syndicat ordinaire :

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

Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 2, ainsi rédigé :

« Supprimer le paragraphe IV de l'article 5. »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Il n'est pas possible d'admettre que la décision de transformer un syndicat ordinaire de copropriétaires en un syndicat coopératif - décision qui affecte non seulement la gestion de l'immeuble, mais aussi la structure même de l'institution - puisse être adoptée à la majorité des voix, étant entendu que, par le jeu du dernier alinéa de l'article 25, il serait possible, en définitive, d'adopter une telle décision à la majorité des seuls présents et représentés. Cela ne me paraît pas cohérent avec l'esprit coopératif qui suppose sinon l'unanimité, du moins une adhésion massive des intéressés.

L'amendement du Gouvernement ne traduit donc en rien une volonté négative à l'égard du mouvement coopératif, mais prouve au contraire sa volonté d'en renforcer l'esprit et de le protéger contre des perversions possibles ou contre des

initiatives insuffisamment élaborées et prises sans l'accord de tous ceux qui sont susceptibles d'être un jour ou l'autre concernés.

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

M. Gilbert Bonnemaison, rapporteur. La commission a approuvé cet amendement. En effet, malgré l'intérêt qu'il présenterait pour la copropriété coopérative, le fait de pouvoir prendre les décisions visées par l'amendement à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 25 de la loi de 1965 et, surtout, à l'occasion d'une nouvelle assemblée générale, dans les conditions prévues à l'article 24, risquerait de poser de nombreux problèmes.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 2.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 3, ainsi rédigé :

« Compléter l'article 5 par le paragraphe suivant :

« Il est inséré avant le dernier alinéa de l'article 25 précédent un alinéa ainsi rédigé :

« L'installation d'une antenne collective réceptrice de radiodiffusion ou son adaptation afin de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception de services de radiodiffusion sonore et de télévision. »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. Il s'agit de tenir compte de l'évolution des techniques de communication.

Vous savez que la fusée « Ariane » va, entre autres, envoyer dans le ciel de nouveaux satellites de communication. Nous serons de ce fait conduits à installer des antennes paraboliques sur les toits, et nous devons prévoir cet aspect des choses. Ce sont des investissements qui, sans être lourds, n'en sont pas moins utiles. Il serait dommage que les copropriétés, ne puissent, demain, en bénéficier. L'opportunité de ce texte n'échappera donc à personne.

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

M. Gilbert Bonnemaison, rapporteur. La commission a adopté cet amendement, pour les raisons que M. le ministre vient d'exposer.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 3.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 5, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 5, ainsi modifié, est adopté.)

Article 5 bis

M. le président. « Art. 5 bis. - L'article 29 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

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

Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 4, ainsi rédigé :

« I. Compléter l'article 5 bis par l'alinéa suivant :

« Chaque syndicat décide, parmi les services proposés par une union, ceux dont il veut bénéficier. »

« II. En conséquence, à la fin du premier alinéa de cet article, substituer aux mots : " un alinéa ainsi rédigé ", les mots : " des alinéas ainsi rédigés ". »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. La disposition adoptée par le Sénat paraît dans son principe opportune. Autant il est discutable de modifier trop aisément les règles fondamentales de la coopération en copropriété, autant il est souhaitable de faciliter le fonctionnement du système existant. C'est dans cet esprit que j'ai approuvé le texte proposé par le Sénat.

Cependant, compte tenu du champ de compétences très large donné aux unions, il apparaît souhaitable que les extensions d'activités auxquelles procéderont les unions reçoivent l'accord préalable des syndicats qui les composent. On risquerait, sinon, d'aboutir à des participations forcées, extrêmement discutables.

Cet amendement s'inscrit par conséquent dans le prolongement de ce que j'indiquais précédemment. C'est un amendement de cohérence tant sur le fond que sur la forme.

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

M. Gilbert Bonnemaison, rapporteur. 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 5 bis, modifié par l'amendement n° 4.

(L'article 5 bis, ainsi modifié, est adopté.)

Après l'article 7

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

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

« Il est inséré dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 un article 26-2 ainsi rédigé :

« Art. 26-2. - Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'article 26-1, elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Gilbert Bonnemaison, rapporteur. Cet amendement complète les dispositions que nous avons adoptées en première lecture. Il a pour objet de tenir compte de la situation des personnes exerçant dans l'immeuble une activité professionnelle, notamment de celles qui ont une profession libérale. Des dispositions doivent être prises pour que leur activité ne se trouve pas entravée.

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° 14.

(L'amendement est adopté.)

Article 8

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

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

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

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

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

« II. - *Non modifié.* »

M. Bonnemaison, rapporteur, a présenté un amendement, n° 15, ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa de l'article 8, substituer aux mots : " et la jouissance normales des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées ", les mots : " la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière significative et durable. " »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Gilbert Bonnemaison, rapporteur. Cet amendement maintient les garanties apportées par le Sénat en matière d'accès aux parties privatives, en en précisant la portée.

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. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 8, modifié par l'amendement n° 15.

(L'article 8, ainsi modifié, est adopté.)

Article 9 bis

M. le président. « Art. 9 bis. - Le deuxième alinéa de l'article 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par la phrase suivante :

« Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »

Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 5, ainsi libellé :

« I. Rédiger ainsi le début du deuxième alinéa de l'article 9 bis :

« " Dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence... " »

(Le reste sans changement.)

« II. En conséquence, à la fin du premier alinéa de cet article substituer aux mots : " la phrase suivante ", les mots : " les dispositions suivantes ". »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. L'article 9 bis a pour objet d'éviter que des travaux se trouvent réalisés avant même qu'ils puissent être utilement contestés par des copropriétaires défaillants, voire hostiles.

Cette pratique du fait accompli est à l'évidence hautement critiquable. Reste que le texte, dans son état actuel, paraît incomplet dans la mesure où il n'impose aucun délai de la notification des procès-verbaux, alors même que c'est cette notification qui servira de point de départ pour les délais de recours.

Je propose donc, dans un souci de cohérence, de compléter le dispositif en précisant le délai maximum dans lequel les procès-verbaux seront notifiés.

C'est une disposition de précaution et de bon sens.

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

M. Gilbert Bonnemaison, rapporteur. L'amendement présenté par le Gouvernement est tout à fait judicieux, pour les raisons que vient d'exposer M. le ministre, et la commission l'a adopté.

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

(L'amendement est adopté.)

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

« Dans le deuxième alinéa de l'article 9 bis, après les mots : " décidés par l'assemblée générale ", insérer les mots : " en application des articles 25 et 26 ". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Gilbert Bonnemaison, rapporteur. L'article 9 bis, introduit dans la proposition de loi par le Sénat, prévoit utilement que le syndic ne peut engager les travaux décidés par l'assemblée générale qu'à l'expiration du délai de deux mois. Après l'adoption de l'amendement précédent, ce délai court à compter de la décision de la notification de la décision.

Le présent amendement précise que seuls les travaux importants décidés en application des articles 25 et 26 sont concernés, à l'exclusion des travaux décidés à la majorité de l'article 24 qui sont des petits travaux d'entretien courant, même s'il ne faut évidemment pas les renvoyer *sine die*.

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 9 bis, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 9 bis, ainsi modifié, est adopté.)

Après l'article 10

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 6, ainsi rédigé :

« Après l'article 10, insérer l'article suivant :

« L'article 43 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précité est complété par l'alinéa suivant :

« Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition. »

La parole est M. le ministre.

M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports. En principe, les tribunaux ne peuvent modifier un contrat. Il paraît toutefois nécessaire que le juge puisse déterminer la répartition des charges conformément à la loi en même temps qu'il répute non écrite une clause sur la répartition des charges.

Une telle disposition de bon sens assure la continuité du recouvrement des dépenses et met fin aux hésitations jurisprudentielles.

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

M. Gilbert Bonnemaison, rapporteur. Cet amendement comble un vide juridique évident. La commission des lois l'a adopté.

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

(L'amendement est adopté.)

Article 11

M. le président. « Art. 11. - Les dispositions du dernier alinéa de l'article 1^{er} entreront en vigueur à l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la publication de la présente loi. »

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

« Dans l'article 11, substituer aux mots : « entreront en vigueur », les mots : « prennent effet ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Gilbert Bonnemaïson, rapporteur. Cet amendement, de précision, se justifie par son texte même.

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

« Compléter l'article 11 par l'alinéa suivant :

« Les dispositions du paragraphe 1 de l'article 3 bis ne sont applicables qu'aux règlements de copropriété établis après la publication de la présente loi. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Gilbert Bonnemaïson, rapporteur. La proposition de loi tend à modifier tous les règlements de copropriété existants. Il s'agit, par le présent amendement, de préciser que les dispositions du paragraphe 1 de l'article 3 bis ne s'appliquent qu'aux règlements de copropriété établis après la publication de la 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° 18.
(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.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...
Je mets aux voix l'ensemble de la proposition de loi.
(L'ensemble de la proposition de loi est adopté.)

3

DEPOT D'UNE LETTRE RECTIFICATIVE

M. le président. J'ai reçu de M. le Premier ministre une lettre rectificative au projet de loi portant aménagements et simplifications relatifs à la protection sociale et portant ratification du code de la sécurité sociale (n° 3097).

La lettre rectificative sera imprimée sous le numéro 3140, distribuée et renvoyée à la commission des affaires culturelles, familiales et sociales.

4

DEPOT DE PROPOSITIONS DE LOI

M. le président. J'ai reçu de M. Pascal Clément une proposition de loi tendant à modifier l'article L. 442-9 du code du travail relatif à la provision pour investissement dans le cadre de la participation des salariés.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 3120, distribuée et renvoyée à la commission des affaires culturelles, familiales et sociales à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Jean-François Hory une proposition de loi relative à l'élection des députés de la collectivité territoriale de Mayotte.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 3121, distribuée et renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Jean-Louis Masson, une proposition de loi tendant à permettre aux associations agréées d'Alsace-Lorraine de bénéficier de tous les avantages des associations reconnues d'utilité publique.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 3122, distribuée et renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Pascal Clément, une proposition de loi tendant à instituer un statut de l'élu local.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 3123, distribuée et renvoyée à la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

5

DEPOT DE RAPPORTS

M. le président. J'ai reçu de M. Gérard Collomb un rapport fait au nom de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales sur le projet de loi modifiant le code du travail et relatif à la négociation collective sur l'aménagement du temps de travail (n° 3096).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 3118 et distribué.

J'ai reçu de M. Michel Suchod un rapport fait au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République sur le projet de loi portant amnistie relative à la Nouvelle-Calédonie et dépendances (n° 3061).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 3119 et distribué.

J'ai reçu de M. Georges Labazé un rapport fait au nom de la commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur le projet de loi relatif à la dotation globale d'équipement.

Le rapport sera imprimé sous le numéro 3124 et distribué.

J'ai reçu de M. Jean-François Hory un rapport fait au nom de la commission, des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République sur le projet de loi relatif aux chambres adjointes au Conseil d'Etat (n° 3060).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 3125 et distribué.

J'ai reçu de M. Jean-François Hory un rapport fait au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République sur le projet de loi fixant les règles garantissant l'indépendance des membres des tribunaux administratifs (n° 3059).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 3126 et distribué.

J'ai reçu de M. Pierre Raynal un rapport fait au nom de la commission des affaires étrangères sur le projet de loi autorisant l'approbation d'un accord concernant la coopération en matière de lutte contre la pollution de la mer du Nord par les hydrocarbures et autres substances dangereuses (ensemble une annexe, n° 3016).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 3127 et distribué.

J'ai reçu de M. Louis Moulinet un rapport fait au nom de la commission des affaires étrangères sur le projet de loi autorisant l'approbation d'un accord constitutif de la société inter-américaine d'investissement (ensemble une annexe, n° 2948).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 3128 et distribué.

J'ai reçu de M. Maurice Adevah-Pœuf un rapport fait au nom de la commission des affaires étrangères sur le projet de loi relatif à la répartition de l'indemnité versée par la République populaire du Bénin en application de l'accord du 7 janvier 1984 (n° 2856).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 3129 et distribué.

J'ai reçu de M. Maurice Adevah-Pœuf un rapport fait au nom de la commission des affaires étrangères sur le projet de loi autorisant l'approbation d'une convention de sécurité sociale entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de la République de Côte-d'Ivoire (ensemble deux protocoles) (n° 2730).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 3130 et distribué.

J'ai reçu de M. Xavier Deniau un rapport fait au nom de la commission des affaires étrangères sur le projet de loi autorisant l'approbation d'un accord de coopération en matière économique et financière entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de la République gabonaise (n° 2949).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 3131 et distribué.

J'ai reçu de M. Claude Estier un rapport fait au nom de la commission des affaires étrangères sur le projet de loi autorisant la ratification de la convention européenne d'extradition (n° 3100).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 3132 et distribué.

J'ai reçu de M. Jean-Pierre Fourré un rapport fait au nom de la commission des affaires étrangères sur le projet de loi autorisant l'approbation d'un accord de siège entre le Gouvernement de la République française et l'Organisation européenne de télécommunications par satellite (Eutelsat) (n° 3117).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 3133 et distribué.

J'ai reçu de M. François Léotard un rapport fait au nom de la commission des affaires étrangères sur le projet de loi autorisant la ratification du protocole n° 7 à la convention de sauvegarde des Droits de l'homme et des libertés fondamentales (n° 2790).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 3134 et distribué.

J'ai reçu de M. Xavier Deniau un rapport, fait au nom de la commission des affaires étrangères, sur le projet de loi autorisant l'approbation de l'avenant à l'entente entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement du Québec en matière de sécurité sociale du 12 février 1979 (n° 2729).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 3135 et distribué.

J'ai reçu de M. Louis Moulinet un rapport, fait au nom de la commission des affaires étrangères, sur le projet de loi autorisant l'approbation du code européen de sécurité sociale fait à Strasbourg le 16 avril 1964 (n° 2996).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 3136 et distribué.

J'ai reçu de M. Jean Giovannelli un rapport, fait au nom de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, sur le projet de loi relatif à l'abaissement à soixante ans de l'âge de la retraite des personnes non salariées des professions agricoles (n° 3038).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 3137 et distribué.

J'ai reçu de M. Jean-Claude Portheault un rapport, fait au nom de la commission de la production et des échanges, sur le projet de loi, adopté par le Sénat, relatif à diverses simplifications administratives en matière d'urbanisme (n° 3012).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 3138 et distribué.

J'ai reçu de M. François Patriat un rapport, fait au nom de la commission de la production et des échanges, sur le projet de loi relatif aux laboratoires d'analyses de biologie vétérinaire (n° 2907).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 3139 et distribué.

6

DÉPÔT D'UN PROJET DE LOI MODIFIÉ PAR LE SÉNAT

M. le président. J'ai reçu, transmis par M. le Premier ministre, un projet de loi, modifié par le Sénat en deuxième et nouvelle lecture, modifiant la loi n° 82-652 du 29 juillet 1982 et portant dispositions diverses relatives à la communication audiovisuelle.

Le projet de loi sera imprimé sous le numéro 3141, distribué et renvoyé à la commission des affaires culturelles, familiales et sociales.

7

ORDRE DU JOUR

M. le président. Vendredi 29 novembre 1985, à neuf heures trente, première séance publique :

Questions orales sans débat

Question n° 920. - M. Jean-Marie Daillet attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et du budget sur l'emprunt d'un milliard de dollars des Etats-Unis qui avait été contracté le 23 février 1975 auprès du Gouvernement de l'Iran par le Commissariat à l'énergie atomique, le Gouvernement français s'étant engagé à garantir inconditionnellement le service intégral (remboursement du montant principal, paiement des intérêts courus et autres frais, le cas échéant) de la dette contractée par le C.E.A. aux termes de l'accord de prêt. Un protocole d'accord avait été signé à Téhéran le 23 décembre 1974 entre les deux gouvernements et l'accord de prêt proprement dit ayant été passé le 23 février 1975, il croit savoir que le Gouvernement de la République française a bien reçu à titre d'emprunteur la somme prévue, soit un milliard de dollars des Etats-Unis. Il lui demande s'il est exact que le remboursement de la dette n'a pas commencé aux échéances prévues, soit à compter de 1982, et, si tel est le cas, il le prie de bien vouloir lui en indiquer les raisons.

Question n° 914. - M. Xavier Deniau expose à Mme le ministre du redéploiement industriel et du commerce extérieur qu'un communiqué d'Alcatel Thomson a été diffusé par l'A.F.P., le 14 octobre dernier, selon lequel les comités centraux d'entreprise de Thomson C.S.F. Téléphone et de C.I.T. Alcatel ont été réunis respectivement les 10 et 11 octobre « afin d'être consultés sur les projets de fusion des activités télécommunications publiques des deux sociétés ». Le licenciement de cinq cents ouvriers dans le Loiret aux usines d'Amilly et d'Ormes a été annoncé. Aucun plan social ni aucun plan de reclassement professionnel n'a encore été rendu public. Compte tenu de l'émotion soulevée dans le département du Loiret par ces informations de licenciement massif du fait d'une société nationalisée - qui fait l'objet, d'ailleurs, de contrats internationaux importants - des précisions sur les intentions du Gouvernement dans cette affaire apparaissent indispensables. Il lui demande de les lui fournir.

Question n° 921. - M. Philippe Marciand attire l'attention de M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports sur l'avenir du centre ferroviaire de Saintes. La capitale de la Saintonge, située au centre du département de Charente-Maritime, très sérieusement touchée par le chômage (plus de 13 p. 100 de la population active), est depuis plus d'un siècle le siège d'une activité ferroviaire très importante. Malgré une baisse constante des effectifs, le centre ferroviaire emploie à ce jour, toutes activités confondues, 900 agents. 473 d'entre eux sont affectés aux ateliers d'entretien du matériel, seul établissement de ce niveau dans la région Poitou-Charentes. Il a été annoncé par la direction de la S.N.C.F. que 150 emplois environ seraient supprimés dans les cinq ans à venir pour l'ensemble des services de Saintes, sans que soit donnée aucune précision sur la modernisation de

l'entreprise. En ce qui concerne les ateliers d'entretien, outil régional de premier ordre, une telle mesure pourrait être écartée si le plan de charge pour les années à venir était établi à moyen et long terme, et non pour une durée maximale d'un an comme c'est actuellement le cas. Il conviendrait, notamment, comme l'a proposé une étude de la S.N.C.F., que soit entretenu à Saintes le matériel autorail de liaison régionale X 2200. Une mesure de ce type maintiendrait l'activité des ateliers et aurait des conséquences bénéfiques sur les autres activités de dépôt et d'exploitation. Le centre de Saintes comprend aussi un centre d'apprentissage renommé dont la suppression serait envisagée, alors que ce centre présente des infrastructures de qualité. Il serait tout au contraire opportun non seulement de conserver l'activité de l'établissement mais de l'ouvrir aux nouvelles technologies ferroviaires. Une école multifonction, fonctionnant par convention sous la responsabilité commune de la S.N.C.F. et de l'éducation nationale, pourrait être mise en place en étroite collaboration avec le L.E.P. de Saintes. Cet établissement permettrait, outre la formation des jeunes, celle des adultes (reconversion, perfectionnement). Il ne saurait non plus être question de supprimer l'école nationale du bâtiment et des ouvrages d'art du service équipement, élément nécessaire à la formation. Il lui demande quelles mesures sont envisagées pour maintenir, voire renforcer, l'activité du centre ferroviaire de Saintes dans ses différentes composantes et, plus particulièrement, les ateliers d'entretien du matériel, le centre de formation et l'école du bâtiment. Il lui demande aussi de préciser la participation de l'Etat dans la mise en œuvre de l'électrification de la ligne La Rochelle-Poitiers dans le cadre du T.G.V.-Atlantique.

Question n° 915. - M. Georges Tranchant rappelle à M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports que l'article 14-3^o-A de l'arrêté du 22 novembre 1978 relatif aux certificats de navigabilité dispose que « dans le cas où l'aéronef est continuellement entretenu, suivant un programme approuvé, et par des personnes physiques ou morales agréées à cet effet par le ministre chargé de l'aviation civile pour les opérations d'entretien, tel que cela est prescrit, la durée du cycle de renouvellement du certificat de navigabilité est de trois ans ». L'analyse de ces dispositions conduit à relever que deux conditions - et deux seulement - sont fixées pour qu'un aéronef dispose d'un C.D.N. d'une durée de trois ans : d'abord un entretien continu selon un programme approuvé ; ensuite qu'il soit effectué par des personnes morales ou physiques agréées à cet effet. La circulaire d'application de cet arrêté, en date du 11 février 1982, ne se contente pas de prévoir ses modalités de mise en œuvre mais introduit deux conditions supplémentaires dont le fondement juridique paraît particulièrement contestable : 1^o la direction générale de l'aviation civile a chargé la société de droit privé Véritas d'exercer un contrôle sur les opérations d'entretien des avions, sur les programmes approuvés et exécutés par des ateliers agréés ; 2^o le coût de ce contrôle exercé par la société Véritas donne lieu à une facturation au propriétaire de l'avion, fondée sur l'article 10 de la circulaire d'application du 11 février 1982, alors que la société Véritas n'a pas été, dans le cas d'espèce motivant ma question, en mesure de justifier d'aucune prestation effectuée sur l'avion. Il lui demande les raisons pour lesquelles cette circulaire d'application prévoit des exigences non contenues dans l'arrêté du 22 novembre 1978. Il estime indispensable et par simple respect des règles de droit qu'il prenne des dispositions pour les annuler.

Question n° 919. - M. Francis Geng appelle l'attention de Mme le ministre des affaires sociales et de la solidarité nationale, porte-parole du Gouvernement, sur les graves difficultés auxquelles se trouvent confrontées les associations d'aide à domicile en milieu rural du fait du blocage de la subvention d'Etat pour les auxiliaires de vie, qui s'établit aujourd'hui à 4 600 francs par mois et par équivalent temps plein en 1986, et n'a pas été revalorisée depuis le 1^{er} janvier 1984. Pour faire face à leurs obligations et à l'augmentation des besoins en ce domaine, il a été nécessaire d'augmenter la participation des personnes prises en charge et de puiser dans les ressources propres de ces associations. Il lui demande quelles mesures elle entend prendre pour que la mission des auxiliaires de vie puisse se poursuivre dans les meilleures conditions et que dès lors continuent d'être soutenues les indispensables actions de maintien à domicile.

Question n° 917. - M. Georges Hage interroge M. le secrétaire d'Etat auprès du Premier ministre, chargé des techniques de la communication, sur les mesures qu'il compte prendre pour que les personnes malentendantes puissent participer pleinement à la campagne d'information télévisée lors de la prochaine campagne électorale.

Question n° 918. - M. Jacques Brunhes attire l'attention de M. le ministre de la culture sur l'action de son ministère en faveur du cinéma français, laquelle devait permettre de le sortir de l'impasse où il se trouve. Or l'on constate que la crise qu'il traverse, loin de s'atténuer, le place aujourd'hui dans une situation dramatique. La fréquentation des salles de cinéma a chuté cette année de 20 p. 10^o. Les films américains pour la première fois dans l'histoire du cinéma en France ont eu plus de spectateurs que les films français. La concurrence américaine, accentuée par l'intermédiaire des médias, vient d'être tragiquement aggravée par la création d'une 5^e chaîne. Chaîne privée qui ne produira pas et dont les conséquences seront désastreuses sur le cinéma français. En conséquence, il lui demande quelles mesures il compte prendre pour venir en aide à la production cinématographique française.

Question n° 904. - M. Yves Lancien rappelle à M. le ministre de la culture que la renommée de Bobino, théâtre de variétés rue de la Gaîté dans le XIV^e arrondissement de Paris, n'a pas peu contribué depuis le siècle dernier - il fut créé en 1866 - à l'éclat du quartier Montparnasse, tant en France que dans le monde. Très nombreux sont les artistes au talent universellement reconnu, de Joséphine Baker à Georges Brassens, d'Edith Piaf à Thierry Le Luron, qui avaient à s'y produire et qui y ont acquis leur notoriété. Mais ces dernières années, des difficultés de gestion ont rendu nécessaire une opération immobilière qui a entraîné la démolition de ce vieux théâtre en vue de reconstruire, au même emplacement, une salle moderne polyvalente et d'y implanter également un hôtel de 190 chambres. La reconstruction du théâtre est actuellement en cours, mais la société Bobino S.A., qui devait par contrat avec le promoteur aménager la salle et assurer l'exploitation, a été mise en liquidation de biens. De ce fait, le syndic chargé de cette liquidation se doit de trouver un nouveau partenaire qui se substituera à la société Bobino S.A. Mais les frais d'équipement d'une telle salle sont lourds, pas loin de 10 millions de francs sans doute. C'est pourquoi il demande quelle aide il pourrait apporter à un éventuel candidat à la reprise de l'exploitation de la salle et, en tout état de cause, quelles dispositions il entend prendre pour que Bobino puisse rouvrir ses portes dans les meilleurs délais possible après achèvement des travaux en cours. Etant entendu qu'une salle moyenne de 750 places, telle qu'elle est prévue, répond certainement aux besoins de la capitale qui, hormis la salle de l'Olympia, n'offre plus aux artistes de variété que la confidentialité des cafés-théâtres ou l'immensité des grandes arènes du type Palais des sports, Palais des congrès, Zénith ou Bercy.

A l'issue de la séance réservée aux questions orales, deuxième séance publique :

Discussion, en deuxième et nouvelle lecture, du projet de loi n° 3007 relatif à la recherche et au développement technologique (rapport n° 311) de M. Philippe Bassinet, au nom de la commission de la production et des échanges).

A quinze heures, troisième séance publique :

Discussion, en troisième et dernière lecture, du projet de loi n° 3141 modifiant la loi n° 82-652 du 29 juillet 1982 et portant dispositions diverses relatives à la communication audiovisuelle.

La séance est levée.

(La séance est levée à vingt-trois heures dix.)

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

LOUIS JEAN

CONVOCAION DE LA CONFERENCE DES PRESIDENTS

La conférence, constituée conformément à l'article 48 du règlement, est convoquée pour le mercredi 4 décembre 1985, à douze heures, dans les salons de la présidence.

ORGANISME EXTRAPARLEMENTAIRE**AGENCE NATIONALE
POUR L'INFORMATION TOURISTIQUE**

En application de l'article 4 du décret n° 82-609 du 7 juillet 1982, M. le président de l'Assemblée nationale a désigné :

- MM. Louis Besson, Albert Chaubard et Vincent Porelli, membres titulaires ;

- MM. Maurice Pourchon, Alain Bonnet et Jean de Préaumont, membres suppléants, du conseil d'administration de l'Agence nationale pour l'information touristique.

NOMINATION DE RAPPORTEURS**COMMISSION DES AFFAIRES CULTURELLES,
FAMILIALES ET SOCIALES**

M. Jean-Pierre Sueur a été nommé rapporteur du projet de loi portant aménagements et simplifications relatifs à la protection sociale et portant ratification du code de la sécurité sociale (n° 3097).

M. Louis Lareng a été nommé rapporteur du projet de loi, adopté par le Sénat après déclaration d'urgence, relatif à l'aide médicale urgente et aux transports sanitaires (n° 3104).

COMMISSION DES AFFAIRES ETRANGERES

M. Claude Estier a été nommé rapporteur du projet de loi autorisant la ratification de la convention européenne d'extradition (n° 3100).

M. Jean-Pierre Fourré a été nommé rapporteur du projet de loi autorisant l'approbation d'un accord de siège entre le Gouvernement de la République française et l'organisation européenne de télécommunications par satellite (Eutelsat) (n° 3117).

**COMMISSION DES LOIS CONSTITUTIONNELLES, DE LA
LEGISLATION ET DE L'ADMINISTRATION GENERALE DE
LA REPUBLIQUE**

M. Gilbert Bonnemaïson a été nommé rapporteur pour avis du projet de loi portant aménagements et simplifications relatifs à la protection sociale et portant ratification du code de la sécurité sociale (n° 3097), dont la commission des affaires culturelles, familiales et sociales a été saisie au fond.

M. Alain Richard a été nommé rapporteur du projet de loi portant ratification des ordonnances prises en application de l'article 27 de la loi n° 85-892 du 23 août 1985 sur l'évolution de la Nouvelle-Calédonie (n° 3099).

M. Jacques Roger-Machart a été nommé rapporteur du projet de loi relatif aux juridictions commerciales et aux modes d'élection des délégués consulaires et des membres des chambres de commerce et d'industrie (n° 3107).

COMMISSIONS MIXTES PARITAIRES

COMMISSION MIXTE PARITAIRE CHARGÉE DE PROPOSER UN TEXTE SUR LES DISPOSITIONS RESTANT EN DISCUSSION DU PROJET DE LOI RELATIF AUX VALEURS MOBILIERES

Composition de la commission

A la suite des nominations effectuées par l'Assemblée nationale le jeudi 28 novembre 1985 et par le Sénat dans sa séance du vendredi 22 novembre 1985, cette commission est ainsi composée :

Députés

Titulaires. - MM. Jean-Pierre Michel, Amédée Renault, Raymond Douyère, Jacques Roger-Machart, Jean-Jacques Barthe, Jean Foyer, Pascal Clément.

Suppléants. - MM. Gérard Gouzes, Roger Rouquette, Philippe Sanmarco, Jean-François Hory, Daniel Le Meur, Marc Lauriol, Charles Millon.

Sénateurs

Titulaires. - MM. Jacques Larché, Etienne Dailly, André Fosset, François Collet, Charles Jolibois, Edgar Thailhades, Charles Lederman.

Suppléants. - MM. Jean Arthuis, Pierre Ceccaldi-Pavart, Luc Dejoie, Jacques Eberhard, Mme Geneviève Le Bellegou-Béguin, MM. Michel Rufin, Jacques Thyraud.

COMMISSION MIXTE PARITAIRE CHARGÉE DE PROPOSER UN TEXTE SUR LE PROJET DE LOI RELATIF A LA DOTA-TION GLOBALE D'EQUIPEMENT

Bureau de la commission

Dans sa séance du jeudi 28 novembre 1985, la commission mixte paritaire a nommé :

Président. - M. Jean-Pierre Michel ;

Vice-Président. - M. Edouard Bonnefous ;

Rapporteurs :

- à l'Assemblée nationale : M. Louis Besson ;

- au Sénat : M. René Monory.

A B O N N E M E N T S

EDITIIONS		FRANCE et outre-mer	ETRANGER	
Codes	Titres	Francs	Francs	
DEBATS DE L'ASSEMBLEE NATIONALE :				Les DEBATS de L'ASSEMBLEE NATIONALE font l'objet de deux éditions distinctes : - 03 : compte rendu intégral des séances ; - 33 : questions écrites et réponses des ministres Les DEBATS du SENAT font l'objet de deux éditions distinctes : - 06 : compte rendu intégral des séances ; - 36 : questions écrites et réponses des ministres Les DOCUMENTS de L'ASSEMBLEE NATIONALE font l'objet de deux éditions distinctes : - 07 : projets et propositions de lois, rapports et avis des commissions ; - 27 : projets de lois de finances. Les DOCUMENTS DU SENAT comprennent les projets et propositions de lois, rapports et avis des commissions.
03	Compte rendu..... 1 en	106	306	
33	Questions 1 en	106	325	
53	Table compte rendu.....	60	82	
83	Table questions.....	60	90	
DEBATS DU SENAT :				
06	Compte rendu..... 1 en	98	506	
36	Questions 1 en	98	331	
96	Table compte rendu.....	60	77	
96	Table questions.....	30	48	
DOCUMENTS DE L'ASSEMBLEE NATIONALE :				
07	Série ordinaire..... 1 en	664	1 303	
27	Série budgétaire..... 1 en	198	283	
DOCUMENTS DU SENAT :				
08	Un en.....	664	1 488	
DIRECTION, REDACTION ET ADMINISTRATION 28, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15 Téléphone : Renseignements : 46-75-82-31 Administration : 46-78-81-39 TELEX : 201176 F DIRJO-PARIS				
En cas de changement d'adresse, joindre une bande d'envoi à votre demande.				
Pour expédition par voie aérienne, outre-mer et à l'étranger, paiement d'un supplément modulé selon la zone de destination				

Prix du numéro : 2,80 F

(Fascicule de un ou plusieurs cahiers pour chaque journée de débats; celle-ci pouvant comporter une ou plusieurs séances.)

