

# JOURNAL OFFICIEL

DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## DÉBATS PARLEMENTAIRES

### ASSEMBLÉE NATIONALE

COMPTE RENDU INTEGRAL DES SEANCES

Abonnements à l'Édition des DÉBATS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE : FRANCE ET OUTRE-MER : 22 F ; ÉTRANGER : 40 F  
(Compte chèque postal : 9063-13, Paris.)

PRIÈRE DE JOINDRE LA DERNIÈRE BANDE  
aux renouvellements et réclamations

DIRECTION, REDACTION ET ADMINISTRATION  
26, RUE DESAIX, PARIS 15<sup>e</sup>

POUR LES CHANGEMENTS D'ADRESSE  
AJOUTER 0,20 F

## CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

### 4<sup>e</sup> Législature

## SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1970-1971

## COMPTE RENDU INTEGRAL — 52<sup>e</sup> SEANCE

### 1<sup>re</sup> Séance du Samedi 12 Juin 1971.

#### SOMMAIRE

1. — **Allocations de logement, H. L. M., opérations de construction, marchés de travaux.** — Suite de la discussion, après déclaration d'urgence, de projets de loi et des conclusions d'un rapport (p. 2803).

#### OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION

Art. 6 (*précédemment réservé*) :

Amendement n° 96 du Gouvernement : MM. Tisserand, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République ; Chalandon, ministre de l'équipement et du logement ; Claudius-Petit, Vivien, secrétaire d'Etat au logement. — Adoption de l'amendement modifié.

L'article 6 est ainsi rédigé.

Art. 8 :

Amendement n° 19 corrigé de la commission et sous-amendement n° 98 du Gouvernement : MM. le rapporteur, le ministre, Foyer, président de la commission. — Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

L'article 8 est ainsi rédigé.

Art. 9 :

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

Adoption de l'article 9 modifié.

Art. 10 :

M. le rapporteur.

Amendement n° 99 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. — Adoption.

L'article 10 est ainsi rédigé.

Art. 11 :

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

Amendement n° 23 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

Amendement n° 24 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

Amendement n° 25 de la commission : MM. le rapporteur, le président de la commission, le ministre. — Adoption de l'amendement modifié.

Adoption de l'article 11 modifié.

Art. 12 :  
Amendement n° 26 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre, le président de la commission. — Adoption.  
Amendement n° 27 de la commission : MM. le rapporteur, le président de la commission, le ministre. — Adoption.  
Amendement n° 28 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.  
Amendement n° 29 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.  
Adoption de l'article 12 modifié.

Art. 13 :  
Amendement n° 30 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.  
Amendement n° 31 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.  
Adoption de l'article 13 modifié.

Art. 14 :  
Amendement n° 32 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.  
Adoption de l'article 14 modifié.  
Après l'article 14 :  
Amendement n° 91 de M. Ducloné : MM. Waldeck L'Huilier, le rapporteur, le ministre, Claudius-Petit. — Retrait.  
Amendement n° 33 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.  
Amendement n° 34 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre, Claudius-Petit. — Adoption.  
Amendement n° 100 du Gouvernement : M. le rapporteur. — Adoption.  
Amendements n° 35 de la commission et 101 du Gouvernement : MM. le président de la commission, le ministre, Claudius-Petit. — Réserve.  
Réserve des autres amendements tendront à insérer des articles additionnels après l'article 14.  
Avant d'article 15 :  
Amendement n° 44 du Gouvernement : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.  
Art. 15 :  
Amendement de suppression n° 45 de la commission : M. le rapporteur. — Réserve de l'amendement et de l'article.  
Avant l'article 16 :  
Amendement n° 46 de la commission : MM. le président de la commission, le ministre. — Adoption.  
Art. 16 :  
Amendement n° 47 de la commission : MM. le rapporteur, le président de la commission. — Réserve.  
Article 1799-1 du code civil.  
Amendements n° 48, deuxième rectification de la commission, et 107 du Gouvernement : MM. le rapporteur, le ministre, le président de la commission. — Adoption de l'amendement n° 48. L'amendement n° 107 devient sans objet.  
L'article 1799-1 est ainsi rédigé.  
M. le ministre.  
Suspension et reprise de la séance (p. 2815).  
Article 1799-2 du code civil.  
Amendement n° 49 rectifié de la commission et sous-amendement n° 108 du Gouvernement : MM. le rapporteur, le ministre. — Retrait du sous-amendement et adoption de l'amendement n° 49 rectifié.  
L'article 1799-2 est ainsi rédigé.  
Article 1799-3 du code civil.  
Amendement n° 50 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.  
Amendement n° 86 de M. Collette et sous-amendement n° 115 de la commission : MM. Collette, le rapporteur, Ducloné, le président de la commission, le ministre, Bertrand-Denis. — Rejet du sous-amendement et de l'amendement.  
L'article 1799-3 est rédigé dans le texte de l'amendement n° 50.  
Article 1799-4 du code civil.  
Amendement n° 51 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.  
L'article 1799-4 est ainsi rédigé.

Article 1799-5 du code civil.  
Amendement n° 52 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.  
L'article 1799-5 du code est supprimé.  
Amendement n° 47 précédemment réservé : M. le rapporteur. — Adoption.  
Adoption de l'article 16 modifié.  
Art. 15 (précédemment réservé) :  
Amendement de suppression n° 45 de la commission : M. le rapporteur. — Adoption.  
L'article 15 est supprimé.  
Art. 17 :  
Amendement de suppression n° 53 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.  
L'article 17 est supprimé.  
Avant l'article 18 :  
Amendement n° 54 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.  
Art. 18 :  
MM. Hoguet, le président de la commission.  
L'article 18 est réservé.  
Art. 19 :  
Amendement n° 57 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.  
Amendement n° 58 de la commission avec le sous-amendement n° 109 du Gouvernement : MM. le rapporteur, le ministre, Claudius-Petit, le président de la commission, Cazenave, Denvers. — Rejet du sous-amendement et de l'amendement.  
Amendement n° 59 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre, le président de la commission. — Retrait.  
Amendement n° 60 de la commission : M. le rapporteur. — Retrait.  
Amendement n° 61 de la commission : MM. le rapporteur, le président de la commission. — Retrait.  
Amendement n° 62 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.  
Amendement n° 63 de la commission : M. le rapporteur. — Adoption.  
Amendement n° 64 de la commission : M. le rapporteur. — Adoption.  
Amendement n° 65 de la commission. — Adoption.  
Adoption de l'article 19 modifié.  
Art. 20 :  
Amendement n° 66 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.  
Amendement n° 67 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.  
Adoption de l'article 20 modifié.  
Art. 21 :  
Amendement n° 68 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.  
L'article 21 est ainsi rédigé.  
Art. 22 :  
Amendement n° 69 de la commission et sous-amendement n° 114 du Gouvernement : MM. le rapporteur, le président de la commission, Denvers, le secrétaire d'Etat. — Adoption du sous-amendement et de l'amendement.  
L'article 22 est ainsi rédigé.  
Après l'article 22 :  
Amendement n° 110 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur, le président de la commission. — Retrait.  
Art. 23 :  
Amendement n° 70 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.  
Amendement n° 85 de M. Denvers : M. Denvers. — Retrait.  
Art. 24 :  
Amendement n° 71 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.  
Adoption de l'article 24 modifié.  
Art. 25 :  
Amendement n° 72 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.  
Adoption de l'article 25 modifié.

Art. 26 :

Amendement n° 73 de la commission: M. le rapporteur. — Adoption.

Art. 27 et 28. — Adoption.

Art. 29 :

Amendement n° 74 de la commission: MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

Amendement n° 75 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 86 de M. Denvers: MM. Denvers, le ministre. — Retrait.

Amendement n° 118 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 29 modifié.

Après l'article 29.

Amendement n° 87 rectifié de la commission: MM. Denvers, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Rejet.

Art. 30 :

Amendement n° 76 de la commission: MM. le rapporteur, le président de la commission, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 77 de la commission: MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

Amendement n° 78 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 79 de la commission avec le sous-amendement n° 11 du Gouvernement: MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Retrait du sous-amendement; adoption de l'amendement.

Adoption de l'article 30 modifié.

Après l'article 30.

Amendement n° 112 du Gouvernement: MM. le secrétaire d'Etat, le président de la commission, le ministre. — Réserve.

Renvoi de la suite de la discussion.

2. — **Modification de l'ordre du jour** (p. 2828).

MM. Chalandon, ministre de l'équipement et du logement; le président.

3. — **Ordre du jour** (p. 2828).

**PRESIDENCE DE M. RENE LA COMBE,**  
vice-président.

La séance est ouverte à neuf heures trente.

M. le président. La séance est ouverte.

— 1 —

**ALLOCATIONS DE LOGEMENT, H. L. M.,  
OPERATIONS DE CONSTRUCTION, MARCHES DE TRAVAUX**

*Suite de la discussion, après déclaration d'urgence,  
de projets de loi et des conclusions d'un rapport.*

**OPERATIONS DE CONSTRUCTION**

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion, après déclaration d'urgence, du projet de loi relatif à diverses opérations de construction (n° 1758).

Hier soir, dans la discussion des articles de ce projet, l'Assemblée s'est arrêtée à l'article 8, après avoir réservé l'article 6.

[Article 6 (suite).]

M. le président. Nous en revenons donc à l'article 6, précédemment réservé, après intervention de la commission et du Gouvernement sur leurs amendements.

Je rappelle les termes de l'article 6 et des deux amendements:

« Art. 6. — Une société coopérative ne peut entreprendre le programme de construction prévu par les statuts que si le nombre des associés est au moins égal aux deux tiers du nombre total de logements et de locaux à usage commercial ou professionnel à construire et si le financement de la construction des autres logements ou locaux est garanti dans les conditions fixées par

décret en Conseil d'Etat. Cette garantie n'est pas exigée des sociétés régies par l'article 173 du code de l'urbanisme et de l'habitation. »

L'amendement, n° 16, présenté par M. Tisserand, rapporteur, au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, tend à rédiger ainsi cet article:

« Une société coopérative de construction ne peut entreprendre le programme prévu par les statuts que si le financement et la souscription des logements ou locaux à usage commercial ou professionnel à construire sont garantis, notamment par un établissement financier ou bancaire dans les conditions fixées par un règlement d'administration publique. »

L'amendement, n° 96, présenté par le Gouvernement, tend à rédiger comme suit l'article 6:

« Une société coopérative de construction ne peut entreprendre le programme prévu par les statuts que si le nombre des associés est au moins égal au tiers du nombre total de logements et de locaux à usage commercial ou professionnel à construire, et si le financement de la construction des lots non souscrits, ainsi que leur souscription, sont garantis dans les conditions fixées par le décret en Conseil d'Etat. »

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

M. André Tisserand, rapporteur. Monsieur le président, je crois que le Gouvernement a l'intention de proposer une modification qui pourrait constituer une mesure transactionnelle.

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

M. Alain Chalandon, ministre de l'équipement et du logement. Le Gouvernement propose, dans son amendement, de remplacer les mots: « au tiers », par les mots: « à 20 p. 100 ».

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

M. André Tisserand, rapporteur. L'effort du Gouvernement paraît important et la commission ne peut que s'en remettre à la sagesse de l'Assemblée.

M. Eugène Claudius-Petit. Je demande la parole.

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

M. Eugène Claudius-Petit. Le sous-amendement du Gouvernement tient sans doute davantage compte des réalités, car une proportion plus grande d'associés risquerait d'empêcher toute opération entreprise dans les formes prévues à l'article 6.

Mais, en raison des difficultés nées du rapport locaux commerciaux-logements dans un même immeuble, il faudra naturellement que l'administration se montre très bienveillante dans son appréciation.

Les textes d'application devraient prévoir des dispositions telles que certains programmes comportant une proportion importante de locaux commerciaux, ce qui risquerait d'être contradictoire avec le barrage que le Gouvernement entend dresser à l'encontre d'opérations fantaisistes, n'empêchent pas la réalisation de programmes sérieux.

Le Gouvernement est-il d'accord pour se montrer libéral en la matière?

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

M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement tiendra compte des observations de M. Claudius-Petit.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 96 avec la modification proposée par le Gouvernement.

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

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 16 de la commission devient sans objet et le texte de l'amendement n° 96, modifié, devient l'article 6.

## [Article 8.]

**M. le président.** « Art. 8. — Une société coopérative ne peut exiger ni accepter d'un associé, sous quelque forme que ce soit, aucun versement ou remise autres que ceux nécessaires au paiement des études techniques et financières du programme et à l'achat du terrain, avant la signature du contrat, ni avant la date à laquelle la créance est exigible. »

M. Tisserand, rapporteur, et M. Foyer, ont présenté un amendement, n° 19 corrigé, qui tend à rédiger ainsi cet article :

« Avant le commencement des travaux, l'assemblée générale doit :

« — approuver les conditions techniques et financières d'exécution ;

« — fixer les bases selon lesquelles les différents éléments composant le prix de revient global seront répartis entre les locaux à édifier, afin de déterminer le prix de chacun d'eux.

« Cette assemblée a seule le pouvoir d'approuver et de modifier les statuts.

« La majorité requise pour la validité des délibérations prévues au présent article est des deux tiers au moins du nombre total des associés. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** Cet amendement apporte une modification de forme fondamentale au texte de l'article 8, tel qu'il est proposé par le Gouvernement. Mais il a aussi pour objet de préciser les conditions dans lesquelles la société coopérative peut fonctionner et les éléments d'information qu'elle doit fournir au début même de son existence.

**M. le président.** Je suis saisi d'un sous-amendement, n° 98, présenté par le Gouvernement, qui tend, au début du quatrième alinéa de l'amendement n° 19, à substituer aux mots : « Cette assemblée », les mots : « L'assemblée générale ».

La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Mesdames, messieurs, il semble résulter de la rédaction proposée par la commission que c'est la même assemblée générale qui statue sur les conditions d'exécution des travaux et qui a le pouvoir d'approuver ou de modifier les statuts. Telle n'est certainement pas l'intention des auteurs de l'amendement.

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Assurément pas, monsieur le ministre, et c'est pourquoi la commission a accepté le sous-amendement du Gouvernement.

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 98. (Le sous-amendement est adopté.)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 19 corrigé, modifié par le sous-amendement n° 98.

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

**M. le président.** En conséquence, ce texte devient l'article 8.

## [Article 9.]

**M. le président.** « Art. 9. — Le contrat prévu à l'article 7 doit être conclu par acte authentique et préciser :

« a) la description de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble vendue ;

« b) son prix prévisionnel et les modalités de paiement de celui-ci ;

« c) le délai de livraison ;

« d) s'il y a lieu, les moyens de financement prévus à l'article 6 ci-dessus.

« Il doit comporter en annexe ou par référence à des documents déposés chez un notaire les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble.

« S'il y a un règlement de copropriété, le texte en est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat. Il doit lui être communiqué préalablement.

« L'observation des dispositions du présent article entraîne la nullité du contrat. Cette nullité ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant l'achèvement des travaux. »

M. Tisserand, rapporteur, et M. Foyer ont présenté un amendement n° 20, qui tend, au début du premier alinéa de cet article, après le mot « contrat », à insérer les mots : « de vente ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement de pure forme.

Le texte du Gouvernement parle du « contrat prévu à l'article 7 ». Comme cet article vise plusieurs contrats, la commission préfère employer l'expression : « le contrat de vente prévu à l'article 7 ».

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

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Le Gouvernement accepte l'amendement.

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

**M. Jean Foyer, président de la commission.** L'article 9, comme certains autres, démontre la nécessité d'une codification souhaitée par la commission et proposée dans le dernier article additionnel au texte du Gouvernement.

En effet, monsieur le ministre, les articles 9 et 10 contiennent, à propos des coopératives de construction, des dispositions qui seront reprises, en des termes presque semblables, dans les articles 19 et suivants, à propos du contrat de construction, dispositions qui figurent déjà dans la loi de 1967 concernant la vente à terme et la vente en l'état futur d'achèvement.

Il serait préférable de rassembler ces textes dans un code unique de la construction plutôt que de les récrire chaque fois que nous abordons un problème particulier. Ainsi, je justifie à l'avance un amendement qui sera plus longuement développé à la fin de la discussion des articles de ce projet de loi.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Je ne suis nullement opposé à la suggestion présentée par M. Foyer.

**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 9, modifié par l'amendement n° 20. (L'article 9, ainsi modifié, est adopté.)

## [Article 10.]

**M. le président.** « Art. 10. — Préalablement au commencement des travaux, l'assemblée générale, statuant à la majorité des deux tiers de la totalité des associés, doit approuver les conditions techniques et financières d'exécution des travaux. Elle doit en outre fixer les bases selon lesquelles les différents éléments composant le prix de revient global seront répartis entre les locaux à édifier pour déterminer le prix de chacun d'eux. Elle seule peut approuver ou modifier les statuts. »

Je suis saisi de deux amendements pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 21, présenté par M. Tisserand, rapporteur, et M. Foyer, tend à rédiger ainsi cet article :

« Avant la signature du contrat de vente, une société coopérative ne peut exiger ni même accepter d'un associé, sous quelque forme que ce soit, aucun versement ou remise autres que ceux nécessaires au paiement des études techniques et financières du programme et à l'achat du terrain. Aucun paiement ne peut non plus être exigé ni accepté avant la date à laquelle la créance est exigible. »

L'amendement n° 99, présenté par le Gouvernement, tend à rédiger comme suit l'article 10 :

« Une société coopérative ne peut exiger ni accepter d'un associé, sous quelque forme que ce soit, aucun versement ou remise autres que ceux nécessaires au paiement des études

techniques et financières du programme et à l'achat du terrain, avant la souscription des parts ou actions, ni avant la signature du contrat de vente, ni avant la date à laquelle la créance de la société sur l'associé est exigible.»

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 21.

**M. André Tisserand, rapporteur.** Avec cette nouvelle rédaction de l'article 10, la commission pense aller dans le sens souhaité par le Gouvernement. Peut-être s'est-elle montrée plus sévère en interdisant, dans une formulation très nette, tout versement de fonds tant que les travaux n'ont pas commencé.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement, pour soutenir l'amendement n° 99 et pour donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 21.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Le texte de l'article, tel qu'il est proposé au Gouvernement par la commission, semble comporter une lacune. En effet, il n'envisage que l'hypothèse où le transfert de propriété doit résulter d'un contrat de vente. Or l'article 11 prévoit le cas où le transfert résultera d'un partage d'actif. Par ailleurs, il convient d'interdire la perception de fonds avant que les futurs coopérateurs ne soient devenus des associés.

C'est pourquoi je demande que l'on substitue le texte du Gouvernement à celui de la commission.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 99 du Gouvernement ?

**M. André Tisserand, rapporteur.** La commission a rejeté le texte de cet amendement, mais après les explications du Gouvernement je pense qu'elle peut s'en remettre à la sagesse de l'Assemblée.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 99.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** En conséquence, ce texte devient l'article 10 et l'amendement n° 21 devient sans objet.

[Article 11.]

**M. le président.** « Art. 11. — Dans le cas où le transfert de propriété ne résulte pas d'un contrat distinct du contrat de société, chaque associé ne peut prétendre à la propriété du lot qui lui est destiné qu'après avoir versé à la société les sommes nécessaires à la réalisation de l'objet social, proportionnellement au prix de revient de son lot par rapport au prix de revient de l'ensemble des lots.

« Au cas où un associé ne satisfait pas à ses obligations, ses droits pourront, un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par décision de l'assemblée générale de la société, fixant la mise à prix.

« Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social et sur deuxième convocation à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Toutefois et nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts détenues par les associés à l'encontre desquels sera requise la mise en vente ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

« La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

« Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège préférable à tous ceux que l'associé défaillant aurait pu consentir conventionnellement, au paiement des sommes dont cet associé est redevable à la société. »

M. Tisserand, rapporteur, et M. Foyer ont présenté un amendement, n° 22, qui tend, au début du premier alinéa de cet article, à substituer aux mots : « dans le cas où », le mot : « si ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** C'est un amendement de pure forme, monsieur le président.

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

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Le Gouvernement est d'accord.

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

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Tisserand, rapporteur, et M. Foyer ont présenté un amendement, n° 23, qui tend, à la fin du premier alinéa de l'article 11, à supprimer les mots : « des lots ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** C'est encore un amendement de forme. Il est inutile de répéter le mot « lots » à la fin de l'alinéa puisqu'il figure déjà à la ligne précédente.

Cet amendement vise donc à donner plus de clarté au texte.

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

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Le Gouvernement est d'accord.

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

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Tisserand, rapporteur, et M. Foyer ont présenté un amendement, n° 24, qui tend à rédiger ainsi le début du deuxième alinéa de l'article 11 :

« Si un associé ne satisfait pas à ses obligations, ses droits pourront, un mois après mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique... » (le reste sans changement).

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** C'est également la reprise d'un texte que nous avons voté hier. La rédaction que nous proposons est plus précise.

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

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Le Gouvernement accepte l'amendement.

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

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Tisserand, rapporteur, et M. Foyer ont présenté un amendement, n° 25, tendant à rédiger ainsi le dernier alinéa de l'article 11 :

« Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société. Ce privilège l'emporte sur toutes autres garanties qui pourraient résulter d'une convention passée par lui.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** Cet amendement reprend un texte que nous avons adopté hier lors de l'examen du titre concernant les sociétés civiles. L'expression « privilège préférable », employée par le Gouvernement, ne nous paraît pas satisfaisante.

Notre rédaction ne modifie pas l'esprit du texte et permettra d'éviter les procès. C'est le devoir de l'Assemblée de ne pas ouvrir la voie aux tribunaux quand elle le peut.

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

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Il convient, comme nous l'avons fait hier, de remplacer, dans le texte de l'amendement, le mot « lui » par le mot « l'associé ».

**M. André Tisserand, rapporteur.** En effet !

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement tel qu'il vient d'être modifié par la commission ?

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Le Gouvernement est d'accord.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 25, avec la modification proposée par la commission.

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

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

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

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

[Article 12.]

**M. le président.** « Art. 12. — Jusqu'à l'achèvement de l'opération de construction, la démission d'un associé est subordonnée à une autorisation de l'assemblée générale donnée dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat.

« Cette autorisation est de droit, sauf motif grave, au cas où l'associé qui se retire propose un nouvel associé solvable et désireux d'entrer dans la société. Cependant, quand elle accepte la démission d'un associé, l'assemblée générale n'est pas tenue d'accepter le nouvel associé proposé par celui qui se retire et peut lui en préférer un autre sans avoir à motiver sa décision.

« La démission ou l'exclusion d'un associé entraîne de plein droit la résolution du contrat de vente passé conformément à l'article 7. Les sommes versées par cet associé tant au titre de la libération de ses parts sociales qu'au titre du contrat de vente de l'immeuble à construire si ce contrat a été passé, sont remboursées à cet associé après déduction des charges et frais occasionnés à la société par la démission ou l'exclusion de l'associé. L'appréciation du montant à rembourser peut faire l'objet d'une évaluation forfaitaire faite par les statuts dans les limites et conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

« En cas de démission ou d'exclusion d'un associé, les autres associés sont tenus, jusqu'à son remplacement, de toutes ses obligations à l'égard de la société proportionnellement au prix de revient de leur lot par rapport au prix de revient de l'ensemble des lots. »

**M. Tisserand, rapporteur, et M. Foyer** ont présenté un amendement, n° 26, qui tend à rédiger ainsi le deuxième alinéa de cet article :

« Si l'associé démissionnaire présente un nouvel associé solvable et acceptant, cette autorisation ne peut être refusée que pour motif grave. Cependant, l'assemblée générale n'est pas tenue d'accepter comme associé la personne présentée par le démissionnaire et peut agréer une autre personne sans avoir à motiver sa décision. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** Cet amendement peut paraître long, mais il consiste uniquement à présenter le texte du Gouvernement sous une forme plus claire.

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

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Le Gouvernement fait une suggestion relative à la forme. Peut-être conviendrait-il d'ajouter, après le mot « acceptant », les mots « d'entrer dans la société ».

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Cela va de soi !

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Mais pour le commun des mortels cela est plus clair.

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Nous avons supprimé cette mention pour alléger la rédaction.

**M. le président.** Monsieur le ministre, insistez-vous pour voir modifier l'amendement de la commission dans ce sens ?

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** J'accepte finalement la rédaction de la commission.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 26.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Tisserand, rapporteur, a présenté un amendement, n° 27, qui tend, après la première phrase du troisième alinéa de l'article 12, à insérer la phrase suivante :

« Toutefois, cette résolution est inopposable aux tiers qui, avec le consentement de la société, ont acquis des sûretés

réelles du chef de l'associé sur les biens faisant l'objet du contrat résolu et ont régulièrement publié ces sûretés. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** Ce texte a pour objet d'assurer la garantie de ceux qui sont intervenus au bénéfice de l'associé défaillant et qui ont publié la sûreté qu'ils ont acquise en garantie de la créance qui a été ainsi constituée.

Il s'agit encore d'un amendement de clarification que ne saurait refuser le Gouvernement.

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

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Le Gouvernement accepte l'amendement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 27.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Tisserand, rapporteur, et M. Foyer ont présenté un amendement, n° 28, qui tend, à la fin du dernier alinéa de l'article 12, à supprimer les mots : « des lots ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** Cet amendement est la conséquence du précédent. Il s'agit encore d'une question de forme.

**M. le président.** Le Gouvernement l'accepte-t-il ?

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Oui.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 28.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Tisserand, rapporteur, a présenté un amendement n° 29 tendant à compléter l'article 12 par le nouvel alinéa suivant :

« Pendant l'opération de construction, les droits sociaux ne peuvent faire l'objet d'aucune cession volontaire entre vifs à titre onéreux. Il en est de même, le cas échéant, des droits de toute nature résultant de ventes en l'état futur d'achèvement ou à terme. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** Sans apporter de bouleversement au texte primitif, cet amendement introduit une précision que nous estimons utile.

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

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Il est favorable à l'amendement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 29.

(L'amendement est adopté.)

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

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

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

[Article 13.]

**M. le président.** « Art. 13. — Dans les sociétés visées à l'article 11, tout associé peut se retirer de la société et obtenir l'attribution en propriété de son lot, lorsque l'assemblée générale ordinaire a constaté l'achèvement de l'opération de construction ainsi que la conformité du ou des immeubles avec les prévisions statutaires et a statué sur les comptes définitifs.

« Les modalités de retrait sont fixées par un décret en Conseil d'Etat. »

**M. Tisserand, rapporteur, et M. Foyer** ont présenté un amendement n° 30 tendant, au début du premier alinéa de cet article, à substituer aux mots : « les sociétés visées », les mots : « dans le cas visé ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement de pure forme.

**M. le président.** Le Gouvernement ne s'y oppose pas ?

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Bien entendu, non.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 30.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** M. Tisserand, rapporteur, et M. Foyer ont présenté un amendement n° 31 qui tend, après les mots : « ou des immeubles », à rédiger ainsi la fin du premier alinéa de l'article 13 : « aux prévisions statutaires et qu'elle a statué sur les comptes définitifs ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** Il s'agit encore d'un amendement de forme.

**M. le président.** Le Gouvernement l'accepte-t-il encore ?

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Oui, monsieur le président.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 31.

*(L'amendement est adopté.)*

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

Je mets aux voix l'article 13, modifié par les amendements n° 30 et 31.

*(L'article 13, ainsi modifié, est adopté.)*

[Article 14.]

**M. le président.** « Art. 14. — Par dérogation à l'article 9 de la loi du 10 septembre 1947, chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au prix de revient de son lot par rapport au prix de revient de l'ensemble des lots pour décider l'exclusion ou autoriser la démission d'un associé. »

M. Tisserand, rapporteur, et M. Foyer ont présenté un amendement n° 32, qui tend, après les mots : « de l'ensemble », à rédiger ainsi la fin de cet article : « quand il y a lieu de décider une exclusion ou d'autoriser une démission ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** Cet amendement est encore de pure forme.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 32.

*(L'amendement est adopté.)*

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

Je mets aux voix l'article 14, modifié par l'amendement n° 32.

*(L'article 14, ainsi modifié, est adopté.)*

[Après l'article 14.]

**M. le président.** M. Ducoloné a présenté un amendement n° 91 qui tend, après l'article 14, à insérer le nouvel article suivant :

« Les dispositions du présent titre ne sont pas applicables aux sociétés coopératives d'H. L. M. régies par l'article 173 du code de l'urbanisme et de l'habitation. »

La parole est à M. L'Huillier pour soutenir l'amendement.

**M. Waldeck L'Huillier.** Il existe 250 sociétés coopératives H. L. M. qui ont à leur actif la réalisation de 350.000 logements.

Ces coopératives sont, d'une part, des organismes H. L. M. et bénéficient de la législation H. L. M., mais, d'autre part, elles sont des organismes coopératifs, régis par le statut de la coopération de 1947. Le décret du 22 novembre 1965 a enfin réglementé l'activité des coopératives H. L. M.

Ne pas préciser dans le texte traitant des sociétés coopératives de construction que la loi ne s'applique pas aux coopératives H. L. M. aboutira à liquider l'action sociale de ces coopératives.

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

**M. André Tisserand, rapporteur.** Je me suis expliqué hier sur ce point. Il y a eu un texte sur les coopératives d'H. L. M., et sauf peut-être à voir, au cours des navettes, si, entre les deux textes, il n'y a pas eu de hiatus, ce qui est possible, il convient de laisser au texte sur les organismes d'H. L. M. le soin de prévoir les exclusions.

Il ne faut pas mêler les choses. D'ailleurs M. Ducoloné a reconnu que le texte voté lui donnait satisfaction.

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

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Il est de l'avis de la commission.

**M. le président.** La parole est à M. Claudius-Petit, pour répondre au Gouvernement.

**M. Eugène Claudius-Petit.** Je comprends parfaitement le souci du rapporteur, approuvé par le Gouvernement.

Mais, hier, nous avons écarté la dernière phrase de l'article 7 et par là même nous contraignons les sociétés d'H. L. M. à se couvrir par les mêmes garanties financières que les autres.

C'est en effet un peu hâtivement qu'hier nous avons exclu de l'article 7 ce rappel aux sociétés coopératives régies par l'article 173 du code de l'urbanisme et de l'habitation.

Sans aller jusqu'à approuver un texte aussi large que celui qui vous est présenté par M. Ducoloné, peut-être conviendrait-il, avant de voter sur l'ensemble du projet, de prévoir des dispositions qui ne réduisent pas à néant tous les efforts que nous avons entrepris en votant d'autres textes pour permettre aux sociétés coopératives d'H. L. M. de continuer à exister.

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

**M. André Tisserand, rapporteur.** Il est évident qu'il est difficile de discuter des textes parallèles dont on ne peut confronter les dispositions. Bien que j'aie suivi avec attention le débat hier après-midi, il est possible que nous ayons laissé échapper des dispositions contradictoires d'un texte à l'autre.

Une harmonisation sera nécessaire lorsque ces textes ainsi que ceux qui doivent venir en discussion cet après-midi auront été votés. Cette harmonisation, nous la trouverons dans le bouquet de ce texte qu'est le dernier amendement, afin que — et vous avez raison, monsieur Claudius-Petit — nous n'arrivions par nos votes successifs à des contradictions.

**M. Waldeck L'Huillier.** Nous retirons l'amendement n° 91.

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

M. Tisserand, rapporteur, et M. Foyer ont présenté un amendement n° 33 qui tend, après l'article 14, à insérer le nouvel article 14 bis suivant :

« Les dispositions du présent titre sont d'ordre public. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** Cet amendement, qui est dans l'esprit des rédacteurs du texte, est important. Il prévoit que les dispositions du présent titre sont d'ordre public.

Nous avons pensé qu'il fallait, sans hésitation ni murmures, déclarer qu'il s'agissait là d'une loi à laquelle on ne pouvait porter atteinte par des accords d'ordre privé.

Nous voulons mettre un terme à des manœuvres parfaitement intempêtes, voire malhonnêtes ; il serait trop facile d'insérer dans les statuts des dispositions contraires à celles que nous aurions votées.

En déclarant cette loi d'ordre public, nous déclarons du même coup que toutes les dispositions contraires sont réputées nulles et non écrites.

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

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Le Gouvernement est d'accord.

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

**M. le président.** M. Tisserand, rapporteur, a présenté un amendement n° 34 qui tend, après l'article 14, à insérer un titre II bis ainsi rédigé :

« Modifications apportées au fonctionnement des sociétés régies par la loi du 28 juin 1938. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** Nous entrons dans la partie difficile du texte. L'Assemblée voudra bien n'autoriser à présenter des observations sur le titre II bis nouveau que nous avons l'intention de lui demander d'insérer dans l'ensemble des dispositions, et de traiter des amendements déposés par la commission après l'article 14 jusqu'à l'amendement n° 43, sauf à y revenir ensuite dans le détail.

La réalité juridique, qui résulte de l'exposé des motifs du projet par le Gouvernement, est la suivante :

Les sociétés qui ont été établies en application des dispositions de la loi du 28 juin 1938 présentent des aspects fort divers. Dans certains cas, elles permettent des constructions parfaitement réussies et honorablement menées mais dans d'autres cas il est difficile d'en contrôler le fonctionnement, si bien que les associés peuvent avoir et ont eu parfois de désagréables surprises.

Le texte précise que la loi de 1938 devrait tomber en désuétude. Mais si nous avons trouvé cette observation dans l'exposé des motifs, nous n'avons pas trouvé, dans l'ensemble du texte qui nous était proposé, d'amendement en ce sens à la loi du 28 juin 1938.

Je suppose que ce n'est pas par pur hasard, car, depuis bien des années, les services du ministère de l'équipement et du logement et ceux du ministère de la justice ont été saisis de multiples projets d'études. Les revues de droit et de jurisprudence ont à maintes reprises évoqué les difficultés de la loi du 28 juin 1938 qui créait à l'origine une véritable forme de coopérative avant l'heure, si je puis dire, dans le domaine immobilier — c'est du moins l'avis de spécialistes aussi éminents que MM. Thibierge et Sizaire dans leurs ouvrages — mais qui, par le fait même que cette législation prévoyait la constitution de sociétés civiles par leur objet, permettait à ces sociétés d'avoir, par leur nature, à la fois ou indifféremment un caractère civil ou commercial et pouvait créer des difficultés d'application.

Il est non moins certain d'ailleurs que la loi du 28 juin 1938, votée après cinq ans d'hésitation, puisqu'il s'agissait d'une proposition née cinq ans auparavant, et des débats qui furent très longs correspondait à un milieu social et à une époque où la construction n'était pas ce qu'elle est à l'heure actuelle.

Hélas ! les Français de l'époque ne se sont pas rendu compte de ce qu'étaient les besoins de la construction.

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Parce qu'on ne construisait pas à l'époque !

**M. André Tisserand, rapporteur.** La loi de 1938 n'a été, avant la guerre, appliquée qu'à des opérations relativement mineures, correspondant à des petits groupes, à des petits ensembles auxquels évidemment, ce texte était parfaitement adapté.

Dans l'état actuel des choses, la commission des lois a estimé qu'il était nécessaire d'aller au-delà et qu'il fallait, de façon très nette, choisir entre les deux termes d'une alternative.

Dans la mesure où l'on déclarait que la loi de 1938 pouvait permettre des fraudes dans certains cas — car de très nombreuses opérations de la loi de 1938 petites ou modestes par leur importance se déroulent sans histoire et permettent la construction de milliers de logements — la majorité de la commission a estimé qu'il fallait choisir entre deux branches de l'alternative, la première étant la survie de la loi de 1938 et la deuxième, qui sans doute a été envisagée par le Gouvernement, l'abrogation de la loi de 1938 et son remplacement par le régime de la coopération avec ses avantages et ses inconvénients.

Le Gouvernement ne nous a pas proposé cette solution à laquelle nous avons pensé en commission, mais — du fait sans doute que nous avons hélas ! disposé de peu de temps pour étudier ce texte, ce dont le Gouvernement voudra convenir et ne serait-ce qu'en raison des efforts considérables que nous faisons les uns et les autres pour rapprocher nos points de vue — nous

avons dû choisir le deuxième moyen. Il consiste à rechercher, dans le cadre du projet de loi actuel, comment apporter à la loi de 1938 quelques modifications dans le souci d'une certaine pureté du raisonnement intellectuel. Beaucoup d'entre nous pensent qu'en définitive ces modifications découlent d'une nécessité générale. Mais, comme nous croyons savoir que la volonté du Gouvernement — non cachée d'ailleurs — d'après ceux qui au cours des dix dernières années passées se sont penchés sur ce texte est de voir mourir la loi de 1938, nous aimerions au moins la voir mourir en beauté, en permettant aux sociétés qui fonctionnent correctement de continuer à vivre et de terminer leurs programmes voire d'en poursuivre d'autres dans le cadre d'une loi renouvelée, plutôt que dans la perspective d'une disparition qui les obligerait à un fonctionnement anormal.

Ce que nous nous sommes efforcés de faire, rejoint, je pense, messieurs les ministres, la volonté du Gouvernement. La crainte exprimée dans l'exposé des motifs se justifie effectivement dans certains cas par l'existence de difficultés d'application dues au fait que, parmi les membres qui composent une société de la loi de 1938, figurent d'une façon générale — et là comme l'eût fait La Rochefoucauld je suis obligé d'ajouter certaines réserves à vos observations — des promoteurs qui, étant financiers, entendent tirer bénéfice de l'opération, des acheteurs qui ne savent d'ailleurs pas à l'origine s'ils vont rester propriétaires pour habiter l'immeuble ou y laisser leurs enfants, ou louer l'appartement dont ils font acquisition, et les constructeurs ou plus exactement des copropriétaires qui ont effectivement l'intention d'utiliser cette opération pour se loger.

Cette fréquentation au sein de la même société, avec des droits égaux, de personnes ayant des intérêts divergents peut évidemment aboutir à des abus de droit qui, d'ailleurs, dans le cadre des syndicats de copropriétaires ont été réglés par la législation de 1965, qu'il faudrait peut-être revoir, après quelques années d'application, car elle ne donne pas toujours une entière satisfaction.

Voilà la raison pour laquelle nous avons demandé que soit introduit un nouveau texte qui complète les dispositions de la loi du 28 juin 1938 puisque le Gouvernement ne l'a pas condamné à mort, satisfaisant ainsi le désir de M. Claudius-Petit qui désormais espère que l'on n'exécutera plus les condamnés à mort. (Sourires.) Il faut donc aménager cette sorte de détention de la loi ; j'espère que cette détention sera simplement préventive. (Sourires.)

**M. le président.** La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Le Gouvernement accepte l'amendement n° 34.

Le moment est venu pour lui, de répondre à l'intervention de portée générale que vient de faire M. Tisserand qui traduit indiscutablement un écart assez grand entre les vues de la commission et les vues du Gouvernement.

Nous sommes donc contraints de refuser la plupart des amendements qui ont été proposés par la commission et de demander à l'Assemblée de leur substituer deux sous-amendements présentés par le Gouvernement.

En quoi consiste cet écart ? Essentiellement en ceci : la philosophie de la commission à nos yeux a consisté à alourdir le fonctionnement de la loi de 1938 dans des conditions telles que seuls les gens les plus habiles pourront continuer à l'utiliser. Déjà cela n'est pas bon. Mais en même temps elle a consisté à supprimer pratiquement toutes les garanties que le texte gouvernemental avait voulu introduire en faveur des acquéreurs. Cette philosophie va donc tout à fait à l'encontre de l'objectif poursuivi par le Gouvernement. C'est la raison pour laquelle le Gouvernement demande à l'Assemblée de modifier très sensiblement la position prise par la commission.

Si vous me le permettez je vais à mon tour entrer dans le détail et essayer d'aller au fond des choses dans ce très important débat. Le Gouvernement d'abord n'a pas prévu de dispositions concernant la société de la loi de 1938 dans le projet et pourtant il s'est interrogé sur l'avenir des sociétés régies par cette loi. Il le fait, si je puis dire, depuis trois ans.

La formule de ces sociétés présente des risques considérables pour les accédants.

D'une part, vous le savez, au sein de la société de la loi de 1938 se trouvent réunis, avec les mêmes obligations de supporter les mêmes aléas financiers, d'un côté des investisseurs qui acceptent, par définition, de courir des risques ; d'autre part, des personnes dont le but est simplement d'acquiescer à un prix déterminé à un vendeur responsable un logement qu'elles destinent à leur habitation.

Ce sont donc là deux catégories de personnes tout à fait différentes, et la plupart des scandales qu'on a connus au fil des années viennent essentiellement de cette ambiguïté.

Mais, d'autre part, lorsque le promoteur apparaît comme un prestataire de service extérieur à la société — c'est là l'autre faiblesse de la loi de 1938 — ce promoteur n'agit jamais pratiquement qu'en vertu d'un contrat de mandat qui ne lui impose qu'une obligation de diligence et non pas, comme on dit, une obligation de résultat.

Dans ces conditions, fallait-il interdire définitivement le fonctionnement de cette loi de 1938 pour toutes constructions d'immeubles à usage d'habitation ?

Le Gouvernement a estimé cette interdiction inopportune, et cela pour deux raisons.

D'abord, une raison de fait. On a assisté depuis 1965 à une diminution spectaculaire des opérations traitées dans le cadre de la loi de 1938.

En 1965, en effet, 50 p. 100 du nombre des logements construits étaient encore réalisés par l'intermédiaire de ce type de société. En 1967, le pourcentage est tombé à 35 p. 100. En 1970, il n'est plus que de 14 p. 100. En contrepartie, le nombre d'opérations qui se traitent comme le souhaite le législateur au moyen de la vente n'a cessé de se développer et, à l'heure actuelle, il est de 70 p. 100.

On peut penser que cette évolution sera encore encouragée par les dispositions du projet de loi tel qu'il a été élaboré par le Gouvernement. Mais s'il y a là une évolution qui pourrait conduire à penser que la loi de 1938 devient inutile et qu'elle pourrait être abrogée, il faut cependant tenir compte du fait que, même si sa part d'intervention est faible, elle n'est pas nulle.

Ce type de société, en réalité, draine encore des capitaux d'investisseurs privés, qui ne sont pas et continueront à ne pas être négligeables. On ignore quelles seraient les réactions des investisseurs si l'on venait à supprimer cette loi de 1938. On peut craindre par conséquent — ce doit être naturellement le souci majeur du ministre chargé de la construction — que la disparition totale de cette loi n'ait une incidence fâcheuse sur le rythme de la construction. Alors, la question qui s'est posée à partir du moment où le Gouvernement a tranché en faveur du maintien, était de savoir comment améliorer les choses.

Le Gouvernement reconnaît parfaitement qu'il subsiste une certaine faille dans le dispositif du système qu'il propose.

Il est bien évident que, si le promoteur prestataire de services n'est pas extérieur à la société, s'il apparaît simplement comme son gérant, aucun contrat de construction n'est rendu obligatoire et les associés ne se trouvent pas garantis.

Le Gouvernement est donc — je le dis très nettement — sensible aux arguments de la commission et partage l'opinion du rapporteur lorsque celui-ci estime qu'il convient soit de renoncer explicitement à l'utilisation de ce cadre juridique pour les opérations portant sur des immeubles à usage d'habitation, soit de la rendre sans danger en complétant ce même cadre.

Tout en estimant préférable le maintien de la société de la loi de 1938, il est d'accord, en principe, avec la commission sur cette affirmation.

Mais il craint que les modifications et les aménagements que propose la commission n'aboutissent en fait à un résultat qui équivaudrait à une suppression brutale sans apporter pour autant une garantie aux accédants.

Permettez-moi d'analyser de façon plus approfondie cette question ainsi que mes objections.

Les propositions de la commission présentent exactement les mêmes inconvénients que ceux du projet de loi.

La véritable garantie que celui-ci peut apporter dans les cas où l'accession à la propriété se fait selon d'autres modalités que celles de la vente, est que les acquéreurs se verront attribuer, dans un délai déterminé, un logement conforme à la description qui leur en a été faite, pour un prix convenu.

Cette garantie, seul, le contrat de construction peut l'apporter. Sans contrat de construction, la commission, quelles que soient les dispositions qu'elle prévoit par ailleurs, limite indiscutablement les garanties dont peuvent bénéficier les candidats à l'accession à la propriété. Elle va donc dans un sens totalement différent — pour ne pas dire opposé — de celui que propose le Gouvernement.

Cette limitation est d'autant plus regrettable que les amendements déposés par la commission apparaissent bien davantage, en réalité, comme devant paralyser définitivement les sociétés de

la loi de 1938 en rendant leur fonctionnement plus coûteux et plus difficile, sans apporter pour autant de véritables garanties aux associés.

En effet, pourquoi exiger que la constitution de la société soit constatée par acte notarié ? Il en résultera des frais considérables, qui grèveront le coût de la construction, sans procurer véritablement aux accédants à la propriété une garantie supplémentaire.

Pourquoi prévoir un poste d'imprévu, n'excédant pas 10 p. 100 du coût global de l'opération, certes, mais qui sera la source de surprises désagréables pour l'acquéreur mal informé ?

Pourquoi imposer un commissaire censeur jusqu'à la liquidation des comptes, alors que le contrat de construction obligatoire apportera une garantie beaucoup plus efficace aux acquéreurs ?

En réalité, le texte de la commission comporte — il faut bien le dire — un certain laxisme, alors que, précisément, le Gouvernement condamne le laxisme de la loi de 1938, telle qu'elle est actuellement rédigée.

Je dirai aussi que la disposition qui prévoit qu'est de nul effet toute obligation contractée par la société pour son compte ou au profit d'un associé, si cette obligation est étrangère à la réalisation de l'objet social, risque en fait de paralyser le fonctionnement de la société. Car il y aura toujours des éléments d'incertitude, qui donneront lieu à de longs et coûteux litiges et qui entraveront pratiquement le jeu des contrats que des tiers pourraient passer avec la société.

Il semble raisonnable au Gouvernement de généraliser, en ce qui concerne les sociétés de la loi de 1938, le contrat de construction qui, seul, peut apporter des garanties souhaitables aux associés. Cette généralisation rendra inutile toute autre garantie qui ferait nécessairement double emploi et ne pourrait que compliquer le fonctionnement des sociétés de la loi de 1938.

C'est pourquoi le Gouvernement a déposé un amendement tendant à obliger les sociétés de la loi de 1938 à passer un contrat de construction avec un promoteur pour réaliser son programme. Il propose de substituer cet amendement aux amendements n<sup>os</sup> 35 à 42 présentés par la commission et à l'amendement n<sup>o</sup> 116 qui a été déposé hier soir. Le seul amendement que le Gouvernement accepte est celui qui porte le numéro 43.

On pourra évidemment objecter que l'obligation de passer un contrat de construction interdit l'utilisation de la loi de 1938 par quelques personnes privées qui se grouperaient pour construire ensemble. Mais il apparaît à l'évidence que le projet de loi a prévu pour ce type d'opération un système parfaitement adapté : celui de la société coopérative qui construit sans contrat de construction.

Bien entendu, comme je l'ai indiqué précédemment, le contrat de construction ne s'appliquera qu'aux sociétés qui construisent des immeubles à usage principal d'habitation, à l'exclusion de celles qui construisent des immeubles professionnels ou commerciaux, pour lesquelles les problèmes sont très différents.

Je crois qu'à cet égard un accord interviendra entre la commission et le Gouvernement sur la nécessité d'exclure des dispositions de ce projet tous ceux qui construisent des immeubles professionnels ou commerciaux. D'où l'amendement n<sup>o</sup> 100 introduit par le Gouvernement.

Tels sont les principaux arguments que le Gouvernement tenait à exposer devant l'Assemblée, s'agissant d'une affaire très difficile.

Il entend essayer de développer les garanties à l'égard des acquéreurs. C'est la principale raison d'être de ce projet.

D'autre part, il lui paraît dangereux de supprimer complètement la loi de 1938 qui peut continuer à rendre des services à la construction dans ce pays qui est habitué à certains types de construction, à certains modes de financement.

Telle est la position du Gouvernement.

Les propositions de la commission lui paraissent aller à l'encontre des objectifs qu'il a poursuivis dans cette affaire.

**M. le président.** La parole est à M. Claudius-Petit, pour répondre au Gouvernement.

**M. Eugène Claudius-Petit.** L'article dont nous discutons actuellement est évidemment celui qui recèle le plus de difficultés.

Je tiens à redire, à cette occasion, combien il est inconcevable de discuter d'une modification aussi importante de la loi sur les sociétés de construction dans une précipitation qui ne permet pas la réflexion, ni l'élaboration d'amendements.

La plupart des parlementaires le ressentent car, aussi bien sur le plan du temps que sur celui de la résistance à la fatigue physique, il nous a été impossible, depuis le moment où nous avons eu ces textes entre les mains, de nous livrer à une véritable étude de leur contenu et notamment de bien mesurer les conséquences des dispositions que nous allons voter.

Je voudrais d'abord essayer de situer les choses à leur véritable niveau.

Il est facile d'évoquer certains scandales pour en conclure qu'il faut supprimer la loi qui les a permis. Certes, le Gouvernement n'entend pas supprimer la loi, mais il y met tellement d'entraves que l'on a l'impression qu'il donne la liberté à un condamné en lui passant un carcan au cou, des menottes aux mains et des chaînes aux pieds. Curieuse liberté !

Mais je voudrais, sur le fond même, exprimer mon étonnement. Si le Gouvernement entendait supprimer toutes les sociétés et donc toutes les entreprises industrielles et commerciales qui font courir des risques à leurs associés, une seule solution s'offrirait à lui : la nationalisation de la totalité des activités économiques de notre pays, ce qui ne serait profitable à personne, on le sait bien.

Il suffit d'aller dans les pays de l'Est pour se rendre compte de ce que sont devenus ces pays quant à la satisfaction des besoins des consommateurs.

**M. Guy Ducoloné.** En tout cas, ils se développent !

**M. Eugène Claudius-Petit.** Ils se développent peut-être, mais avec une telle lenteur et en provoquant de telles protestations qu'il suffirait de lire les discours des chefs d'Etat de ces pays pour découvrir précisément tout ce à quoi ils ne sont pas parvenus, même lorsque leurs cosmonautes vont dans la lune et lorsqu'ils étonnent le monde par leurs prouesses techniques et scientifiques !

**M. Guy Ducoloné.** Mieux vaut aller lentement, mais sûrement !

**M. Eugène Claudius-Petit.** Comme le disait Khrouchtchev, en son temps, les Russes vont dans la lune, mais ils sont incapables de produire un bon drap permettant de donner à la population, l'hiver, des pardessus assez chauds. (Très bien ! très bien ! sur les bancs de l'union des démocrates pour la République. — Exclamations sur les bancs du groupe communiste.)

**M. Eugène Claudius-Petit.** Je reviens à mon propos.

Monsieur le ministre, peut-on concevoir un système de libre entreprise sans risques pour les partenaires de cette libre entreprise ? Il n'est pas de liberté sans risque, même lorsqu'on veut entreprendre.

**M. André Tisserand, rapporteur.** Surtout si l'on veut entreprendre !

**M. Eugène Claudius-Petit.** On veut couvrir l'acquéreur de toutes les garanties possibles, mais on entend renoncer à une loi qui a démontré son utilité, ainsi que le prouvent les chiffres que vous avez cités. Ce n'est pas examiner le problème sous un bon angle que déduire de ces chiffres l'inutilité de la loi de 1938.

La diminution de la proportion de logements construits grâce à la loi de 1938 s'explique aisément par l'évolution de la législation, mais aussi par celle des mœurs, notamment par la croissance du pouvoir d'achat des acquéreurs et l'augmentation du nombre de logements construits, ce qui permet d'acheter clés en main, donc après avoir vu le logement, plutôt que de l'acquiescer dans sa phase de construction ou d'élaboration chez les constructeurs.

Dans le cadre de ces sociétés de la loi de 1938, des mesures certainement beaucoup plus simples pourraient être prises pour empêcher la naissance même de certains scandales.

Il conviendrait peut-être de rappeler à certains organismes financiers eux-mêmes, quelquefois tout proches de l'Etat, qu'ils doivent être plus attentifs quant aux exigences qu'ils peuvent exprimer précisément vis-à-vis des actions de tous les partenaires.

En effet, il suffit d'examiner minutieusement comment sont nés certains scandales pour se rendre compte que la loi n'est pas en cause ; ce qui l'est, c'est la non-application de la loi. Faltes procéder à une recherche détaillée des causes de certaines aventures qui sont arrivées un peu partout, notamment dans le

Midi de la France. Vous découvrirez alors que des manquements à la loi, véritablement grossiers, sont responsables du dépouillement de certaines personnes.

Aussi, je comprends mal que l'on veuille modifier une loi qui est mal appliquée et qui constitue un élément important de l'arsenal des dispositions qui permettent de construire, un élément si important, d'ailleurs, que le Gouvernement n'ose même pas supprimer la loi de 1938.

Je le répète, je ne crois pas que la mesure proposée soit bonne puisque, dans la pratique, le recours aux dispositions de la loi de 1938 deviendra quasiment impossible. Et si je défends ces dernières, c'est parce que je vois toujours avec un certain étonnement la contradiction s'établir entre les intentions exprimées par le Gouvernement et les actes législatifs que celui-ci nous propose.

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Un poète latin l'a déjà dit, monsieur Claudius-Petit !

**M. Eugène Claudius-Petit.** Eh bien ! dites-le nous !

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Ovide a dit : *Video meliora proboque, deteriora sequor.*

**M. Eugène Claudius-Petit.** Les latinistes — dont je ne fais pas partie — seront heureux de vous avoir entendu !

**M. le président.** Veuillez poursuivre votre propos, monsieur Claudius-Petit.

**M. Eugène Claudius-Petit.** Il faut bien détendre un peu l'atmosphère ce matin, monsieur le président, après autant de séances de travail pénibles !

**M. le président.** Certes, mais il ne faut pas perdre trop de temps.

**M. Eugène Claudius-Petit.** C'est pour montrer que nous sommes détendus lorsque nous débattons de questions très sérieuses.

Je crois que vous avez tort, monsieur le ministre, de parler de laxisme, s'agissant des propositions de la commission.

En réalité, nous voulons conserver un petit secteur de liberté, et d'une liberté qui n'est pas mauvaise puisqu'elle a permis de réaliser un grand nombre de programmes et qu'elle lui permet encore d'ailleurs, continuer à participer à la construction.

Vous redoutez que les capitaux ne viennent s'investir dans les constructions réalisées sous le régime de la loi de 1938 ? Eh bien ! acceptez les textes présentés par la commission et abandonnez les vôtres.

La condamnation que l'on veut prononcer est motivée par certaines aventures malheureuses qui se sont produites du fait que la loi n'a pas été appliquée, que des sanctions suffisantes n'ont pas été prises à l'encontre de ceux qui ont été reconnus coupables, qu'aucune mesure n'a été prise à l'encontre de compagnies qui devraient rappeler à leurs membres les règles strictes de leur ordre, en ce qui concerne l'acceptation des fonds que des participants déposent entre leurs mains.

Peut-être conviendrait-il que le Gouvernement cherche jusqu'à l'impossible à mieux faire respecter les textes en vigueur.

Tout cela rencontrerait l'accord et l'appui de tous ceux qui se sont efforcés depuis des années d'assurer le marché de la construction. Cela n'empêcherait pas le fonctionnement d'une loi qui a fait la preuve de ses qualités et qu'il conviendrait de ne pas rendre inapplicable par certaines dispositions que le Gouvernement veut faire voter. (Applaudissement sur les bancs du groupe Progrès et démocratie moderne.)

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

**M. André Tisserand, rapporteur.** Je n'ai certes pas l'intention de répondre à toutes les observations qui ont été formulées.

Je tiens cependant à dire que la commission n'est pas en opposition avec le Gouvernement, si ce n'est sur un point précis.

La commission souhaite, en effet, que certains constructeurs qui participent à des opérations de faible ampleur — opérations dont on pourrait d'ailleurs limiter le volume, et nous sommes prêts à accepter des amendements en ce sens — puissent construire par eux-mêmes dans le cadre de la loi de 1938, ce qui est actuellement le cas, sans contrat de construction.

Nous ne voyons aucun inconvénient à ce que tous les autres constructeurs soient, en revanche, soumis à l'obligation du contrat de construction, auquel cas la plupart des articles que nous avons insérés dans le texte ne s'appliqueraient qu'à un petit nombre de sociétés, celles qui n'auraient pas de contrat de construction.

Je voudrais également présenter deux observations que j'estime importantes et que nous retrouverons ultérieurement.

La première a trait à l'obligation d'un acte notarié. Dans ce domaine, il faut aller jusqu'au bout dans un sens ou dans l'autre.

Il faudra qu'un jour ou l'autre le Gouvernement dise si le notariat est utile ou non à la construction. Je crois qu'il est utile, puisque la loi de 1967 a établi l'obligation d'actes notariés pour toute une série de contrats. S'il est utile, il n'y a aucune raison pour que la conclusion d'un contrat établissant une société n'entraîne la responsabilité de personne et que l'on s'en remette au hasard de papiers qu'on a pu faire signer à un certain nombre d'associés.

Malgré tout, la plupart des notaires français étant gens honorables, quoi qu'on puisse écrire dans une certaine presse, le contrôle exercé au moment de la constitution des sociétés et les conseils qu'ils sont à même de donner me paraissent loin d'être inutiles. Je ne peux ici énumérer toutes les sociétés civiles immobilières qui ont reçu des conseils pertinents des notaires qu'elles ont consultés.

Par ailleurs, je voudrais présenter quelques observations au sujet de ce pourcentage de 10 p. 100. En effet, nous allons le retrouver dans le « contrat de construction » qui constitue l'un des éléments essentiels du texte que nous examinons.

A notre avis, l'une des difficultés qui suscitent les conflits entre les promoteurs et les associés de la future société de copropriétaires provient du fait qu'il est pratiquement impossible, dans l'état actuel de la construction, de connaître exactement le volume des engagements, sauf évidemment en cas de vente à l'état de futur achèvement ou de vente à terme, opérations qu'on souhaiterait, dans les milieux gouvernementaux, voir se multiplier.

En réalité, tout praticien de la construction connaît les aléas de la réalisation, même si le contrat a été étudié avec l'entreprise de façon précise. Il sait en effet que telle entreprise ne peut pas livrer tel profilé dont la qualification a été modifiée dans le temps, ou bien qu'elle ne peut pas effectuer la livraison dans les délais voulus parce que les copropriétaires ont estimé, pendant la construction, qu'il fallait édifier un placard là où il n'était pas prévu ou agencer tel emplacement dans une salle de bains.

Toute réalisation de l'objet social est donc subordonnée à un certain nombre de majorations, absolument imprévisibles à l'origine. C'est pourquoi les difficultés sont si nombreuses quand un supplément de 1 ou 2 p. 100 est demandé aux copropriétaires, d'où des discussions sans fin sur les majorités nécessaires pour arriver aux modifications de l'objet social.

Ce serait donc purifier le marché de la construction que de fixer à l'origine, et de façon précise, dans tous les cas, la valeur du contrat.

Par exemple, si la construction d'un immeuble doit coûter 100.000 francs, on majorera cette somme de 10 p. 100. A la fin de l'opération, l'utilisation de cette majoration de 10 p. 100 — et la commission n'a pas un amour-propre d'auteur en ce qui concerne ce pourcentage — devra être justifiée par des travaux réels, sinon l'argent sera remboursé.

Il y aurait là un esprit nouveau dans la construction. Même si l'on ne remboursait que quelques francs aux copropriétaires, l'esprit serait sans doute très différent de l'esprit actuel, qui est marqué par l'obligation, ne serait-ce que du fait des indexations et de la dégradation de la monnaie, de leur demander des majorations, deux ou trois ans après, quand les opérations sont finies.

C'est là une raison d'ordre purement psychologique. C'est aussi la possibilité pour le promoteur, dans le cadre du contrat de promotion, et même hors de ce cadre, de disposer d'une certaine marge financière sans avoir à tout moment, sauf à en justifier, à faire de nouveaux appels de fonds à des entreprises pour des transformations ou des réparations quelquefois minimes.

Pour en revenir au sujet, je pense, monsieur le ministre, que c'est à l'occasion de la discussion des articles — sauf du premier, qui pose la question de savoir si toutes les sociétés doivent

avoir ou non un contrat de construction — que nous serons appelés à voir si le débat doit continuer sous cette forme ou s'orienter dans le sens que souhaite le Gouvernement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 34, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Le Gouvernement a présenté un amendement n° 100 qui tend, après l'article 14, à insérer le nouvel article suivant :

« Les dispositions du présent titre sont insérées dans la loi du 28 juin 1938 sous l'intitulé suivant :

## CHAPITRE II

### Dispositions particulières aux sociétés ayant pour objet la construction d'immeubles à usage principal d'habitation.

Quel est l'avis de la commission ?

**M. André Tisserand, rapporteur.** La commission a accepté cet amendement. C'est une clarification nécessaire.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 100.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 35, présenté par M. le rapporteur, tend, après l'article 14, à insérer le nouvel article 14 ter suivant :

« La constitution des sociétés visées au présent titre doit être constatée par acte notarié.

« Chaque société ne peut avoir d'autre objet que de construire un ou plusieurs immeubles compris dans un même programme d'importance limitée.

« Une société ne peut confier à un tiers l'élaboration et la réalisation de tout ou partie de son programme de construction qu'en vertu d'un contrat conforme au titre III de la présente loi. Ce contrat est annexé aux statuts. »

L'amendement n° 101, présenté par le Gouvernement, tend, après l'article 14, à insérer le nouvel article suivant :

« La loi du 28 juin 1938 est complétée par un article 5 ainsi rédigé :

« Les sociétés régies par la présente loi, et qui ont pour objet la construction d'immeubles à usage principal d'habitation, sont soumises aux dispositions du présent chapitre.

« Chaque société ne peut avoir d'autre objet que la réalisation d'un ou plusieurs immeubles compris dans un même programme défini par ses statuts.

« Une société ne peut entreprendre les travaux en vue de la réalisation de son programme de construction qu'en vertu d'un contrat conforme au titre III de la loi n° du du . Ce contrat est annexé aux statuts. »

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

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Sur ce problème, le Gouvernement et la commission ont des positions quelque peu contradictoires étant donné — je le confesse pour la commission, et M. le ministre de l'équipement et du logement ne me reprochera pas de le dire pour le Gouvernement — qu'ils ont été l'un et l'autre assez malhabiles à traduire exactement ce qu'ils voulaient.

M. le rapporteur et M. le ministre ont indiqué qu'ils ne souhaitaient ni l'un ni l'autre voir disparaître les sociétés régies par la loi de 1938. Or je crois que les dispositions que l'un et l'autre proposent à l'Assemblée sont précisément de nature à les faire disparaître dans la très grande majorité des cas.

N'y aurait-il pas tout de même une conciliation possible entre le Gouvernement et la commission afin d'atteindre l'objectif qui, d'après M. le ministre et M. le rapporteur, paraît être commun au Gouvernement et à la commission, c'est-à-dire conserver ces sociétés en les purgeant d'un certain nombre des dangers qu'elles présentent ?

L'idée de la commission, imparfaitement traduite, j'en conviens, est celle-ci : ou la société s'adresse à un tiers, et dans ce cas c'est le contrat de construction, nous sommes bien d'accord, ou bien elle ne s'adresse pas à un tiers, et elle fait réaliser les opérations par ses propres organes, son gérant, son pré-

sident, que sais-je ? Dans cette hypothèse on va lui imposer des précautions qui apporteront aux associés des garanties semblables à celles que leur apporterait la conclusion d'un contrat de construction.

Si M. le ministre de l'équipement et du logement acceptait ce point de vue, je pense que sur des points assez secondaires — telle la forme notariée — la commission, tenant compte de son esprit de conciliation, montrerait de son côté un esprit de conciliation au moins égal, sinon supérieur.

Je propose donc, monsieur le ministre, que vous n'insistiez pas pour maintenir le quatrième alinéa de votre article additionnel et que vous admettiez l'hypothèse dans laquelle la société ne s'adresse pas à un promoteur et fait accomplir l'opération par ses organes sociaux, moyennant l'inscription dans les textes suivants — et qu'il faudrait peut-être d'ailleurs renvoyer à la commission pour qu'elle les mette au point — de dispositions qui apporteraient aux associés des garanties semblables à celles qui découlent d'un contrat de construction.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** J'ai deux remarques à faire.

Selon M. Claudius-Petit, on peut parfaitement assimiler les opérations qui se déroulent dans le cadre de la construction, et particulièrement de la loi de 1938, c'est-à-dire les opérations d'acquisition, à des opérations courantes dans le domaine commercial et industriel.

**M. Eugène Claudius-Petit.** Ce n'est pas exactement ce que j'ai dit.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Il n'est pas possible d'admettre un tel point de vue. Il y a déjà des lois qui garantissent l'épargne. Quelles lois faut-il pour garantir l'épargne lorsqu'il s'agit de logements, c'est-à-dire en réalité d'efforts d'épargne, qui non seulement absorbent toute l'épargne mais qui endettent un individu quelquefois pour vingt-cinq ou trente ans ?

Si donc il y a un domaine où il faut faire quelque chose pour protéger les intéressés, c'est celui-là.

Que faut-il faire ? Il y a vraiment deux voies tout à fait divergentes.

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Elles reviennent au même !

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Elles ne reviennent pas au même, monsieur Foyer, car, dans un cas, on s'en remet à la généralisation du contrat de promotion, en disant : aucune opération de ce type ne peut se faire sans qu'il y ait un contrat qui engage un promoteur à la bonne fin de l'exécution du programme.

C'est la thèse que je soutiens. En effet, qu'on le veuille ou non, il n'y a pas d'opération de construction qui se fasse sans promoteur. Par conséquent, je récuse les dispositions de la commission, selon lesquelles dans la plupart des cas où il y aura promoteur il y aura contrat, et dans les autres cas où il n'y aura pas de promoteur il n'y aura donc pas de contrat.

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Me permettez-vous de vous interrompre, monsieur le ministre ?

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Volontiers, monsieur Foyer.

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Je crois qu'il y a un malentendu formel entre nous, alors qu'au fond nous sommes d'accord.

Ce qui semble fâcheux à la commission, c'est d'imposer dans tous les cas à ces sociétés d'avoir recours à un tiers promoteur. Cela lui paraît de nature à aggraver finalement le coût de l'opération.

La commission, en fin de compte, ne serait pas opposée à ce qu'on mentionne dans le texte que, dans le cas où les opérations de promotion seraient faites par le gérant de la société, ou par

son président directeur général s'il s'agit d'une société anonyme, ce mandataire salarié aurait, à l'égard de cette dernière, des obligations identiques à celles d'un promoteur.

Ce que nous ne jugeons pas utile, c'est de faire intervenir systématiquement un tiers dont l'intervention, finalement, se traduira par un alourdissement du coût de la construction. Mais nous ne sommes pas du tout opposés, bien au contraire, lorsque c'est le gérant ou un associé qui fait la promotion, à ce qu'il supporte en cette qualité les obligations d'un promoteur.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Dans ces conditions, je me rallie à la position de la commission.

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Cela dit, monsieur le ministre, vous avez présenté des objections dont certaines — je le dis en mon nom personnel — sont solides.

On me permettra notamment de dire, toujours à titre personnel, que je ne suis pas d'accord avec le rapporteur sur la nécessité de l'acte notarié. C'est trop ou trop peu, et si on veut l'imposer ici, il faut l'imposer pour toutes les sociétés.

Je suggérerais que nous réservions ces amendements qui se placent après l'article 14, que la commission des lois se réunisse à quatorze heures trente pour les réexaminer, avec votre participation ou celle de commissaires du Gouvernement, et que nous en reprenions la discussion au début de la séance de cet après-midi.

**M. le président.** La parole est à M. Claudius-Petit, pour répondre au Gouvernement.

**M. Eugène Claudius-Petit.** Je me rallie à la proposition comme à l'argumentation très claire du président de notre commission.

Je ne voudrais pas que, dans l'esprit du ministre, puisse se glisser l'idée que mon intervention avait pour but de moins bien protéger l'épargne ou ceux qui ont construit dans le cadre de la loi de 1938.

Depuis 1957, je préside aux destinées d'un organisme qui a pour unique mission d'introduire plus de moralité dans les rapports entre ceux qui construisent et ceux qui acquièrent un logement. Si tous les conseils ou les avertissements que nous avons dispensés avaient été mieux entendus, un certain nombre de scandales, et parmi les plus éclatants, n'auraient pas défrayé la chronique. Malheureusement, les Français ont l'habitude de ne pas respecter la loi !

Un respect accru de la loi existante me paraît, en l'espèce, préférable à l'élaboration de nouveaux textes qui risquent de ne pas être mieux observés.

**M. le président.** Les amendements n° 35 et 101 ainsi que les autres amendements tendant à insérer des articles additionnels après l'article 14 sont réservés.

[Avant l'article 15.]

**M. le président.** Je donne lecture de l'intitulé du titre III :

### TITRE III

#### Contrat de construction.

M. le rapporteur et M. Foyer ont présenté un amendement n° 44 qui tend à rédiger ainsi l'intitulé du titre III : « Contrat de promotion immobilière ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** Il s'agit d'une simple formalité. Le « contrat de construction » a une signification assez large. Le « contrat de promotion immobilière », pour l'opinion publique comme pour le législateur, est une notion plus précise.

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

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Le Gouvernement est d'accord.

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

## [Article 15.]

**M. le président.** « Art. 15. — L'article 1779 du code civil est ainsi modifié :

« Il y a quatre espèces principales de louage d'ouvrage et d'industrie :

« 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup>. — Sans changement.

« 4<sup>o</sup> ... celui des personnes agissant en vertu d'un contrat de construction. »

M. le rapporteur et M. Foyer ont présenté un amendement n<sup>o</sup> 45 qui tend à supprimer cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** Mesdames, messieurs, nous voici au faite du problème. Si nous avons eu une nuit que j'ai qualifiée de « nuit des juristes », je ne voudrais pas être l'ouvrier de la onzième heure du code civil, car le texte que nous vous soumettons, et qui a pour objet de modifier assez profondément celui du Gouvernement, est évidemment un élément essentiel du projet.

La volonté du Gouvernement — nous verrons qu'il y a peut-être d'autres moyens pour la satisfaire — que ceux qui ont été proposés dans ce projet de loi — est que le promoteur avec lequel un contrat de construction ou de promotion a été signé soit tenu, dans son activité, non seulement à une obligation de diligence mais aussi à une obligation de résultat. Autrement dit, on a voulu que, comme dans le contrat d'entreprise, le constructeur, lorsqu'il est promoteur, et le promoteur, même lorsqu'il n'est pas constructeur, soient, l'un et l'autre, contraints de livrer la chose exempte de tout vice et, en tout état de cause, responsables des vices apparents ou cachés.

A la vérité, je crois que la méthode qui a été suivie par les rédacteurs du projet est, là aussi, insuffisante, en tout cas peu satisfaisante.

En effet, pour résoudre le problème qui leur était soumis, les rédacteurs du projet ont pensé que la solution la plus satisfaisante consisterait à modifier l'article 1779 du code civil, qui établit les différentes sortes de contrats de louage d'ouvrage et d'industrie, en insérant, à côté des autres contrats de même nature, celui « des personnes agissant en vertu d'un contrat de construction », donc en l'occurrence les promoteurs.

Quant à l'importance du louage d'industrie du point de vue des obligations de résultat, les rédacteurs du projet ont vraisemblablement commis quelque confusion.

En effet, à l'heure actuelle, les promoteurs sont dans l'ensemble — les contrats étant fort variables — soumis à des obligations qui naissent du contrat de mandat, et il semble que le simple fait de changer le frontispice en déclarant qu'il s'agirait désormais d'un contrat de louage aurait pour effet de créer cette obligation de résultat.

C'est une information inexacte. Il eût fallu le dire dans le texte. Or non seulement on ne l'a pas dit, mais nous verrons que la plupart des articles proposés ont pour effet de déclarer que ce louage est en réalité un contrat de mandat, tout au moins dans une grande partie de son objet.

Un grand nombre de personnes qui exercent actuellement des fonctions dans le cadre d'un contrat de louage ne sont point tenues à une obligation de résultat. Cela tient sans doute à l'origine de certains de ces contrats, c'est-à-dire à la différence que nous trouvons, dans l'ancien droit romain, entre les *artes liberales*, ces arts libéraux assimilables au mandat, et les *artes serviles* ou *fabriles*, ces arts manuels qui semblaient peu intéressants car maniant la matière.

Il faut reconnaître que la jurisprudence a évolué dans un sens bien contraire à celui des origines romaines, puisque, à notre époque, le contrat qui lie un médecin, voire un avocat, à son client est non pas un contrat de mandat mais un contrat de louage d'industrie.

Personne n'ose prétendre que l'avocat est tenu de gagner son procès, ou alors peu d'entre nous auraient accepté de revêtir la robe ! Quant aux médecins, je ne sais s'il ne faudrait pas considérer comme une catastrophe pour l'humanité l'obligation qui leur serait faite de guérir éternellement leurs malades.

Le fait d'inscrire dans le contrat de louage l'existence d'un nouveau contrat de promotion immobilière n'aboutira en aucune façon à l'obligation de résultat, sauf à l'inscrire dans les textes dont nous discutons.

Or, justement, ces textes disposent à peu près le contraire. C'est si vrai que le nouvel article 1779, 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup>, 4<sup>o</sup> du code civil va avoir tellement d'annexes qu'il va ressembler bientôt au code général des impôts et qu'il faudra un jour le renuméroter pour pouvoir s'y retrouver.

En réalité, tous ces articles se rapprochent du mandat, puisque aussi bien on explique qu'on est tenu des obligations de l'un ou de l'autre. Cela se comprend d'ailleurs, car c'est une maladie du droit français, une maladie de la psychologie française de vouloir toujours insérer les règles de la vie contemporaine par comparaison à des éléments anciens.

J'ai souvenir d'un article paru dans une revue estudiantine, où des étudiants disaient, en se promenant dans Venise, que cette ville ressemblait à Bruges, tandis que d'autres, se promenant dans Bruges, y voyaient un ressemblance avec Venise. (*Sourires.*) Une telle attitude est typiquement française. Bruges est Bruges, même si elle est quelquefois dénommée la Venise du Nord, et elle n'a sans doute de commun avec Venise que les fondateurs.

**M. Jean Foyer, président de la commission.** A telle enseigne qu'on n'appelle jamais Venise la Bruges de l'Adriatique !

**M. André Tisserand, rapporteur.** Effectivement !

C'est, j'y insiste, une déformation de l'esprit français que de chercher à faire entrer dans des cadres anciens des notions de l'époque actuelle. On ne peut plus le faire, hélas ! Nous le regrettons, M. le président de la commission et moi-même, qui avons l'un et l'autre été formés à l'école de Cujas et de quelques autres, aux arcanes du droit romain, lequel avait atteint un certain degré de perfection dans divers domaines.

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Nous devons tout de même, monsieur le rapporteur, nous inspirer du vers d'André Chénier :

« Sur des papiers nouveaux, faisons des vers antiques. » (*Sourires.*)

**M. André Tisserand, rapporteur.** C'est ce que nous nous efforçons de faire, à propos de ce projet de loi, monsieur le président de la commission.

A la vérité, les propositions de la commission ont pour objet de s'écarter purement et simplement du contrat de louage traditionnel, de s'écarter purement et simplement du contrat de mandat et d'établir purement et simplement un contrat de promotion immobilière.

De toute évidence, il n'a jamais pu être question dans l'ancienne Rome, chez Loiseau, ni dans la coutume de Bourgogne ou dans celle de Franche-Comté ni, à plus forte raison, dans le code civil, de promotion immobilière. Cette notion, à ma connaissance, n'était guère connue à l'époque. Puisqu'il s'agit d'un fait social nouveau, il faut le traduire juridiquement par un contrat nouveau.

C'est la raison pour laquelle la commission propose à l'Assemblée toute une série d'amendements, qui font d'ailleurs l'objet de sous-amendements, propres à instituer une sorte de mandat d'intérêt commun qui traduit une notion très élaborée de l'obligation de résultat et qui donnera satisfaction aux préoccupations qui ont été exprimées.

Voilà, mesdames, messieurs, ce que je voulais dire sur l'ensemble de ce texte. A l'occasion de l'examen des articles, nous mesurerons l'étendue des obligations du promoteur constructeur.

Il convient d'appeler l'attention de l'opinion publique sur l'importance fondamentale des dispositions soumises à l'Assemblée nationale. Car c'est la première fois, en matière de construction, exception faite de la loi de 1967, que nous allons faire obligation à ceux qui construisent pour le compte d'autrui, à savoir les promoteurs immobiliers, d'assurer d'une façon ou d'une autre la bonne fin matérielle et financière des opérations qu'ils entreprennent.

Le texte que vous nous proposez, monsieur le ministre, sauf à l'insérer d'une autre façon dans le code civil — et chacun d'entre nous s'efforce d'apporter sa pierre, sous une forme ou sous une autre, compte tenu de sa formation particulière — apporte une solution à un problème très important, celui d'une promotion dans certains cas douteux puisque, désormais, par l'intervention d'une garantie de crédit et de tiers, les promoteurs seront protégés comme le sont la plupart des autres personnes subissant les erreurs d'un mandataire ou celles d'un loueur de services. Je pense aux contrats de caution et aux garanties de

caution qui existent dans certaines professions libérales, notamment le notariat et aux différentes assurances qui existent dans le contrat d'entreprise.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** J'interviendrai sur les amendements.

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

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Monsieur le ministre, je crois que, logiquement, il serait utile que vous preniez position dès maintenant sur l'amendement n° 45 qui tend à supprimer l'article 15 du projet du Gouvernement, car cet article a trait au contrat que vous avez appelé contrat de construction et que nous proposons d'appeler contrat de promotion immobilière dans la catégorie du louage d'ouvrage.

Si l'Assemblée adopte l'amendement n° 45 de la commission, elle abandonne la qualification de louage d'ouvrage.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Ce qui importe pour le Gouvernement, c'est l'amendement n° 48 sur lequel j'envisageais d'intervenir sur le plan des principes.

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

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Je propose alors de réserver l'article 15 et de passer immédiatement à l'examen de l'article 16 du projet de loi.

**M. le président.** La réserve demandée par la commission est de droit.

L'amendement n° 45 et l'article 15 sont réservés.

[Avant l'article 16.]

**M. le président.** M. Tisserand, rapporteur, et M. Foyer ont présenté un amendement n° 46 qui tend, avant l'article 16, à insérer les dispositions suivantes :

#### CHAPITRE I<sup>er</sup>

##### Dispositions générales.

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

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Cet amendement n° 46 ne présente aucune difficulté et le Gouvernement ne peut pas le refuser.

Comme les dispositions qui vont suivre sont les unes applicables à l'ensemble des contrats de promotion immobilière et les autres spéciales aux contrats de promotion immobilière ayant pour objet la construction d'immeubles à usage d'habitation, la commission propose, pour la clarté de ces textes, de les répartir entre deux chapitres, l'un comportant les dispositions générales et le second contenant les dispositions applicables à la construction d'immeubles à usage d'habitation, ou d'immeubles à usage d'habitation et à usage professionnel.

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

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Le Gouvernement accepte l'amendement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 46, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

[Article 16.]

**M. le président.** Je donne lecture du premier alinéa de l'article 16 et de l'intitulé de la section IV :

« Art. 16. — Il est ajouté au code civil (livre III, titre VIII, chapitre III) une section IV ainsi conçue :

#### Section IV. — Du contrat de construction.

**M. Tisserand, rapporteur, et M. Foyer ont présenté un amendement, n° 47, qui tend à substituer aux deux premiers alinéas de cet article les dispositions suivantes :** « Au livre III

du code civil, il est ajouté un titre VIII bis ainsi conçu : Titre VIII bis. — Du contrat de promotion immobilière. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** C'est une conséquence de l'amendement adopté il y a quelques instants.

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

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Je crois qu'il serait bon de réserver cet amendement, comme nous l'avons fait pour l'article 15.

En effet, cet amendement implique une prise de position sur la nature du contrat. L'Assemblée va la trancher en se prononçant sur l'amendement n° 48, deuxième rectification, que la commission a proposé.

**M. le président.** L'amendement n° 47 est réservé.

#### ARTICLE 1799-1 DU CODE CIVIL

**M. le président.** Je donne lecture du texte proposé pour l'article 1799-1 du code civil :

« Art. 1799-1. — Le contrat de construction est celui par lequel une personne dite « promoteur-construteur » s'oblige envers le maître de l'ouvrage à procéder ou à faire procéder moyennant un prix convenu à un ensemble d'opérations techniques concourant à l'édification d'un bâtiment, ainsi qu'à tout ou partie des opérations administratives, juridiques et financières ayant le même objet. »

Je suis saisi de deux amendements pouvant être soumis à une discussion commune.

Le premier, n° 48, deuxième rectification, est présenté par M. Tisserand, rapporteur, et M. Foyer, et tend à substituer au texte proposé pour l'article 1799-1 du code civil le texte suivant :

« Art. 1831-1. — Le contrat de promotion immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel une personne dite « promoteur immobilier » s'oblige envers le maître d'un ouvrage à faire procéder, pour un prix convenu, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à la réalisation d'un programme de construction d'un ou de plusieurs édifices, ainsi qu'à procéder lui-même ou à faire procéder, moyennant une rémunération convenue, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet. Il est garant de l'exécution des obligations contractées par les personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage.

« Si le promoteur s'engage à exécuter lui-même partie des opérations du programme, il est tenu, quant à ces opérations, des obligations d'un locateur d'ouvrage. »

Le deuxième, n° 107, est présenté par le Gouvernement et tend à substituer au texte proposé pour l'article 1799-1 du code civil, le texte suivant :

« Art. 1831-1. — Le contrat de promotion immobilière est une convention par laquelle une personne dite « promoteur immobilier » s'oblige envers le maître d'un ouvrage, moyennant une rémunération convenue, à procéder ou faire procéder pour un prix prévu, à la réalisation d'un programme de construction d'un ou plusieurs édifices, ainsi qu'à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant à l'exécution du programme. »

La parole est à M. le rapporteur pour défendre l'amendement n° 48, deuxième rectification.

**M. André Tisserand, rapporteur.** Par sa dernière rédaction, cet amendement n° 48, deuxième rectification, est évidemment différent dans son principe général et même dans son principe juridique des rédactions précédentes. C'est dire combien nous avons du naviguer au plus près en présence de textes difficiles de droit civil.

Laisant à M. le président de la commission le soin d'exposer l'économie juridique de ces problèmes, je voudrais simplement préciser que la commission a tranché un problème qui semble ne pas avoir été réglé par le projet du Gouvernement et qui touchait à la définition des fonctions et obligations du promoteur.

En effet, lorsqu'on lit le texte du Gouvernement, une incertitude apparaît sur l'ampleur des fonctions du promoteur. On peut concevoir, en effet, le promoteur sous un double aspect.

Première possibilité : le promoteur prend en charge l'ensemble des opérations préalables à la construction, ainsi que la surveillance des opérations matérielles de cette construction, c'est-à-dire des opérations d'entreprise général. Il devient alors véritablement un promoteur-constructeur, puisque depuis l'origine, de l'achat des terrains et l'établissement des devis jusqu'à la réalisation définitive des travaux, il accomplit l'ensemble des opérations.

Deuxième possibilité, le promoteur s'identifie à un prestataire de services et seulement à cela, c'est-à-dire qu'il est un intermédiaire dont la mission est de mener à bien les opérations préalables au contrat passé avec les différentes entreprises qui correspondent à la réalisation juridique et administrative et aux passations de marché, ainsi que d'assurer la surveillance, la réception et le règlement financier des travaux de construction.

La commission a choisi cette dernière définition du promoteur, étant entendu que rien ne l'empêchera de réaliser des opérations d'entreprise générale, mais il le fera cette fois dans le cadre d'un second contrat qui donne toute satisfaction — le contrat d'entreprise — lequel est sans doute un des plus sévères qui soit actuellement régi par le code civil.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Monsieur le président, je suis ouvert à tous les aménagements intellectuels sur le plan de la théorie pourvu que le résultat pratique poursuivi par le Gouvernement dans cette affaire soit atteint. Je me rallie par conséquent à la thèse de la commission.

Je le fais d'autant plus facilement que le contrat de promotion immobilière est un contrat mixte qui comporte pour partie des éléments du mandat et pour partie des éléments du louage d'ouvrage.

La commission propose de substituer au contrat de louage avec représentation, proposé par le Gouvernement, un contrat de mandat avec obligation de résultat. Bien ! Ce qui m'importe beaucoup plus que la dénomination du contrat et l'idée à laquelle on le rattache, c'est son contenu. Il faut que ce contrat assure à l'accédant à la propriété la même sécurité qu'il pourrait trouver s'il acquérait son logement par un contrat de vente, c'est-à-dire dans le cadre de la loi de 1967.

Aux yeux du Gouvernement, cela signifie, d'abord que le contrat de promotion immobilière doit imposer au promoteur la livraison, à l'accédant à la propriété, d'un logement conforme à ce qui lui a été annoncé, au prix convenu et dans le délai prévu ; ensuite, que le maître d'ouvrage doit pouvoir trouver dans le promoteur le véritable responsable de la mission qui lui a été confiée.

Tels sont les deux éléments importants pour le Gouvernement. Dans la mesure où l'amendement de la commission apporte cette sécurité au maître d'ouvrage, et si la commission peut me donner cette assurance, le Gouvernement est prêt à accepter sa proposition et, par conséquent, s'en remet à la sagesse de l'Assemblée.

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

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Monsieur le président, je constate avec une satisfaction profonde que les vues du Gouvernement et de la commission coïncident finalement.

En toute hypothèse, il était utile de la part de la commission d'intervenir, comme elle l'a fait par son amendement deux fois rectifié. En effet, le projet du Gouvernement, tel qu'il est rédigé — et j'observe d'ailleurs à ce propos qu'il existe une certaine différence entre l'exposé des motifs, généralement clair en tant qu'il énonce une politique législative, et les articles qui, ordinairement et malheureusement, étaient quelquefois beaucoup moins — le projet du Gouvernement, dis-je, n'énonçait pas de manière parfaitement claire que le promoteur, en tant qu'il agit comme mandataire du maître d'ouvrage, était garant de l'exécution des obligations contractées par les personnes avec lesquelles il avait traité au nom du mandant. Certes, le texte gouvernemental disait bien que ce contrat était un louage d'ouvrage, mais après que l'article 1<sup>er</sup> l'ait indiqué, les autres articles consacrés à ce contrat s'inspiraient exclusivement de la notion de mandat, sans dire que le promoteur, lorsqu'il avait traité comme mandataire, était une sorte de commissionnaire du contrat de louage.

Eh bien ! cela, l'amendement de la commission l'écrit dans les termes les plus nets dans la dernière phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article 1831-1 : « Il est garant de l'exécution des obligations contractées par les personnes avec lesquelles il traite au nom du maître de l'ouvrage ».

Cela dit, comme M. le ministre de l'équipement et du logement l'a noté tout à l'heure, nous sommes en présence d'un contrat qui fait naître des obligations de deux types : les unes en font un contrat de louage d'ouvrage, les autres un contrat de mandat.

Si l'élément principal était le louage de l'ouvrage, il ne serait probablement pas nécessaire de faire de la promotion immobilière un contrat spécial, si ce n'est pour régler le sort de son élément accessoire, celui de mandat.

Si l'on considère l'élément mandat comme prédominant, il faut adopter, me semble-t-il, la rédaction de la commission.

Mais, encore une fois, la qualification est un peu indifférente dès l'instant où nous nous sommes mis d'accord sur les principes. L'essentiel, aux yeux de la commission, était de ne pas mélanger des notions auxquelles les juristes essaient de tenir ferme, notamment la distinction fondamentale entre les opérations qu'une personne s'oblige à accomplir pour le compte d'autrui, opérations matérielles ou acte juridique. Lorsque l'objet de l'obligation est l'exécution d'une opération matérielle, nous sommes en présence d'un contrat de louage d'ouvrage. Lorsque l'opération que le contractant s'oblige à faire envers l'autre est la conclusion d'un acte juridique avec une tierce personne, nous sommes en présence d'un mandat.

Jusqu'à maintenant ces notions sont restées claires dans le droit privé français. Il était souhaitable de ne pas les confondre dès l'instant où ce mélange ne répondait pas à une nécessité. Il vous appartenait, en partant d'une analyse de la pratique, plus économique que juridique, de dire si, dans le contrat de promotion, les opérations exécutées personnellement par le promoteur constituaient bien le principal ou si, au contraire, l'aspect essentiel de ce contrat consistait, de la part du promoteur, à traiter pour le compte du maître de l'ouvrage avec des tiers.

Il semble, monsieur le ministre, que, vous ralliant à l'amendement n° 48 (2<sup>e</sup> rectification), vous ayez considéré que cet aspect était prédominant. S'il en est ainsi, je crois que l'amendement de la commission répond bien à vos intentions, qui nous sont d'ailleurs communes.

Si nous avions eu davantage de temps, selon le mot de Pascal, nous aurions peut-être réussi à être plus brefs dans la définition de ce contrat. Souhaitons que l'occasion nous soit offerte une autre fois d'y réfléchir plus longuement et de retourner d'avantage notre plume dans l'encrier.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 48 rectifié ?

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Le Gouvernement est d'accord.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 48 (2<sup>e</sup> rectification), accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** En conséquence, ce texte devient l'article 1799-1 du code civil et l'amendement n° 107 devient sans objet.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Monsieur le président, je demande une suspension de séance de quelques instants.

**M. le président.** La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à onze heures dix, est reprise à onze heures trente-cinq.)

**M. le président.** La séance est reprise.

Nous poursuivons la discussion de l'article 16 du projet de loi.

#### ARTICLE 1799-2 DU CODE CIVIL

**M. le président.** Je donne lecture du texte proposé pour l'article 1799-2 du code civil :

« Art. 1799-2. — Le contrat de construction confère au promoteur-constructeur les pouvoirs du maître de l'ouvrage pour la conclusion et l'exécution des contrats nécessaires à

l'édification du bâtiment, tel qu'il est prévu au contrat et pour le prix convenu, et pour la réception des travaux et la liquidation des marchés.

« Toutefois, le promoteur-constructeur ne peut emprunter ou consentir des actes de disposition pour le compte du maître de l'ouvrage qu'en vertu d'une stipulation expresse. »

M. Tisserand, rapporteur, et M. Foyer ont présenté un amendement n° 49 rectifié qui tend à substituer au texte proposé pour cet article le texte suivant :

« Art. 1831-2. — Le contrat emporte pouvoir pour le promoteur de conclure les contrats, recevoir les travaux, liquider les marchés et généralement celui d'accomplir, à concurrence du prix global convenu, au nom du maître de l'ouvrage, tous les actes qu'exige la réalisation du programme.

« Toutefois, le promoteur n'engage le maître de l'ouvrage par les emprunts qu'il contracte ou par les actes de disposition qu'il passe, qu'en vertu d'un mandat spécial contenu dans le contrat ou dans un acte postérieur.

« Le maître de l'ouvrage est tenu d'exécuter les engagements contractés en son nom par le promoteur en vertu des pouvoirs que celui-ci tient de la loi ou de la convention. »

Je suis saisi d'un sous-amendement n° 108 présenté par le Gouvernement, qui tend à rédiger ainsi le premier alinéa du texte proposé par cet amendement pour l'article 1831-2 du code civil :

« Art. 1831-2. — Le contrat de promotion immobilière confère au promoteur les pouvoirs du maître de l'ouvrage pour la conclusion et l'exécution des contrats nécessaires à la réalisation du programme convenu, au prix prévu, et pour la réception des travaux et la liquidation des marchés. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 49 rectifié.

**M. André Tisserand, rapporteur.** L'amendement fixe les pouvoirs qui sont dévolus en vertu du contrat de promotion immobilière.

Il nous a paru nécessaire de préciser certains points, notamment la nature du mandat, qui doit être spécial et qui peut être contenu dans l'acte d'origine ou dans l'acte postérieur.

En fait, nous reprenons le texte du Gouvernement pour rester dans le cadre des discussions qui se sont déroulées ce matin.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement, pour soutenir le sous-amendement n° 108.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** J'accepte l'amendement de la commission et je retire le sous-amendement du Gouvernement.

**M. le président.** Le sous-amendement n° 108 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 49 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix le texte proposé pour l'article 1799-2 du code civil, modifié par l'amendement n° 49 rectifié.

(Ce texte, ainsi modifié, est adopté.)

#### ARTICLE 1799-3 DU CODE CIVIL

**M. le président.** Je donne lecture du texte proposé pour l'article 1799-3 du code civil :

« Art. 1799-3. — Le maître de l'ouvrage est tenu d'exécuter les engagements contractés en son nom par le promoteur-constructeur en vertu des pouvoirs que celui-ci tient de la loi ou de ceux qui sont conventionnellement conférés.

« Le transfert des droits du maître de l'ouvrage sur l'immeuble durant la période d'exécution du contrat de construction substitue de plein droit le cessionnaire dans l'ensemble des droits et obligations nés du contrat de construction. »

M. Tisserand, rapporteur, et M. Foyer, ont présenté un amendement n° 50 qui tend à substituer au texte proposé pour cet article le texte suivant :

« Art. 1833-3. — Si, avant l'achèvement du programme, le maître de l'ouvrage cède les droits qu'il a sur celui-ci, le ces-

sionnaire lui est substitué de plein droit, activement et passivement, dans l'ensemble du contrat.

« Le promoteur ne peut se substituer un tiers dans l'exécution des obligations qu'il a contractées envers le maître de l'ouvrage sans l'accord de celui-ci. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** Dans cette nouvelle rédaction, nous avons voulu faire apparaître l'idée, qui était celle du Gouvernement, du caractère *intuitu personae* du contrat. Le promoteur est choisi en raison de sa personnalité, de ses connaissances ou de ses qualités.

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

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Le Gouvernement est d'accord.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 50.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Collette a présenté un amendement n° 88 qui tend à compléter le texte proposé pour l'article 1799-3 du code civil par le nouvel alinéa suivant :

« Le contrat de construction est obligatoirement publié au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble, dans les formes et délais prévus aux articles 32 et 33 du décret 55-22 du 4 janvier 1955 ; un décret pris en Conseil d'Etat apportera à ce texte les modifications résultant de cette disposition. »

Je suis saisi d'un sous-amendement, n° 115, présenté par M. Tisserand, rapporteur, qui tend à compléter le texte de l'amendement par le nouvel alinéa suivant :

« Le contrat de promotion immobilière fera l'objet d'une publication dans le journal d'annonces légales du lieu du ou des immeubles à réaliser. »

La parole est à M. Collette, pour soutenir l'amendement n° 88.

**M. Henri Collette.** Le texte qui nous est proposé pour l'article 1799-3 du code civil ne prévoit pas de publication au fichier immobilier.

Or le transfert des droits du maître de l'ouvrage, durant la période d'exécution du contrat de construction, substituant de plein droit le cessionnaire dans l'ensemble des droits et obligations nés du contrat de construction, il apparaît nécessaire et essentiel que les tiers soient avertis de l'existence du contrat dans l'exécution duquel ils vont être subrogés.

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur pour faire connaître l'avis de la commission sur l'amendement n° 88 et soutenir le sous-amendement n° 115.

**M. André Tisserand, rapporteur.** La commission a accepté l'amendement. Mais, comme il s'agit d'un problème de publicité foncière, je préfère laisser M. le président Foyer, orfèvre en la matière, exposer les options prises par la commission.

Quant au sous-amendement, M. Ducloné a bien voulu reconnaître que, dans la mesure où la publicité était assurée d'une façon officielle par la conservation des hypothèques, la publication dans un journal d'annonces légales ne présentait plus qu'un intérêt mineur.

Je pense donc qu'il retirera son amendement n° 90.

**M. Guy Ducloné.** Je demande la parole.

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

**M. Guy Ducloné.** Mon amendement n° 90 vient après l'article 30, mais j'avais l'intention d'intervenir sur ce point.

Le souci qui m'a guidé dans le dépôt de cet amendement — que je retirerai, me ralliant au texte de la commission — est qu'il est indispensable que les contrats de promotion immobilière soient connus pour que les tiers puissent savoir ce qu'ils contiennent.

Le sous-amendement n° 115 prévoyant cette publication, j'y rallie.

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

**M. Jean Foyer, président de la commission.** M. le rapporteur avait trop de bonté tout à l'heure en prétendant que j'étais orfèvre en matière de publicité foncière.

En vérité, j'aurais plutôt voulu poser des questions à M. Collette avant qu'intervienne le vote sur l'amendement en question.

A supposer qu'on impose la publication du contrat de promotion à la conservation des hypothèques, ce contrat, de toute évidence — et je pense que M. Collette en sera d'accord — n'emportant ni transfert ni constitution de droits réels, la publication ou le défaut de publication ne peut avoir comme sanction une inopposabilité.

Par conséquent, c'est une publication qui est faite uniquement pour l'information des usagers. Mais je me demande alors quelle sanction on peut bien imaginer du défaut de publication.

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

**M. Henri Collette.** Il s'agit de permettre aux tiers d'être informés. C'est une publicité qui, comme une mesure conservatoire, permet de connaître les inscriptions qui peuvent frapper certaines opérations.

Certaines des inscriptions faites au bureau des hypothèques le sont à titre provisoire et il s'agit seulement pour moi de permettre à tous les intéressés de prendre connaissance des contrats de construction.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Le Gouvernement tient à souligner que l'adoption de l'amendement provoquerait nécessairement une hausse du coût de la construction sans que, sur le plan juridique, des avantages substantiels soient acquis.

Elle entraînerait, en effet, une majoration des charges accessoires qui ne grèvent déjà que trop le coût de la construction.

Je demande à l'Assemblée de prendre en considération cet état de choses, qui, hélas ! n'est pas négligeable.

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

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Les questions qu'à l'instant j'ai posées à M. Collette, révélaient, je crois, suffisamment qu'à titre personnel, je n'étais pas convaincu de la nécessité de la publicité qu'il nous propose par l'amendement n° 88.

Je ne peux pas, bien entendu, engager la commission qui a pris un parti contraire, mais je tiens à indiquer à l'Assemblée que je partage tout à fait l'avis du Gouvernement.

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 115.

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

**M. le président.** Je vais mettre aux voix l'amendement n° 88, repoussé par le Gouvernement et accepté par la commission.

**M. Jean Foyer, président de la commission.** En effet, j'ai parlé en mon nom personnel, mais M. le rapporteur a bien précisé que la commission avait accepté l'amendement.

**M. André Tisserand, rapporteur.** C'est exact.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Pour justifier encore la position du Gouvernement qui s'est opposé à l'amendement, j'ajoute un argument juridique qui me paraît essentiel : seuls les droits réels donnent lieu à publication. Or le contrat de construction ne fait naître aucun droit réel.

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

**M. Jean Foyer, président de la commission.** M. le ministre de l'équipement et du logement vient de reprendre un argument que j'ai avancé tout à l'heure. Je vais reprendre un des siens : d'après le décret du 4 janvier 1955, on ne peut publier au fichier immobilier que des actes authentiques ou sous seing privé déposés au rang des minutes d'un notaire avec reconnaissance, d'écriture et de signature.

Va-t-on encore imposer — ce que faisait d'ailleurs remarquer M. le ministre — le coût supplémentaire d'un acte notarié pour publier un contrat de construction qui ne constitue ni ne transfère de droits réels et, par sa nature même, est inopposable aux tiers ? Véritablement, cette publication ne s'impose pas ; elle aurait, au contraire, l'inconvénient d'alourdir le coût des opérations. Je crois donc qu'il ne faut pas la voter.

**M. le président.** La parole est à M. Bertrand Denis, pour répondre à la commission.

**M. Bertrand Denis.** Monsieur le ministre, en l'espèce, il y a deux points de vue, celui des juristes, et il semble qu'il y ait des précédents — mais je ne suis pas un juriste et je laisse mes collègues se prononcer — et celui du prix.

Il est très facile de dire que cette disposition va coûter cher. Si le prix est élevé, je suis prêt à vous suivre, mais il y a eu assez de déconvenues dans ce genre d'activités pour qu'on prenne des précautions. Il faudrait donc savoir quel pourcentage de la dépense cela représente.

Mettez cartes sur table pour que les non-initiés, dont je suis, puissent juger ! *(Applaudissements sur plusieurs bancs.)*

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

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Etant donné qu'il s'agit d'un acte qui ne fait pas naître de droits réels, mais simplement des obligations, il est vraisemblable que les intérêts éventuels seront généralement peu portés à lever un état des inscriptions pour savoir si un contrat de promotion immobilière a été publié.

Auraient-ils cette curiosité qu'ils se heurteraient aux difficultés de fonctionnement des conservations hypothécaires dans certaines agglomérations urbaines et aux délais considérables demandés pour la délivrance d'un état.

Je crois vraiment que cette publication ne sert à rien et qu'il ne faut pas voter, je le répète encore, l'amendement n° 88.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** M. Bertrand Denis a posé une question précise à laquelle je vais essayer d'apporter une réponse précise.

Si cette disposition était adoptée, elle entraînerait pour un appartement de 100.000 francs une charge supplémentaire de 3.000 à 4.000 francs.

Cette indication se passe de commentaires.

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

**M. Henri Collette.** Je me permettrai ultérieurement de rectifier le chiffre avancé par M. le ministre. Je ne veux pas engager un débat sur ce sujet en séance publique, mais j'affirme que ce chiffre est tout à fait inexact.

En ce qui concerne l'objet de mon amendement, le décret pourrait très bien prévoir qu'il ne s'agira pas obligatoirement d'un contrat notarié, que vous allez d'ailleurs prévoir. La formalité pourrait être accomplie autrement qu'à la suite du dépôt du contrat de société au rang des minutes d'un notaire. Puisque vous souhaitez, monsieur le ministre, que le contrat ne soit pas notarié, le décret peut parfaitement prévoir que la formalité d'inscription ne sera pas prise et mentionner la dispense de l'obligation d'un contrat notarié.

Une telle disposition existe dans d'autres domaines ; notamment des publicités sont faites pour des actes administratifs sans donner lieu à un dépôt.

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Parce que ces actes administratifs sont des actes authentiques, monsieur Collette.

**M. Henri Collette.** Peut-être, monsieur le président, mais si le décret pris en Conseil d'Etat prévoit la possibilité de faire publier cette sorte de contrat type au fichier immobilier, cela n'entraînera pas obligatoirement la nécessité d'un contrat notarié. Les actes sous seing privé sont simplement déposés chez un notaire.

Je ne défends pas ici, quoi que vous en pensiez, un privilège.

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Je le pense bien et, en tout cas, mon propos n'a rien de désobligeant à votre égard, monsieur Collette.

Seulement, il importe de ne pas surcharger ces opérations par une papeterie supplémentaire. L'objectif que nous recherchons en ce moment c'est de faire du béton, et non pas de faire du papier !

**M. Guy Ducoloné.** Encore faut-il que ceux qui s'apprentent à habiter dans le béton sachent à quoi ils s'engagent !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 88, repoussé par le Gouvernement.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 50 devient le nouveau texte de l'article 1799-3 du code civil.

#### ARTICLE 1799-4 DU CODE CIVIL

**M. le président.** Je donne lecture du texte proposé pour l'article 1799-4 du code civil :

« Art. 1799-4. — Le promoteur-constructeur ne peut substituer un tiers dans les obligations qu'il a contractées vis-à-vis du maître de l'ouvrage sans l'accord de ce dernier.

« Il ne peut en être déchargé ni avant la livraison ou la réception des ouvrages faite sans réserve lorsque celle-ci lui est postérieure, ni avant la liquidation définitive des comptes de construction. »

**M. Tisserand, rapporteur, et M. Foyer** ont présenté un amendement, n° 51, qui tend à substituer au texte proposé pour cet article le texte suivant :

« Art. 1831-4. — La mission du promoteur ne s'achève à la livraison de l'ouvrage que si la réception des travaux a eu lieu sans réserve et si les comptes de construction ont été définitivement liquidés, le tout sans préjudicier aux actions en responsabilité qui peuvent appartenir au maître de l'ouvrage contre le promoteur. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** Cet amendement expose les conditions dans lesquelles s'achève la mission du promoteur. Nous avons pensé qu'il convenait de fixer dans le temps la limite des obligations auxquelles le promoteur est tenu, par un texte plus sévère que celui du Gouvernement, en prévoyant que la responsabilité du promoteur n'est déchargée qu'après la réception définitive et la liquidation des comptes.

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

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Le Gouvernement est d'accord.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 51, accepté par le Gouvernement.

*(L'amendement est adopté.)*

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

Je mets aux voix le texte proposé pour l'article 1799-4 du code civil, modifié par l'amendement n° 51.

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

#### ARTICLE 1799-5 DU CODE CIVIL

**M. le président.** Je donne lecture du texte proposé pour l'article 1799-5 du code civil :

« Art. 1799-5. — Le contrat de construction n'est pas résilié de plein droit par le règlement judiciaire ou la liquidation des biens de l'une des parties. »

**M. Tisserand, rapporteur,** a présenté un amendement, n° 52, qui tend à supprimer le texte proposé pour cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** La commission n'a pas très bien compris comment le texte de l'article 1799-5 proposé par le Gouvernement s'articulait avec les dispositions de la loi du 13 juillet 1967 relative à liquidation de biens. Etant donné que

seul le tribunal de commerce a qualité pour ordonner la continuation des travaux et que le texte vise un contrat de droit civil qui relèvera du tribunal de grande instance, se posera déjà un problème de compétence quant à l'achèvement des travaux.

En matière de liquidation de biens, le tribunal de commerce peut donner l'autorisation de prolonger de trois mois l'exploitation. Dans la plupart des cas, le délai de trois mois serait nettement insuffisant, surtout pour une société en difficulté, pour terminer des travaux de cette nature.

La commission estime donc inutile de maintenir une telle disposition dans la loi, sauf explication contraire.

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

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Le Gouvernement accepte l'amendement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 52, accepté par le Gouvernement.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, le texte proposé pour l'article 1799-5 du code civil est supprimé.

Nous reprenons la discussion de l'amendement n° 47, qui avait été précédemment réservé.

Cet amendement, présenté par M. Tisserand, rapporteur, et M. Foyer tend à substituer aux deux premiers alinéas de l'article 16 les dispositions suivantes :

« Au livre III du code civil, il est ajouté un titre VIII bis ainsi conçu : Titre VIII bis. — Du contrat de promotion immobilière. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** Le problème ne se pose plus maintenant pour la commission. L'amendement est la conséquence des dispositions que nous venons de voter.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 47.

*(L'amendement est adopté.)*

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

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 16, modifié par les amendements adoptés.

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

[Article 15 (suite).]

**M. le président.** Nous reprenons la discussion de l'article 15, précédemment réservé.

Je rappelle que M. Tisserand, rapporteur, et M. Foyer avaient présenté un amendement n° 45 tendant à supprimer cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** Cet amendement est la conséquence de certaines dispositions précédemment adoptées.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 45.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, l'article 15 est supprimé.

[Article 17.]

**M. le président.** « Art. 17. — L'article 1793 du code civil est ainsi modifié :

« Art. 1793. — Lorsqu'un architecte, un entrepreneur ou un promoteur-constructeur s'est chargé de la construction... (le reste sans changement). »

**M. Tisserand, rapporteur,** a présenté un amendement n° 53 qui tend à supprimer cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** De même, cet amendement est la conséquence de dispositions que nous venons de voter.

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

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Le Gouvernement est d'accord.

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

**M. le président.** En conséquence, l'article 17 est supprimé.

[Avant l'article 18.]

**M. le président.** M. Tisserand, rapporteur, a présenté un amendement n° 54 qui tend, avant l'article 18, à insérer les dispositions suivantes :

#### CHAPITRE II

Dispositions applicables à la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** Monsieur le président, à moins de placer l'Assemblée sous le signe de maître Barbemolle que nous évoquons souvent à la commission des lois, ce texte ne pourrait pas ne pas être voté puisqu'il est la conséquence d'une disposition précédente qui divise entre obligations générales en matière de construction et obligations particulières en matière de locaux d'habitation.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 54.  
(L'amendement est adopté.)

[Article 18.]

**M. le président.** « Art. 18. — Tout contrat par lequel une personne intervient pour le compte du maître de l'ouvrage en vue de la construction d'un bâtiment d'habitation ou d'un bâtiment à usage professionnel et d'habitation en une qualité autre que celles visées à l'article 1799-3° du code civil ou que celle de vendeur, est soumis aux règles des articles 1799-1 à 1799-5 du code civil ainsi qu'à celles des articles 19 à 30 de la présente loi.

« Sauf stipulation contraire, ces dispositions ne sont pas applicables lorsque les constructions sont réalisées pour le compte d'un vendeur d'immeubles à construire au sens de l'article 1601-1 du code civil. »

La parole est à M. Hoguet, inscrit sur l'article.

**M. Michel Hoguet.** Cet amendement a pour objet de trouver un moyen terme entre les dispositions proposées par la commission en ce qui concerne la loi de 1938 et les dispositions figurant dans le texte du Gouvernement.

J'aimerais savoir si mon amendement peut être mis en discussion avant que l'Assemblée ne sache laquelle des deux théories, celle de la commission ou celle du Gouvernement, doit être retenue. Mon amendement est d'ailleurs lié à l'amendement n° 93, déposé à l'article 30, en vue de permettre aux cessionnaires d'actions des associés de la loi de 1938 de bénéficier des mêmes garanties que celles accordées dans le cadre d'autres dispositions.

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Me permettez-vous de vous interrompre, monsieur Hoguet ?

**M. Michel Hoguet.** Volontiers.

**M. le président.** La parole est à M. le président de la commission avec l'autorisation de l'orateur.

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Monsieur Hoguet, votre amendement est effectivement lié à des dispositions tendant à modifier la loi de 1938, dont la commission a demandé la réserve, afin de les réexaminer au début de l'après-midi.

C'est pourquoi je demande la réserve de l'article 18 et des amendements qui s'y rapportent.

**M. Michel Hoguet.** C'était implicitement la question que je posais.

**M. le président.** L'article 18 et les amendements n° 55, 56 et 92 sont réservés.

[Article 19.]

**M. le président.** « Art. 19. — L'édification de l'immeuble ne peut être entreprise et les contrats nécessaires à cette fin signés par le promoteur-construteur que si le contrat de construction comporte dès l'origine ou en vertu d'un avenant, en lui-même ou en ses annexes :

« a) La situation et la contenance du terrain sur lequel doit être édifié le bâtiment ;

b) La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire ;

c) Les devis descriptifs et estimatifs et les conditions d'exécution technique des travaux ;

d) Les divers éléments du coût global de l'opération, notamment ceux correspondant à la rémunération du promoteur-construteur pour ses soins, peines et débours, les moyens et conditions de son financement et les modalités de règlement à mesure de l'avancement des travaux. Si le contrat de construction ne comporte pas un prix à forfait, il doit préciser les limites et conditions dans lesquelles la révision du prix peut intervenir ;

e) Le délai dans lequel le bâtiment doit être édifié ;

f) La garantie apportée par le promoteur pour la bonne exécution de sa mission.

« L'inobservation des dispositions du présent article entraîne la nullité du contrat de construction. Cette nullité ne peut être invoquée que par le maître de l'ouvrage et pendant l'exécution du contrat.

« Elle entraîne l'inopposabilité au maître de l'ouvrage des contrats passés par le promoteur-construteur. »

**M. Tisserand, rapporteur,** a présenté un amendement n° 57 qui tend à rédiger ainsi le premier alinéa de cet article :

« Le contrat de promotion immobilière doit être constaté, avant le commencement de son exécution, par un écrit contenant les énonciations qui suivent : »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** Cet amendement tend à affirmer la nécessité d'un écrit constatant l'existence d'un contrat de promotion immobilière, écrit qui devra être rédigé avant le début de l'exécution du contrat. Il reprend, sous une autre forme, le texte du Gouvernement.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement est d'accord.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 57, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Tisserand, rapporteur, a présenté un amendement n° 58 qui tend à rédiger ainsi le cinquième alinéa d de l'article 19 :

« d) Les divers éléments du coût global de l'opération dans lesquels peut être inclus un poste pour imprévus n'excédant pas 10 p. 100 de ce coût ; »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** Cet amendement tend à reprendre une disposition dont nous avons parlé à propos de la loi de 1938. Il prévoit les divers éléments du coût global de l'opération, dont la liste doit figurer dans le contrat et parmi lesquels peut être inclus — je me suis déjà expliqué sur ce point ce matin — un poste pour imprévus n'excédant pas 10 p. 100 de ce coût.

Une telle disposition éviterait que de l'argent ne soit réclamé à tout moment aux acquéreurs et permettrait au contraire, éventuellement, de leur en restituer. Elle revêt un certain caractère sanitaire ; et la commission a été très ferme sur ce point, sauf évidemment à admettre que le taux de 10 p. 100 puisse être modifié dans le sens d'une réduction.

**M. le président.** Je suis saisi d'un sous-amendement n° 109 présenté par le Gouvernement, qui tend, dans le texte de l'amen-

dement n° 58, à supprimer les mots : « dans lesquels peut être inclus un poste pour imprévus n'excédant pas 10 p. 100 de ce coût ».

La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Le Gouvernement propose de supprimer cette disposition qu'il considère comme contraire à une saine gestion de la construction.

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

**M. André Tisserand, rapporteur.** Je n'ai pas l'intention de prolonger le débat; je me suis, d'ailleurs, déjà expliqué sur mon amendement.

La pratique de la construction nous a appris qu'il est préférable dès l'origine, sauf à réduire ce taux de 10 p. 100 à 5 p. 100, de prévoir une légère majoration du prix, quitte à la rembourser lors de la présentation des comptes.

De toute façon, étant donné la dégradation de la valeur de la monnaie, qui est toujours supérieure à 5 ou 10 p. 100, compte tenu des délais de construction, en définitive on réclame toujours de l'argent aux intéressés. Or il est préférable d'en restituer que d'en demander.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** La loi de 1967 a posé, en matière de ventes, le principe d'un prix convenu au départ et garanti par le promoteur, quoi qu'il arrive. Je ne vois vraiment pas pourquoi on choisirait un régime différent dans le cadre de la loi de 1938.

**M. le président.** La parole est à M. Claudius-Petit, pour répondre au Gouvernement.

**M. Eugène Claudius-Petit.** Nous abordons un point du débat où il convient d'exclure toute hypocrisie.

**M. Jean Bozzi.** Très bien !

**M. Eugène Claudius-Petit.** Si l'on pouvait construire un appartement à la vitesse à laquelle s'élabore une automobile sur la chaîne des usines Citroën ou Renault, en effet le prix de vente pourrait être garanti. Mais entre le moment de la conception d'un projet et celui de la livraison d'un appartement, il s'écoule un si grand laps de temps que les prix des éléments de la construction varient et qu'il est impossible d'établir une règle stricte de vente à prix ferme, même en y incluant une disposition prévoyant une variation quelconque.

Si j'étais cruel...

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Il ne faut jamais l'être, surtout quand on milite pour l'abolition de la peine de mort ! (Sourires.)

**M. Eugène Claudius-Petit.** ... je rappellerai la hausse des prix de l'acier intervenue depuis deux ans, la hausse de certains éléments importants, notamment des salaires des ouvriers du bâtiment. Cela me suffirait pour démontrer que la majoration de 10 p. 100 n'est pas suffisante.

Ne peut-on envisager, enfin, ce problème d'une manière réaliste ? Je ne m'oppose pas à l'institution d'une variation de cette nature, mais à condition que l'on tienne compte, par ailleurs, de tous les éléments de variation qui peuvent intervenir dans le prix de la construction. Alors, nous serons honnêtes.

Autrement, au moindre incident qui retardera la livraison de six mois, et étant donné l'importance des frais financiers, la marge de sécurité sera complètement absorbée, sans même que les autres éléments puissent varier.

Vous connaissez la conséquence monsieur le ministre : tous les prix indiqués au départ seront majorés, et malgré la sécurité que vous croyez apporter, au lieu d'obtenir une baisse des prix, dans les faits les prix de la construction seront en hausse. (Applaudissements sur plusieurs bancs.)

C'est cela qui correspondra à la réalité !

**M. Claude Gerbet.** Très bien !

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

**M. Jean Foyer, président de la commission.** En droit, monsieur Claudius-Petit, aucune disposition du projet de loi en discussion n'interdit l'indexation des obligations contractées, laquelle indexation, dans ce cas, est permise par le texte de l'ordonnance de 1959, relative à la réglementation de l'indexation.

**M. le président.** La parole est à M. Cszenave, pour répondre à la commission.

**M. Franck Casenave.** A l'observation de M. Foyer, j'ajouterai une question complémentaire.

Aux termes du projet, si le contrat de construction ne comporte pas un prix à forfait, il doit préciser les limites et conditions dans lesquelles la révision de ce prix doit intervenir. Or je ne trouve aucune précision quant à ces limites et conditions de révision.

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

**M. André Tisserand, rapporteur.** Il y a deux problèmes. D'abord celui des indices du coût de la construction qui a été réglé par la loi de 1967. Certains indices doivent figurer dans les contrats, mais des devis complémentaires, variant selon les coûts de la construction, peuvent faire augmenter les prix. Quant aux imprévus, chacun sait que les constructeurs s'adressent à des promoteurs qui, en général, ont déjà prévu les plans; mais comme dans toute construction des imprévus surgissent. Après l'achat d'un terrain, par exemple, on peut avoir des surprises; c'est ainsi, par exemple, qu'il faut parfois recourir à des fondations spéciales.

L'essentiel est de fixer le montant de ces imprévus.

Sans marge d'imprévu, ne fût-ce que parce que les copropriétaires, en cours de programme et selon une pratique constante, changent les conditions du programme ou prévoient des aménagements différents, un nouveau contrat doit intervenir et un avenant.

Cette marge pour imprévus me paraît de pratique constante et je souhaite qu'elle figure dans la loi, sauf à la limiter à 5 p. 100.

**M. le président.** La parole est M. Denvers, pour répondre à la commission.

**M. Albert Denvers.** Je comprends le souci de M. le rapporteur, mais il va s'ensuivre tout un contentieux, car le promoteur ou le constructeur trouvera toujours de bonnes raisons pour que la majoration de 10 p. 100 prévue au départ lui reste acquise.

Il me semble préférable de laisser jouer le droit commun en la matière, ce qui ne signifie pas que le prix convenu au départ ne puisse être soumis à toutes les variations autorisées par les textes et règlements.

Je comprends, monsieur le rapporteur, que vous souhaitiez éviter toute surprise à l'acheteur, mais je crains que pour lui la surprise ne soit toujours mauvaise.

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

**M. Eugène Claudius-Petit.** Je n'avais pas lu assez attentivement l'amendement du Gouvernement, d'où une confusion dont je vous prie de m'excuser. Cependant, à l'appui de ma thèse, qu'on me permette de citer deux exemples.

Celui d'abord des régions minières — qu'il s'agisse du Nord, de la Loire ou d'une partie de l'Alsace et de la Lorraine — où l'on ne sait jamais, au moment où l'on va construire, étant donné la nature des terrains, l'importance que devront prendre les fondations spéciales.

Le deuxième exemple concerne un grand magasin du boulevard Haussmann, à Paris. Alors qu'on entreprenait la construction de nouveaux bâtiments, on eut la désagréable surprise, au moment des travaux de fondation, de découvrir une source, et une source si abondante que sa maîtrise exigea une promesse technique qui fit l'objet de communications des spécialistes de la construction; en effet, il fallut faire reposer le nouveau bâtiment sur une poutre-pont prenant appui sur deux points très éloignés l'un de l'autre. Il en résulta une dépense qui, bien entendu, excéda largement 10 p. 100 du coût de l'ensemble de l'immeuble. Il eût fallu, dans ce cas, ou bien renoncer à construire dans ce secteur, ou bien revoir le problème.

Pour éviter toute confusion, je vous demande si les majorations relatives aux fondations spéciales sont incluses dans ce poste d'imprévus, ou si elles sont prévues dans une autre partie

du texte. En effet, si elles ne l'étaient pas il conviendrait qu'une disposition particulière soit prise, car le constructeur ne peut toute de même pas prévoir certains aléas, surtout lorsqu'il est simple promoteur et non technicien.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Je tiens à rappeler la position du Gouvernement, laquelle a le mérite d'être logique.

En 1967, le Parlement a institué un régime de la vente qui fonctionne admirablement puisqu'il ne cesse de se développer et qu'il couvre maintenant 70 p. 100 de la construction. Ce régime détermine un prix, certes avec une possibilité de révision de celui-ci en fonction d'indices qui sont inclus dans le contrat.

Pourquoi alors créer aujourd'hui un régime différent ? Ce serait incohérent.

Il est préférable d'ajuster les textes sur un régime qui a fait ses preuves et qui fonctionne bien.

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

**M. Eugène Claudius-Petit.** Je comprends très bien, monsieur le ministre, mais il me semble, sauf erreur de ma part, que la loi dont vous parlez prévoit le prix ferme et définitif seulement lorsque les fondations sont établies.

En effet, il n'est pas possible de vendre à prix connu et ferme avant d'être arrivé au niveau du sol, et c'est précisément pourquoi il fallait tenir compte des aléas, même dans le système que vous évoquez. Or nous sommes dans un autre système.

Si l'on allait jusqu'au bout de votre analyse, on s'apercevrait sans doute que, par une autre disposition, vous voulez conduire tout le monde à utiliser la loi qui place la totalité de la construction sous la coupe des banques. Mais nous sommés quelques-uns à vouloir qu'un petit créneau dans la construction échappe à l'emprise bancaire. (Applaudissements sur plusieurs bancs.)

**M. le président.** La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Si je comprends bien, M. Claudius-Petit veut créer un système qui incite à la renaissance de la loi de 1938 et qui renverse le courant, jugé très favorable, en faveur de la loi de 1967.

**M. Eugène Claudius-Petit.** Mais non !

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 109. (Le sous-amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 58. (L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** M. Tisserand, rapporteur, et M. Foyer ont présenté un amendement n° 59 qui tend à rédiger ainsi le sixième alinéa e de l'article 19 :

« e) Les conditions et les modalités de la révision des prix qui seraient stipulés révisables ; ».

La parole est M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** Il s'agit seulement d'une petite précision pour reprendre le texte de la loi de 1967, au cas où le contrat serait indexé.

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

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Le Gouvernement est d'accord.

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

**M. Jean Foyer, président de la commission.** En réalité, cet amendement est caduc.

En effet, il n'y aurait eu lieu de rédiger, ainsi que le propose l'amendement n° 59, le sixième alinéa e de l'article 19 que dans le cas où l'amendement n° 58 modifiant le cinquième alinéa d aurait été adopté.

Or, l'Assemblée vient de repousser l'amendement n° 58. Le cinquième alinéa d de l'article 19 n'est donc pas modifié. Comme il traite le problème repris par l'amendement n° 59, la rédaction proposée par ce dernier ferait double emploi.

Il y a donc lieu de déclarer la caducité de l'amendement n° 59.

**M. André Tisserand, rapporteur.** Exactement !

**M. le président.** L'amendement est donc retiré.

M. Tisserand, rapporteur, a présenté un amendement n° 60 qui tend à rédiger ainsi le septième alinéa f de l'article 19 :

« f) Les moyens et conditions de financement de l'opération et les modalités des règlements à intervenir en fonction de l'avancement des travaux ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** C'est le même problème qui se pose, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 60 est retiré.

M. Tisserand, rapporteur, a présenté un amendement n° 61 qui tend, après le septième alinéa f de l'article 19, à insérer les deux alinéas suivants :

« g) Le délai dans lequel le bâtiment doit être édifié.

« h) La garantie fournie par le promoteur pour la bonne exécution de sa mission. »

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

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Cet amendement n'a plus d'intérêt puisqu'il fait partie de cette série d'amendements qui décalait le numérotage de ceux du Gouvernement en tenant compte du dédoublement de l'alinéa d. Comme ils ont été rejetés ou sont devenus caducs, l'amendement n° 61 devient caduc lui aussi.

**M. le président.** L'amendement n° 61 devient sans objet.

M. Tisserand, rapporteur, et M. Foyer ont présenté un amendement n° 62 qui tend, avant l'avant-dernier alinéa de l'article 19, à insérer le nouvel alinéa suivant :

« Par dérogation aux dispositions qui précèdent, le contrat peut être constaté par plusieurs actes séparés comportant chacun les énonciations relatives aux opérations qui en font l'objet. Chacun de ces actes doit être signé avant le commencement des opérations qu'il concerne. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** Cet amendement nécessite quelques explications. Il s'agit d'un problème délicat. Toutes les difficultés et obstacles que nous avons rencontrés jusqu'à maintenant viennent du fait qu'un promoteur peut être appelé à faire des opérations d'un volume limité et que, d'autre part, certaines des opérations subséquentes peuvent avoir pour condition la réussite des opérations préalables.

Je précise ma pensée. Un promoteur peut passer un contrat pour rechercher quel sera le prix de la construction de l'immeuble et, pour cela, aller jusqu'à passer de véritables contrats sous condition suspensive avec les entrepreneurs. Il est possible qu'à ce moment-là les conditions de prix ou les conditions matérielles soient telles, notamment à la suite de sondages de terrain, et je rejoins ce que disait M. Claudius-Petit, que la réalisation se révèle impossible.

Ce que nous voulons donc, c'est que le contrat de construction puisse être consenti par tranches successives en fonction des surprises qu'une tranche pourrait réserver, et que le promoteur ne soit pas tenu — c'était justement l'objet de notre préoccupation dans un amendement précédent — de terminer une construction si, par exemple, au moment des sondages préalables, il apparaît que les frais de construction seront trois fois supérieurs à ceux qui étaient normalement prévisibles.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte cet amendement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 62. (L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Tisserand, rapporteur, a présenté un amendement n° 63 qui tend, dans l'avant-dernier alinéa de l'article 19, à substituer aux mots : « contrat de construction », les mots : « contrat de promotion immobilière ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** C'est un amendement d'ordre, comme les amendements n° 64 et 65.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement est d'accord.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 63.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Tisserand, rapporteur, a présenté un amendement n° 64 qui tend, à la fin de l'avant-dernier alinéa de l'article 19, à substituer aux mots : « pendant l'exécution du contrat » les mots : « jusqu'à l'achèvement des travaux ».

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement est d'accord.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 64.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Tisserand, rapporteur, a présenté un amendement n° 65 qui tend, à la fin du dernier alinéa de l'article 19, à supprimer le mot : « constructeur ».

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement est d'accord.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 65.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 19, modifié par les amendements adoptés.

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

[Article 20.]

**M. le président.** « Art. 20. — Nonobstant toutes stipulations contraires, les clauses de résolution de plein droit concernant les obligations de versement prévues à l'article 19 de la présente loi ne produisent effet qu'un mois après la date de la sommation ou du commandement de payer demeuré infructueux.

« Un délai peut être demandé pendant le mois ainsi imparti, conformément à l'article 1244 du code civil.

« Les effets des clauses de résolution de plein droit sont suspendus pendant le cours des délais octroyés dans les conditions prévues à l'article 1244 du code civil. Ces clauses sont réputées n'avoir jamais joué si le débiteur se libère dans les conditions déterminées par le juge. »

M. Tisserand, rapporteur, et MM. Foyer et Fontaine ont présenté un amendement n° 66 qui tend à rédiger ainsi le premier alinéa de cet article : « Nonobstant toute stipulation contraire, les clauses de résolution de plein droit concernant les obligations de versement prévues au f de l'article précédent ne produisent effet qu'un mois après mise en demeure restée infructueuse. »

En outre, M. Tisserand, rapporteur, et M. Foyer ont également présenté un amendement n° 67 qui tend, à la fin de la première phrase du troisième alinéa de l'article 20, à substituer aux mots : « octroyés dans les conditions prévues à » les mots : « ainsi octroyés en vertu de ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** Ces deux amendements sont des amendements de rédaction.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n° 66 et 67 ?

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement est d'accord.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 66.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 67.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 20, modifié par les amendements n° 66 et 67.

(L'article 20, ainsi modifié, est adopté.)

[Article 21.]

**M. le président.** « Art. 21. — Le promoteur-constructeur ne peut exiger ni accepter du maître de l'ouvrage aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce ni avant la signature du contrat ni avant la date à laquelle la créance est exigible. »

M. Tisserand, rapporteur, et M. Foyer ont présenté un amendement n° 68 qui tend à rédiger ainsi cet article :

« Avant la signature du contrat, le promoteur ne peut exiger ni même accepter du maître de l'ouvrage aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ni acceptation d'effets de commerce. Aucun paiement ne peut non plus être exigé ni accepté avant la date à laquelle la créance est exigible. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** C'est encore un amendement de coordination, d'ordre purement rédactionnel.

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

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** D'accord !

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

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** En conséquence, ce texte devient l'article 21.

[Article 22.]

**M. le président.** « Art. 22. — Toute clause contraire aux dispositions des articles 18 à 20 de la présente loi et à celles du décret pris pour leur application est réputée non écrite. »

M. Tisserand, rapporteur, a présenté un amendement n° 69 qui tend à rédiger ainsi cet article :

« Les organismes d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de moitié à des personnes de droit public ne sont pas tenues de fournir la garantie prévue au h de l'article 19 ci-dessus quand ils agissent comme promoteurs liés par un contrat de promotion immobilière. »

Je suis saisi d'un sous-amendement n° 114, présenté par M. Denvers, qui tend à compléter le texte de l'amendement n° 69 par le nouveau paragraphe suivant :

« II. — L'article 233 du code de l'urbanisme et de l'habitation est complété par le nouvel alinéa suivant :

« Il en est de même pour les personnes privées mandataires d'organismes d'H. L. M. dans le cadre d'un contrat de construction prévu dans le cadre des dispositions de l'article 1799 modifié du code civil. »

La parole est à M. le rapporteur pour soutenir l'amendement n° 69.

**M. André Tisserand, rapporteur.** Cet amendement intéresse les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de moitié à des personnes de droit public.

Ce texte figurait déjà, à une autre place, dans le titre III du projet. Il suffit de le lire pour constater que son déplacement se justifie.

**M. le président.** La parole est à M. Denvers, pour soutenir le sous-amendement n° 114.

**M. Albert Denvers.** Ce sous-amendement a pour objet d'exiger les mêmes contrôles des mandataires et des mandants.

Une telle disposition a déjà été adoptée à propos des groupements d'intérêt économique, dans un texte similaire.

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

**M. André Tisserand, rapporteur.** Si mes souvenirs sont exacts, la commission a rejeté ce sous-amendement, non pour des raisons de fond, mais parce que nous avons, pour des motifs que j'ai exposés à plusieurs reprises, écarté les différents amendements qui avaient trait à la législation des H. L. M.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte le sous-amendement de M. Denvers et l'amendement n° 69.

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 114.

(Le sous-amendement est adopté.)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 69, modifié par le sous-amendement n° 114

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

**M. le président.** En conséquence, ce texte devient l'article 22.

[Après l'article 22.]

**M. le président.** Le Gouvernement a présenté un amendement n° 110 qui tend, après l'article 22, à insérer le nouvel article suivant :

« Le promoteur immobilier est tenu des vices apparents et des vices cachés dans les mêmes conditions que le vendeur d'un immeuble à construire. »

La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Là encore, monsieur le président, il s'agit de manifester la cohérence qui paraît nécessaire entre la responsabilité du promoteur immobilier et celle du vendeur dans le nouveau régime que nous sommes en train de définir.

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

**M. André Tisserand, rapporteur.** La commission n'a pu prendre une position favorable à cet amendement car, tel que nous l'avons adopté, l'article 1831-1 du code civil répond aux préoccupations du Gouvernement puisque le promoteur est garant de la bonne fin de l'opération et des sous-traitants.

Sur le plan du droit, le Gouvernement a donc satisfaction et il n'est pas nécessaire de parler une nouvelle fois des vices cachés et des vices apparents.

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

**M. Jean Foyer, président de la commission.** J'ajouterai une remarque de forme, ou plus exactement de place, à celles de fond formulées par M. le rapporteur.

Si l'article additionnel proposé par le Gouvernement présentait une utilité, il eût fallu l'insérer dans le code civil car il déterminerait les effets de tous les contrats de promotion immobilière et non pas seulement ceux de promotion immobilière conclus en vue de la construction d'immeubles à usage d'habitation.

Il me semble que la définition donnée à l'article 1831-1 du code civil répond aux préoccupations du Gouvernement,

car de deux choses l'une ; ou bien le promoteur a agi — c'est le cas normal — comme mandataire et il est garant, avons-nous décidé, de l'exécution des obligations des personnes avec lesquelles il a traité pour le compte du maître de l'ouvrage ; il garantit l'ensemble des obligations de ces personnes, y compris les obligations de garantie ; ou bien il a agi comme locateur d'ouvrage, exécutant par lui-même certaines des opérations de la construction, et il est tenu de l'obligation de garantie qui résulte naturellement du contrat de louage d'ouvrage.

Je pense donc, monsieur le ministre, que vous avez parfaite satisfaction et que vous pouvez retirer votre amendement.

**M. le président.** Retirez-vous l'amendement, monsieur le ministre ?

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Oui, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 110 est retiré.

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

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Si vous m'autorisez à user de l'esprit de l'escalier, je dirai que l'Assemblée vient d'adopter un sous-amendement de M. Denvers en vertu de l'adage latin : *Quod abundat non viciat* — ce qui est de trop ne vicie rien — car il se trouve qu'elle a déjà adopté et inséré dans le code de l'urbanisme une disposition identique au cours de la discussion du projet de loi relatif aux H. L. M.

Quelqu'intérêt que présente cette disposition, il suffit qu'elle soit votée une fois par l'Assemblée. Celle-ci pourrait donc tenir pour nul et non avenu, car il était inutile le vote qu'elle vient d'émettre à l'instant sur le sous-amendement de M. Denvers.

Sinon, pour la régularité de la procédure, la commission demandera une seconde délibération.

[Article 23.]

**M. le président.** « Art. 23. — Les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de moitié à des personnes de droit public ne sont pas tenus de fournir la garantie prévue au f de l'article 19 ci-dessus quand ils agissent comme promoteurs liés par un contrat de construction. »

M. Tisserand, rapporteur, a présenté un amendement n° 70 qui tend à rédiger ainsi cet article : « Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** La contraction des articles 21 et 22 ayant libéré l'article 23, nous avons pensé qu'il convenait de préciser : « Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public. »

Je m'en suis déjà expliqué en ce qui concerne le titre précédent.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte l'amendement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 70.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Denvers a présenté un amendement n° 85 qui tend à compléter l'article 23 par le nouveau paragraphe suivant :

« II. — L'article 233 du code de l'urbanisme et de l'habitation est complété par le nouvel alinéa suivant :

« Il en est de même pour les personnes privées mandataires d'organismes d'H. L. M. dans le cadre d'un contrat de construction prévu dans le cadre des dispositions de l'article 1799 modifié du code civil. »

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

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Il s'agit encore de la même modification. Si l'amendement était adopté, nous l'aurions votée trois fois !

**M. Albert Denvers.** Je retire l'amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 85 est retiré.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 23.

(L'ensemble de l'article 23 est adopté.)

[Article 24.]

**M. le président.** Je donne lecture de l'article 24 :

#### TITRE IV

##### Dispositions pénales.

« Art. 24. — Toute personne qui aura exigé ou accepté un versement, un dépôt de fonds, une souscription ou une acceptation d'effet de commerce, en violation des dispositions des articles 7 et 21 de la présente loi, sera punie d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 2.000 à 40.000 francs ou de l'une de ces deux peines seulement. »

**M. Tisserand, rapporteur,** a présenté un amendement n° 71 qui tend, dans le texte de cet article, à substituer aux mots : « articles 7 et 21 », les mots : « articles 10 et 21 ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** C'est un amendement de forme qui tend à rectifier l'erreur matérielle qui s'était glissée dans le texte. Nous avons interverti les articles. C'est dans la logique de ce que nous avons précédemment voté.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte cet amendement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 71, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 24, modifié par l'amendement n° 71.

(L'article 24, ainsi modifié, est adopté.)

[Article 25.]

« Art. 25. — Toute personne qui, ayant reçu ou accepté un ou plusieurs versements, dépôts, souscription d'effets de commerce, à l'occasion d'un contrat de société ou de construction soumis aux dispositions de la présente loi, aura détourné tout ou partie de ces sommes, sera punie des peines prévues à l'article 408 du code pénal. »

**M. Tisserand, rapporteur,** a présenté un amendement n° 72 qui tend, dans le texte de cet article, à substituer au mot : « construction », les mots : « promotion immobilière ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement de pure forme.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement est d'accord.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 72, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 25, modifié par l'amendement n° 72.

(L'article 25, ainsi modifié, est adopté.)

[Article 26.]

**M. le président.** « Art. 26. — Ne peuvent participer, en droit ou en fait, directement ou par personne interposée, à la fondation ou à la gestion des sociétés régies par la présente loi, ni conclure un contrat de construction les personnes ayant fait l'objet de l'une des condamnations énumérées à l'article premier de la loi du 30 août 1947 relative à l'assainissement des professions commerciales et industrielles ou d'une condamnation à une peine d'emprisonnement avec ou sans sursis pour l'une des infractions ci-après :

« 1° Faux et usage de faux en écriture privée, de commerce ou de banque, faux prévu par les articles 153 et 154 du code pénal ;

« 2° Vol, recel, escroquerie, abus de confiance, banqueroute, extorsion de fonds, valeurs ou signatures, délits punis des peines de l'escroquerie, de l'abus de confiance ou de la banqueroute ;

« 3° Emission de mauvaise foi de chèque sans provision, usure et délit réprimé par l'article 15 de la loi n° 66-1010 du 28 décembre 1966 relative à l'usure, aux prêts d'argent et à certaines opérations de démarchage et de publicité ;

« 4° Soustraction commise par dépositaire public, concussion commise par fonctionnaire public, corruption de fonctionnaires publics et des employés des entreprises privées, communications de secrets de fabrique ;

« 5° Atteinte au crédit de l'Etat, organisation du refus collectif de l'impôt ;

« 6° Faux témoignage, faux serment, subornation de témoin ;

« 7° Proxénétisme ou délit puni des peines du proxénétisme ;

« 8° Délits prévus par les articles 423, 425, 432, 433, 434, 435, 437, 449 et 457 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales ;

« 9° Délit prévu par l'article 13 de la loi n° 52-332 du 24 mars 1952 relative aux entreprises de crédit différé ;

« 10° Délit prévu par l'article 21 de la loi du 13 juin 1941 sur l'exercice de la profession bancaire, délit prévu par l'article 6, alinéa 2, de la loi du 14 juin 1941 relative à la réglementation et à l'organisation des professions se rattachant à la profession de banquier ;

« 11° Délit prévu par l'article 4 de la loi n° 60-580 du 21 juin 1960 interdisant certaines pratiques en matière de transactions portant sur des immeubles et des fonds de commerce, et par les articles 16, 17 et 18 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 ;

« 12° Délit prévu par l'article 59 de la loi n° 57-908 du 7 août 1957 tendant à favoriser la construction de logements et les équipements collectifs et par les articles 13 et 14 de la loi n° 67-5 du 3 janvier 1967, modifiée, relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie à raison des vices de construction, ainsi que par les articles 24, 25 et 28 de la présente loi. »

**M. Tisserand, rapporteur,** a présenté un amendement, n° 73, qui tend, dans le premier alinéa de cet article, à substituer aux mots : « contrat de construction », les mots : « contrat de promotion immobilière ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** Il s'agit encore d'un amendement de forme.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement est d'accord.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 73, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 26, modifié par l'amendement n° 73.

(L'article 26, ainsi modifié, est adopté.)

[Articles 27 et 28.]

**M. le président.** « Art. 27. — La même interdiction est encourue :

« a) Par les faillis non réhabilités et par les personnes frappées soit de faillite personnelle, soit de l'une des interdictions de diriger, gérer, administrer ou contrôler toute entreprise commerciale prévue aux articles 108 et 109 de la loi n° 67-563 du 13 juillet 1967 sur le règlement judiciaire, la liquidation des biens, la faillite personnelle et les banqueroutes ;

« b) Par les officiers publics et ministériels destitués ;

« c) Par les agréés, syndics et administrateurs judiciaires révoqués ;

« d) Par les membres radiés disciplinairement et à titre définitif, pour manquement à la probité, des professions constituées en ordres. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 27.

(L'article 27 est adopté.)

« Art. 28. — Toute personne qui contreviendra à l'interdiction résultant des articles 26 et 27 ci-dessus sera punie d'un emprisonnement de six mois au moins et de deux ans au plus et d'une amende de 2.000 francs à 150.000 francs ou de l'une de ces deux peines seulement. » — (Adopté.)

[Article 29.]

**M. le président.** Je donne lecture de l'article 29 :

#### TITRE V

##### Dispositions diverses.

« Art. 29. — I. — Le deuxième alinéa de l'article 6 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 est ainsi modifié :

« Le contrat de vente d'immeuble à construire, conclu par un organisme d'H.L.M. ou une société d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de la moitié à une personne de droit public peut, par dérogation aux dispositions de l'article 1601-2 du code civil et de l'article 8 de la présente loi :

« — stipuler que le transfert de propriété résultera de la constatation du paiement intégral du prix ;

« — prévoir que le prix est payable entre les mains du vendeur par fractions échelonnées tant avant qu'après achèvement de la construction. »

« II. — La première phrase de l'article 7 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 est abrogée.

« III. — L'alinéa suivant est inséré entre les 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> alinéas de l'article 7 de la loi du 3 janvier 1967 :

« Toutefois, lorsque la vente concerne une partie d'immeuble, le contrat peut ne comporter que les indications propres à cette partie, les autres précisions prévues à l'alinéa précédent doivent alors figurer soit dans un document annexé à l'acte, soit dans un document déposé au rang des minutes d'un notaire et auquel l'acte fait référence. »

**M. Tisserand, rapporteur,** a présenté un amendement n° 74, qui tend à substituer au premier alinéa de cet article les dispositions suivantes :

« Le deuxième alinéa de l'article 6 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les dispositions de l'alinéa qui précède sont applicables aux conventions par lesquelles l'un s'oblige à édifier ou à faire édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à l'usage ci-dessus prévu et l'autre contracte l'obligation ci-dessus visée dès lors que le premier procure directement ou indirectement au second le terrain ou les droits sur le terrain nécessaires à la construction. »

La parole est à **M. le rapporteur.**

**M. André Tisserand, rapporteur.** Nous entrons dans le cadre de la législation de 1967. Pour éviter toute ambiguïté, il est apparu nécessaire de remplacer le deuxième alinéa de l'article 6 de la loi du 3 janvier 1967 par un nouvel alinéa.

En réalité, l'examen plus fouillé des textes que nous avons votés fait apparaître que l'on pouvait se trouver dans une situation de porte-à-faux. C'est une correction de cette situation que nous vous proposons. Je suppose qu'à cette heure l'Assemblée voudra bien nous faire confiance sur les raisons qui ont conduit la commission, après une étude approfondie du texte, à l'améliorer.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement a accepté cet amendement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 74, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** **M. Tisserand, rapporteur,** a présenté un amendement n° 75 qui tend, dans le deuxième alinéa de l'article 29, à substituer aux mots : « vente d'immeuble », les mots : « vente d'immeubles ».

La parole est à **M. le rapporteur.**

**M. André Tisserand, rapporteur.** Là encore, il s'agit d'un amendement de forme.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte cet amendement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 75 accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** **M. Denvers** a présenté un amendement n° 86 qui tend, dans le deuxième alinéa de l'article 29, après les mots : « un organisme d'H. L. M. », à insérer les mots : « ou une société civile immobilière dont il a suscité la création ».

La parole est à **M. Denvers.**

**M. Albert Denvers.** L'objet de cet amendement est d'éviter toute omission.

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

**M. André Tisserand, rapporteur.** La commission a pris une position conforme à sa jurisprudence à l'égard des problèmes d'H. L. M., du rapport de **M. Carter** et du texte de loi voté hier.

**M. le président.** La parole est à **M. le ministre de l'équipement et du logement.**

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Nous demandons le rejet de l'amendement pour une raison de cohérence. En réalité, cet amendement est sans objet puisqu'il prévoit la possibilité pour les sociétés civiles immobilières sous égide de vendre à terme. Or, selon la loi, les sociétés sous égide seront soit des sociétés coopératives qui pourront effectivement faire des contrats de vente à terme soit des sociétés régies par la loi de 1938 qui ne peuvent pas vendre des logements aux associés. Dans ces conditions, cet amendement est sans objet.

**M. le président.** Monsieur Denvers, maintenez-vous votre amendement ?

**M. Albert Denvers.** Je le retire, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 86 est retiré.

**M. le président.** **M. Tisserand** a présenté un amendement, n° 118, dont la commission accepte la discussion, qui tend, après le mot « figurer », à rédiger ainsi la fin du dernier alinéa de l'article 29 : « dans un document annexé à l'acte et conforme à un document déposé au rang des minutes d'un notaire ».

La parole est à **M. Tisserand.**

**M. André Tisserand, rapporteur.** La commission a voulu éviter de surcharger anormalement le poids des documents remis aux copropriétaires.

Il convient de remettre à chaque copropriétaire ce qui concerne son propre lot, sauf à laisser entre les mains du notaire les minutes de l'ensemble des documents nécessaires à l'opération.

Car si l'on continue les pratiques actuelles, les sociétés de construction qui réalisent 200, 300 ou 500 logements devront bientôt tenir des archives aussi volumineuses que les immeubles à construire !

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat au logement.** Le Gouvernement accepte l'amendement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 118, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 29, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 29, ainsi modifié, est adopté.)

[Après l'article 29.]

**M. le président.** M. Denvers a présenté un amendement n° 87 rectifié qui tend, après l'article 29, à insérer le nouvel article suivant :

« Le 3° du paragraphe II de l'article 4 de la loi n° 70-601 du 9 juillet 1970 est ainsi rédigé :

« 3° qu'ils soient consentis :

« — par une collectivité locale ;

« — par une société d'économie mixte ;

« — par un organisme d'habitations à loyer modéré ou par une société civile dont il a suscité la création et dont il assure statutairement la gérance ou par une société coopérative bénéficiant de crédits H. L. M. ».

La parole est à M. Denvers.

**M. Albert Denvers.** Cet amendement propose une mise à jour du 3° du paragraphe II de l'article 4 de la loi du 9 juillet 1970.

Il est la conséquence des textes votés hier à propos des nouveaux organismes d'H. L. M. : d'une part les sociétés de crédit immobilier, d'autre part les sociétés coopératives qui bénéficient de crédits d'H. L. M.

Nous proposons que soient exonérés du paiement de la T. V. A. au titre de la livraison à soi-même les contrats « de location-vente de locaux d'habitation en cours de construction ou achevés depuis moins de cinq ans lors de la conclusion du contrat, à la condition qu'ils soient consentis par une collectivité locale, par une société d'économie mixte, par un organisme d'habitations à loyer modéré ou par une société civile dont il a suscité la création et dont il assure statutairement la gérance ou par une société coopérative bénéficiant de crédits H. L. M. ».

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

**M. André Tisserand, rapporteur.** La commission a estimé qu'il n'était point de sa compétence d'examiner cet amendement.

Elle l'a rejeté d'abord pour cette raison et aussi parce qu'elle a écarté, conformément à la jurisprudence que je viens d'évoquer, tous les problèmes ayant trait aux organismes d'H. L. M.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement s'en remet à l'avis de la commission.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 87 rectifié, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

[Article 30.]

**M. le président.** « Art. 30. — Tout contrat par lequel une personne se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habi-

tation d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer au maître de l'ouvrage, doit comporter la certification de la conformité du projet aux règles de construction prescrites en application du code de l'urbanisme et de l'habitation.

« Ce contrat doit comporter la description et l'estimation du coût de ceux des travaux d'équipement intérieur et extérieur qui sont indispensables à l'implantation et à l'utilisation ou à l'habitation de l'immeuble et qui ne sont pas compris dans le prix.

« Le maître de l'ouvrage a, dans tous les cas, la faculté d'exiger que ces travaux soient exécutés par son cocontractant au prix prévu au contrat.

« Lorsque ce cocontractant a fait état dans sa publicité ou dans le contrat de prêts destinés au financement de la construction, le contrat est, nonobstant toute stipulation contraire, réputé conclu sous la condition résolutoire du refus des prêts, sauf si le maître de l'ouvrage a expressément indiqué qu'il renonçait à ces prêts.

« Le contrat est également conclu sous la condition suspensive qu'il soit satisfait à toutes les formalités réglementaires préalables à la construction. »

M. Tisserand, rapporteur, et M. Foyer ont présenté un amendement n° 76 qui tend, dans le premier alinéa de cet article, à substituer aux mots : « la certification », les mots : « l'affirmation ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement de forme.

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Je demande la parole.

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

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Il conviendrait peut-être que nous nous mettions d'accord avec le Gouvernement sur la portée de cette modification de forme.

Le texte du projet de loi tel qu'il nous a été présenté indique : « Tout contrat par lequel une personne se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation, d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer au maître de l'ouvrage, doit comporter la certification de la conformité du projet aux règles de construction prescrites en application de code de l'urbanisme et de l'habitation ».

Tel que nous avons compris cet alinéa, il nous a semblé que la « certification » devait être l'œuvre du contractant et qu'elle ne revêtait pas le caractère d'une formalité administrative. C'est pour le marquer que nous avons parlé d' « affirmation » au lieu de « certification ».

Si l'interprétation du Gouvernement était différente, le mot « certification » devrait être rétabli, et il s'agirait, dans ce cas, d'une certification demandée à une autorité administrative.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte l'amendement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 76.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Tisserand, rapporteur, a présenté un amendement n° 77 qui tend, au début du dernier alinéa de l'article 30, après le mot : « également », à insérer le mot : « réputé ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement de forme.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement est d'accord.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 77.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Tisserand, rapporteur, a présenté un amendement n° 78 qui tend à compléter l'article 30 par le nouvel alinéa suivant : « Les règles prévues au présent paragraphe sont d'ordre public ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. André Tisserand, rapporteur.** Cet amendement, suite logique de nos votes précédents, prévoit le caractère d'ordre public des textes.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement est d'accord.

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

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Tisserand, rapporteur, et M. Foyer ont présenté un amendement n° 79 qui tend à compléter l'article 30 par le paragraphe II suivant :

« II. — Les dispositions du décret n° 58-933 du 8 octobre 1958 modifié par l'ordonnance n° 58-1452 du 31 décembre 1958 sont abrogées. »

Je suis également saisi d'un sous-amendement n° 111, présenté par le Gouvernement, qui tend à compléter cet amendement par la phrase suivante :

« Toutefois, ledit décret continue de s'appliquer aux contrats conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi. »

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Il convient — je crois que la commission en sera d'accord avec le Gouvernement — de maintenir en vigueur le décret du 8 octobre 1958 pour les contrats conclus avant son abrogation.

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

**M. André Tisserand, rapporteur.** L'avis de la commission est très net : ce texte ne présente aucun intérêt sur le plan du droit, excusez-moi de le dire, monsieur le secrétaire d'Etat.

L'article 2 du code civil prévoit que « la loi ne dispose que pour l'avenir ; elle n'a point d'effet rétroactif ». Bien entendu, les décrets ne peuvent faire plus que la loi. Le texte que nous allons voter ne peut donc pas avoir pour effet de modifier les dispositions qui étaient applicables aux contrats anciens.

Sous réserve de cette constatation, la commission n'estime vraiment pas nécessaire une redondance qui donnerait un texte un aspect juridique quelque peu contestable. Nous comprenons votre dessein ; nous avons le même. Point n'est besoin de le dire pour qu'il en soit ainsi.

**M. le président.** Maintenez-vous votre sous-amendement, monsieur le secrétaire d'Etat ?

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Je le retire, monsieur le président.

**M. le président.** Le sous-amendement n° 111 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 79.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 30, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 30, ainsi modifié, est adopté.)

[Après l'article 30.]

**M. le président.** Le Gouvernement a présenté un amendement n° 112 qui tend, après l'article 30, à insérer le nouvel article suivant :

« L'article 1279 du code civil est ainsi complété :

« Ces privilèges et hypothèques, s'ils ont été expressément réservés par le créancier avec le consentement du propriétaire des biens affectés, profitent à la nouvelle créance et conservent leurs effets sur les biens grevés. »

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Monsieur le président, soucieux d'abrégier le débat — je crois que tout le monde le souhaite — je me borne à souligner qu'il s'agit surtout pour le Gouvernement de faciliter les prêts hypothécaires.

Vous en trouverez la justification complète dans l'exposé qui suit l'amendement, bien que cet exposé soit qualifié de « sommaire ».

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

**M. Jean Foyer, président de la commission.** La commission a repoussé cet amendement non par hostilité à la disposition proposée — elle considère tout au contraire qu'il y a quelque chose à faire — mais parce que, du point de vue de la technique juridique, le problème lui a semblé très difficile à résoudre convenablement.

L'amendement du Gouvernement en avait rattaché la solution à l'article 1279 du code civil, qui est malheureusement dépourvu de tout lien avec le problème posé. En effet, cet article 1279 s'applique à la novation par changement de débiteur, qui entraîne l'extinction de la dette ancienne et son remplacement par une dette nouvelle. Il dispose :

« Les privilèges et les hypothèques qui garantissaient la créance en grevant les biens du précédent débiteur ne sont pas transportées sur les biens du nouveau. »

Or, ce n'est pas, semble-t-il, le résultat que vous voulez obtenir. Vous voudriez que les privilèges et les hypothèques grevant les biens de l'ancien débiteur continuent à garantir l'exécution d'obligations incombant au nouveau débiteur. C'est du moins ce que j'ai compris.

Dans ce cas-là, nous ne sommes plus en présence d'une novation par changement de débiteur, mais d'une opération inconnue du droit civil français, alors qu'elle a été réglementée en détail par le code civil allemand, en 1900 : la cession de dettes.

La commission, tout en reconnaissant l'utilité de prendre une mesure, a rejeté cet amendement en estimant qu'il devait s'insérer dans une réglementation nouvelle, qui reste à instituer, de la cession des dettes, et que ce problème ne saurait être résolu à l'improviste.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Mesdames, messieurs, cet article du projet de loi revêt une très grande importance pour la politique du logement que le Gouvernement entend mener et qu'il a définie avant-hier devant vous.

Je rappelle qu'une réforme doit intervenir dans le secteur des prêts du Crédit foncier et que, notamment, les prêts spéciaux différés seront dorénavant accordés non pas directement aux acquéreurs, mais sous la forme d'un réescompte de prêts octroyés par les banques.

Pour que ce dispositif — dont le Gouvernement attend beaucoup, puisqu'il a trait aux conditions consenties par les banques sur les prêts au logement — puisse s'appliquer normalement, il importe que l'article soumis à l'Assemblée soit adopté. Si elle le repousse, il va sans dire qu'un des pans importants de la réforme du financement de la construction disparaîtra.

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

**M. Jean Foyer, président de la commission.** Monsieur le ministre, je n'ai pas dit que la commission était hostile au fond de cet amendement.

Quand j'ai indiqué que, dans sa forme, ce texte n'avait pas plu à la commission, j'ai donné au verbe plaire le sens de « paraître bon », qui est le sens premier du verbe latin *placere*, parce qu'il n'a pas plu à la commission en sa forme, en sa rédaction et en son rattachement à l'article 1279 du code civil. Je crois qu'il faut le placer ailleurs.

Je propose à M. le ministre de le réserver jusqu'à quinze heures, afin de lui trouver entre-temps un rattachement plus convenable et de lui donner une nouvelle rédaction.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Le Gouvernement est d'accord.

**M. le président.** L'amendement n° 112 est réservé.

La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

— 2 —

## MODIFICATION DE L'ORDRE DU JOUR

**M. Albin Chalandon**, ministre de l'équipement et du logement. Je demande la parole.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Monsieur le président, le Gouvernement demande une modification de l'ordre du jour.

Il apparaît, en effet, que l'intérêt manifesté par l'Assemblée aux projets proposés par le Gouvernement a été très vif. Et comme ces textes étaient déjà en eux-mêmes fort longs et ont valu bien des peines aux commissaires concernés et particulièrement aux présidents et aux rapporteurs des commissions, il va de soi que les débats risquent de durer beaucoup plus longtemps qu'il n'était prévu; objectivement, si nous voulions examiner ces textes convenablement, il nous faudrait siéger demain et sans doute dans la nuit de demain à lundi.

Or, il faut ménager les forces physiques des membres de l'Assemblée et créer les conditions les plus propices à une délibération réfléchie.

Dans ces conditions, le Gouvernement propose la modification de l'ordre du jour suivante: seraient examinés cet après-midi, après la suite de la discussion du projet de loi n° 1758 ayant trait à diverses opérations de construction, la proposition de loi n° 1098 de M. Wagner, relative aux associations foncières urbaines, et le projet de loi n° 1760 portant dispositions diverses en matière d'urbanisme et d'action foncière.

En revanche, seraient reportés le projet de loi n° 1777 concernant l'expropriation, la proposition de loi n° 1700 de M. Duval tendant à accélérer les travaux déclarés d'utilité publique — qui lui est liée — et le projet de loi n° 1759 sur les servitudes.

A la suite de l'annonce par le Gouvernement, hier, du retrait de l'ordre du jour de cette session de quatre projets de loi, le temps ainsi dégagé d'ici à la fin du mois, probablement dans le courant de la semaine du 21, pourra être consacré à l'examen des textes dont je viens de demander le report.

Leur discussion se déroulera alors dans des conditions certainement plus rationnelles que si nous devions les examiner aujourd'hui et demain. (*Applaudissements sur de nombreux bancs.*)

**M. le président.** Dans quel ordre le Gouvernement envisage-t-il l'examen, cet après-midi, des textes qui resteront en discussion lorsque nous en aurons terminé avec le projet de loi relatif à diverses opérations de construction?

**M. le ministre de l'équipement et du logement.** Le Gouvernement suggère d'examiner en premier lieu la proposition de loi de M. Wagner.

**M. le président.** Il en est ainsi décidé.

— 3 —

## ORDRE DU JOUR

**M. le président.** Aujourd'hui, à quinze heures, deuxième séance publique:

Suite de la discussion, après déclaration d'urgence, du projet de loi (n° 1758) relatif à diverses opérations de construction. (Rapport n° 1797 de M. Tisserand, au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République);

Discussion, après déclaration d'urgence, des conclusions du rapport (n° 1821) de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, sur la proposition de loi (n° 1098) de M. Wagner, tendant à préciser certaines dispositions de la loi d'orientation foncière (n° 67-1253 du 30 décembre 1967), relatives aux associations foncières urbaines (M. Bozzi, rapporteur);

Discussion, après déclaration d'urgence, du projet de loi (n° 1760) portant dispositions diverses en matière d'urbanisme et d'action foncière. (Rapport n° 1787 de M. Carter, au nom de la commission de la production et des échanges.)

La séance est levée.

(La séance est levée à douze heures quarante-cinq.)

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

(Le compte rendu intégral des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> séances de ce jour sera distribué ultérieurement.)