

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 ; ETRANGER : 40 F
(Compte chèque postal : 9063-13, Paris.)

DIRECTION, REDACTION ET ADMINISTRATION : 26, Rue Desaix, 75732 Paris CEDEX 15 — Tél : 306 - 51 - 00
Le bureau de vente est ouvert tous les jours, sauf le dimanche et les jours fériés, de 8 h 30 à 12 h. et de 13 h. à 17 h.

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

4^e Législature

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1971-1972

COMPTE RENDU INTEGRAL — 55^e SEANCE

1^{re} Séance du Mardi 27 Juin 1972.

SOMMAIRE

1. — Constitution d'une commission spéciale (p. 2851).
2. — Demande de constitution d'une commission spéciale (p. 2851).
3. — Fixation de l'ordre du jour (p. 2851).
4. — Rappel au règlement (p. 2851).
MM. Bouilloche, le président.
5. — Publications vendues au profit des handicapés. — Discussion, en deuxième lecture, d'une proposition de loi (p. 2852).
M. Santoni, rapporteur de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales ; Mlle Dienesch, secrétaire d'Etat à l'action sociale et à la réadaptation.
Passage à la discussion des articles.
Art. 2 :
Amendement n° 1 de la commission : M. le rapporteur. — Adoption.
Adoption de l'article 2 modifié.
Art. 5 :
Amendement n° 2 de la commission : M. le rapporteur. — Adoption.
Adoption de l'article 5 modifié.

★ (1 f.)

- Art. 6 :
Amendement n° 3 rectifié de la commission : M. le rapporteur. — Adoption.
Amendement n° 4 de la commission : M. le rapporteur. — Adoption.
Amendement n° 5 de la commission : M. le rapporteur, Mme la secrétaire d'Etat. — Rejet.
Amendement n° 6 de la commission : M. le rapporteur. — Adoption.
Adoption de l'article 6 modifié.
Art. 7 :
Amendement n° 7 de la commission : M. le rapporteur. — Adoption.
Adoption de l'article 7 modifié.
Adoption de l'ensemble de la proposition de loi.
6. — Compétence des tribunaux français en matière de piraterie aérienne. — Discussion d'un projet de loi adopté par le Sénat (p. 2854).
MM. Magaud, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République ; Chamant, ministre des transports.
Passage à la discussion des articles.
Art. 1^{er} à 4. — Adoption.
Adoption de l'ensemble du projet de loi.

7. — Modification du code pénal en matière de détournement d'aéronefs. — Discussion d'un projet de loi adopté par le Sénat (p. 2855).

MM. Magaud, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République; Chamant, ministre des transports.

Passage à la discussion des articles.

Art. 1^{er} et 2. — Adoption.

Adoption de l'ensemble du projet de loi.

8. — Associations syndicales pour l'aménagement de lotissements défectueux. — Discussion des conclusions d'un rapport (p. 2856).

MM. Lemaire, président de la commission de la production et des échanges, suppléant M. Chaumont, rapporteur; Chalandon, ministre de l'équipement et du logement.

Discussion générale: M. Wagner. — Clôture.

Passage à la discussion de l'article unique.

Article unique:

Amendement n° 1 de M. Rouxel: MM. Wagner, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 2 de M. Wagner: MM. Wagner, le président de la commission, le ministre. — Adoption.

Adoption du titre modifié et de l'article unique modifié et complété.

9. — Opérations de construction. — Discussion, après déclaration d'urgence, d'un projet de loi adopté par le Sénat (p. 2857).

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.

Discussion générale: M. Zimmermann. — Clôture.

Passage à la discussion des articles.

Art. 1^{er} A à 1^{er} H. — Adoption.

Art. 1^{er} I:

Amendements n° 2, 3 et 4 de la commission: MM. le rapporteur, Collette, le ministre, Chauvet.

Rejet des amendements n° 2 et 3; retrait de l'amendement n° 4.

Adoption de l'article 1^{er} I.

Art. 1^{er} J et 1^{er} K. — Adoption.

Art. 1^{er}. — Adoption.

Art. 2:

Amendement n° 5 de M. le rapporteur: MM. le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 31 du Gouvernement: MM. le ministre, le rapporteur. — Adoption.

Amendements n° 6 de la commission et 32 du Gouvernement: MM. le rapporteur, le ministre. — Retrait de l'amendement n° 6; adoption de l'amendement n° 32.

Adoption de l'article 2 modifié et complété.

Après l'article 2:

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

Art. 2 bis. — Adoption.

Après l'article 2 bis:

Amendement n° 18 de M. Zimmermann: MM. Zimmermann, le rapporteur, le ministre. — Retrait.

MM. Denvers, le ministre.

Art. 2 ter:

Amendement n° 20 de M. Zimmermann: M. Zimmermann. — Retrait.

Art. 2 quater:

Amendement n° 26 de M. Claudius-Petit: MM. le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Adoption de l'article 2 quater.

Après l'article 2 quater:

Amendement n° 21 de M. Zimmermann: MM. Zimmermann, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Art. 2 quinquies:

Amendement n° 22 de M. Zimmermann: M. Zimmermann. — Retrait.

Adoption de l'article 2 quinquies.

Art. 2 sexies et 2 septies. — Adoption.

Art. 2 octies:

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

L'article 2 octies est supprimé.

Après l'article 2 octies:

Amendement n° 23 de M. Zimmermann: M. Zimmermann. — Retrait.

Amendements n° 1 de M. Fortuit et 24 de M. Zimmermann: MM. Zimmermann, le rapporteur, le ministre. — Rejet du texte commun.

Art. 2 nonies:

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

L'article 2 nonies est supprimé.

Après l'article 2 nonies:

Amendement n° 27 rectifié de M. Claudius-Petit: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Art. 3:

MM. Chauvet, Gerbet, Cressard, Denvers.

10. — Aménagement de l'ordre du jour (p. 2870).

MM. Peyrefitte, président de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales; le président.

11. — Opérations de construction. — Reprise de la discussion d'un projet de loi adopté par le Sénat après déclaration d'urgence. (p. 2870).

Art. 3 (suite):

Amendement n° 10 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre, Barbet, Denvers, Chauvet. — Rejet.

Amendements n° 11 de la commission et 34 du Gouvernement: MM. le rapporteur, le ministre. — Retrait de l'amendement n° 11; adoption de l'amendement n° 34.

Amendement n° 28 de M. Claudius-Petit: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 3 modifié.

Art. 4 à 6. — Adoption.

Art. 7:

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

Adoption de l'article 7 modifié.

Art. 8:

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

Amendement n° 14 de la commission: M. le rapporteur. — Retrait.

Adoption de l'article 8 modifié.

Art. 9:

Amendements n° 29 de M. Claudius-Petit et 25 de M. Jacques Richard: MM. Jacques Richard, le rapporteur, le ministre. — L'amendement n° 29 n'est pas soutenu; adoption de l'amendement n° 25.

Adoption de l'article 9 modifié.

Art. 10:

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

Adoption de l'article 10 modifié.

Art. 11:

Amendement n° 30 de M. Claudius-Petit: MM. le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Adoption de l'article 11.

Art. 12:

Amendement n° 36 de M. Claudius-Petit: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendements n° 16, 17 et 18 de la commission: M. le rapporteur. — Retrait.

Adoption de l'article 12 modifié.

Art. 13 et 14. — Adoption.

Après l'article 14:

Amendement n° 35 de M. Zimmermann: MM. Zimmermann, le rapporteur, le ministre. — Retrait.

Explication de vote: M. Barbet.

Adoption de l'ensemble du projet de loi.

12. — Ordre du jour (p. 2876).

PRESIDENCE DE M. ACHILLE PERETTI

La séance est ouverte à seize heures.

M. le président. La séance est ouverte.

— 1 —

CONSTITUTION D'UNE COMMISSION SPECIALE

M. le président. J'informe l'Assemblée qu'aucune opposition n'ayant été formulée à l'encontre de la demande présentée par quarante-huit députés, il y a lieu de constituer une commission spéciale pour l'examen de la proposition de loi d'orientation du commerce, de M. Hoguet et plusieurs de ses collègues. (N° 2419.)

En conséquence, aux termes de l'article 34, alinéa 2, du règlement, MM. les présidents des groupes voudront bien faire connaître, avant le mercredi 28 juin, à douze heures, les noms des candidats qu'ils proposent.

En application de l'article 4 de l'Instruction générale du bureau, MM. les députés n'appartenant à aucun groupe doivent faire parvenir leur candidature dans ce même délai.

En ce qui concerne les candidats présentés par les groupes, leur nomination prendra effet, en application de l'article 34, alinéa 3, du règlement, dès la publication de leurs noms au *Journal officiel*.

— 2 —

DEMANDE DE CONSTITUTION
D'UNE COMMISSION SPECIALE

M. le président. J'informe l'Assemblée que quarante-huit députés ont demandé la constitution d'une commission spéciale pour l'examen de la proposition de loi d'orientation pour le secteur des métiers, de M. Hoguet et plusieurs de ses collègues. (N° 2423.)

Cette demande a été affichée aujourd'hui, 27 juin, à douze heures, et notifiée. Elle sera considérée comme adoptée, en vertu de l'alinéa 3 de l'article 31 du règlement, si la présidence n'a été saisie d'aucune opposition avant la prochaine séance que tiendra l'Assemblée.

— 3 —

FIXATION DE L'ORDRE DU JOUR

M. le président. La conférence des présidents a établi comme suit l'ordre du jour des séances que l'Assemblée tiendra jusqu'au samedi 1^{er} juillet 1972, inclus :

I. — Ordre du jour prioritaire fixé par le Gouvernement :

Cet après-midi et ce soir :

Deuxième lecture de la proposition de loi relative aux publications des handicapés ;

Projet de loi, adopté par le Sénat, sur la compétence des tribunaux en matière de piraterie aérienne ;

Projet de loi, adopté par le Sénat, réprimant la piraterie aérienne ;

Proposition de loi de M. Wagner sur les associations syndicales ;

Projet de loi, adopté par le Sénat, sur les opérations de construction ;

Projet de loi, rejeté par le Sénat, sur les accidents du travail en agriculture.

Mercredi 28 juin, après-midi et soir :

Deuxième lecture du projet de loi sur les congés de maladie dans la fonction publique ;

Deuxième lecture du projet de loi relatif aux pénalités en cas d'infraction au droit du travail ;

Deuxième lecture du projet de loi sur la garantie de ressources des chômeurs âgés ;

Projet de loi, adopté par le Sénat, relatif à la francisation des noms et prénoms ;

Proposition de loi de M. Bertrand Denis sur le travail de vacances des enfants de plus de quatorze ans ;

Proposition de loi de M. Stasi sur la priorité pour les handicapés ;

Deuxième lecture du projet de loi sur les contrats d'assurance ;

Deuxième lecture du projet de loi sur le statut des coopérateurs ;

Projet de ratification d'un accord avec l'île Maurice ;

Navettes diverses.

Jeu-di 29 juin, après-midi et soir :

Projet de loi relatif à l'imposition des revenus déclarés par des tiers ;

Projet de loi approuvant une convention avec la Banque de France ;

Projet de loi relatif à la commercialisation des vins d'Alsace ;

Navettes diverses.

Vendredi 30 juin, matin, après-midi, après la séance réservée aux questions orales, et soir, et samedi 1^{er} juillet, matin, après-midi et soir :

*Navettes diverses.

II. — Questions orales inscrites par la conférence des présidents :

Vendredi 30 juin, après-midi :

Huit questions d'actualité :

De M. de la Malène, sur l'interconnexion S. N. C. F.-R. A. T. P. ;

De M. Nungesser, sur le réseau express régional ;

De M. Bertrand Denis, sur le téléphone rural ;

De M. Mainguy, sur la construction de tours à l'Hay-les-Roses ;

De M. Destremau, sur l'éducation sportive ;

De M. Benoist, sur les expériences nucléaires ;

De M. Poudevigne, sur la campagne viticole ;

De M. Virgile Barel, sur la crise viticole.

Cinq questions orales avec débat, jointes, sur les anciens combattants, à M. le ministre des anciens combattants :

De MM. Rossi, Nilès, Gilbert Faure, Valenet, Brocard.

Cinq questions orales avec débat, jointes, sur les veuves civiles, à M. le ministre de la santé publique :

De MM. Stasi, Christian Bonnet, Mme Vaillant-Couturier, MM. Plantier, Madrelle.

Le texte de ces questions sera annexé au compte rendu intégral.

— 4 —

RAPPEL AU REGLEMENT

M. André Boulloche. Je demande la parole pour un rappel au règlement.

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

M. André Boulloche. Monsieur le président, mon rappel au règlement porte sur la décision de la conférence des présidents de refuser l'inscription à l'ordre du jour d'une question d'actualité que j'avais posée sur l'affaire Touvier.

Cette décision a été prise après un long débat, à l'issue duquel seuls les représentants des groupes communiste et socialiste ont voté en faveur de l'inscription.

De ce refus découlent deux questions. D'abord une question de principe : le droit de grâce ne fait pas partie des attributions, du Président de la République...

M. le président. Monsieur Boulloche, je ne peux pas vous laisser engager le débat au fond. On connaît mon libéralisme, mais je ne saurais vous permettre, à l'occasion d'un rappel au règlement, d'évoquer une question que la conférence des présidents a écartée. Vous devez rester dans le cadre d'un rappel au règlement. Mon libéralisme ne peut dépasser certaines limites, sous peine de tomber dans la licence et l'indiscipline.

M. André Boulloche. Monsieur le président, je ne peux pas évoquer ce refus de l'inscription d'une question d'actualité par la conférence des présidents sans en indiquer les motifs.

En effet, aucun article du règlement n'a été opposé à cette inscription. On a simplement fait état d'une coutume constitutionnelle que mon groupe considère comme inapplicable en la matière.

M. le président. Monsieur Boulloche, vous devez savoir que le président de l'Assemblée n'a pas retenu cet argument, et aussi que les décisions de la conférence des présidents ne sauraient prêter à discussion.

Je vous demande donc de vous en tenir à un rappel au règlement.

M. André Boulloche. Finalement, je constate que l'opinion, qui aurait pu être informée sur l'affaire Touvier, ne le sera pas et que le Gouvernement n'a pas saisi l'occasion de s'expliquer

qui était ainsi offerte au ministre contresignataire du décret présidentiel. Or, précisément, s'il y a un ministre contresignataire, c'est pour permettre à la responsabilité gouvernementale d'entrer en jeu. Le Gouvernement et sa majorité ne l'ont pas voulu. Maintenant tous les soupçons, tous les doutes sont permis. Ceux qui ont combattu pour une conception exigeante du devoir, ceux qui se sentent solidaires d'eux, la jeunesse en particulier, se souviendront de cette dérobade lamentable à propos d'un sujet sur lequel ont convergé tant de lâchetés. (*Applaudissements sur les bancs des groupes socialiste et communiste.*)

M. le président. La conférence des présidents a en effet été saisie par M. Defferre, président du groupe socialiste, d'une demande d'inscription à l'ordre du jour de votre question d'actualité.

La conférence des présidents n'a pas accepté cette demande, après avoir précisé que son vote ne pouvait en aucun cas être interprété comme une prise de position sur le fond mais tenait compte des conditions juridiques particulières dans lesquelles s'exerce le droit de grâce.

Je rappelle aussi que, consulté sur une exception de recevabilité, je n'ai pas admis l'irrecevabilité. Il était bon que cela fût précisé.

La conférence des présidents, dans le cadre de ses attributions, a écarté votre question. C'était son droit, personne n'y peut rien.

M. Gaston Defferre. Je demande la parole pour un rappel au règlement.

M. le président. Je vous l'accorde s'il s'agit vraiment d'un rappel au règlement, monsieur Defferre.

M. Gaston Defferre. Je n'insiste pas !

M. le président. Je vous en suis reconnaissant.

— 5 —

PUBLICATIONS VENDUES AU PROFIT DES HANDICAPES

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

M. le président. L'ordre du jour appelle la discussion, en deuxième lecture, de la proposition de loi relative aux publications, imprimés et objets vendus dans un but philanthropique (n° 2340, 2457).

La parole est à M. Santoni, rapporteur de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales.

M. Georges Santoni, rapporteur. Mesdames, messieurs, saisie de la proposition de loi n° 291 de M. Tomasini tendant à réglementer l'édition et la diffusion des publications vendues au profit des handicapés, la commission des affaires culturelles, familiales et sociales a étendu la portée de ce texte aux imprimés et objets vendus dans un dessein philanthropique.

L'Assemblée nous avait suivis dans cette voie lors de l'adoption du texte en première lecture, le 15 décembre 1971.

Le 18 mai dernier, le Sénat s'est également prononcé en faveur de ce texte, dont l'objet est de mettre un terme aux abus auxquels donne lieu la vente des publications et objets les plus divers au profit de certaines catégories de personnes défavorisées.

Le Sénat a cependant apporté plusieurs modifications aux articles 2, 5, 6 et 7. Certaines sont de pure forme. En revanche, les articles 6 et 7 — nous en parlerons lors de l'examen des amendements — ont donné lieu à des modifications beaucoup plus sensibles.

Il est intéressant de noter que l'Assemblée nationale doit discuter demain une proposition de loi, n° 2319, de M. Stasi, qui prévoit une extension de la priorité accordée, en matière de marchés publics, par l'article 175 du code de la famille et de l'aide sociale. S'il est adopté, ce que nous espérons, ce texte élargira les débouchés des organismes qui emploient des travailleurs handicapés.

Un amendement sera déposé, qui prévoit une exception à certaines interdictions de rémunération à la commission.

A l'article 6, il y aura lieu de rectifier deux erreurs matérielles.

Enfin, à l'article 6 comme à l'article 7, votre commission proposera d'harmoniser les dispositions de cette proposition de loi avec celles du projet de loi relatif aux pénalités applicables en cas d'infraction au droit du travail.

Sous le bénéfice de ces observations, la commission des affaires sociales demande à l'Assemblée d'adopter cette proposition de loi. (*Applaudissements.*)

M. le président. La parole est à Mme le secrétaire d'Etat à l'action sociale et à la réadaptation.

Mlle Marie-Madeleine Dienesch, secrétaire d'Etat à l'action sociale et à la réadaptation. Le Gouvernement n'a que peu de précisions complémentaires à apporter à l'Assemblée nationale sur cette proposition de loi qui revient devant elle en seconde lecture, et sur laquelle il s'était largement expliqué en première lecture.

Le Sénat a apporté à ce texte quelques précisions dans un certain nombre d'amendements, et je crois que ces précisions sont bonnes.

Néanmoins, je considère que le texte de l'Assemblée mérite d'être repris sur quelques points ; ce sera l'objet des amendements que M. Santoni va présenter au nom de la commission.

J'indique dès maintenant que, à l'exception d'un seul amendement, sur lequel un court débat pourra s'instaurer tout à l'heure, le Gouvernement accepte l'ensemble des propositions de la commission.

Je me réjouis que nous franchissions définitivement un pas supplémentaire dans le domaine de la protection des handicapés contre toutes les formes d'exploitation dont ils peuvent être victimes et, pour conclure, je remercie M. le rapporteur et la commission de l'excellent travail qu'ils ont accompli.

M. le président. Afin de mieux cerner la discussion, puis-je vous demander, madame le secrétaire d'Etat, sur quel article et quel amendement porte la seule opposition du Gouvernement ?

Mlle Marie-Madeleine Dienesch, secrétaire d'Etat. Il s'agit de l'amendement n° 5 à l'article 6.

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

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

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

Article 2.

M. le président. « Art. 2. — La marque distinctive visée à l'article premier ci-dessus est délivrée sur demande, pour une durée qui, pour la première fois, ne peut excéder deux ans, par le ministre chargé de la santé publique, après avis de la commission prévue à l'article 4.

« Cette marque distinctive peut être à nouveau délivrée pour une durée renouvelable n'excédant pas trois ans, par le ministre chargé de la santé publique, après avis de ladite commission qui vérifie notamment la mesure dans laquelle les fonds procurés par la vente de ces publications, imprimés ou objets, sont effectivement utilisés dans le but déclaré. »

M. Santoni, rapporteur, a présenté un amendement n° 1 ainsi conçu :

« I. — Dans le premier alinéa de l'article 2, substituer aux mots : « pour la première fois, ne peut excéder deux ans », les mots : « ne peut excéder trois ans ».

« II. — En conséquence, dans le deuxième alinéa, de cet article, substituer aux mots : « durée renouvelable n'excédant pas trois ans », les mots : « même durée, renouvelable. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Georges Santoni, rapporteur. La commission demande à l'Assemblée d'adopter cet amendement n° 1.

M. le président. Le Gouvernement a déjà indiqué qu'il l'acceptait.

Je le mets aux voix.

(*L'amendement est adopté.*)

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

Je mets aux voix l'article 2, modifié par l'amendement n° 1. (*L'article 2, ainsi modifié, est adopté.*)

Article 5.

M. le président. « Art. 5. — La personne physique ou le responsable qualifié de la personne morale qui édite ou vend la publication, l'imprimé ou l'objet bénéficiaire de la marque visée à l'article premier ci-dessus, ou pour le compte de qui ceux-ci sont édités ou vendus, est tenue, chaque année, de présenter à la commission visée à l'article 2 (toutes pièces comptables faisant état des résultats de la vente et toutes justifications quant à l'utilisation des fonds recueillis.

« Le défaut de présentation de ces pièces et justifications entraînera, après une mise en demeure restée sans effet, le retrait de la marque distinctive. »

M. Santoni, rapporteur, a présenté un amendement n° 2 ainsi conçu :

« Dans le premier alinéa de l'article 5, substituer aux mots : « à l'article 2 », les mots : « à l'article 4 ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Georges Santoni, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de pure forme.

C'est en effet l'article 4 de la proposition de loi qui prévoit la composition et les conditions de fonctionnement de la commission visée à l'article 5.

M. le président. Le Gouvernement a déjà donné son accord.

Je mets aux voix l'amendement n° 2.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 5, modifié par l'amendement n° 2.

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

Article 6.

M. le président. « Art. 6. — Sous réserve de l'application de peines plus fortes s'il échet, sera puni d'un emprisonnement de trois mois au moins à deux ans au plus et d'une amende de 3.600 F au moins et de 36.000 F au plus ;

« 1° Quiconque aura sciemment fait un usage illégal ou abusif de la marque distinctive visée à l'article premier ;

« 2° Quiconque aura offert à la vente une publication, un imprimé ou un objet quelconque ne portant pas cette marque distinctive en faisant valoir ou en donnant à croire par quelque moyen que ce soit et notamment par la dénomination, la présentation ou l'emballage de la publication, de l'impression ou de l'objet vendu, par la raison sociale de son fabricant, de son éditeur ou de son vendeur, ou par une publicité quelconque que la vente est effectuée dans un but philanthropique ;

« 3° Quiconque, à l'occasion de la vente au détail et à domicile d'une publication, d'un imprimé ou d'un objet sur lequel est apposée la marque distinctive visée à l'article premier, aura accordé ou perçu une commission proportionnelle au montant des ventes réalisées. Cette interdiction ne s'appliquera pas aux personnes titulaires de la carte d'identité professionnelle des représentants instituée par la loi du 8 octobre 1929 modifiée, si ces personnes se bornent à prendre à domicile et à transmettre les commandes pour les ventes au détail. »

M. Santoni, rapporteur, a présenté un amendement n° 3 rectifié, ainsi libellé :

« Après les mots : « d'un emprisonnement de trois mois », rédiger ainsi la fin du premier alinéa de l'article 6 : « à deux ans et d'une amende de 4.000 francs à 40.000 francs ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Georges Santoni, rapporteur. Cet amendement tend à harmoniser les sanctions prévues par la proposition de loi avec les dispositions qui figurent à l'article 32 du projet de loi relatif aux pénalités applicables en cas d'infractions au droit du travail que l'Assemblée doit examiner demain en deuxième lecture. L'article 3 de ce projet de loi relève le niveau des peines d'amendes prévues par l'article 36 de la loi de 1957 sur le reclassement des travailleurs handicapés. Il paraît utile d'adopter le même niveau de peines pour les infractions aux dispositions prévues par la présente proposition de loi.

M. le président. Le Gouvernement a déjà donné son accord.

Je mets aux voix l'amendement n° 3 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Santoni, rapporteur, a présenté un amendement n° 4 ainsi conçu :

« Dans le troisième alinéa (2°) de l'article 6, substituer au mot : « l'impression », le mot : « l'imprimé ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Georges Santoni, rapporteur. Cet amendement a pour objet de rectifier une erreur matérielle.

M. le président. Le Gouvernement a déjà donné son accord.

Je mets aux voix l'amendement n° 4.

(L'amendement est adopté.)

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

« Dans le dernier alinéa de l'article 6, après les mots : « visée à l'article premier », insérer les mots : « , et sauf s'il s'agit d'un périodique inscrit à la commission paritaire des publications et agences de presse ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Georges Santoni, rapporteur. Le Sénat a voulu étendre aux ventes à caractère philanthropique l'interdiction de rémunération des vendeurs à la commission.

Plusieurs arguments peuvent être rappelés contre cette disposition.

Presque tous les vendeurs de publications périodiques qui seraient visés par cette interdiction sont actuellement rémunérés proportionnellement à leurs ventes. Il est d'ailleurs difficile d'imaginer que leur rémunération ne soit en aucune manière liée à la quantité de publications vendues. En effet, on ne peut transposer exactement aux ventes à caractère philanthropique les dispositions prévues pour les ventes d'objets fabriqués par les travailleurs handicapés.

En effet, l'article 3 de la proposition de loi, adopté conforme par les deux assemblées, indique que 50 p. 100 au moins du prix de vente au public devra être consacré à l'objet philanthropique déclaré par les organismes responsables de la production, de l'impression ou de la diffusion de l'objet vendu. Il n'existe pas de dispositions comparables pour les produits bénéficiant du label.

Ces diverses raisons ont conduit votre commission à proposer cet amendement n° 5, qui exclut les périodiques inscrits à la commission paritaire des publications et agences de presse de cette interdiction de rémunération des vendeurs proportionnellement à leurs ventes.

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

Mlle Marie-Madeleine Dienesch, secrétaire d'Etat. Il est évident que l'amendement qui nous est proposé fait une exception à la disposition que nous avions prise et qui couvrirait toutes les ventes de publications, imprimés et objets vendus dans un but philanthropique.

Vous savez que notre désir est de protéger les particuliers contre l'intervention abusive d'un vendeur rémunéré à la commission.

Je comprends certes les aspects spécifiques de la situation des périodiques puisque celui qui présente un journal n'est pas aujourd'hui, en règle générale, un salarié de l'entreprise.

Néanmoins, il se semble que le régime applicable aux publications pourrait suivre la règle commune et c'est pourquoi je ne me déclare pas favorable à cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 5, repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. Santoni, rapporteur, a présenté un amendement n° 6, ainsi conçu :

« Dans le dernier alinéa de l'article 6, substituer à la date : « 1929 », la date : « 1910 ».

La parole est M. le rapporteur.

M. Georges Santoni, rapporteur. Cet amendement tend à rectifier une erreur matérielle.

M. le président. Le Gouvernement a déjà donné son accord à cet amendement n° 6.

Je le mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 6, modifié par les amendements adoptés.

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

Article 7.

M. le président. « Art. 7. — L'article 36 de la loi du 23 novembre 1957 sur le reclassement des travailleurs handicapés est ainsi rédigé :

« Art. 36. — Sera puni d'un emprisonnement de trois mois au moins à deux ans au plus et d'une amende de 3.600 francs au moins et de 36.000 francs au plus ;

« 1° Quiconque aura sciemment fait un usage illégal ou abusif des labels institués à l'article 25 ;

« 2° Quiconque aura offert à la vente un objet ne portant pas l'un des labels institués à l'article 25 en faisant valoir ou en donnant à croire par quelque moyen que ce soit, et notamment par la dénomination, la présentation ou l'emballage de l'objet, par la raison sociale de son fabricant ou de son vendeur, par une publicité quelconque, que cet objet a été fabriqué ou conditionné par un ou des travailleurs handicapés ;

« 3° Quiconque, à l'occasion de la vente au détail et à domicile d'un objet sur lequel est apposé l'un des labels institués à l'article 25, aura accordé ou perçu une commission proportionnelle au montant des ventes réalisées.

« Cette interdiction ne s'applique pas aux personnes titulaires de la carte d'identité professionnelle des représentants instituée par la loi du 8 octobre 1919 modifiée, si ces personnes se bornent à prendre à domicile et à transmettre les commandes pour des ventes au détail. »

M. Santoni, rapporteur, a présenté un amendement n° 7 libellé comme suit :

« Rédiger ainsi le deuxième alinéa de l'article 7 :

« Art. 36. — Sera puni d'un emprisonnement de trois mois à deux ans et d'une amende de 4.000 francs à 40.000 francs. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Georges Santoni, rapporteur. Cet amendement a le même objet que l'amendement n° 3 que l'Assemblée a déjà adopté.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 7 sur lequel le Gouvernement a déjà donné son accord.

(L'amendement est adopté.)

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

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

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

Je mets aux voix l'ensemble de la proposition de loi. (L'ensemble de la proposition de loi est adopté.)

— 6 —

COMPETENCE DES TRIBUNAUX FRANÇAIS EN MATIERE DE PIRATERIE AERIEENNE

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

M. le président. L'ordre du jour appelle la discussion du projet de loi adopté par le Sénat, modifiant les dispositions du code de l'aviation civile relatives à la compétence des tribunaux français pour connaître des actes accomplis à bord des aéronefs ou à l'encontre de ceux-ci (n° 2364, 2464).

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

M. Charles Magaud, rapporteur. Mesdames, messieurs, les actes de piraterie aérienne, qui ne cessent de se multiplier, constituent un sujet grave de préoccupation pour les gouvernements.

La semaine dernière, une grève mondiale a été déclenchée par l'association internationale des pilotes de ligne. Elle a paralysé un grand nombre de lignes aériennes dans le monde. Elle a été suivie, le 20 juin dernier, par l'adoption, à l'unanimité des quinze membres du conseil de sécurité de l'Organisation des Nations Unies, du texte suivant :

« Les membres du conseil de sécurité sont gravement préoccupés par la menace que font peser sur la vie des passagers et des membres des équipages les détournements d'avions et les autres actes d'ingérence illicite dans l'aviation internationale... »

« Le conseil de sécurité demande aux Etats de prendre toutes mesures appropriées de leur compétence pour décourager et empêcher de tels actes et de prendre des mesures efficaces contre leurs auteurs. »

Ce texte, je le répète, a été voté à l'unanimité par le conseil de sécurité de l'O.N.U., ce qui n'est pas tellement dans la tradition de cette institution.

Dans le même temps, le Parlement français votait un projet de loi autorisant la ratification de la convention pour la répression de la capture illicite d'aéronefs, dite convention de La Haye, ouverte à la signature le 16 décembre 1970, dont je vous rappellerai brièvement les quatre principales dispositions.

1. Les Etats contractants s'obligent à réprimer les détournements d'avions au moyen de peines sévères.

2. Les Etats contractants s'obligent à établir leur compétence au regard des détournements d'avions.

3. Les Etats contractants comprendront dans les cas d'extradition les détournements d'avions.

4. Les Etats contractants s'engagent à soumettre les auteurs de détournement d'avions, s'ils ne les extradent pas, aux autorités compétentes pour l'exercice de l'action pénale.

Cette convention marque un progrès certain dans la recherche d'une solution. C'est en application directe de ce texte que

deux projets de loi vous sont soumis aujourd'hui. Le premier remplit l'obligation de la France d'établir la compétence de ses tribunaux, le second celle de conformer sa loi pénale au traité international.

En ce qui concerne le premier projet de loi, relatif à la compétence, je rappelle que l'esprit général de la convention de La Haye vise à multiplier les compétences sans établir entre elles de hiérarchie, ce qui signifie que ses auteurs ont eu pour souci d'éviter que les criminels n'échappent à la justice où qu'ils se trouvent, en établissant la pluralité de compétence des Etats.

La compétence des tribunaux français est à l'heure actuelle établie par l'article L. 121-6 du code de l'aviation civile. Le projet de loi vise à remplacer cet article par quatre nouveaux articles, L. 121-6 à L. 121-9, que je vous propose d'examiner successivement.

L'article 121-6 nouveau reprend le premier alinéa de l'article 121-6 ancien qui disposait que : « Les rapports juridiques entre les personnes qui se trouvent à bord d'un aéronef étranger sont régis par la loi du pavillon de cet aéronef. »

Dans cette rédaction ancienne, le terme « loi du pavillon » est emprunté au droit maritime. Le projet de loi vous propose de le remplacer par « la loi de l'Etat d'immatriculation » qui répond à une notion plus moderne et la généralise aux avions français qui n'étaient pas prévus dans l'ancienne rédaction.

Les articles L. 121-7 et L. 121-8 reprennent le deuxième alinéa de l'ancien article L. 121-6 ; ils établissent la compétence des juridictions répressives françaises au regard des actes qui se produisent sur les avions étrangers et sur les avions français dont le cas n'était pas réglé dans l'ancienne législation.

L'article L. 121-7 concerne les avions français. Désormais, les tribunaux français seront compétents pour toute infraction commise à bord des avions français, ainsi que pour tous les crimes et délits commis contre ces avions. Il s'agit, dans cette hypothèse, d'attentats qui seraient perpétrés sur des aérodromes étrangers contre des avions français, attentats à la bombe ou tirs sur ces avions, comme cela s'est produit à Zurich dernièrement, par exemple.

L'article L. 121-8 concerne les avions étrangers. Actuellement, la compétence des tribunaux français est admise si l'auteur de l'infraction est français, si la victime est française ou si l'appareil atterrit en France après l'infraction.

Ces compétences sont maintenues, mais la loi nouvelle va y ajouter une compétence générale et une compétence particulière : une compétence générale, pour toutes les infractions commises à bord d'avions donnés en location sans équipage. Dans ce cas, la compétence des tribunaux sera celle de l'Etat d'exploitation, ce qui n'exclut d'ailleurs pas celle de l'Etat d'immatriculation qui ne perd pas la sienne. Comme je vous l'ai dit, la convention de La Haye multiplie les compétences et ne cherche pas à les exclure.

Par ailleurs, ce nouvel article établit une compétence particulière aux détournements d'avions, qui est celle du lieu d'arrestation de l'auteur du détournement. Il s'agit d'une compétence quasi universelle qui n'est utilisée en droit pénal international que pour des crimes excessivement graves, par exemple, actuellement, le trafic des stupéfiants ou la traite des blanches. Désormais tout Etat dans lequel le criminel sera arrêté aura compétence pour le juger avec faculté de l'extrader. Il s'agit là d'une garantie extrême : les auteurs des détournements d'avions seront mis en quelque sorte hors la loi.

L'article L. 121-9 reprend le troisième alinéa de l'article L. 121-6 qui établit la compétence territoriale des tribunaux. D'après la loi ancienne, le tribunal compétent était celui du lieu d'atterrissage ou du lieu d'arrestation mais notre législation ne prévoit pas les cas où il n'y a ni atterrissage ni arrestation sur le territoire français. C'est le cas de Bellon, citoyen français qui avait détourné un avion de la T. W. A. sur Beyrouth. Il existait une compétence française puisque le criminel était français, mais pas de tribunal compétent avant son retour en France pour ouvrir une information. Et pourtant il fallait que cette information fût ouverte.

Désormais il existera donc plusieurs compétences : la triple compétence du code de procédure pénale qui est celle du lieu d'infraction, du lieu de résidence de l'auteur de l'infraction et du lieu d'arrestation et les compétences de l'ancien article L. 121-6 qui sont celles du lieu d'atterrissage et du lieu d'arrestation ; enfin une dernière compétence subsidiaire est créée pour régler les autres cas : à défaut de tout autre, le tribunal de Paris.

De cette façon, la compétence territoriale sera établie dans l'ensemble des cas.

Un dernier article du projet de loi rend applicables aux territoires d'outre-mer les dispositions qui précèdent.

Mes chers collègues, ce projet de loi, ainsi que je viens de vous le dire, tend à combler les lacunes de notre droit déjà ancien dans ce domaine et à nous conformer à la loi internationale définie par la convention de La Haye. De même que le Sénat a adopté ce texte le 26 mai 1972, je vous propose de l'adopter sans modification.

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

M. Jean Chamant, ministre des transports. Mesdames, messieurs, j'aurais mauvaise grâce, après l'analyse très complète à laquelle s'est livré votre rapporteur, d'y ajouter quoi que ce soit.

Vous avez voté il y a quelques jours le projet de loi autorisant la ratification par le Gouvernement français de la convention internationale de La Haye. Il est à présumer que la ratification interviendra dans les jours qui viennent mais, sans attendre, le Gouvernement a voulu saisir le Parlement d'un projet de loi dont l'objet est d'harmoniser certaines dispositions du code de l'aviation civile avec celles de la convention de La Haye.

L'opinion publique, bien légitimement, se trouve sensibilisée par la piraterie aérienne. Jusqu'à ce jour, il faut bien le reconnaître, les législations internes — car il ne s'agit pas seulement de la nôtre — comportaient un certain nombre de lacunes qui dans certains cas interdisaient de poursuivre d'abord et de réprimer ensuite les actes commis par les auteurs d'infraction.

Le projet de loi qui est soumis à vos délibérations a été adopté par le Sénat dans la forme même où nous l'avons présenté. Je ne saurais donner l'assurance à l'Assemblée nationale que ces dispositions embrassent l'ensemble des cas qui peuvent se présenter, tant est féconde l'imagination des auteurs d'infraction. Il présente au moins le mérite de resserrer les mailles de la répression de telle sorte qu'il semble bien qu'à l'avenir aucun auteur d'infraction ne pourra échapper aux poursuites et aux sanctions.

Tel est l'esprit dans lequel nous avons déposé ce projet de loi que je vous demande de bien vouloir adopter.

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

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

Articles 1^{er} à 4.

M. le président. « Art. 1^{er}. — L'article L. 121-6 du code de l'aviation civile est abrogé. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 1^{er}.

(L'article 1^{er} est adopté.)

« Art. 2. — Les articles L. 121-7 et 121-8 du code de l'aviation civile deviennent les articles L. 121-10 et L. 121-11. » — (Adopté.)

« Art. 3. — Les articles L. 121-6 à L. 121-9 du Code de l'aviation civile sont rédigés comme suit :

« Art. L. 121-6. — Les rapports juridiques entre les personnes qui se trouvent à bord d'un aéronef en circulation sont régis par la loi de l'Etat d'immatriculation de cet aéronef toutes les fois que la loi territoriale serait normalement compétente.

« Art. L. 121-7. — Les tribunaux français sont compétents pour connaître de toute infraction commise à bord d'un aéronef immatriculé en France. Ils sont également compétents pour connaître de tout crime ou délit commis à l'encontre d'un tel aéronef hors du territoire de la République.

« Art. L. 121-8. — Les tribunaux français sont compétents en cas de crime ou de délit commis à bord d'un aéronef non immatriculé en France lorsque l'auteur ou la victime est de nationalité française, lorsque l'appareil atterrit en France après le crime ou le délit, ou lorsque l'infraction est perpétrée à bord d'un aéronef donné en location sans équipage à une personne qui a le siège principal de son exploitation ou à défaut sa résidence permanente en France.

« En outre, en cas de détournement d'un aéronef non immatriculé en France, les tribunaux français sont compétents pour connaître de cette infraction et de tout autre acte de violence dirigé contre les passagers ou l'équipage et commis par l'auteur présumé du détournement en relation directe avec cette infraction, lorsque cet auteur se trouve en France.

« Art. L. 121-9. — Pour l'application des articles L. 121-7 et L. 121-8, est compétent le tribunal du lieu de l'infraction,

celui de la résidence de l'auteur présumé de l'infraction, celui du lieu de son arrestation ou celui du lieu de l'atterrissage de l'aéronef. A défaut de tout autre tribunal, le tribunal compétent est celui de Paris ». — (Adopté.)

« Art. 4. — Dans les territoires d'outre-mer, les dispositions de l'article 10 de la loi du 31 mai 1924 rendue applicable à ces territoires par décret du 11 mai 1928 sont abrogées et remplacées par les dispositions de la présente loi. » — (Adopté.)

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

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

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

— 7 —

MODIFICATION DU CODE PENAL EN MATIERE DE DETOURNEMENTS D'AERONEFS

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

M. le président. L'ordre du jour appelle la discussion du projet de loi adopté par le Sénat complétant l'article 462 du code pénal (n^{os} 2363, 2465).

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

M. Charles Magaud, rapporteur. Le présent projet de loi a pour objet de remplir la deuxième obligation de notre pays : prévoir des peines sévères contre les auteurs de détournements d'avions.

En ce domaine, la France n'était pas en retard, puisque la loi du 15 juillet 1970, devenue l'article 462 du code pénal, instituait de lourdes peines. En effet, le Gouvernement et le Parlement n'avaient pas voulu attendre la mise au point, nécessairement longue, des conventions internationales pour manifester leur attitude à l'égard de crimes particulièrement dangereux pour la vie des passagers et des équipages.

L'article 462 du code pénal prévoit la réclusion criminelle de cinq à dix ans pour l'auteur d'un détournement d'avion, la réclusion criminelle de dix à vingt ans, si l'infraction a entraîné des blessures ou des maladies, la réclusion à perpétuité s'il en est résulté la mort d'une ou de plusieurs personnes — sans préjudice de l'application, s'il y a lieu, des articles 302, 303 et 304 du code pénal qui prévoient la peine de mort dans certains cas.

Il s'agit maintenant d'adapter ce texte à la convention de La Haye, en y insérant la définition de l'aéronef en vol.

En 1970, le Parlement français avait adopté la définition de la convention de Tokyo, aux termes de laquelle un aéronef était considéré comme en vol « à partir du moment où la force motrice est utilisée en vue du décollage jusqu'au moment où les roues ont touché le sol ».

Désormais, la loi française adoptera la nouvelle définition de La Haye qui détermine en outre les pouvoirs du commandant de bord et précise « qu'un aéronef est considéré comme étant en vol depuis le moment où, l'embarquement étant terminé, toutes les portes extérieures ont été fermées jusqu'au moment où l'une de ces portes est ouverte en vue du débarquement ».

De plus, il fallait prévoir le cas des atterrissages forcés, comme celui qui s'est produit à Zarka, érodrome jordanien désaffecté, où plusieurs appareils se sont récemment posés et où ils ont été retenus par des éléments incontrôlés.

Dans ce cas, le vol sera censé se poursuivre jusqu'à la prise en charge par l'autorité compétente. L'expression « autorité compétente » est vague, mais c'est intentionnellement qu'elle a été retenue. Elle pourra recouvrir de nombreux cas plus ou moins inattendus, tels que l'atterrissage en zone antarctique ou désertique, ou même l'amerrissage en haute mer.

Tel est l'objet de l'article 1^{er} du projet de loi.

Un deuxième article prévoit l'application de ce texte aux départements d'outre-mer.

Vous remarquerez que rien n'est prévu pour la tentative et la complicité. Ce n'était pas nécessaire, puisque, en l'absence de dispositions particulières, la tentative et la complicité sont réprimées, comme le crime lui-même, par les articles 2 et 59 du code pénal.

Il s'agit là beaucoup plus d'adapter que d'innover, puisque — et le rapporteur s'en réjouit — la loi française était en avance sur la loi internationale. En conséquence, la commission vous demande d'adopter ce projet de loi sans modification, comme l'a fait le Sénat en première lecture, le 25 mai 1972. (Applaudissements.)

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

M. Jean Chament, ministre des transports. Mesdames, messieurs, il ne s'agit pas ici de modifier les éléments constitutifs de l'infraction prévue par l'article 462 du code pénal.

La convention internationale de La Haye a fait obligation aux gouvernements d'édieler des peines sévères à l'encontre des auteurs de détournement d'aéronefs en vol. Mais elle a laissé — et c'est bien naturel puisque cela est de la compétence souveraine des Etats — à chaque droit interne le soin de fixer l'échelle et le montant des peines applicables en la matière.

M. le rapporteur l'a rappelé, nous avons introduit dans le code pénal un article 462 nouveau sans attendre les résultats des négociations engagées à La Haye il y a deux ans. Nous avons maintenant le louable souci, je crois, d'enserrer dans des limites fort étroites ce qu'il faut entendre par « aéronef en vol ». C'est très exactement l'objet du projet de loi qui vous est soumis.

La phrase lue par M. le rapporteur me semble constituer une très bonne définition de l'aéronef en vol. En s'y référant, les tribunaux compétents pourront plus facilement réprimer les infractions commises. Ce deuxième projet de loi complète donc fort heureusement le texte que vous avez adopté il y a quelques instants.

Je crois qu'à cet égard — comme à bien d'autres, d'ailleurs — notre pays aura pu montrer l'exemple par les initiatives qu'il a prises pour réprimer la piraterie aérienne. (Applaudissements.)

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

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

Articles 1^{er} et 2.

M. le président. « Art. 1^{er}. — L'article 462 du code pénal est complété comme suit :

« Un aéronef est considéré comme en vol depuis le moment où, l'embarquement étant terminé, toutes ses portes extérieures ont été fermées jusqu'au moment où l'une de ces portes est ouverte en vue du débarquement. En cas d'atterrissage forcé, le vol est censé se poursuivre jusqu'à ce que l'autorité compétente prenne en charge l'aéronef ainsi que les personnes et biens à bord. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 1^{er}

(L'article 1^{er} est adopté.)

« Art. 2. — La présente loi est applicable dans les territoires d'outre-mer. » — (Adopté.)

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

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

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

— 8 —

ASSOCIATIONS SYNDICALES POUR L'AMENAGEMENT DE LOTISSEMENTS DEFECTUEUX

Discussion des conclusions d'un rapport.

M. le président. L'ordre du jour appelle la discussion des conclusions du rapport de la commission de la production et des échanges sur la proposition de loi de M. Wagner tendant à modifier le premier alinéa de l'article 29 de la loi de finances rectificative pour 1970 (n° 70-1283 du 31 décembre 1970) afin de proroger au 31 décembre 1972 le délai de constitution des associations syndicales susceptibles de bénéficier de subventions de l'Etat pour l'aménagement de lotissements défectueux (n° 2437, 2315).

La parole est à M. Lemaire, président de la commission de la production et des échanges, suppléant M. Chaumont, rapporteur.

M. Maurice Lemaire, président de la commission, rapporteur suppléant. Mesdames, messieurs, la proposition de loi qui vous est soumise tend à modifier l'article 29 de la loi de finances rectificative pour 1970 qui instituait une forclusion pour la constitution des associations syndicales susceptibles de recevoir des subventions destinées à aménager les lotissements défectueux.

Les modalités actuelles de l'aide de l'Etat sont précisées dans les articles 119 à 140 du code de l'urbanisme et de l'habitation.

Considérant que la procédure d'octroi des subventions avait joué son rôle et que les associations de propriétaires avaient eu le temps de se manifester depuis l'entrée en vigueur du régime d'aide, le Gouvernement avait fait adopter au mois de décembre 1970 une disposition instituant une forclusion en fixant au 31 décembre 1971 la date limite à laquelle les associations syndicales de propriétaires devaient avoir été autorisées et au 31 décembre 1972 celle à laquelle les dossiers de demandes de subventions devaient être présentés.

Comme l'indique M. Wagner dans l'exposé des motifs de la proposition de loi, il est apparu qu'un certain nombre d'associations syndicales n'ont pu être légalement constituées dans le délai prescrit en raison de la complexité des problèmes qu'elles ont à résoudre. C'est pourquoi, sans revenir sur la notion de forclusion qui apparaît effectivement nécessaire, la commission de la production et des échanges a jugé souhaitable de reculer d'un an la date limite à laquelle les associations syndicales de propriétaires de lotissements défectueux devront avoir été autorisées.

Au cours de sa réunion de ce matin, se rangeant à l'avis de M. Wagner et de M. Rouxel, qui, à la réflexion, ont estimé qu'il convenait de prolonger le délai de deux ans et non d'un an, la commission a donné un avis favorable à un amendement reportant au 31 décembre 1973 la date limite de constitution des associations.

On observera que la date limite de dépôt des demandes reste fixée au 31 décembre 1972, mais j'apprends qu'un amendement vient d'être déposé, dont la commission n'a pas eu à connaître, pour proroger également ce délai d'un an. Il s'agit ici d'obtenir l'accord du Gouvernement s'il juge que cette formule est la bonne, comme je le crois.

La commission de la production et des échanges vous demande donc, mes chers collègues, d'adopter le texte de la proposition de loi, modifiée par l'amendement de MM. Rouxel et Wagner, et, le cas échéant, par le nouvel amendement déposé par M. Wagner.

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

M. Albin Chalandon, ministre de l'équipement et du logement. Il est possible que quelques associations syndicales n'aient pu se constituer avant le délai qui leur était imparté.

Dans ces conditions, le Gouvernement est favorable à cette proposition de loi et il accepte les amendements qui vont venir en discussion.

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

M. Robert Wagner. Je remercie M. le ministre d'accepter de prolonger d'un an le délai prévu par la loi afin d'éviter la forclusion aux associations syndicales de propriétaires de lotissements défectueux qui n'ont pu procéder aux inscriptions nécessaires en temps utile.

Mais, compte tenu de la date de discussion de cette proposition de loi, il est à craindre que le Sénat ne puisse se prononcer au cours de la présente session.

Or si le texte n'était voté qu'à la fin de l'année, il ne servirait à rien. C'est la raison pour laquelle M. Rouxel et moi avons proposé, par amendement, de fixer la date limite d'autorisation des associations au 31 décembre 1973. Ainsi, les intéressés disposeront de quelques mois encore pour procéder aux inscriptions nécessaires.

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

La discussion générale est close.

Aucune motion de renvoi en commission n'étant présentée, le passage à la discussion de l'article unique de la proposition de loi dans le texte de la commission est de droit.

Article unique.

M. le président. « Article unique. — Dans le premier alinéa de l'article 29 de la loi de finances rectificative pour 1970 (n° 70-1283 du 31 décembre 1970) remplacer les mots :

« 31 décembre 1971 »,

par les mots :

« 31 décembre 1972 ».

MM. Rouxel et Wagner ont présenté un amendement n° 1 libellé comme suit :

« Rédiger ainsi l'article unique :

« Dans le premier alinéa de l'article 29 de la loi de finances rectificative pour 1970 (n° 70-1283 du 31 décembre 1970),

les mots :

« 31 décembre 1971 »

sont remplacés par les mots :

« 31 décembre 1973 ».

La parole est à M. Wagner.

M. Robert Wagner. J'ai défendu cet amendement dans la discussion générale.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1, accepté par le Gouvernement et par la commission.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Wagner a présenté un amendement n° 2 ainsi rédigé :

« Compléter l'article unique par le nouvel alinéa suivant :

« Dans le deuxième alinéa de l'article 29 de la loi de finances rectificative pour 1970 (n° 70-1283, du 31 décembre 1970), les mots : « 31 décembre 1972 » sont remplacés par les mots : « 31 décembre 1973 ».

La parole est à M. Wagner.

M. Robert Wagner. Cet amendement est la conséquence logique de celui qui vient d'être adopté.

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

M. Maurice Lemaire, président de la commission, rapporteur suppléant. Je l'ai indiqué, la commission n'en a pas délibéré, mais elle aurait certainement émis un avis favorable à cet amendement.

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° 2.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suppose, monsieur le rapporteur, qu'à la suite de l'adoption de l'amendement n° 2, il convient de lire comme suit le début du titre de la proposition de loi :

« Proposition de loi tendant à modifier l'article 29 de la loi de finances rectificative pour 1970 ».

M. Maurice Lemaire, président de la commission, rapporteur suppléant. Oui, monsieur le président.

M. le président. Le titre sera donc ainsi modifié.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article unique de la proposition de loi, constitué par l'amendement n° 1 précédemment adopté, et complété par l'amendement n° 2.

(L'article unique de la proposition de loi, ainsi rédigé, est adopté.)

— 9 —

OPERATIONS DE CONSTRUCTION

Discussion d'un projet de loi adopté par le Sénat après déclaration d'urgence.

M. le président. L'ordre du jour appelle la discussion du projet de loi adopté par le Sénat après déclaration d'urgence, modifiant la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction (n° 2428, 2469).

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

M. André Tisserand, rapporteur. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, le temps respecte rarement ce que l'on a fait sans lui. Le texte de la loi du 18 juillet 1971 était à peine sec sur les presses de l'Imprimerie nationale que le Gouvernement se préoccupait de savoir comment il pourrait être appliqué, alors que, quelques semaines auparavant, les heures nous avaient été comblées pour en discuter.

Le rapporteur, la commission, plusieurs membres de l'Assemblée, avaient fait remarquer à l'époque combien ce travail législatif était inquiétant, et c'était peut-être le moment de rappeler, comme le disait Ovide pour un tout autre domaine, « qu'en toute chose il faut aller avec lenteur, de peur de voir échapper à un certain moment le but que l'on poursuit ».

Dès l'automne, il a donc paru nécessaire de reporter la date de mise en vigueur de la loi, les décrets d'application étant, semble-t-il, difficiles à rédiger en raison, d'une part, de la complexité des textes à mettre en œuvre et, d'autre part, de certaines ambiguïtés dont il convenait de purger le premier document.

A la fin de la session budgétaire, un premier texte fut alors voté dont l'effet fut de rendre applicable les quelques dispositions de la loi qui ne donnaient lieu à aucune discussion et de reporter au 1^{er} juillet 1972, après amélioration, l'application de l'ensemble du texte.

Il est vrai que la loi que nous avons votée modifiait fondamentalement un domaine où l'économie française est particulièrement sensible et où cheminent de conserve, mais pas toujours dans le même sens, l'économie et le droit, domaine où nous savons, les uns et les autres, qu'il est très difficile d'apprécier les aspects juridiques des différents intervenants.

Ce texte, qui réglait le problème des sociétés civiles de la loi de 1938 — reprise par le Sénat, puis modifiée par l'Assemblée nationale — fixait les conditions de construction des coopératives, y compris les coopératives d'habitations à loyer modéré, et modifiait complètement la conception du statut du promoteur constructeur, insérant un texte nouveau dans le code civil — et Dieu sait s'il faut agir avec prudence lorsqu'on modifie ce code — faisait apparaître certaines ambiguïtés et certaines lacunes.

Dans ces conditions, le Gouvernement devait déposer sur le bureau du Sénat un projet qui vint en discussion et dont on pouvait espérer à l'origine qu'il se bornerait aux quelques précisions nécessaires, afin de permettre en particulier au Conseil d'Etat de se prononcer sans difficulté sur l'application d'un texte dont certains points ne traduisaient peut-être pas dans la forme la pensée profonde du législateur.

C'est ainsi, notamment, que le Conseil d'Etat semblait éprouver quelques difficultés dans l'appréciation de la notion d'immeuble destiné « principalement » à l'habitation. Il convenait de préciser par une autre expression cet adjectif toujours désagréable à utiliser dans le travail législatif. Tout au long de ce texte d'ailleurs, notamment en ce qui concerne la construction de maisons individuelles, il apparaissait que la jurisprudence pourrait peut-être, si l'on n'y prenait garde, interpréter de façon contraire à la volonté du législateur les dispositions très sévères que nous avons votées.

On pouvait imaginer que le projet soumis au Sénat constituerait en quelque sorte un texte d'interprétation, une de ces lois complémentaires, si j'ose dire, susceptibles d'être aisément votées.

Peut-être un jour faudra-t-il consulter les « médecins du droit » dans le domaine du travail législatif où se développent des espèces de cancer dont on ne trouve pas toujours l'origine. A la cellule initiale que constituait votre projet, monsieur le ministre, sont venues s'adjoindre d'autres cellules qui prolifèrent telles un véritable cancer du droit.

C'est ainsi que nous avons reçu du Sénat un texte qui n'avait avec le projet du Gouvernement que des rapports assez lointains et sur lequel, notamment, s'étaient agglomérées des excroissances dont il faut reconnaître que certaines présentent un grand intérêt puisqu'elles précisent des aspects auxquels nul n'avait songé. D'autres, en revanche, remettent en cause les principes mêmes qui avaient fait l'objet des discussions devant les deux assemblées.

Dans ces conditions, mesdames, messieurs, le texte que nous aurons à examiner aujourd'hui sera sans doute, et je vous prie de m'en excuser, beaucoup plus long à mener à son terme que nous ne pouvions le prévoir. D'une part, la commission des lois de l'Assemblée nationale a retenu une série d'amendements votés par le Sénat, en particulier ceux qui entrent dans le cadre de l'application de la loi de 1938, remaniée fondamentalement en 1971. D'autres amendements, dont certains relativement importants, ont été retenus aussi et susciteront sans doute quelques discussions dans cette Assemblée.

D'autre part, la commission des lois vous proposera d'écarter les discussions de principe qui ont déjà fait l'objet de choix au cours des débats en 1971. Il fallait bien s'attendre, le texte revenant en discussion d'ensemble à l'occasion d'une réforme partielle, à ce que les amendements rejetés l'année dernière renvoient le jour, soit au Sénat, soit devant l'Assemblée. C'était de bonne guerre législative.

En poussant les choses à l'extrême, on aurait pu imaginer — ce qui vous donne une idée de la qualité du travail que nous aurions pu faire, ou plutôt de sa mauvaise qualité — remettre complètement sur le chantier un texte qui avait donné lieu à des débats fort longs, en particulier en commission. Tous les commentateurs l'avaient décrit comme un des débats les plus longs et les plus délicats de la discussion législative de 1971.

La commission des lois, qui a donc pris une position de principe, s'en est tenue à ce que nous appelons « la règle Barbe-molle ». Il n'est pas besoin de fournir à ceux qui ont vécu au début de ce siècle une traduction de ce terme.

Nous n'avons pas voulu solliciter de cette Assemblée des votes en contradiction avec les choix fondamentaux qui avaient été faits l'année dernière. Il ne serait pas de bon travail législatif de

changer dans ses principes un texte de loi avant même qu'il soit appliqué. Ce ne serait sans doute pas la première fois que cela se produirait, mais ce ne serait pas à l'honneur du Parlement, et plus spécialement de la commission des lois de l'Assemblée nationale, qui s'honore, je crois, de s'efforcer d'améliorer les textes et non de les compliquer.

C'est dans ces conditions que vous allez avoir à connaître de toute une série d'amendements. Certains, assez nombreux, sont proposés à l'acceptation de votre Assemblée dans les termes mêmes qui furent adoptés par le Gouvernement et votés par le Sénat. D'autres amendements dont certains émanent du Gouvernement ne nous ont, hélas, monsieur le ministre, été soumis que très peu de temps avant l'ouverture de cette séance et vont peut-être nécessiter de votre part quelques explications. Nous cheminons en effet dans ce domaine à travers des textes législatifs très complexes qui mettent en jeu des structures juridiques déjà fort élaborées et qui fonctionnent.

On ne peut donc les modifier que dans la mesure où ces modifications ne comporteront pas dans leurs conséquences l'arrêt de la construction, car il est facile, dans notre pays, de rendre impossible par des textes législatifs la réalisation d'une activité économique.

Je crains que ce débat ne nécessite de nombreuses explications à l'occasion de la discussion des articles puisque beaucoup d'entre eux complètent le texte de 1971.

Je souhaiterais que nous respections la parole d'Ovide ou cette règle du Kama-Soutra : « Prenons notre temps, prenons notre temps ; en allant trop vite, nous nous exposerions à l'échec. » (Applaudissements.)

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

M. Albin Chalandon, ministre de l'équipement et du logement. Mesdames, messieurs, ai-je besoin de souligner le caractère particulier du logement comme bien de consommation ? Il est essentiel pour l'homme et, en cela, il n'a pas de commune mesure avec la plupart des autres biens de ce type.

D'autre part, il absorbe, et parfois mobilise de façon anticipée, l'épargne de toute une vie.

Enfin, il a un caractère irréversible. Lorsqu'il est achevé, il doit durer trente, cinquante, cent ans et même plus.

Dois-je souligner aussi le caractère très particulier de la production du logement et notamment le fait qu'il est construit par un producteur qui utilise à cette fin non son propre argent mais celui de l'acquéreur futur, lequel bien souvent choisit son logement sans le connaître ?

Il y a donc là un ensemble de raisons qui justifient l'intervention de la puissance publique pour réglementer et contrôler les conditions de la production des logements.

Après une période de laisser-faire à l'issue de la guerre, qui s'expliquait par le fait qu'il fallait favoriser les initiatives dans un secteur où il n'y avait pratiquement plus que des décombres, l'Etat a manifesté une volonté d'encadrement pour contrôler, d'abord, l'emploi des aides financiers publiques au logement, ensuite, les conditions de la construction elle-même. C'est dans ce souci qu'ont été votées les lois du 3 janvier 1967 et du 16 juillet 1971. Pourtant, aujourd'hui, un nouveau texte vous est présenté et je dois, après M. le rapporteur, vous en donner les raisons.

Il existe trois formules juridiques pour accéder à la propriété d'un logement.

D'abord, la vente par un promoteur, qui peut se faire, soit en l'état futur d'achèvement, soit à terme ; pour ce type de vente, qui se développe de plus en plus — et c'est d'ailleurs le souhait des pouvoirs publics — et qui représente aujourd'hui environ 60 p. 100 des acquisitions de logements dans ce pays, toutes les garanties sont données par la loi du 3 janvier 1967.

Cette loi donne en effet à l'acquéreur une garantie d'achèvement qui résulte soit de l'intervention d'un tiers, soit des conditions mêmes de l'opération, et notamment de la certitude que tous les moyens financiers nécessaires à sa réalisation sont réunis dès le début.

On peut donc considérer actuellement que 60 p. 100 des acquisitions de logements bénéficient de toutes les garanties.

La seconde formule, qui couvre une partie des 40 p. 100 restants, est celle de la construction en commun par des acquéreurs qui sont groupés au sein d'une société, qui peut être soit une société d'attribution constituée dans le cadre de la loi de 1938, soit une société coopérative.

Dans ce cas, les constructeurs confient la direction et la responsabilité des opérations à un constructeur qui intervient alors comme prestataire de services, moyennant une rémunération versée par la société. Dans ce cas, à la différence de la pre-

mière formule, le candidat au logement est, dès le début, propriétaire du terrain, puis de l'immeuble au fur et à mesure de sa construction. Il court, par conséquent, des risques considérables dès le départ.

C'est pour lui assurer les garanties dont bénéficient ceux qui recourent au système de la vente que le Gouvernement a demandé au Parlement de voter la loi du 16 juillet 1971.

Cette loi donne aux candidats au logement une garantie d'achèvement qui résultera de l'intervention d'un tiers, comme la loi de 1967.

La loi dit « garantie de la bonne exécution de sa mission » — il s'agit du promoteur — et je puis vous assurer que le décret d'application précisera qu'il s'agit bien d'une garantie d'achèvement.

Il reste une troisième formule, qui est largement diffusée, celle de la construction par l'entrepreneur au moyen d'un marché de travaux. C'est la formule à laquelle recourent notamment tous ceux qui font construire une maison sur un terrain leur appartenant. C'est dire qu'elle est très largement répandue actuellement.

En outre, elle concerne des gens dont les revenus sont souvent modestes et qui consacrent les économies d'une vie pour ce faire.

Or, ce régime ne comporte actuellement aucune garantie particulière, mais seulement les garanties de droit commun, et elles sont insuffisantes.

S'agissant de constructeurs qui, le plus souvent, proposent le plan de la maison et, par conséquent, agissent en fait comme de véritables promoteurs, la situation n'est pas satisfaisante car elle comporte finalement des risques analogues à ceux que présente la formule que je viens d'analyser, c'est-à-dire la société d'attribution. On a pu constater, notamment au cours de l'année qui vient de s'écouler, des incidents déplorables provoqués par ce type de formule juridique.

Or, la loi que vous avez bien voulu voter le 16 juillet 1971 a, certes, imposé à l'entrepreneur qui propose le plan de la maison l'obligation d'une publicité sincère en matière de prix. Il ne doit pas dissimuler une partie du prix réel pour allécher le candidat, notamment la partie de ce prix qui correspond aux équipements indispensables.

Mais il faut bien reconnaître que cette disposition était tout à fait insuffisante pour couvrir l'ensemble des risques encourus par le candidat à l'acquisition.

Effectivement, la loi de 1971 laisse subsister deux grandes brèches.

La première résulte du fait qu'elle a autorisé ainsi la constitution de sociétés d'attribution, c'est-à-dire de sociétés résultant de la loi de 1938, sans promoteur.

L'idée était que l'on pouvait laisser subsister la possibilité, pour des gens se connaissant, de construire en commun leur propre logement ; pour éviter la fraude, la cession de parts était interdite avant l'achèvement de l'opération. C'est la seule garantie qui avait été prévue.

Mais on s'est aperçu que cette interdiction n'empêchait pas, en réalité, un promoteur habile de constituer une telle société sans contrat de promotion, c'est-à-dire sans aucune garantie pour les associés. C'était, par conséquent, tout à fait contraire à l'esprit général de la législation élaborée sur ce point.

On peut même considérer que l'interdiction de céder les parts, prévue dans ce texte, pouvait se retourner à la limite contre les accédants à la propriété. Aussi a-t-il paru préférable d'aligner le régime des sociétés d'attribution sur celui des sociétés coopératives qui pratiquent l'attribution. Ainsi, selon le texte qui vous est présenté aujourd'hui, aucune construction ne sera plus possible sans un contrat préalable de promotion, c'est-à-dire sans garantie.

Telle est la première brèche. Voyons maintenant la seconde.

La garantie de sincérité de la publicité, à laquelle je viens de faire allusion, imposée aux constructeurs de maisons individuelles, ne couvre, en réalité, que l'un des risques — par ailleurs très nombreux — d'escroquerie, ou simplement d'incompétence ou de mauvaise gestion. Il faut donc, selon l'esprit général de la législation, couvrir les autres risques et par conséquent étendre aussi à ce type de construction les garanties prévues dans le contrat de vente et dans la société d'attribution. C'est ce qui a été prévu par la disposition la plus importante de ce projet de loi qui comporte une réglementation précise du contrat d'entreprise et une garantie d'achèvement tout à fait semblable, dans son esprit comme dans ses modalités, à celle prévue dans le contrat de vente.

Ce projet contient certes d'autres dispositions qui ne méritent pas d'être analysées de façon précise. Il s'agit essentiellement de respecter le mieux possible la répartition entre le domaine législatif et le domaine réglementaire telle qu'elle résulte d'une

jurisprudence du Conseil d'Etat qui, il faut bien l'avouer, en matière de construction, évolue de façon rapide, trop rapide me semble-t-il.

Telle est, mesdames, messieurs, l'économie de ce texte qui devrait permettre d'éliminer par sa rigueur, par sa précision, par l'effort qu'il comporte, de couvrir tous les aspects de la réalité — ô combien complexe ! — tous les risques de scandales immobiliers qui se sont produits au fil des années et tels que peuvent les engendrer certes l'escroquerie mais plus communément et peut-être plus dangereusement d'ailleurs la simple incompétence des constructeurs.

Voilà donc le texte que le Gouvernement vous propose d'adopter. (Applaudissements sur les bancs de l'union des démocrates pour la République et des républicains indépendants.)

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

M. Raymond Zimmermann. Monsieur le président, monsieur le ministre, mesdames, messieurs, l'Assemblée nationale étant appelée à voter le projet de loi modificatif de la loi du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction, je dois me faire l'interprète des préoccupations de la coopération d'habitation qui se trouve concernée par le titre III de cette loi.

Rapporteur du nouveau statut de la copropriété, j'ai eu l'occasion, il y a quelques années, d'apprécier toute la valeur d'entraînement du mouvement coopératif français, dans le secteur de la construction sociale notamment.

C'est pourquoi j'ai bien volontiers accepté de défendre devant l'Assemblée nationale les amendements que le centre national de la coopération d'habitation a proposés et qui n'ont pas été retenus par la commission des lois. Je ne dissimulerai pas que le problème posé par le droit coopératif dans la loi du 16 juillet 1971 n'a pas encore trouvé les solutions et peut-être la compréhension auxquelles le mouvement coopératif d'habitation pouvait légitimement prétendre ; cela est sans doute dû au fait que, parmi les divers types de coopératives qui ont trouvé la consécration du législateur, la coopérative d'habitation H. L. M. et la coopérative d'habitation non H. L. M. sont de création relativement récente.

Je ne viserais pour ma part, dans cette brève intervention, que le régime des sociétés coopératives non H. L. M.

Depuis que les deux lois non promulguées en 1961 et 1962, qui devaient porter règlement de la construction privée, n'ont pas définitivement vu le jour, le mouvement coopératif d'habitation n'a cessé de solliciter la reconnaissance de son activité et, partant, de son utilité sociale.

En raison de l'évolution du contrat de promotion immobilière et de la crainte que pouvaient avoir les pouvoirs publics d'un détournement de la formule coopérative au profit des promoteurs à scandale, le statut de la coopérative d'habitation n'a pu être suffisamment mûri et mis au point.

Aussi convient-il de souligner que si certains abus ont pu être constatés parce que certains types de financement avaient revêtu la dénomination de location coopérative, il ne s'agissait pas de la coopération d'habitation ordinaire. Il eût, en effet, été contraire au principe même du mouvement coopératif de promouvoir des logements qui ne deviendraient pas tôt ou tard la propriété des coopérateurs. Ceci est d'autant plus vrai que, juridiquement, la propriété des coopérateurs se révèle au grand jour par la souscription de parts qui donnent droit à la jouissance exclusive d'un lot. On ne peut donc pas nier qu'il y ait accession à la propriété à travers la propriété des parts.

La société coopérative doit, à moins d'illogisme, se voir reconnaître le droit de gestion de l'immeuble construit jusqu'à la création d'un autre organe de gestion ou l'attribution en propriété aux membres de la coopérative.

La loi du 16 juillet 1971 — hâtivement votée, il faut le reconnaître — contient plusieurs éléments positifs et qui permettent de faire progresser le droit coopératif.

Parmi ces éléments, on peut citer les dispositions favorables à l'autogestion des coopératives de construction dans le cadre d'un programme et la faculté de confier les opérations constructives de la promotion immobilière au représentant légal ou statutaire de la coopérative.

On peut citer également les dispositions régissant la démission du coopérateur et le remboursement des sommes versées.

En revanche, d'autres éléments de la loi du 16 juillet 1971 sont beaucoup plus discutables parce qu'ils semblent ignorer les principes mêmes de la coopération et tendre, beaucoup plus qu'à organiser la société coopérative, à protéger le coopérateur contre la coopérative elle-même, ainsi que l'écrivait récemment un auteur spécialiste de ces problèmes dans la revue *Actualité juridique*.

Cette méfiance à l'égard de la coopérative d'habitation est regrettable puisqu'elle freine le développement des sociétés coopératives d'habitation qui ont un rôle essentiel à remplir dans le domaine de l'épargne de la construction et, qu'on le veuille ou non, de la gestion immobilière. On ne saurait sans risque décourager le développement d'un véritable mouvement coopératif dont le but est d'ailleurs, par la création de fédérations de révision et de contrôle, de mettre un terme à la création de coopératives « sauvages » qui peuvent effectivement se trouver à l'origine de certaines difficultés.

J'aurai l'occasion, monsieur le ministre, de soutenir certains amendements et je le ferai afin d'apporter au mouvement coopératif le témoignage de la sollicitude du Parlement, en souhaitant que le Gouvernement puisse envisager, dans un avenir proche, de donner à la coopération d'habitation le statut que mérite son action dans la construction sociale.

Particulièrement, je désirerais voir aboutir l'abrogation de l'article 30 de la loi du 16 juillet 1971 qui remet en cause le principe essentiel de la coopération que l'on a coutume de désigner par la locution « un homme, une voix ».

Dans tous les mouvements coopératifs, le pouvoir appartient à la personne et non aux biens dont celle-ci dispose et qu'elle représente.

Enfin, on peut se demander pour quel motif les modalités d'attribution reconnues aux sociétés ordinaires de construction ne pourraient être étendues aux sociétés coopératives.

Ce sont là autant de problèmes qui doivent être résolus positivement si l'on ne veut pas aboutir, tôt ou tard, à remettre en cause l'ensemble du mouvement coopératif et de la législation coopérative en matière d'habitation.

Il est donc particulièrement important qu'à l'occasion de ce débat, vous puissiez, monsieur le ministre, donner un apaisement à ceux qui, au Parlement — et ils sont nombreux — se soucient de l'avenir de la coopération envisagée comme l'une des solutions de demain aux problèmes résultant de l'affrontement du socialisme et du capitalisme et comme un instrument de la participation à laquelle un gouvernement de la V^e République n'entendrait certainement pas demeurer étranger. (Applaudissements sur un grand nombre de bancs de l'union des démocrates pour la République, du groupe des républicains indépendants et du groupe Progrès et démocratie moderne.)

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

La discussion générale est close.

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

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

La commission estime-t-elle qu'elle doit se réunir comme le prévoit l'article 91 du règlement ?

M. André Tisserand, rapporteur. Non, monsieur le président.

M. le président. En conséquence, nous abordons la discussion des articles.

Articles 1^{er} A à 1^{er} H.

M. le président. « Art. 1^{er} A. — Le dernier alinéa de l'article 2 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est ainsi modifié :

« Les associés ne peuvent être poursuivis à raison des obligations résultant des articles 1642-1 et 1646-1 du code civil qu'après mise en demeure restée infructueuse adressée à la société si le vice n'a pas été réparé, ou adressée soit à la société, soit à la compagnie d'assurance qui garantit la responsabilité de celle-ci, si le créancier n'a pas été indemnisé. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 1^{er} A.

(L'article 1^{er} A est adopté.)

« Art. 1^{er} B. — A l'article 3 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, la dernière phrase du troisième alinéa est ainsi rédigée :

« Toutefois, nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises. » — (Adopté.)

« Art. 1^{er} C. — Le dernier alinéa de l'article 3 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est complété comme suit :

« Si des nantissements ont été constitués sur les parts vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux. » — (Adopté.)

« Art. 1^{er} D. — A la fin du titre premier de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, il est ajouté un article 4 bis ainsi rédigé :

« Art. 4 bis. — Les dispositions du présent titre sont d'ordre public. » — (Adopté.)

« Art. 1^{er} E. — Au deuxième alinéa de l'article 3 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, la dernière phrase est modifiée comme suit :

« Nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts ou actions détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises. » — (Adopté.)

« Art. 1^{er} F. — Le dernier alinéa de l'article 8 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est complété comme suit :

« Si des nantissements ont été constitués sur les parts ou actions vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux. » — (Adopté.)

« Art. 1^{er} G. — Il est inséré dans la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, après l'article 10, un article 10 bis ainsi rédigé :

« Art. 10 bis. — La société peut donner caution hypothécaire pour la garantie des emprunts contractés :

« — par les associés, pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds de la société nécessaires à la réalisation de l'objet social ;

« — par les cessionnaires des parts sociales, pour leur permettre de payer leur prix de cession, mais seulement à concurrence des appels de fonds déjà réglés à la société et, s'il y a lieu, de payer les appels de fonds qui restent encore à régler.

« La caution hypothécaire doit être autorisée par les statuts avec stipulation que l'engagement de la société est strictement limité aux parties divisées et indivises de l'immeuble social auxquelles le bénéficiaire du crédit aura vocation en priorité. »

« La saisie du gage vaut retrait de l'associé titulaire des droits sociaux correspondant aux biens saisis et ne peut être effectuée que lorsque sont réunies les conditions auxquelles un tel retrait est subordonné. » — (Adopté.)

« Art. 1^{er} H. — Il est inséré dans la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, après l'article 10 bis, un article 10 ter ainsi rédigé :

« Art. 10 ter. — Le cessionnaire n'est tenu des dettes du cédant à l'égard de la société à la date de la cession que dans la mesure où cela résulte des obligations figurant à l'acte de cession ou à ses annexes.

« Le cédant n'est dégagé de ses obligations personnelles à l'égard de la société que dans la mesure où celle-ci y a expressément consenti. » — (Adopté.)

Article 1^{er} I.

M. le président. « Art. 1^{er} I. — Les deuxième, troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 11 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« L'assemblée générale désigne un ou plusieurs liquidateurs chargés de gérer la société pendant la période de liquidation et de procéder au partage.

« Ce partage ne peut intervenir qu'après décision définitive sur les comptes de l'opération de construction dans les conditions prévues à l'antépénultième alinéa du présent article. Il doit comporter des attributions de fractions d'immeubles et une répartition du passif conformes aux dispositions statutaires et à l'état descriptif de division.

« Dans le cas où la succession d'un associé n'est pas encore liquidée, les droits et les charges propres au défunt sont attribués indivisément au nom de ses ayants droit et cette attribution n'entraîne pas de leur part acceptation de la succession ou de la donation.

« Les associés qui n'ont pas satisfait aux obligations auxquelles ils sont tenus envers la société ne peuvent, conformément à l'article 8, prétendre à aucune attribution tant qu'ils ne se sont pas acquittés. Dans ce cas, le partage est limité aux associés dont la situation est régulière.

« Le liquidateur fait établir le projet de partage en la forme authentique. Les associés sont invités, au besoin par sommation du liquidateur, à prendre connaissance du projet de partage et à l'approuver ou le contester en la forme authentique.

« Les associés qui contestent alors le partage disposent d'un délai de quinze jours pour assigner le liquidateur en rectification devant le tribunal de grande instance du siège

social. Les attributions devenues définitives sont opposables aux associés non présents ou représentés, absents ou incapables.

« La publication au fichier immobilier est faite à la diligence du liquidateur. »

M. Tisserand, rapporteur, a présenté un amendement n° 2 ainsi rédigé :

« A la fin de la première phrase de l'antépénultième alinéa de l'article 1^{er} I supprimer les mots : « en la forme authentique. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. André Tisserand, rapporteur. Monsieur le président, je pense qu'il serait bon de soumettre à discussion commune les amendements n° 2, 3 et 4, qui ont le même objet.

M. le président. En effet, je suis saisi de deux autres amendements, présentés également par M. le rapporteur, vont être soumis à une discussion commune avec l'amendement n° 2.

L'amendement n° 3 est ainsi rédigé :

« A la fin de l'antépénultième alinéa de l'article 1^{er} I, supprimer les mots : « en la forme authentique. »

L'amendement n° 4 est libellé comme suit :

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

« La publication au fichier immobilier de l'acte sous seing privé préalablement déposé au rang des minutes d'un notaire est faite à la diligence du liquidateur. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. André Tisserand, rapporteur. La commission des lois s'est interrogée sur l'apparition dans le texte du Sénat, à plusieurs reprises — nous la retrouverons dans d'autres articles — de la nécessité d'un acte authentique pour les opérations de partage permettant l'envoi en toute propriété des différents copartageants.

Elle s'est inquiétée du coût de l'opération et s'est posée la question de savoir s'il était absolument nécessaire d'établir, à l'occasion de chacune de ces opérations, un acte authentique ou s'il ne suffisait pas de recourir à un acte sous seing privé déposé — car c'était indispensable — au rang des minutes d'un notaire, lequel pouvait seul faire procéder aux différentes opérations d'enregistrement et de transcription.

Je reconnais que, sur ce point-là, la commission a été divisée et que la règle de l'authenticité peut prêter à discussion. Ce ne serait pas la première fois qu'un tel débat s'engagerait dans cette Assemblée.

Il est évident que la présence d'un notaire, non seulement en tant que réceptonnaire, mais aussi en tant que rédacteur d'un acte, engage sa responsabilité et, éventuellement, celle de la caisse de garantie qui l'assure, si un certain nombre de mentions concernant l'état civil des parties, la désignation des biens ou d'autres éléments sont susceptibles de faire l'objet de contestations.

En revanche, la responsabilité du notaire ne saurait en aucune façon être engagée à raison des éléments figurant à l'acte, dans la mesure où le rôle de ce notaire s'est borné à recevoir un acte établi par un tiers, en l'occurrence le liquidateur, et à faire procéder aux formalités de transcription.

La commission des lois a pensé que dans la plupart des cas des actes authentiques seraient en tout état de cause effectivement rédigés, mais qu'il convenait de laisser aux parties le soin d'en prendre elles-mêmes la responsabilité. En effet, il arrive souvent que, dans une société civile immobilière notamment, le liquidateur soit l'un des collaborateurs immédiats du notaire-conseil de la société, en général le clerc spécialisé dans l'étude des opérations de construction ; ce qui réduit à néant l'inquiétude que l'on pourrait éprouver de voir un liquidateur dresser des actes sans prendre les précautions nécessaires.

Telle est la position de la commission. Il y a là un choix sur lequel il convient d'inviter l'Assemblée à se prononcer.

M. le président. La parole est à M. Collette, contre l'amendement n° 2.

M. Henri Collette. Mes chers collègues, ainsi que vous le savez, le texte que nous discutons a déjà été examiné par le Sénat qui a introduit cet article 1^{er} I nouveau relatif au partage des sociétés de construction.

Aux termes de cet article, sont obligatoirement authentiques : premièrement, le projet de partage ; deuxièmement, la prise de parti par chaque associé à l'égard de ce projet.

M. Tisserand, au nom de la commission des lois de l'Assemblée nationale, propose, par les amendements qu'il vient de soutenir, de supprimer cette double authenticité obligatoire.

Sans doute, la commission a-t-elle été guidée par le souci d'éviter des frais aux associés. Or, l'établissement d'un projet

de partage en la forme sous seing privé, loin de diminuer les frais, ne fera que les augmenter. Le rédacteur du projet sous seing privé, conseil juridique ou liquidateur, ne manquera pas de se faire honorer. Et ce n'est pas pour autant que les intéressés éviteront les honoraires du notaire car, pour publier le partage au bureau des hypothèques, il faudra bien le déposer avec reconnaissance d'écriture et de signature aux minutes d'un notaire et celui-ci sera, dès lors, fondé à réclamer les mêmes honoraires que s'il avait été rédacteur de l'acte ainsi déposé.

En définitive, les frais seront au moins multipliés par deux s'ils ne subissent pas une augmentation supérieure.

S'agissant toujours du projet de partage, sa publication au fichier immobilier est subordonnée à son authenticité, de façon à assurer la parfaite identification des personnes et des biens, qui est nécessaire à la mise en place de ce fichier.

Or, il y a tout lieu de penser que nombre de conseils juridiques ou de liquidateurs, lesquels ne sont pas rompus aux techniques particulières de la publicité foncière, n'identifieront pas d'une façon satisfaisante les attributaires et les biens attribués.

Dès lors, si le notaire aux minutes duquel le projet est déposé s'en tient à ces énonciations pour établir les pièces de publicité, le fichier immobilier comportera de graves erreurs.

Devant ce danger, les notaires consciencieux seront conduits à pointer une nouvelle fois l'identification des personnes et des biens, ce qui entraînera un délai supplémentaire.

Il ne vous échappera pas que ce délai eût été évité si le projet de partage avait été établi d'emblée par acte authentique.

En outre, l'expérience montre que pendant la phase authentique, de nombreuses cessions s'effectuent irrégulièrement.

Ainsi, par exemple, des ventes sont consenties à des femmes mariées sous un régime de communauté et qui ne disposent pas de biens propres, faute d'exercer une activité séparée.

De même, lorsque les cessions ont lieu par voie de bordereau, le registre de transfert est très souvent mal tenu par la société de construction, si tant est que cette société ait tenu un quelconque registre de transfert.

Le notaire qui établit le projet de partage se trouve conduit à faire redresser les erreurs qui ont pu être commises pendant la période sociale ou à faire compléter les documents sociaux. Il serait fort surprenant que le rédacteur d'un acte sous seing privé se livre à cette tâche.

Nous examinerons tout à l'heure, à l'occasion des amendements n^{os} 16, 17 et 18, la nécessité de consigner dans un acte authentique la position prise par les associés lors du partage. Mais, de même que pour le projet de partage, nous pensons qu'il est préférable de prévoir un acte authentique puisque, de toute façon, il s'agit d'un acte destiné à la publicité foncière. C'est la raison pour laquelle nous nous opposons aux amendements qui viennent d'être présentés.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur ces trois amendements ?

M. le ministre de l'équipement et du logement. Je comprends très bien le souci qui anime la commission et son rapporteur quand ils défendent ces trois amendements : il s'agit d'essayer d'alléger le plus possible les procédures, et notamment d'en abaisser les coûts.

Je suis particulièrement sensible à ces préoccupations puisqu'elles sont miennes depuis plusieurs années, mais en l'occurrence, elles risquent d'être illusoire.

Le texte tend à offrir le maximum de garanties aux acquéreurs. Or il faut bien voir les choses. Seul l'acte authentique donne de vraies garanties à l'accédant. Tout acte sous seing privé peut comporter des erreurs qui rendront difficile, notamment, la seconde mutation.

Quant au coût, il n'y aurait absolument rien de changé car l'expérience montre que les honoraires du liquidateur sont au moins aussi élevés que ceux du notaire et, de toute façon, l'acte de partage doit être publié à la conservation des hypothèques. Tout cela suppose la reconnaissance d'écritures, de signatures par le notaire qui prélève à cette occasion les mêmes honoraires que s'il avait établi l'acte de partage.

Dans un cas comme dans l'autre, le coût est donc le même et comme le premier offre plus de garanties que le second, le Gouvernement préfère le texte du Sénat et vous invite à rejeter les trois amendements.

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

M. Augustin Chauvet. En ce qui concerne le partage, je suis entièrement d'accord avec le Gouvernement pour que l'acte revête la forme authentique.

C'est d'ailleurs ce qui se passe pour les sociétés d'H. L. M. Lorsque le sociétaire a entièrement rempli ses obligations et qu'il est en droit de prétendre à l'attribution de ses biens, le projet de partage est adressé au notaire qui peut passer l'acte.

Mais je ne voudrais pas qu'on en déduise que le contrat initial doive également prendre la forme authentique. Actuellement, ce contrat de vente initial est passé sous seing privé. Il est ensuite déposé chez le notaire pour acquérir la forme authentique. Si l'on obligeait les animateurs de sociétés anonymes d'H. L. M. à aller chez le notaire pour passer le contrat chaque fois qu'ils entreprennent une construction, leur tâche deviendrait vraiment impossible. C'est la seule remarque que je tenais à présenter.

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, d'un mot, à rassurer M. Chauvet.

Le régime de la société de distribution dont nous traitons aujourd'hui est tout à fait distinct de celui de la société de vente à laquelle M. Chauvet vient de faire allusion. L'un ne s'applique pas aux contrats visés par l'autre.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 2, repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 3, repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n^o 4.

M. André Tisserand, rapporteur. Il n'a plus d'objet.

M. le président. L'amendement n^o 4 devient sans objet.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 1^{er}-1.

(L'article 1^{er}-1 est adopté.)

Articles 1^{er} J et K.

M. le président. « Art. 1^{er} J. — Il est inséré, avant le dernier alinéa de l'article 11 de la loi n^o 71-579 du 16 juillet 1971, un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions de l'alinéa précédent demeurent applicables après dissolution de la société. Les pouvoirs dévolus par ledit alinéa à l'organe de gestion sont alors exercés par le ou les liquidateurs. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 1^{er} J.

(L'article 1^{er} J est adopté.)

« Art. 1^{er} K. — Il est ajouté, après le dernier alinéa de l'article 11 de la loi n^o 71-579 du 16 juillet 1971, un alinéa ainsi rédigé :

« Sauf l'effet des sûretés réelles dont ils seraient bénéficiaires, les créanciers de la société ne peuvent exercer leurs droits, ni contre un ancien associé attributaire par voie de retrait ou de partage, ni à l'encontre de ses ayants cause, qu'après discussion préalable des biens restant appartenir à la société. » — (Adopté.)

Article 1^{er}.

M. le président. « Art. 1^{er}. — I. — Dans l'intitulé du chapitre II du titre II de la loi n^o 71-579 du 16 juillet 1971 les mots « à usage principal d'habitation » sont remplacés par « à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ».

« II. — Supprimé. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 1^{er}.

(L'article 1^{er} est adopté.)

Article 2.

M. le président. « Art. 2. — L'article 12 de la loi n^o 71-579 du 16 juillet 1971 est modifié comme suit :

« Art. 12. — Les sociétés qui ont pour objet la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation sont tenues :

« — soit de conclure un contrat de promotion immobilière ;
« — soit de confier les opérations constitutives de la profession immobilière à leur représentant légal ou statutaire, à la condition que lesdites opérations aient été définies au préalable par un écrit portant les énonciations exigées par l'article 34 de la présente loi. La responsabilité du représentant légal ou statutaire s'apprécie alors, quant à ces opérations, conformément à l'article 1831-1 du code civil.

« Avant l'approbation par l'assemblée générale de l'écrit comportant les énonciations exigées par l'article 34 de la présente loi, le représentant légal ou statutaire visé à l'alinéa précédent ne peut exiger ou accepter des associés aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ni acceptation d'effets de commerce pour les opérations mentionnées audit écrit. Aucun paiement ne peut non plus être accepté ou exigé avant la date à laquelle la créance correspondante est exigible. »

M. Tisserand, rapporteur, et M. Claudius-Petit ont présenté un amendement n° 5 ainsi conçu :

Compléter le deuxième alinéa de l'article 2 par les mots :

« Avant de commencer les travaux et avant qu'intervienne toute cession volontaire de parts si ce n'est entre associés : ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. André Tisserand, rapporteur. Cet amendement n° 5 au texte voté par le Sénat a pour objet d'insérer, à la fin du premier alinéa de l'article 2 qui traite des sociétés ayant pour objet la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, et avant que ne soit fixée la nature de leurs obligations, les mots suivants : « avant de commencer les travaux et avant qu'intervienne toute cession volontaire de parts si ce n'est entre associés ».

La commission a en effet estimé nécessaire, suivant en cela son rapporteur, ainsi que M. Claudius-Petit, d'établir une limite chronologique, de sorte que les obligations des associés dès que commencent les opérations de construction au sens réel du terme, ne soient pas tout à fait les mêmes que dans la phase préalable.

Cet amendement se retrouve dans d'autres textes sous d'autres formes.

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 demande à l'Assemblée de rejeter cet amendement, et ce pour deux raisons.

La première est d'ordre juridique. L'amendement vise à permettre à la société d'attribuer d'acheter le terrain et d'entreprendre des études avant la conclusion du contrat de promotion. Il semble que les deux conditions qu'il avance soient en fait cumulatives, ce qui permettrait à une société de réaliser l'ensemble de son programme sans avoir à conclure de contrat de promotion, dès lors qu'aucune cession n'interviendrait avant l'achèvement des travaux.

Le Gouvernement ne peut pas accepter une telle conséquence. Il convient donc de supprimer dans l'amendement la seconde condition concernant la cession des parts. Réduit à ce qui pose la première condition, l'amendement devient alors inutile, car on la trouve déjà exprimée dans l'article 34, en termes quelque peu différents, c'est vrai, mais tout à fait clairs et d'esprit semblable.

La seconde raison n'est pas d'ordre juridique, mais tient au fond des choses. Si cet amendement est adopté, seuls seront protégés ceux qui achètent des parts aux actionnaires d'origine. Or, tous les souscripteurs ne sont pas forcément des investisseurs professionnels qui procèdent à des placements financiers ; il y a parmi eux des accédants à la propriété qui ne bénéficieraient pas des garanties de la loi, ce qui serait tout à fait contraire à l'esprit du texte.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 5, repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement n° 31 libellé comme suit :

« Rédiger ainsi le début du dernier alinéa de l'article 2 :

« Avant la conclusion du contrat de promotion immobilière, ou avant l'approbation par l'assemblée générale de l'écrit comportant les énonciations exigées par l'article 34 de la présente loi, le représentant légal ou statutaire de la société ne peut exiger... » (le reste sans changement).

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

M. le ministre de l'équipement et du logement. Le deuxième alinéa de l'article 12 de la loi du 16 juillet 1971 interdit la perception de fonds par la société avant l'approbation de l'écrit conférant à son représentant légal ou statutaire la qualité de promoteur.

En revanche, la loi n'interdit nullement la perception de fonds lorsque la société n'a pas encore passé de contrat de promotion immobilière.

Le présent amendement a pour but de combler cette lacune.

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

M. André Tisserand, rapporteur. La commission, qui n'avait pas entendu les explications du Gouvernement avant d'en débattre, a rejeté cet amendement, persuadée qu'il était en contradiction avec l'esprit d'ensemble des dispositions qu'elle avait adoptées.

Elle laisse donc à l'Assemblée le soin de se prononcer.

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

(L'amendement est adopté.)

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

L'amendement n° 6, présenté par M. Tisserand, rapporteur, et M. Claudius-Petit est ainsi libellé.

« Compléter l'article 2 par les nouvelles dispositions suivantes :

« Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle :
— à la consignation par les sociétaires, entre les mains d'un notaire ou auprès d'un établissement public dans des conditions fixées par décret, de fonds destinés à l'achat du terrain sur lequel l'immeuble doit être édifié ;
— au versement des sommes correspondant aux frais d'études préliminaires du programme et au sondage du terrain. »

L'amendement n° 32, présenté par le Gouvernement, est rédigé comme suit :

« Compléter l'article 2 par le nouvel alinéa suivant :

« Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle au versement par les associés souscripteurs du capital initial des sommes nécessaires au paiement des études techniques et financières du programme et à l'achat du terrain. Lorsque de tels versements ont été effectués, les parts ou actions ne peuvent être cédées volontairement avant la conclusion du contrat de promotion immobilière ou avant l'approbation de l'écrit susvisé, si ce n'est entre associés. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 6 et pour donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 32.

M. André Tisserand, rapporteur. L'amendement n° 6 a pour objet de sauver ce qui subsiste de la loi de 1938, que nous sommes en train de détruire. Reconnaissons qu'on poursuit maintenant, avec une certaine obstination, un objectif que nous avions écarté au cours de l'examen de la loi de 1971.

Notre amendement a pour but de permettre à des constructeurs qui veulent effectuer en commun une opération de construction de consigner entre les mains d'un notaire ou auprès d'un établissement public, dans des conditions à fixer par décret, les fonds destinés à l'achat du terrain sur lequel l'immeuble doit être édifié et, éventuellement, les sommes nécessaires aux opérations de sondage du terrain ou correspondant aux frais d'études préliminaires du programme.

Si l'Assemblée ne votait pas ce texte, il serait préférable de supprimer la totalité du titre que nous examinons en ce moment, car aucune construction n'entrerait plus dans le cadre de la loi de 1938. Telle était, d'ailleurs, la volonté du Gouvernement, clairement exprimée l'année dernière mais qui fut combattue par les deux assemblées.

Lorsque des personnes se réunissent en vue d'acheter et de construire en commun un immeuble, leur première préoccupation est de savoir où se situera le terrain et combien il coûtera. A l'évidence, il demeure très difficile, à l'heure actuelle, de prévoir autre chose, en faveur de ces personnes, que la possibilité de consigner les fonds.

En effet, la simple promesse d'un versement n'aurait que la valeur d'une promesse. Elle donnerait lieu à des procès sans apporter aucune garantie de paiement. Or, on sait déjà que le texte que nous allons voter rendra très difficile une opération de construction de cette nature. En général, le vendeur du terrain ne se contentera pas d'une consignation avec une option à plusieurs mois d'échéance.

D'autre part, lorsqu'on connaît le terrain, des opérations préalables sont très souvent nécessaires pour évaluer le prix de la construction.

La consignation de fonds, d'ailleurs pratiquée dans bien d'autres domaines de la construction, ne me paraît pas mettre en péril les droits des acquéreurs, puisque ces sommes seront consignées entre les mains d'un notaire dont vous avez bien voulu dire, monsieur le ministre, et vous avez raison, qu'il offrirait des garanties pour la protection des individus.

Il en va de même des établissements publics dont l'Etat devra fixer par décret les conditions dans lesquelles ils pourront intervenir.

Si cette mesure n'était pas adoptée, cela aurait pour effet d'interdire à un petit groupe de personnes de construire ensemble, sous l'empire de la loi de 1938, un immeuble pour l'habiter elles-mêmes.

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement, pour donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 6 et défendre l'amendement n° 32.

M. le ministre de l'équipement et du logement. M. Tisserand et M. Claudius-Petit, au nom de la commission, ont souhaité à juste titre spécifier clairement que l'interdiction faite au représentant légal, agissant comme promoteur, de percevoir des fonds avant approbation de l'écrit valant contrat de promotion n'empêchait pas les appels de fonds pour financer l'achat du terrain et les études.

Le Gouvernement est d'accord à deux conditions.

La première, c'est que ces appels de fonds soient limités aux associés d'origine parmi lesquels se rangent tous les investisseurs. Le choix du terrain et les études doivent normalement être faits ou entrepris à l'origine de l'opération, et il importe d'éviter que les associés ultérieurs acquérant des parts, et qui sont, eux, les véritables accédants à la propriété, soient tenus de verser des fonds, pour quelque objet que ce soit, avant que la société ne bénéficie des garanties tenant lieu de contrat de promotion.

Deuxième condition : il n'y a aucune raison pour que la même protection ne soit pas accordée aux associés ultérieurs dans le cas visé par l'article 12 de la loi du 16 juillet 1971 et quand la société envisage de passer un véritable contrat de promotion.

Le Gouvernement a donc déposé un amendement tendant à insérer un alinéa supplémentaire à l'article 2 de façon à préciser la portée exacte de l'interdiction de percevoir des fonds des associés avant de leur apporter les garanties attachées au contrat de promotion ou à l'écrit en tenant lieu.

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

M. André Tisserand, rapporteur. La commission a bien voulu me donner toute liberté pour accepter l'amendement du Gouvernement après les explications de M. le ministre.

Nous sommes donc d'accord sur le principe et, sous réserve d'une modification de forme qui pourrait intervenir à l'occasion des navettes, je pense que l'Assemblée, comme la commission, peut accepter l'amendement n° 32 du Gouvernement.

M. le président. Dois-je comprendre que l'amendement n° 6 est retiré, monsieur le rapporteur ?

M. André Tisserand, rapporteur. Oui, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 6 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 32, accepté par la commission.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 2, modifié par les amendements n° 31 et 32.

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

Après l'article 2.

M. le président. M. Tisserand, rapporteur, et M. Claudius-Petit ont présenté un amendement n° 7 ainsi conçu :

« Après l'article 2, insérer le nouvel article suivant :

« Il est ajouté, après l'article 12 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, un article 12-1 nouveau ainsi rédigé :

« I. — Sont licites les conventions par lesquelles des associés, souscripteurs du capital initial de la société ou d'augmentations de capital intervenues avant qu'aucune cession n'ait été effectuée, acceptent de rembourser au promoteur tout ou partie des sommes qu'il pourrait être tenu de verser à la société au titre des obligations résultant pour lui du contrat de promotion immobilière.

« Il en est de même des conventions passées par les associés avec le représentant légal ou statutaire de la société assumant les obligations de promoteur.

« II. — Les dispositions du I ci-dessus ne s'appliquent qu'aux conventions passées avec des associés porteurs de groupes de parts ou actions correspondant au moins à trois locaux à usage d'habitation, ou afférents à des locaux à usage industriel ou commercial. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. André Tisserand, rapporteur. C'est M. Claudius-Petit qui a proposé cet amendement à la commission, qui l'a accepté.

Le texte en est assez complexe et demande, me semble-t-il, quelques explications.

Il s'agit d'un cas d'espèce, qui tend à se multiplier, dans lequel le promoteur est appelé à travailler non point pour le compte d'un particulier qui a l'intention d'habiter lui-même son appartement, mais pour le compte d'une société financière qui a l'intention, soit de revendre ces locaux, soit de les louer. Telle est, en effet, l'hypothèse visée par le deuxième paragraphe de l'amendement.

C'est la raison pour laquelle il est indiqué que ce texte ne sera applicable qu'aux personnes qui feront construire plus de trois locaux à usage d'habitation, ce qui manifestement exclut les constructeurs individuels, ou des locaux à usage industriel ou commercial.

En réalité, on a voulu que, dans la mesure où a été créée une obligation extrêmement sévère de bonne fin, qui repose désormais sur les épaules des promoteurs, on n'exige pas de ces promoteurs une garantie excessive que, quelquefois, ils ne pourront pas obtenir s'ils construisent pour le compte de sociétés financières.

En effet, les sociétés financières ont les moyens de se garantir contre les risques encourus et elles fournissent parfois aux promoteurs la meilleure garantie dont ils disposent.

Monsieur le ministre, nous sommes là devant une conception de la construction qui n'est pas celle que vous vouliez spécialement protéger, car vous visiez essentiellement les accédants à la propriété.

Les sociétés financières qui s'adressent à un promoteur savent quel risque elles prennent et elles peuvent, par le jeu d'une action en garantie, diminuer soit directement, soit indirectement, selon la nature des contrats qu'elles souscrivent, les obligations du promoteur.

Telle est la raison pour laquelle la commission a pensé que ce contrat, assez complexe mais tout de même assez fréquent, entre les sociétés financières d'investissement et les promoteurs, pouvait faciliter à ceux-ci de la part des compagnies d'assurances ou des établissements de crédit l'obtention de garanties qui, à l'heure actuelle, ne leur sont accordées qu'avec beaucoup de difficultés.

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

M. le ministre de l'équipement et du logement. Le Gouvernement comprend le souci de la commission et sa volonté de dégager la responsabilité du promoteur lorsqu'il a affaire à des investisseurs que l'on peut qualifier de professionnels.

Mais comment définir l'investisseur professionnel ? La souscription de deux locaux commerciaux ou de trois logements, prévue par l'amendement, est-elle un bon critère pour en cerner la notion ?

Des accédants à la propriété peuvent souscrire plus de trois appartements ou plus de deux locaux commerciaux sans être pour autant des investisseurs professionnels, et l'inverse peut également se produire.

Aussi, le Gouvernement pense-t-il qu'il vaut mieux s'en tenir aux textes actuels et laisser, dans ces cas relativement rares, à des conventions privées le soin de régir les rapports entre le promoteur et l'investisseur professionnel, lequel peut parfaitement — et c'est la meilleure solution — s'engager à libérer le promoteur de sa responsabilité lorsque toutes les parts auront été cédées aux accédants réels à la propriété.

Il est, par conséquent, inutile de voter un nouveau texte.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 7, repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 2 bis.

M. le président. « Art. 2 bis. — Les articles 13 et 14 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 sont supprimés. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 2 bis.

(L'article 2 bis est adopté.)

Après l'article 2 bis.

M. le président. M. Zimmermann a présenté un amendement n° 19 ainsi conçu :

« Après l'article 2 bis insérer le nouvel article suivant :

« L'intitulé du titre III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est remplacé par les mots suivants : Sociétés coopératives d'habitation. »

La parole est à M. Zimmermann.

M. Raymond Zimmermann. Cet amendement éclaire les observations que j'ai eu l'honneur de présenter à l'Assemblée, il y a fort peu de temps.

Le titre retenu par le législateur dans la loi promulguée le 16 juillet 1971 ne correspond pas à la nature exacte de l'activité économique de ce type de société. L'objectif poursuivi ne saurait se limiter à ce qui apparaît le plus évident pour les tiers, la construction, mais devrait également porter sur les conditions dans lesquelles les coopérateurs épargnent et empruntent pour assumer leurs obligations vis-à-vis de la coopérative, que ce soit avant, pendant, ou après la construction.

De la même façon, les avantages recherchés dans l'effort de solidarité qui a présidé l'œuvre de construction peuvent se poursuivre, la construction achevée, afin d'aider les coopérateurs à faire face à leurs obligations d'entretien de l'immeuble construit.

De plus, il risque d'y avoir confusion, dans l'esprit du public, entre les sociétés coopératives ouvrières de production du bâtiment, qui sont souvent désignées sous le nom de « sociétés de construction », et ce type de société.

Enfin, le but recherché, en ce qui concerne les sociétés coopératives ouvrières de production, est fondamentalement différent de celui visé par ce type de société que la loi veut organiser et qui regroupe ce qui correspond à des « consommateurs de logements ».

Il s'agit d'un amendement de principe qui place, en quelque sorte, au cœur de notre débat le problème des sociétés coopératives d'habitation. Il tend à modifier l'intitulé du titre III de la loi.

(M. Jean Delachenal remplace M. Peretti ou fauteuil de la présidence.)

PRESIDENCE DE M. JEAN DELACHENAL,
vice-président.

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

M. André Tisserand, rapporteur. Je crois que le moment est venu de s'expliquer sur le problème, encore qu'il s'agisse du titre, des coopératives qui ont pour mission de construire non pas en vue d'attribuer, mais de louer.

Le terme d'« habitation », que l'on veut insérer dans le titre, n'est pas du tout synonyme de « construction ». Le vote qui va intervenir tranchera.

Au cours du débat de 1971, de nombreux intervenants avaient abordé ce problème et l'Assemblée nationale puis le Sénat avaient rejeté des amendements en tous points identiques à celui qui nous est actuellement soumis.

De quoi s'agit-il ?

En présentant au Parlement le projet de loi de 1971, le Gouvernement a voulu que les personnes qui investissent des capitaux — lesquels sont souvent réunis péniblement ou, la plupart du temps, grâce à des prêts — puissent le plus rapidement possible, après la construction, appréhender en pleine propriété l'appartement qu'elles ont fait construire.

Or M. Zimmermann vous propose aujourd'hui — tel est le premier aspect de son amendement — de substituer à la notion de construction celle d'habitation, c'est-à-dire de faire en sorte qu'à partir du moment où l'on a construit, il soit loisible à l'organisme coopératif de survivre à l'opération de construction pour devenir un véritable organisme qui continuera à gérer l'ensemble de l'immeuble sans l'attribuer en pleine propriété à chacun des copartageants.

C'est un choix que je qualifierai de politique.

L'Assemblée a fait, l'année dernière, un choix politique dans le domaine de la construction. La plupart d'entre nous avaient alors estimé qu'effectivement la coopération, lorsqu'elle intervenait, dans le domaine de la construction, au bénéfice de particuliers qui avaient recours à une société coopérative pour construire était une forme de coopération assez différente de celle qu'avait créée Charles Gide.

Une idée que nous avons retrouvée dans les écrits de l'auteur que je viens de citer était de mettre en commun un travail, peut-être une vie d'ouvrier, au service de l'ensemble des uns et des autres, sans bénéfice et sans répartition des bonis entre eux.

Les coopératives de construction — encore que beaucoup d'entre elles aient largement dépassé la nature coopérative du point de vue de l'efficacité et de la clientèle à laquelle elles s'adressent — ont une autre fonction.

En revanche, il semble bien qu'en fait, celui qui a l'intention de construire ne choisit pas toujours volontairement la structure

juridique de l'intermédiaire qui va construire ; il recherche un endroit, une ville dans laquelle il a l'intention d'acquérir un appartement. D'une façon générale, il recherche le lieu où il veut construire, plutôt que la société ou la forme de société à laquelle il va s'adresser. Il semble que l'idée de coopération existe un temps en lui, mais que, la plupart du temps, lorsque l'immeuble est construit, il désire être mis en possession et en pleine propriété de cet immeuble qui ne pourrait jamais — si nous votons l'amendement — lui être attribué.

Nous nous étions prononcés l'année dernière à une très large majorité sur ce point.

L'amendement qui vous est proposé n'est pas un amendement de détail. Il remet en cause les choix et les principes fondamentaux d'une politique de la construction que nous avons approuvée l'année dernière.

Je me demande si vraiment, sur un élément aussi essentiel, l'Assemblée doit se déjuger, alors que le texte qu'elle a voté l'année dernière n'est même pas encore appliqué.

La commission a rejeté l'amendement de M. Zimmermann.

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 position du Gouvernement est la même que celle de la commission et je voudrais, à mon tour, préciser ce qui motive son attitude à l'égard de cette question particulièrement importante de la coopération.

Les nombreuses plaintes dont j'ai été saisi depuis plusieurs mois, pour ne pas dire des années, m'ont convaincu de la nécessité de mettre fin à l'équivoque à laquelle donne lieu le régime actuel de la location coopérative, où nombre de coopérateurs croient avoir des droits rigoureusement semblables à ceux que leur donnerait une location-vente, et découvrent, par la suite, qu'ils ne sont jamais devenus propriétaires.

C'est la raison pour laquelle, l'année dernière, je me suis opposé à tout amendement laissant aux sociétés coopératives de construction le soin de décider que les logements construits deviendraient ou non la propriété des coopérateurs.

En revanche, le Gouvernement n'est nullement opposé — d'ailleurs la loi de 1971 ne l'interdit pas — à la constitution de sociétés coopératives d'habitation dont l'objet serait de louer à leurs membres des logements construits par une société de construction. Ainsi, les coopérateurs sauraient, sans aucune ambiguïté, qu'ils ne sont titulaires que d'un simple contrat de location.

Je tiens d'ailleurs à souligner que la loi de 1971 n'interdit nullement aux coopératives de construction d'assurer pendant un certain temps la gestion des logements construits, et je voudrais donner quelques précisions, à cet égard.

Cette loi — je le rappelle — a pour objet de protéger les accédants à la propriété. Or la société est un instrument qui joue son rôle pendant la construction, et seulement pendant la construction. Il est donc normal que lorsque celle-ci s'achève, le législateur se préoccupe d'assurer le transfert des droits réels aux associés qui deviennent alors copropriétaires.

La dissolution de la société entraîne l'attribution en propriété à chacun des associés. Dès lors, la société de construction devient un syndicat coopératif de copropriété dont l'existence et le fonctionnement sont régis par la loi du 10 juillet 1965.

Par conséquent, au stade de la gestion, le mouvement coopératif peut poursuivre sa mission dans le cadre de la copropriété. Il n'est donc pas nécessaire de perpétuer la société de construction qui offre aux accédants moins de sécurité juridique — il faut bien en convenir — que la copropriété.

Je tenais à faire cette analyse, qui est de nature, me semble-t-il, à rassurer M. Zimmermann.

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

M. Raymond Zimmermann. Monsieur le ministre, j'ai été très sensible à l'argumentation que vous venez de développer et je me contenterai de formuler quelques observations.

Bien entendu — vous venez de le rappeler — les sociétés de construction ont pour destin normal de se transformer en copropriétés selon la loi de 1965, mais rien ne les empêche de rester dans la situation intermédiaire de l'immeuble construit et uniquement géré par la société, sans qu'il y ait passage à la copropriété. Aucune disposition légale n'impose ce passage obligatoire dans un délai déterminé.

Dans ces conditions, pourquoi faire un sort différent aux sociétés coopératives qui ne souhaitent pas devenir uniquement sociétés coopératives d'habitation ?

Je suis disposé à retirer mon amendement, après les assurances qui m'ont été données par M. le ministre de l'équipement

et du logement, mais il convenait de souligner que la loi fait un sort différent aux sociétés de construction et aux sociétés coopératives.

En effet, cela ne s'explique pas, sinon par une méfiance envers la société coopérative, qui conduit à opposer les coopérateurs à la coopérative elle-même, alors qu'ils en font partie intégrante et que cette opposition est absolument contraire à l'essence même du mouvement coopératif.

Si des scandales ont éclaté, les fauteurs en étaient effectivement des coopératives « sauvages ». Et, à obliger de telles coopératives à passer des contrats de promotion immobilière, ne court-on pas le risque de pérenniser des sociétés qui sont en marge de la loi, fort éloignées de celles que je prétends défendre aujourd'hui en faisant miens certains des arguments invoqués par des mouvements coopératifs particulièrement intéressants et auxquels il ne faut pas dénier le droit de se développer ?

Un tel mouvement est très différent, en effet, du portrait qu'en a tracé M. le rapporteur. Les décennies ont passé, et nous voilà bien loin de la société coopérative ouvrière, la même expression recouvrant des réalités distinctes.

Sous le bénéfice de ces observations, et après avoir entendu les assurances que m'a données M. le ministre, je retire mon amendement.

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

La parole est à M. Denvers, pour répondre au Gouvernement.

M. Albert Denvers. Je demande simplement aux uns et aux autres de ne point condamner le mouvement coopératif en matière de construction, ce qui ne serait ni convenable, ni opportun.

Si certaines coopératives ont connu des difficultés — qu'elles ont d'ailleurs surmontées, pas toujours facilement, il est vrai — d'autres ont vraiment bien travaillé, dans un esprit coopératif certain.

Telle est la réflexion que je voulais ajouter aux propos précédents.

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 répondrai à la fois à M. Zimmermann et à M. Denvers.

Mes propos ont été assez nets, l'an dernier, à l'occasion du débat sur le logement qui s'est déroulé au cours de la session de printemps, pour qu'il ne puisse y avoir la moindre incertitude en ce qui concerne l'attitude du Gouvernement au sujet de la coopération, notamment de la coopération H. L. M.

Nous discutons aujourd'hui de technique, si j'ose dire.

La société de construction est un mode de construction comme un autre. Tel qu'il a été élaboré par le Gouvernement, le projet de loi est souple mais son objet est clair. Il tend à permettre à ceux qui sont dans une société d'y rester ou d'en sortir à leur gré. Telle est sa finalité essentielle.

Le Gouvernement estime que cette formule est de loin la plus efficace, car elle permet de concilier toutes les aspirations.

Article 2 ter.

M. le président. « Art. 2 ter. — L'article 18 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est ainsi modifié :

« Art. 18. — Les sociétés coopératives de construction ayant pour objet la construction d'un ou plusieurs immeubles en vue de leur division par lots ou d'un ensemble de maisons individuelles groupées, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à être attribués ou vendus aux associés sont des sociétés à capital et à personnel variables.

« L'objet de ces sociétés comprend en outre la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la mise en place d'une organisation différente.

« Elles sont régies par les dispositions non contraires du titre III de la loi du 24 juillet 1867 et de la loi n° 47-1775 du 17 septembre 1947 portant statut de la coopération, ainsi que par les dispositions de l'article 6 et des alinéas premier, deux et quatre de l'article 10 de la présente loi. »

M. Zimmermann a présenté un amendement n° 20 libellé comme suit :

« Rédiger ainsi l'article 2 ter :

« L'article 18 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est ainsi modifié :

« Art. 18. — Les sociétés coopératives d'habitation ayant pour objet la construction, l'acquisition ou la gestion d'un ou plusieurs immeubles à usage principal d'habitation, des-

tinés à être attribués en propriété ou en jouissance, ou vendus aux associés, sont régies par la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 et les dispositions du présent titre. »

La parole est à M. Zimmermann.

M. Raymond Zimmermann. Monsieur le président, cet amendement n'a plus d'objet après le retrait de l'amendement précédent, puisqu'il tendait à reconnaître pour objet aux sociétés coopératives d'habitation la construction, l'acquisition ou la gestion d'un ou plusieurs immeubles à usage principal d'habitation. Les explications que j'ai données précédemment demeurent valables pour cet amendement, que je retire également.

M. le président. L'amendement n° 20 est retiré.

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

Je mets aux voix l'article 2 ter.

(L'article 2 ter est adopté.)

Article 2 quater.

M. le président. « Art. 2 quater. — Il est ajouté à l'article 21 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 un deuxième et un troisième alinéa ainsi rédigés :

« Les associés souscrivant plus de deux logements ou plus d'un local à usage commercial ou professionnel sont également tenus de fournir la garantie de financement prévue à l'alinéa précédent.

« La construction d'un appartement ou d'un pavillon témoin n'est pas considérée comme entraînant l'application des conditions fixées au premier alinéa du présent article. »

M. Claudius-Petit a présenté un amendement n° 26 libellé comme suit :

« Rédiger ainsi l'article 2 quater :

« L'article 21 de la loi du 16 juillet 1971 est modifié ainsi qu'il suit :

« Une société coopérative de construction ne peut entreprendre chaque tranche du programme prévu par les statuts que si le nombre des associés est au moins égal à vingt pour cent du nombre total de logements et de locaux à usage commercial ou professionnel à construire dans la tranche considérée et si elle bénéficie d'une garantie financière, donnée par une banque ou un établissement financier, couvrant les associés de ladite tranche, lors de la livraison de leur lot, contre toute augmentation de prix provenant de la non-souscription de lots initialement prévus ou leur assurant le remboursement des versements effectués, au cas où, avec l'accord formel du garant, leur lot ne serait pas construit.

« Les associés souscrivant plus de deux logements... »

(La suite sans changement.)

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

M. André Tisserand, rapporteur. La commission a adopté cet amendement.

Le texte préalable prévoyait l'obligation d'une garantie de financement. Il arrive souvent que les coopératives soient amenées à construire par tranches successives. Au cours des mois écoulés, des difficultés ont surgi, dont M. Denvers a fait état en d'autres lieux, parce qu'on ne pouvait obtenir de crédits pour une série d'opérations qui, tout en faisant partie d'un même ensemble, devaient être réalisées successivement.

Cet amendement me paraît s'imposer si nous devons adopter plus loin, comme je l'espère, un autre texte aux termes duquel un organisme de même nature pourrait cesser la construction d'une tranche s'il apparaissait qu'elle ne peut pas encore être entreprise.

Il est inutile de demander un crédit pour une tranche dont il n'est jamais sûr qu'elle sera réalisée.

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 est opposé à l'amendement qui, selon lui, contribuerait à diminuer la valeur des garanties données aux souscripteurs.

En effet, à partir du moment où la garantie de financement est donnée à la société, celui qui la donne va lui-même prendre des contre-garanties sur l'ensemble des biens de la société, au détriment des acquéreurs. Il s'agit donc, pour ceux-ci, d'une limitation de leurs propres garanties.

Le Gouvernement avait déjà repoussé un amendement analogue devant le Sénat. Il maintient aujourd'hui sa position.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 26, accepté par la commission et repoussé par le Gouvernement.

(Après une épreuve à main levée déclarée douteuse, l'Assemblée est consultée par assis et levé.)

M. le président. L'amendement n'est pas adopté.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 2 quater.

(L'article 2 quater est adopté.)

Après l'article 2 quater.

M. le président. M. Zimmermann a présenté un amendement n° 21 ainsi conçu :

« Après l'article 2 quater insérer le nouvel article suivant :

« I. — Dans l'avant-dernière phrase du dernier alinéa de l'article 23 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, les mots :

« à son représentant légal ou statutaire »

sont remplacés par les mots :

« aux mandataires sociaux définis par l'article 6 de la loi du 10 septembre 1947 ».

« II. — Dans la dernière phrase du dernier alinéa de l'article 23 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, les mots :

« du représentant légal ou statutaire »

sont remplacés par les mots :

« des mandataires sociaux définis par l'article 6 de la loi du 10 septembre 1947 ».

« III. — L'article 23 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est complété par les deux alinéas suivants :

« Dans ce dernier cas, la société coopérative d'habitation devra adhérer à une union de coopératives à vocation de contrôle et de révision agréée par les pouvoirs publics.

« La révision visée à l'alinéa précédent consiste en l'examen analytique des comptes de la gestion de la société coopérative d'habitation afin d'en dégager une appréciation critique à l'intention des membres et des dirigeants de l'organisme révisé. »

La parole est à M. Zimmermann.

M. Raymond Zimmermann. Comme l'a indiqué M. le ministre de l'équipement et du logement, les considérations que nous avons échangées sont d'ordre purement technique. Nous avons trouvé auprès de lui et de ses services une compréhension très large en ce qui concerne les problèmes de la coopération.

J'ai retiré le premier amendement parce que l'on envisageait, le cas échéant, de donner ultérieurement à la coopération d'habitation, bien qu'elle ne soit pas interdite par la loi du 16 juillet 1971, un statut qui resterait encore à déterminer exactement.

Mais le texte de l'amendement n° 21 revêt un caractère technique et je me demande s'il devrait subir les foudres de la commission, comme cela a été le cas ce matin.

En effet, cet amendement tend simplement, au dernier alinéa de l'article 23 de la loi du 16 juillet 1971, à remplacer les mots : « à son représentant légal ou statutaire », par les mots : « aux mandataires sociaux définis par l'article 6 de la loi du 10 septembre 1947 ».

Il s'agit, par conséquent, de la reconnaissance du mécanisme de la société coopérative représentée par ses mandataires sociaux.

La deuxième partie de cet amendement tend à prévoir que « la société coopérative d'habitation devra adhérer à une union de coopératives à vocation de contrôle et de révision agréée par les pouvoirs publics ».

Le dernier alinéa de l'amendement est ainsi conçu :

« La révision visée à l'alinéa précédent consiste en l'examen analytique des comptes de la gestion de la société coopérative d'habitation afin d'en dégager une appréciation critique à l'intention des membres et des dirigeants de l'organisme révisé. »

La législation a particulièrement recherché la sécurité du souscripteur, ce qui est toujours louable, notamment dans le cadre général de l'économie immobilière. Toutefois, cette recherche de la sécurité à tout prix a, dans le cadre des sociétés coopératives d'habitation, tout à fait négligé le caractère original du contrat existant entre la coopérative et ses membres.

Cette façon de voir est atténuée par le fait que le législateur, sur la proposition des commissions des lois des deux assemblées, a accepté que les risques propres à l'opération de promotion immobilière soient assumés par les organismes de gestion régulièrement élus ou statutaires, représentant légal ou statutaire.

Toutefois, le texte adopté risque d'être ambigu : le représentant légal ou statutaire peut se traduire par le président, le gérant, qui, dans certains cas, a seul le pouvoir de représen-

tation. Or, la loi du 10 septembre 1947, qui est la loi fondamentale, portant statut de la coopération, a défini les conditions d'organisation et d'administration des coopératives.

L'article 6 de la loi a défini plus précisément les fonctions des mandataires sociaux : « Les coopératives sont administrées par des mandataires révocables par elles ».

Il paraît donc nécessaire de retenir cette définition qui précise ce qui a été recherché par le législateur, c'est-à-dire l'assomption des risques de promoteur par la coopérative elle-même.

Il semble qu'à cette occasion le législateur ait négligé les préoccupations relatives à la sécurité des coopérateurs. Une coopération que l'on qualifiera de « sauvage » peut représenter, dans ce cas, des risques très sérieux pour ses membres.

Elle doit, conformément à la doctrine, aux coutumes et à la législation coopératives, se donner les moyens complémentaires dont elle a besoin pour atteindre son objet, en constituant avec d'autres coopératives de ce type des unions de coopératives à vocation de révision et contrôle agréées par les pouvoirs publics.

Cette façon de faire a été retenue par le législateur, pour ce qui concerne les sociétés coopératives d'épargne et de crédit, les sociétés coopératives agricoles et les sociétés coopératives de consommation.

On peut, à cet égard, indiquer que les risques d'entreprise qu'assurent les membres de ces coopératives sont aussi grands que ceux des coopératives d'habitation.

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

M. André Tisserand, rapporteur. La commission a rejeté cet amendement compte tenu des observations que j'ai présentées il y a quelques instants.

A la vérité, il aurait été préférable de compléter le texte, le choix des mandataires définis par l'article 6 de la loi du 10 septembre 1947 donnant lieu à des risques plus grands que le choix des mandataires légalement constitués.

C'est la raison pour laquelle, ayant pris une position très ferme, nous estimons qu'il serait fort redoutable que, dans les coopératives de construction notamment, on ait recours à ces mandataires très particuliers qui pourraient être précisément des insolubles ou des gens peu connus, disons-le, des sortes d'hommes de paille de la coopérative. Je ne suis pas sûr que les opérations de révision comptable dont il est question ne se heurtent pas au statut des experts comptables que l'Assemblée a voté il y a quelques années.

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 partage l'avis de la commission.

Il va de soi que transférer la responsabilité du représentant légal ou statutaire à l'ensemble des associés, comme le suggère M. Zimmermann dans son amendement, c'est aller à contre-sens du texte qui a été adopté l'année dernière, c'est le nier en ce qui concerne les coopératives.

Par ailleurs, obliger les coopératives à s'affilier à telle ou telle union, c'est aussi s'engager dans un embrigadement qui paraît pour le moins contraire à nos traditions libérales.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 21, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 2 quinquies.

M. le président. « Art. 2. quinquies. — Le deuxième alinéa de l'article 24 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est complété par les dispositions suivantes :

« ... et de réduire l'importance du programme dans le cas où celui-ci doit être réalisé par tranches, à condition que cette réduction ne porte que sur des lots non souscrits. »

M. Zimmermann a présenté un amendement n° 22 libellé comme suit :

« Rédiger ainsi l'article 2 quinquies :

« Le deuxième alinéa de l'article 24 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est remplacé par les dispositions suivantes :

« L'assemblée générale a seule le pouvoir de modifier les conditions techniques et financières d'exécution et les bases de répartition rappelées à l'alinéa précédant ainsi que les statuts ».

La parole est à M. Zimmermann.

M. Raymond Zimmermann. Cet amendement répond au même souci que les précédents qui ont été repoussés. Je préfère donc le retirer.

Je prends date en ce qui concerne l'élaboration d'un véritable statut des sociétés coopératives d'habitation. La discussion a bien montré qu'il s'agissait d'un sujet encore mal éclairci, et je me devais de faire entendre dans cette enceinte la voix de la coopération. C'est ce qui a été fait. Je retirerai donc tous les autres amendements que j'ai déposés, à l'exception du dernier qui a fait l'objet d'un échange de vues entre les représentants de la coopération et les services du ministère de l'équipement.

M. le président. L'amendement n° 22 est retiré.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 2 quinquies.

(L'article 2 quinquies est adopté.)

Articles 2 sexies et 2 septies.

M. le président. « Art. 2 sexies. — I. — Au troisième alinéa de l'article 27 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, la dernière phrase est ainsi modifiée :

« Toutefois et nonobstant toutes dispositions contraires des statuts, les parts ou actions détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

« II. — Le dernier alinéa de l'article 27 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est complété comme suit :

« Si des nantissements ont été constitués sur les parts ou actions vendues par application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 2 sexies.

(L'article 2 sexies est adopté.)

« Art. 2 septies. — Le début du premier alinéa de l'article 28 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est ainsi modifié :

« Art. 28. — Du commencement des travaux jusqu'à l'achèvement de l'opération de construction... » (Le reste de l'alinéa sans changement.) — (Adopté.)

Article 2 octies.

M. le président. « Art. 2 octies. — Au quatrième alinéa de l'article 28 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, les mots :

« Ce recours a un caractère suspensif. »

sont remplacés par les mots :

« Il sera statué dans un délai de trois mois et le jugement sera exécutoire par provision. »

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

« Supprimer l'article 2 octies. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. André Tisserand, rapporteur. Nous voici dans les « octies », à une époque où l'on ne parle même plus latin dans les églises. L'Assemblée sera peut-être obligée de suivre des cours ; mais, s'il le fallait, le président de sa commission des lois pourrait lui en donner de savants. (Sourires.)

Le texte proposé par le Sénat sous forme d'article 2 octies prévoit qu'il sera statué dans un délai de trois mois et que le jugement sera exécutoire par provision.

Il y a une trentaine d'années, dans les examens de philosophie, on posait souvent la question suivante : « Que pensez-vous de la morale sans obligation ni sanction ? »

Les étudiants avaient des avis différents ; la morale sans obligation ni sanction était certainement à peu près aussi prisée à l'époque qu'elle l'est aujourd'hui par nos gauchistes. Mais il n'en est sans doute pas de même pour l'Assemblée et pour les gens sérieux. Disposer qu'un tribunal statuera dans un délai de trois mois, alors que cette obligation ne sera pas assortie de sanction, c'est légiférer inutilement ; c'est aussi faire une loi qui sera désagréable au corps de la magistrature que nous avons le devoir de défendre à une époque où il est trop souvent attaqué.

Ainsi, les magistrats saisis d'un recours seront, en vertu de ce texte, dans l'obligation, sans qu'il y ait sanction, de prendre une décision dans un délai de trois mois. Or, la plupart du temps, une expertise, comptable ou autre, sera nécessaire pour clarifier la situation ; car c'est en raison d'une situation confuse qu'il y aura eu contestation et recours, par exemple sur le fonctionnement de l'assemblée, sur les conditions du paiement, sur la livraison de l'immeuble.

Il n'est pas sérieux de penser qu'un tribunal de grande instance, en 1972, peut à la fois statuer pour ordonner une expertise

et statuer dans un délai de trois mois sur cette expertise rendue. C'est la raison pour laquelle la commission vous demande d'écarter cette disposition qui ne constitue même pas une incitation à la magistrature.

En effet, si la magistrature doit recevoir des incitations à juger rapidement, c'est par la voie des directives et des circulaires qui peuvent être adressées par les chefs de cour mais certainement pas par celle de l'Assemblée nationale.

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

M. le ministre de l'équipement et du logement. Le Gouvernement se range à l'avis de la commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 8, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 2 octies est supprimé.

Après l'article 2 octies.

M. le président. M. Zimmermann a présenté un amendement n° 23 ainsi conçu :

« Après l'article 2 octies insérer le nouvel article suivant :

« L'article 29 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est remplacé par les dispositions suivantes :

« L'attribution prévue à l'article 18 pourra intervenir lorsque l'assemblée générale aura constaté l'achèvement de l'opération de construction ainsi que la conformité du ou des immeubles aux prévisions statutaires et qu'elle aura statué sur les comptes définitifs.

« La majorité requise pour cette délibération sera la même que celle prévue à l'article 24.

« Si l'attribution en propriété est organisée statutairement par voie de retrait individuel, l'associé pourra, en cas de défaillance de la société, demander au tribunal de grande instance, de constater cet achèvement et de statuer sur lesdits comptes.

« Nonobstant les stipulations statutaires qui prévoient l'attribution en jouissance, l'attribution en propriété pourra être la conséquence de la dissolution décidée par l'Assemblée générale à la double majorité des deux tiers des associés et des deux tiers des voix ».

La parole est à M. Zimmermann.

M. Raymond Zimmermann. Cet amendement subit le même sort que les précédents. Je le retire.

M. le président. L'amendement n° 23 est retiré.

Je suis saisi de deux amendements identiques.

L'amendement n° 1 est présenté par M. Fortuit ;

L'amendement n° 24 est présenté par M. Zimmermann.

Ils sont ainsi rédigés :

« Après l'article 2 octies, insérer le nouvel article suivant :

« L'article 30 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est abrogé ».

La parole est à M. Zimmermann.

M. Raymond Zimmermann. Cet amendement, qui est le dernier que je soutiendrai, me semble vraiment mériter d'être retenu.

La suppression de l'article 30 de la loi du 16 juillet 1971 est motivée par le fait que cet article porte une grave atteinte aux droits des coopératives. En effet, il prévoit que les décisions — particulièrement graves il est vrai — concernant la démission forcée ou volontaire d'un membre de la société coopérative doivent être prises ou approuvées par une majorité qui n'est pas la majorité du nombre, mais celle de la valeur des parts représentées dans la propriété de l'immeuble.

Le Sénat, lors de la première discussion de cet article, avait déjà abrogé cette disposition. Les règles de la gestion coopérative imposent, en effet, que soit respecté le principe « un homme, une voix », fondement même de la construction en coopération, qui a pour but d'intéresser les individus à leur logement quelle que soit l'importance de leur intervention patrimoniale dans la coopération.

Devant la commission des lois, M. le rapporteur a objecté que le propriétaire d'une dépendance ou d'un petit local pourrait prendre une décision qui serait particulièrement importante et qui pèserait du même poids que celle du propriétaire d'un très vaste appartement, représentant une valeur patrimoniale infiniment supérieure à celle du précédent.

En réalité, c'est tout le problème de la coopération qui est en cause. Dans la coopération c'est le coopérateur qui compte et non le bien.

L'introduction de cette disposition ruinerait en quelque sorte le principe essentiel de la coopération, et cela pour des raisons discutables.

En effet, à l'inverse de l'argumentation que je viens d'invoquer on peut également imaginer que, dans le système de l'article 30, celui-ci étant par définition maintenu, dans une coopérative dite sauvage, ou même dans une coopérative ordinaire, un coopérateur se rende acquéreur de plusieurs lots de façon à augmenter la valeur de ceux qu'il détient et à augmenter la représentation proportionnelle patrimoniale de sa voix à l'intérieur de la société coopérative de construction.

Il y a là une anomalie qui devait être soulignée et, dans ces conditions, l'abrogation de l'article 30 de la loi du 16 juillet 1971 ne devrait pas se heurter à de trop graves objections.

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

M. André Tisserand, rapporteur. L'Assemblée comprendra que la commission ait repoussé ces deux amendements qui avaient le même objet.

En effet, ils remettent en cause tous les principes que nous avons adoptés et tous les choix que nous avons faits, y compris aujourd'hui même.

Il s'agit de savoir ce qu'est la coopération. Il faudra d'ailleurs sans doute la définir à nouveau un jour ou l'autre pour faire la différence entre les sociétés vraiment coopératives et les sociétés qui se disent coopératives et ne sont en fait qu'une nouvelle forme de sociétés capitalistes échappant à un certain nombre d'obligations.

Nombreux sont d'ailleurs ceux, y compris à l'intérieur de la coopération, qui souhaitent cette purge pour mettre fin à un certain nombre d'excès qui nuisent sans aucun doute au régime coopératif.

Il convient de rejeter ces amendements, sous peine de renier tout ce que nous avons fait dans cette séance.

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

M. le ministre de l'équipement et du logement. Le Gouvernement comprend très bien les mobiles de M. Zimmermann qui veut rester fidèle à ce vieux principe de la coopération « un homme, une voix ».

Mais M. Zimmermann doit comprendre aussi, comme l'a fait la commission, le souci du Gouvernement d'introduire une disposition qui, finalement, est conforme à la justice.

En effet, lorsqu'un membre de la société coopérative est exclu, les coopérateurs doivent prendre à leur charge cette défaillance. N'est-il pas alors normal que les votes soient comptés en fonction de la charge qui incombera à chaque coopérateur et du poids de chacun d'eux, puisque ceux qui posséderont un plus grand nombre de parts auront à supporter des charges plus lourdes.

Je comprends fort bien qu'on hésite entre les deux conceptions. Je le comprends à tel point que je m'en remets à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. Je mets aux voix le texte commun des amendements n° 1 et 24, repoussé par la commission et pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée.

(Ce texte n'est pas adopté.)

Article 2 nonies.

M. le président. « Art. 2 nonies. — Le premier alinéa de l'article 1831-1 du code civil, tel qu'il résulte de l'article 32 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, est complété par les dispositions suivantes :

« Il est garant des vices cachés dans les conditions visées aux articles 1792 et 2270. »

M. Tisserand, rapporteur, a présenté un amendement n° 9 ainsi conçu :

« Supprimer l'article 2 nonies. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Cressard. M. le rapporteur va nous chanter none et, tout à l'heure, M. Pons nous chantera matines. (Sourires.)

M. André Tisserand, rapporteur. Le texte adopté par le Sénat avait pour objet de modifier l'article 1831-1 du code civil qui a précisé, pour partie, les obligations du promoteur immobilier.

Le Sénat propose de compléter cet article 1831-1 par la disposition suivante :

« Il — le promoteur — est garant des vices cachés dans les conditions visées aux articles 1792 et 2270. »

Autrement dit, le texte proposé par le Sénat a pour objet de créer une nouvelle obligation pour le promoteur, à savoir d'être « garant » — terme, qui, sur le plan juridique, peut donner lieu à bien des contestations — des obligations de l'entrepreneur et de l'architecte.

Si l'on prend le mot « garant » dans son sens strict, on peut penser que le promoteur est obligé de se substituer éventuellement à l'entrepreneur ou à l'architecte dans le cas où une responsabilité biennale ou décennale est retenue.

Il me paraît que ce terme de garant est mauvais. Tous ceux qui ont été appelés à en connaître et à l'interpréter savent bien que, sur ce point, la jurisprudence est confuse et contradictoire. Nous n'avons donc pas intérêt, dans un texte nouveau, à faire d'une obligation de garantie une obligation principale, car il y a dans la nature même de cette obligation une contradiction.

La deuxième raison, c'est que, manifestement, cette disposition aurait pour effet d'augmenter encore le coût de la construction.

En effet, le promoteur devra assurer une telle obligation, devra assurer non seulement son obligation de bonne fin et financière, telle que nous l'avons prévue par les textes que nous avons votés l'année dernière, mais, au même titre que l'architecte et l'entrepreneur, la garantie technique biennale ou décennale. La compagnie d'assurances à laquelle il s'adressera, surtout si ce n'est pas la même que celle de l'entrepreneur et de l'architecte, ignorera l'étendue de la garantie.

Il ne paraît pas nécessaire de multiplier les contrats d'assurance et il est inopportun de voter un texte, qui, sur le plan juridique, donnera lieu à des contestations.

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 avait envisagé de parvenir au même but que la commission, mais en prenant un chemin différent, par le dépôt d'un amendement n° 33 dont l'adoption eût entraîné le rejet de celui de la commission.

Mais, finalement, le Gouvernement peut emprunter le même chemin que la commission.

Je retire donc l'amendement n° 33 et j'accepte celui de la commission.

M. le président. L'amendement n° 33 n'avait d'ailleurs pas encore été appelé.

Je mets aux voix l'amendement n° 9, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 2 nonies est supprimé.

Après l'article 2 nonies.

M. le président. M. Claudius Petit a présenté un amendement n° 27 rectifié, ainsi rédigé :

« Après l'article 2 nonies, insérer le nouvel article suivant :

« Le premier alinéa de l'article 1831-3 du code civil tel qu'il résulte de l'article 32 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est complété par la phrase suivante :

« Le cédant est garant de l'exécution des obligations mises à la charge du maître de l'ouvrage par le contrat cédé. »

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

M. André Tisserand, rapporteur. Cet amendement, qui a été accepté par la commission, tend à introduire de nouvelles garanties.

Le nouvel article 1831-3 du code civil permet au maître de l'ouvrage de céder ses droits à une cessionnaire qui lui est substitué de plein droit, activement et passivement, dans l'ensemble du contrat. Les personnes avec lesquelles le maître de l'ouvrage a contracté, par l'intermédiaire du promoteur, ne peuvent s'y opposer.

Mais, bien entendu, elles ne doivent pas être les victimes d'une cession qui leur est imposée, dans le cas où le cessionnaire serait lui-même défaillant. Il est donc normal que le cédant, qui est au fond le premier contractant, reste responsable de la bonne exécution des contrats qu'il a conclus au premier chef et dont il n'a fait que transférer les droits à un tiers.

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 rectifié. (L'amendement est adopté.)

Article 3.

M. le président. « Art. 3. — I. — Les mots « pour un prix convenu au moyen de contrats de louage d'ouvrage » figurant au premier alinéa de l'article 33 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 sont supprimés.

« II. — Le deuxième alinéa de l'article 33 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les dispositions du premier alinéa du présent article ne sont pas obligatoires lorsque le maître d'ouvrage est une personne qui construit un ou plusieurs immeubles en vue de la vente ou une société autre que celles visées aux titres II et III de la présente loi, faisant construire plus de deux locaux à usage professionnel ou d'habitation. »

« III. — Il est ajouté à l'article 33 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Elles ne sont pas non plus obligatoires, quel que soit le maître de l'ouvrage, lorsque la personne qui s'oblige à faire procéder à la construction est un organisme d'H. L. M. ou une société d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de la moitié à des personnes morales de droit public. »

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

M. Augustin Chauvet. Si j'interviens dans ce débat, c'est pour défendre la disposition qui a été introduite à l'unanimité par le Sénat et qui fait échapper les organismes d'H. L. M. et les sociétés d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de la moitié à des personnes de droit public aux obligations de l'article 33 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, relative à diverses opérations de construction, impose aux promoteurs.

Tout le mécanisme de cette loi et de celle du 3 janvier 1967 sur les ventes d'immeubles à construire est conçu pour que les acquéreurs de logements ne courent plus le moindre risque.

Nous sommes, évidemment, complètement d'accord sur cette conception. Mais aurait-on pensé à prendre de telles mesures si les seuls promoteurs avaient été des promoteurs sociaux tels que les organismes d'H. L. M. ou des sociétés d'économie mixte, soumis, les uns et les autres, à un contrôle rigoureux de l'Etat ? Certainement pas ! Car il n'y a pas eu jusqu'alors, dans le secteur H. L. M., hormis quelques cas exceptionnels que M. le ministre a rappelés, de situation ayant réellement eu des conséquences graves pour les accédants à la propriété.

L'article 37 du texte que nous discutons tient compte d'ailleurs de cette sécurité en dispensant les organismes d'H. L. M. et les sociétés d'économie mixte de l'octroi d'une garantie financière. Mais cette dispense ne tient compte que très partiellement des obligations imposées aux promoteurs. Toutes les autres obligations restent à la charge des organismes d'H. L. M., ce qui risqué de compliquer sérieusement et d'entraver leur action.

C'est pour permettre à ces organismes de poursuivre en toute liberté de mouvement l'action sociale qu'ils ont entreprise que le Sénat, à l'unanimité, les a dispensés de ces obligations.

Pour ma part, je crois que le mouvement H. L. M., s'il est entravé par des liens trop étroits, ne pourra pas poursuivre l'action qu'il a menée à bien jusque-là.

Je voudrais, après MM. Zimmermann et Denvers, rendre hommage à la coopération H. L. M. Lorsque, l'an dernier, a été discutée la loi qui a condamné sans appel les sociétés anonymes coopératives d'H. L. M., j'étais intervenu pour défendre cette forme de coopération éminemment sociale, qui a ses titres de noblesse. Les sociétés coopératives ont construit, principalement en accession à la propriété de pavillons individuels, plus de trois cent cinquante mille logements en France, qui abritent près de deux millions de personnes. On les a rayées d'un trait de plume de la liste des organismes H. L. M. et elles sont appelées à disparaître.

Je ne vous cacherai pas que j'ai éprouvé un serrement de cœur, dimanche dernier, à Mauriac, où j'avais réuni l'assemblée générale des actionnaires de la société coopérative d'H. L. M. « Le Foyer cantalien », que j'ai créée il y a dix-huit ans et qui a construit depuis lors vingt-trois mille logements dans le département du Cantal et loge actuellement entre 5 et 10 p. 100 de la population. Lorsque, aux mille deux cents sociétaires présents ou représentés, j'ai dit que notre société ne pouvait plus continuer son œuvre sous la forme où elle avait été constituée et qu'elle devrait disparaître ou se transformer, ceux qui avaient bénéficié de son action ont été unanimes à regretter qu'il d'autres ne puissent plus, à l'avenir, jouir des mêmes avantages.

Mais je crois qu'avant longtemps on reviendra sur l'erreur qui a été commise à l'encontre de ces sociétés coopératives

d'H. L. M. et que l'on rétablira la coopération H. L. M. dans tous ses droits, parce qu'elle n'a pas démerité. (Applaudissements sur divers bancs.)

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

M. Claude Gerbet. Monsieur le ministre, mes chers collègues, ma brève intervention ira dans le sens de celle de M. Chauvet.

En accord avec M. Maujoui et Gasset, je voudrais en effet — nous sommes mandatés l'un et l'autre par la plupart des républicains indépendants — observer que le texte introduit par le Sénat rétablit l'équilibre entre, d'une part, les promoteurs privés — à l'encontre desquels il est nécessaire de compléter la loi de 1971, et, à cet égard, j'approuve l'article 3 de ce projet — et, d'autre part, les organismes d'H. L. M. et les sociétés d'économie mixte.

S'il est opportun de prémunir les acquéreurs, par les contrats de promotion immobilière, contre les agissements de certains promoteurs peu soucieux des intérêts de leurs clients, on peut s'étonner que la commission des lois, dans le rapport présenté par M. Tisserand, nous demande de voter contre la disposition nouvelle insérée par le Sénat.

Je sais que M. Tisserand nous a dit : « La commission des lois estime que ce n'est pas faire œuvre de bon législateur que de revenir sur ce qui a été décidé en 1971. » Mais enfin, cette jurisprudence à la Barbemolle, qui s'applique lorsqu'un amendement rejeté ressurgit inopportunistement à une séance suivante, ne saurait être invoquée lorsqu'il s'agit d'un texte qui a été voté et qui revient pour être aménagé. Ce qui ne paraissait pas utile il y a un an peut être aujourd'hui nécessaire.

Alors, mes chers collègues, s'agissant d'offices d'H. L. M., nous sommes en présence d'organismes publics, qui sont contrôlés par l'Etat et dont la notion de profit est exclue. Et, lorsqu'il s'agit de sociétés d'économie mixte, fréquentes dans nos communes, où la majorité appartient à la collectivité publique, aux travaux desquelles participe un commissaire du Gouvernement qui est souvent le préfet ou le secrétaire général il n'est pas décent de vouloir dresser le filet anti-requin — destiné à certains promoteurs — contre des administrateurs d'organismes publics ou d'intérêt public qui n'ont jamais failli et qui, en tout cas, offriront aux personnes qui profiteront de leurs activités des garanties telles que vraiment l'obligation d'un contrat de promotion immobilière ne s'impose pas.

C'est pourquoi j'apporte l'appui de la plupart de mes collègues de groupe au texte introduit par le Sénat, qui dispense les offices d'H. L. M. et les sociétés d'économie mixte, quand l'autorité publique y a la majorité, de l'obligation de contrat de promotion immobilière. (Applaudissements sur divers bancs.)

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

M. Jacques Cressard. L'alinéa premier du nouvel article 3 institue un contrat de promotion immobilière par lequel le promoteur prend un véritable engagement de résultat, en devenant notamment garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître d'ouvrage.

Si un tel engagement me semble opportun pour prémunir les acquéreurs contre certains agissements de promoteurs peu soucieux de leurs intérêts, il ne paraît pas s'imposer pour des organismes d'H. L. M. et des sociétés d'économie mixte puisque ces promoteurs sociaux, soumis au contrôle de l'Etat, agissant sans but lucratif, non rémunérés et seulement remboursés de leurs frais de gestion, ont pour mission de pratiquer les prix les plus bas au profit de personnes de condition modeste recourant aux prêts H. L. M. ou du Crédit foncier de France.

En outre, ces dispositions peuvent paraître incompatibles avec les interventions des sociétés coopératives de construction d'H. L. M. en secteur diffus et en zones rurales, où les opérations de construction sont faites soit individuellement, soit dans des lotissements de faible importance. Mais si ces opérations sont relativement modestes, elles sont socialement fort importantes puisqu'elles permettent de maintenir dans nos bourgs des familles qui, faute de logement, s'en iraient vers des centres urbains déjà surpeuplés.

La disposition introduite par le Sénat est importante puisqu'elle supprime, pour les sociétés coopératives d'H. L. M., le contrat de promotion immobilière, qui ne ferait qu'alourdir administrativement et financièrement, dans un secteur social, le coût de la construction toujours très élevé eu égard aux ressources des familles de salariés.

Aussi suis-je d'accord avec M. Chauvet, avec M. Gerbet — et aussi avec M. Triboulet, qui aurait aimé intervenir sur ce point — pour que soit maintenue la disposition introduite par le Sénat à l'article 3. (Applaudissements sur divers bancs.)

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

M. Albert Denvers. Je ne peux que me féliciter des éloges qui viennent d'être adressés, avec d'ailleurs beaucoup de passion et de sincérité, à l'action menée par l'ensemble des organismes d'H. L. M., y compris les sociétés d'économie mixte.

Je pense que le Sénat a été sage et clairvoyant en introduisant la disposition que la commission va vous demander de supprimer. Car on ne saurait avoir meilleur garant, vis-à-vis de ceux qui aspirent à se loger par voie d'accession à la propriété, qu'un organisme qui est soumis à tous les contrôles imaginables. Si des organismes d'H. L. M. ont parfois eu quelque défaillance, ce n'est pas tellement à eux qu'il faut en vouloir : c'est que le contrôle a été mal fait par les représentants des pouvoirs publics.

J'insiste donc auprès de M. le ministre — qui au Sénat n'a pas tellement combattu l'amendement de M. de Bourgoing — pour qu'il écoute les avis qui viennent d'être exprimés. Car l'accédant à la propriété, je le répète à dessein, est entouré de toutes les garanties quand il s'adresse à un organisme d'H. L. M. (Applaudissements.)

— 10 —

AMENAGEMENT DE L'ORDRE DU JOUR

M. le président. La parole est à M. le président de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales.

M. Alain Peyrefitte, président de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales. Monsieur le président, je voudrais informer l'Assemblée que des éléments nouveaux sont intervenus à propos du projet de loi concernant l'assurance des travailleurs agricoles. Ces éléments nouveaux — retrait des amendements Pevret et Gissinger, dépôt d'amendements rectifiés — obligent la commission des affaires culturelles, familiales et sociales à se réunir à vingt et une heures. La séance publique de ce soir devrait donc être reportée à vingt-deux heures trente au plus tôt. (Mouvements divers.)

M. le président. Il convient, en effet, de ne point demander à nos collègues de venir à vingt et une heures trente pour apprendre qu'une réunion de commission est en cours, qui risque de se prolonger durant une demi-heure ou trois quarts d'heure.

Mieux vaut que tous nos collègues soient informés dès maintenant de l'heure exacte à laquelle la prochaine séance pourra effectivement avoir lieu, compte tenu du rapport qui doit être présenté au nom de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales.

Vous pensez, monsieur Peyrefitte, qu'il faudra au moins une demi-heure, voire trois quarts d'heure, à la commission pour examiner les amendements ?

M. Alain Peyrefitte, président de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales. Il me semble difficile qu'elle le fasse en moins de temps. Au cours de sa séance de jeudi dernier, avaient été adoptés des amendements qui écartaient tous les autres. A la suite du fait nouveau auquel je viens de faire allusion, les 130 amendements écartés redeviennent valables. Même en allant vite, je ne vois pas comment la commission pourrait les examiner en moins d'une heure trente.

Plusieurs députés. Renvoyons le projet à demain matin !

M. le président. La conférence des présidents a prévu que ce projet de loi viendrait en discussion cet après-midi ou, éventuellement, ce soir, le débat devant être poursuivi jusqu'à son terme.

Faute de pouvoir consulter une nouvelle conférence des présidents, je ne puis que m'en tenir à l'ordre du jour qui a été fixé ce matin. (Murmures.)

Le Gouvernement est-il d'accord pour que la prochaine séance soit reportée à vingt-deux heures trente ?..

Qui ne dit mot consent.

— 11 —

OPERATIONS DE CONSTRUCTION

Reprise de la discussion d'un projet de loi adopté par le Sénat après déclaration d'urgence.

M. le président. Nous reprenons la discussion du projet de loi, adopté par le Sénat, modifiant la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction.

Article 3.

(Suite.)

M. le président. Sur l'article 3, je suis saisi d'un amendement n° 10, présenté par M. Tisserand, rapporteur, et ainsi libellé :

« Supprimer le paragraphe III de l'article 3. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. André Tisserand, rapporteur. Mesdames, messieurs, certains mots ont dans notre pays une résonance magique. C'est ainsi que le vocable H. L. M. évoque tout de suite une certaine flamme et beaucoup de dévouement de la part des organismes concernés.

Cependant, il ne s'agit pas de discuter sur un terme ; il s'agit d'être réaliste et de voir ce qu'il est possible de faire.

Ce que la commission des lois a voulu écarter, ce ne sont point les garanties — lesquelles peuvent être, en l'espèce, plus importantes — que présentent les organismes d'H. L. M. eu égard aux conditions dans lesquelles ils construisent ; c'est la situation très particulière d'organismes d'H. L. M. qui ont recours à d'autres sociétés, qu'ils ont constituées sans doute mais qui, elles, n'ont pas nécessairement la structure H. L. M. et peuvent être de structure fort différente, voire capitaliste.

L'opération qu'on vous propose peut aller fort loin. Si nous continuons dans cette voie — et c'est aussi un choix politique — on peut concevoir une époque où, en France, les sociétés d'H. L. M. seront les seules qui construiront. Et nous avons déjà franchi le premier pas dans cette voie puisque les sociétés d'H. L. M., lorsqu'elles construisent par l'intermédiaire d'autres sociétés, y compris les sociétés capitalistes, vont se trouver exonérées de certaines obligations et réaliseront donc des économies.

Nous créons là un secteur concurrentiel au bénéfice de certaines entreprises non-H. L. M. mais pouvant se trouver en liaison avec le secteur H. L. M. et qui seront ainsi dispensées de certaines obligations.

Parce que la commission n'a pas voulu, aujourd'hui, faire ce premier pas vers « Habitations de France », dont on a parlé en d'autres lieux et dans d'autres projets, elle demande que cette disposition soit écartée, non point qu'elle mette en cause l'honorabilité des H. L. M., mais en raison de l'idée qu'elle se fait d'une certaine façon de penser et de construire le libéralisme.

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

M. le ministre de l'équipement et du logement. Je me réjouis, certes, que les H. L. M. trouvent tant de défenseurs, aussi bien au Sénat qu'à l'Assemblée nationale. En revanche, je déplore qu'au nom de la défense de cette institution on en vienne à favoriser des opérations qui peuvent être détestables, parce que les mécanismes sont mauvais.

La volonté du Gouvernement, dans le texte qu'il avait présenté au Sénat, était de faire fonctionner au mieux les organismes d'H. L. M. ce que je demande, aujourd'hui, à l'Assemblée nationale, c'est de ne pas sacrifier la rigueur à un sentimentalisme mal fondé.

C'est une illusion de croire — et elle est pourtant répandue — qu'à partir du moment où les opérations de construction n'ont plus un caractère apparemment lucratif, il cesse alors d'y avoir des incidents, des incidents fâcheux pour employer un terme bien faible. Et je suis hélas ! placé pour vous dire que, depuis les quelques années que j'assume les responsabilités de mon département ministériel, je constate que des incidents, graves parfois, apparaissent aussi bien dans le secteur non lucratif que dans l'autre.

De quoi s'agit-il ? La loi prévoit que lorsqu'un organisme d'H. L. M. constitue une société de programme — qu'il s'agisse d'une coopérative ou d'une société d'attribution selon la loi de 1938 — un contrat de promotion clair et précis doit être passé entre les deux parties. La loi est sage puisqu'elle dispose qu'aucune garantie financière n'est exigée, ce qui élimine l'aspect coûteux de la promotion privée. En revanche, elle impose des conditions précises pour que les obligations réciproques entre les deux parties soient clairement définies afin d'éviter les procès. C'est une mesure de clarté et de salubrité.

Mesdames, messieurs, je vous demande de ne pas voir dans ce texte ce qui n'y est pas. Il s'agit en réalité d'une disposition saine destinée à faire disparaître tout ce qui risque d'aggraver le coût de réalisation. C'est pourquoi je vous demande instamment de suivre votre commission.

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

M. Raymond Barbet. J'interviens pour soutenir un point de vue absolument contraire.

Après les orateurs précédents, je constate que les coopératives d'H. L. M. sont devenues la bête noire du Gouvernement, qui s'oppose à l'introduction d'un amendement voté par le Sénat et dont je demande le maintien, et de la commission qui suit le Gouvernement.

Il importe de souligner que si le contrat de promotion immobilière paraît opportun pour prémunir les acquéreurs contre certains agissements de promoteurs peu soucieux de leurs intérêts, il ne doit pas s'imposer lorsqu'il s'agit des organismes d'H. L. M. et des sociétés d'économie mixte puisque ces promoteurs sociaux soumis au contrôle de l'Etat, agissant sans but lucratif et rémunérés seulement de leurs frais de gestion, ont pour objectif de pratiquer les prix les plus bas au profit des personnes modestes recourant à la formule des H. L. M. et au Crédit foncier de France.

C'est pourquoi l'Assemblée ne doit suivre ni la commission, ni le Gouvernement, et s'opposer à la suppression du troisième alinéa introduit par le Sénat.

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

M. Albert Denvers. Qu'on s'entende bien : il n'est pas question de permettre aux organismes d'H. L. M. de faire appel à n'importe quelle société civile immobilière. Nous demandons simplement que le bénéfice de la loi soit étendu aux sociétés civiles immobilières placées sous égide qui d'ailleurs ont été créées à l'instigation du ministère de l'équipement pour permettre aux sociétés de crédit immobilier de réaliser des lotissements complets, car auparavant elles n'en avaient pas la possibilité. En somme, nous ne demandons que le maintien du *statu quo*, et cela pour un temps limité puisque les sociétés de crédit immobilier vont être, bientôt je l'espère, autorisées à engager, en tant que maître d'œuvre, des opérations de lotissement. A ce moment, il ne sera plus besoin d'en passer par les sociétés civiles immobilières sous égide.

Pour l'instant il convient donc de suivre le Sénat.

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

M. Augustin Cheuvet. Je veux d'abord préciser que le texte en discussion ne s'applique pas, comme M. Denvers vient de l'affirmer, aux sociétés immobilières placées sous égide, et qu'il vise les seuls organismes des H. L. M. et sociétés d'économie mixte. M. Denvers se référerait en fait aux dispositions d'un autre texte qui sera soumis à notre examen plus tard.

Par ailleurs, monsieur le ministre, nous n'ignorons pas qu'il y ait eu certains scandales. Encore faut-il dire qu'ils se sont produits dans un domaine bien particulier, celui de la location coopérative : or justement nous avons supprimé l'an dernier, par une loi, cette location coopérative, de sorte que ces scandales ne pourront plus se reproduire.

En outre, je souligne après M. Denvers que nos sociétés sont étroitement contrôlées par l'Etat et qu'en définitive, c'est à lui qu'il faut s'en prendre si les contrôles sont assez mal effectués pour que puissent naître des scandales. Il est par exemple regrettable, quand tout le monde savait que certains organismes avaient connu des difficultés, que des contrôles n'aient pas permis d'éviter que les scandales éclatent.

C'est pourquoi, tout en demandant un contrôle plus sévère, j'insiste en faveur de l'adoption du texte du Sénat.

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 le souligne à nouveau : il s'agit en l'occurrence, non d'une mesure destinée à combattre les « requins » — ils ne sont pas dans les organismes d'H. L. M. — mais d'une définition claire destinée, à l'occasion d'opérations compliquées comme celles que nous examinons, à empêcher par l'établissement d'un contrat définissant clairement les obligations des deux parties, la naissance de procès longs et coûteux.

Ce texte se caractérise par un souci de clarification. Je demande à l'Assemblée d'en comprendre exactement la portée et de ne pas y voir ce qui n'y est pas.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 10, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

L'amendement n° 11, présenté par M. Tisserand, rapporteur, et par M. Claudius-Petit, est ainsi libellé :

« Compléter l'article 3 par le nouveau paragraphe suivant :

« Il est ajouté à l'article 33 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 un quatrième alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux sociétés des titres I, II et III qui, lors de l'achat

d'une fraction indivise du terrain sur lequel elles construiront, s'obligent à l'égard du vendeur, lequel conserve le surplus du terrain, à faire édifier pour son compte les immeubles correspondant audit surplus et à assumer la charge de leur coût. »

L'amendement n° 34, présenté par le Gouvernement, est rédigé comme suit :

« Compléter l'article 3 par les nouvelles dispositions suivantes :

« Il est ajouté à l'article 33 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 deux alinéas ainsi rédigés :

« Les sociétés des titres I, II et III qui, lors de l'achat d'une fraction indivise du terrain sur lequel elles construiront, s'obligent à l'égard du vendeur, lequel conserve le surplus du terrain, à faire édifier pour son compte les immeubles correspondant audit surplus et à assumer la charge de leur coût, ne sont pas tenues de passer un contrat de promotion avec ledit vendeur.

« Dans le cas visé à l'alinéa précédent, les obligations contractées par la société à l'égard du vendeur son assumées par la personne avec laquelle la société a conclu un contrat de promotion ou, s'il y a lieu, par son représentant légal ou statutaire assumant les obligations de promoteur. »

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

M. André Tisserand, rapporteur. L'amendement n° 11, présenté par M. Claudius-Petit, a pour objet de permettre à des propriétaires de terrain de transformer leurs parts immobilières sur le terrain en parts immobilières de construction.

Cette opération assez courante permet évidemment d'éviter l'application des dispositions de la loi aux personnes qui en réalité apportent le terrain et désirent y voir substituer une contre-valeur en nature sous forme immobilière.

Cet amendement est d'ailleurs assez largement commenté dans le rapport écrit de la manière suivante :

« De plus en plus fréquemment, les propriétaires de terrains ne consentent plus à les vendre aux organismes de construction que si ceux-ci leur donnent des locaux à construire sur leurs terrains. En outre, ils ne consentent à vendre que la fraction indivise des terrains ne devant pas correspondre aux locaux qu'ils se réservent ainsi, et ils demandent qu'en contrepartie de la cession de cette fraction indivise, l'organisme de construction assume la tâche de construire leurs locaux en même temps que les siens, et en supporte le coût.

« L'organisme constructeur est ainsi amené à conclure un acte d'achat aux termes duquel il s'oblige à édifier des immeubles pour le propriétaire moyennant un prix convenu, correspondant au prix de cession des fractions indivises cédées.

« Eu égard à la rédaction actuelle de l'article 33, l'acquéreur constructeur devient alors un promoteur de construction immobilière. S'il s'agit, comme c'est généralement le cas, d'une société du titre I, ou d'une société du titre II, ou même d'une société du titre III, il se retrouvera avec toutes les obligations prévues dans le texte de la loi. »

Tel est le sens de l'amendement que la commission demande à l'Assemblée d'adopter.

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement, pour défendre l'amendement n° 34 et donner son avis sur l'amendement n° 11.

M. le ministre de l'équipement et du logement. Le Gouvernement demande à l'Assemblée de rejeter l'amendement n° 11 et d'adopter l'amendement n° 34.

La rédaction proposée par la commission présente deux inconvénients indéniables.

D'une part elle est ambiguë, parce qu'elle pourrait signifier que, dès lors qu'une société d'attribution ou qu'une société de coopérative acquiert un terrain dans les conditions prévues, elle n'est pas tenue de conclure un contrat de promotion pour la réalisation de son programme.

D'autre part, cette rédaction met à la charge de la société l'entière responsabilité de la construction des logements destinés au vendeur du terrain, alors que cette construction incombe au promoteur.

C'est la raison pour laquelle ce texte paraît dangereux et je propose à l'Assemblée de lui substituer le texte gouvernemental.

M. le président. La commission maintient-elle son amendement ?

M. André Tisserand, rapporteur. Non, monsieur le président, elle le retire et se rallie à celui du Gouvernement, qui est plus clair.

M. le président. L'amendement n° 11 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 34, accepté par la commission.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Claudius-Petit a présenté un amendement n° 28, ainsi rédigé :

« Compléter l'article 3 par le nouveau paragraphe suivant :

« IV. — Il est ajouté à l'article 33 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 un quatrième alinéa, ainsi rédigé :

« Elles ne sont pas non plus obligatoires lorsque la personne qui s'oblige envers le maître de l'ouvrage en une qualité visée au 3° de l'article 1779 du code civil n'accomplit que les opérations administratives visées à l'article 1831-1 du même code. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. André Tisserand, rapporteur. On sait que le contrat de promotion est celui par lequel une personne s'oblige envers le maître de l'ouvrage à faire procéder à la construction d'un immeuble.

Or, il apparaît qu'il est fréquent qu'un entrepreneur procède aux démarches préalables rendues nécessaires par l'opération de construction. Ces formalités sont d'ailleurs prévues par le code de l'urbanisme et de l'habitation et sont absolument indispensables pour arriver à l'opération de construire. L'obligation de prendre la qualité de promoteur immobilier n'apporterait donc aucune sécurité particulière.

De plus, s'agissant de la construction de maisons individuelles, préoccupation que nous allons retrouver tout au long du projet de loi, il apparaît que le maître de l'ouvrage, qui s'adresse à un entrepreneur, bénéficie dans ce domaine d'un système de garanties tout à fait spécial.

M. le président. Quel 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° 28.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 3, modifié par les amendements n° 34 et 28.

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

Articles 4 à 6.

M. le président. « Art. 4. — L'antépénultième alinéa de l'article 34 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

« Par dérogation aux dispositions qui précèdent, le contrat peut être constaté par plusieurs actes séparés comportant chacun des énonciations limitées à une phrase ou à une partie de l'ensemble des opérations à réaliser. Toutefois, aucun travail matériel, hormis ceux nécessaires aux études préliminaires, ne peut être effectué sur le terrain avant la signature des actes concernant toutes les opérations à réaliser. »

Personne ne demande la parole ?..

Je mets aux voix l'article 4.

(L'article 4 est adopté.)

« Art. 4 bis. — L'article 37 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est complété par les dispositions suivantes :

« ...ou par l'écrit visé aux articles 12 et 23 de la présente loi. » — (Adopté.)

« Art. 5. — L'article 39 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 39. — Toute personne qui aura exigé ou accepté un versement, un dépôt de fonds, une souscription ou une acceptation d'effets de commerce en violation des dispositions des articles 12, 15, 26, 36 et 45 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. » — (Adopté.)

« Art. 6. — I. — Dans l'article 41 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, les mots :

« ni conclure un contrat de promotion immobilière »

sont remplacés par les mots :

« ou d'une société de promotion immobilière ni à la conclusion d'un contrat de promotion immobilière ou d'un contrat régi par l'article 45 de la présente loi ».

« II. — Compléter in fine cet article par un 13° ainsi conçu :

« 13° Délit prévu par l'article 11 quater de la loi n°... du... »

— (Adopté.)

Article 7.

M. le président. « Art. 7. — Il est inséré en tête du titre VI de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et avant l'article 44 un article 43 bis ainsi rédigé :

« Art. 43 bis. — Pour l'application des articles 12, 18 et 33 un immeuble collectif est considéré comme un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation lorsque 20 p. 100 au moins de sa superficie est affectée à de tels usages.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités selon lesquelles les locaux annexes sont décomptés pour l'appréciation de la condition définie ci-dessus. »

M. Tisserand, rapporteur, a présenté un amendement n° 12 libellé comme suit :

« Dans le deuxième alinéa de l'article 7, substituer au chiffre 20 p. 100 le chiffre 10 p. 100. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. André Tisserand, rapporteur. Le texte du Gouvernement, approuvé par le Sénat, a pour objet de permettre au Conseil d'Etat de se prononcer sans ambiguïté sur le volume des logements destinés à l'habitation dans un ensemble comportant d'une part des logements professionnels et d'habitation et, d'autre part, des constructions destinées au commerce et à l'industrie. Le pourcentage retenu pour les logements destinés à l'habitation est de 20 p. 100. La commission estime que ce taux est un peu élevé, car, de plus en plus, les villes se construisent en surface, notamment au bord de la mer, avec des locaux commerciaux considérables et des locaux d'habitation souvent faibles, installés sur un seul étage.

C'est pourquoi elle propose de retenir le taux de 10 p. 100. Ainsi seront couverts à peu près tous les logements que nous voulons protéger par le texte que nous examinons.

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

M. le ministre de l'équipement et du logement. Le critère n'est certes pas facile à déterminer.

Je m'en remets à la sagesse de l'Assemblée.

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

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 7, modifié par l'amendement n° 12.

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

Article 8.

M. le président. « Art. 8. — I. — Le deuxième alinéa de l'article 6 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967, tel qu'il a été modifié par l'article 44-I de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, est remplacé par les dispositions suivantes :

« Celui qui s'oblige à édifier ou à faire édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, lorsqu'il procure directement ou indirectement, à celui qui contracte l'obligation ci-dessus définie, le terrain ou les droits sur le terrain nécessaires à la construction, doit conclure un contrat conforme aux dispositions dudit alinéa, sauf si l'acquéreur du terrain est une société régie par les dispositions des titres I^{er}, II ou III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction ou si celui qui procure directement ou indirectement le terrain est un organisme d'habitation à loyer modéré agissant comme prestataire de services.

« II. — Le troisième alinéa de l'article 6 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967, tel qu'il a été modifié par l'article 44-I de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, est ainsi modifié :

« Le contrat de vente d'immeuble à construire conclu par un organisme d'H. L. M., par une société civile immobilière constituée entre deux ou plusieurs organismes d'H. L. M., ou par une société d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de la moitié à une personne de droit public, peut... (Le reste sans changement). »

M. Tisserand, rapporteur, a présenté un amendement n° 13 libellé comme suit :

« Rédiger ainsi le deuxième alinéa de l'article 8 :

« Celui qui s'oblige à édifier ou à faire édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, lorsqu'il procure directement ou indirectement le terrain ou le droit de construire sur le terrain à celui qui contracte l'obligation d'effectuer les versements ou les dépôts ci-dessus définis, doit conclure un contrat conforme aux dispositions de l'alinéa

précédent, sauf si le terrain ou le droit est procuré à une société régie par les titres I^{er}, II ou III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction ou si celui que les procure est un organisme d'habitations à loyer modéré agissant comme prestataire de service. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. André Tisserand, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de pure forme dont le texte me paraît plus clair que celui du Sénat.

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° 13. (L'amendement est adopté.)

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

« Supprimer le paragraphe II de l'article 8. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. André Tisserand, rapporteur. Cet amendement est retiré en conséquence du vote émis précédemment.

M. le président. L'amendement n° 14 est retiré.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 8, modifié par l'amendement n° 13. (L'article 8, ainsi modifié, est adopté.)

Article 9.

M. le président. « Art. 9. — Les quatre premiers alinéas de l'article 45-1 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« I. — Tout contrat autre que celui visé au titre IV de la présente loi 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 ne comportant qu'un seul logement d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer au maître de l'ouvrage doit comporter les énonciations suivantes :

« a) L'affirmation de la conformité du projet aux règles de construction prescrites en application du code de l'urbanisme et de l'habitation ;

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

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

« d) Le prix convenu ainsi que les limites et conditions dans lesquelles la révision du prix peut intervenir ;

« e) Les Modalités de règlement à mesure de l'avancement des travaux ;

« f) Le délai dans lequel le bâtiment doit être édifié ;

« g) La description de l'estimation du coût de ceux des travaux d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation et à l'utilisation ou à l'habitation de l'immeuble et qui ne sont pas compris dans le prix ;

« h) La garantie apportée par la personne qui s'est chargée de la construction pour la bonne exécution de sa mission.

« La personne visée au premier alinéa du présent article est tenue d'exécuter les travaux décrits et estimés conformément au g ci-dessus aux prix et conditions mentionnés au contrat si le maître de l'ouvrage en fait la demande dans le délai de trois mois à partir de la signature du contrat.

« Lorsque cette personne 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. »

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

L'amendement n° 29, présenté par M. Claudius-Petit, est libellé comme suit :

« Rédiger ainsi le deuxième alinéa (paragraphe I) de l'article 9 :

« Tout contrat par lequel une personne se charge en qualité d'entrepreneur au sens de l'article 1779-3° du code civil de la construction tous corps d'état 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 pro-

poser au maître de l'ouvrage, doit, lorsque l'immeuble ne comporte qu'un seul logement, comprendre les énonciations suivantes :

L'amendement n° 25 présenté par M. Jacques Richard est ainsi conçu :

« Dans le deuxième alinéa de l'article 9 (§ 1), après les mots : « se charge de la construction », insérer les mots : « de l'ensemble ». »

La parole est à M. Jacques Richard pour soutenir son amendement.

M. Jacques Richard. Si vous le permettez, monsieur le président, je défendrai les deux amendements car ils ont le même objet et ont été rédigés dans le même esprit ; les différences ne concernent que la forme.

En modifiant la rédaction de l'article 45-1 de la loi du 16 juillet 1971, l'article 9 du projet risque de bouleverser le sort des petites entreprises et des artisans du bâtiment, notamment en milieu rural.

Afin de protéger les acquéreurs de maisons individuelles, la disposition nouvelle n'oblige plus seulement le constructeur à décrire et à estimer les coûts de tous les travaux qu'il, bien que nécessaires à l'implantation de l'habitation, ne sont pas compris dans le devis, mais aussi — et ce à peine de nullité — à passer un contrat par écrit comportant de nombreuses mentions obligatoires, y compris celle d'une garantie de bonne fin.

Or le texte ne fait aucune distinction entre l'entrepreneur général, c'est-à-dire celui qui exécute les travaux de corps d'état, et l'entrepreneur qui se charge seulement de l'édification du gros œuvre, d'après un plan qu'il a lui-même dressé ou qui, lui ayant été remis par son client, est devenu sien.

Si cette distinction, limitant l'obligation à la personne qui agit exclusivement en tant qu'entrepreneur général n'était pas introduite dans le texte du nouvel article 45-1, il s'ensuivrait que l'entrepreneur et l'artisan assurant les travaux de gros œuvre seraient amenés à se comporter, dans toutes les constructions individuelles, comme dans les entrepreneurs généraux, tandis que les autres corps d'état devraient adopter la position de sous-traitants ou disparaître.

Or artisans et petites entreprises de tous corps d'état sont indispensables, notamment pour la construction de maisons individuelles en milieu rural.

Pour pallier cette difficulté, je propose à l'Assemblée l'amendement n° 25.

L'amendement n° 29, présenté par M. Claudius-Petit, a le même objet, mais je crois que le mien est préférable, car il est plus souple et plus juridique et je crois savoir que la commission des lois lui a donné un avis favorable.

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

M. André Tisserand, rapporteur. La commission des lois a effectivement rejeté l'amendement de M. Claudius-Petit, non pas dans son principe, mais parce qu'elle a pensé que celui de M. Richard était d'une interprétation plus facile.

Pour les motifs que M. Richard a fort bien expliqués, elle a accepté l'amendement n° 25.

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 s'oppose avec vigueur à cet amendement. Il s'agit d'un texte dangereux, tellement dangereux qu'il revient à détruire pratiquement tout l'article 45-1 destiné à protéger les acquéreurs de maisons individuelles.

On ne peut pas vouloir une chose et son contraire. Si l'on veut protéger les acquéreurs, il faut prendre les mesures qui introduisent des règles rigoureuses, certes, mais qui peuvent seules permettre d'atteindre cet objectif.

Or si l'amendement de M. Richard était adopté, il suffirait qu'un entrepreneur, si gros soit-il, s'abstienne d'assurer des travaux comme la peinture ou les fermetures d'une maison pour échapper à l'article 45-1, ce qui est visiblement absurde.

J'ajoute que cet amendement est inutile, étant donné que l'article 45-1, si on le lit bien, ne s'applique qu'à l'entrepreneur qui a fourni le plan et non pas aux autres, en particulier à ceux auxquels pense M. Richard.

Pour conclure, j'indique que le texte du Gouvernement, voté par le Sénat, avait été étudié en liaison étroite avec les représentants des constructeurs de maisons individuelles.

Pour ces raisons, je demande à l'Assemblée de repousser cet amendement si elle veut rester cohérente avec l'esprit du texte que, jusqu'à maintenant, elle a approuvé.

M. le président. La parole est à M. Jacques Richard, pour répondre au Gouvernement.

M. Jacques Richard. Il y a quelque contradiction dans les propos de M. le ministre, qui affirme d'abord que mon amendement est dangereux et ensuite qu'il est inutile.

Pour ma part, j'appelle l'attention sur les graves conséquences qu'entraînerait le refus de cet amendement. Si nous suivions le Gouvernement, nous donnerions un quasi-monopole aux promoteurs de la construction des maisons individuelles et nous écarterions les artisans et les entrepreneurs ruraux indispensables à la vie locale et à la construction des maisons dans le milieu rural.

C'est pourquoi je demande instamment à l'Assemblée de bien vouloir accepter mon amendement.

M. le président. Monsieur le rapporteur, vous avez indiqué que l'amendement n° 29 avait été rejeté par la commission.

Soutenez-vous cet amendement à la place de M. Claudius-Petit ?

M. André Tisserand, rapporteur. Monsieur le président, je suis lié par les règles impératives du rapporteur. Cet amendement ayant été repoussé par la commission, je n'ai pas qualité pour le soutenir.

M. Jacques Richard. Je demande la parole.

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

M. Jacques Richard. L'amendement n° 29 de M. Claudius-Petit s'identifie au mien et, si notre collègue était présent, je puis vous assurer qu'il s'y rallierait.

M. le président. L'amendement n° 29 n'est pas soutenu.

Je mets aux voix l'amendement n° 25, accepté par la commission et repoussé par le Gouvernement.

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

Article 10.

M. le président. « Art. 10. — Les dispositions suivantes sont insérées entre l'avant-dernier et le dernier alinéa de l'article 45-1 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 :

« La personne visée au premier alinéa du présent article ne peut exiger ou accepter du maître de l'ouvrage aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effet de commerce avant la signature du contrat. Les sommes qui peuvent être exigées à la signature du contrat sont restituées à l'acquéreur dans le cas où la condition résolutoire prévue à l'alinéa précédent ne se réaliserait pas.

« Aucun paiement ne peut non plus être exigé ni accepté avant la date à laquelle la créance est exigible. »

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

« A la fin du deuxième alinéa de l'article 10, substituer au mot : « résolutoire » le mot : « suspensive ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. André Tisserand, rapporteur. Il s'agit d'un simple problème rédactionnel. C'est évidemment une condition suspensive et non résolutoire que vise le texte. Il faut revenir à une conception plus sage du droit qui avait échappé aux auteurs de la première rédaction.

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° 15 accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 10, modifié par l'amendement n° 15. (L'article 10, ainsi modifié, est adopté.)

Article 11.

M. le président. « Art. 11. — Les dispositions de l'article 49 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 sont ainsi modifiées :

« Des décrets en Conseil d'Etat fixeront, en tant que de besoin, les conditions et modalités d'application de la présente loi, et notamment :

« — les modalités de règlement du prix à mesure de l'avancement des travaux visés aux articles 25 b et 34, alinéa premier e ;

« — pour l'application de l'article 45-1 e le pourcentage maximum du prix total exigible aux différents stades de la construction d'après le pourcentage de dépenses normalement faites à chacun d'entre eux, tout en laissant, par dérogation à la loi n° 71-584 du 16 juillet 1971, un solde de garantie, qui ne pourra excéder 5 p. 100 du prix total, au bénéfice du maître de l'ouvrage jusqu'à son entrée dans les lieux, sous réserve de la faculté pour celui-ci de consigner tout ou partie de ce solde de garantie en cas de litige ;

« — les conditions dans lesquelles l'exécution du contrat de promotion immobilière est réputée être commencée ;

« — la nature des garanties visées aux articles 34, alinéa premier h, et 45-1 h, ainsi que leurs modalités. »

M. Claudius-Petit a présenté un amendement n° 30 ainsi conçu :

« Substituer aux troisième et quatrième alinéas de l'article 11, les dispositions suivantes :

« — pour l'application de chacun des articles 25 b, 34 alinéa premier et 45-1 l les modalités de règlement du prix au fur et à mesure de l'avancement de la construction, sous réserve de l'application de la loi n° 71-584 du 16 juillet 1971 réglementant la retenue de garantie dans les marchés privés. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. André Tisserand, rapporteur. La commission a examiné cet amendement rapidement car elle a été saisie aujourd'hui de tant d'amendements en l'absence précisément de ceux qui les avaient proposés, que je fais les plus expresses réserves. L'exposé des motifs de l'amendement n° 30 est le suivant :

Le texte paraît lier le rythme des paiements des travaux à celui des grandes étapes techniques de la construction, achèvement des fondations, mise hors d'eau.

Si ce mode de règlement de l'entreprise est utilisé assez fréquemment, il est loin d'être le seul. Il existe, en effet, d'autres modalités, par exemple, acomptes mensuels sur la base des millièmes, qui sont également très courantes, et pour le moins aussi élaborées.

Nous proposons, en conséquence, de laisser au décret d'application le soin d'édicter des dispositions suffisamment souples pour ne pas entraîner un bouleversement inutile des pratiques du bâtiment.

La fin de l'alinéa relatif au « solde de garantie » institue, en ce qui concerne les marchés de travaux, des dispositions qui sont en contradiction avec la loi n° 71-584 du 16 juillet 1971 réglementant la retenue de garantie dans les marchés privés.

Cette loi prévoit notamment l'obligation pour le maître de l'ouvrage de consigner le montant des sommes retenues et la faculté de droit pour l'entrepreneur d'y substituer une caution personnelle et solidaire. Il nous paraît préférable d'éviter la coexistence de deux régimes distincts, en laissant pleinement jouer la loi n° 71-584 qui s'est efforcée d'établir un jeu équilibré entre les intérêts du maître de l'ouvrage et ceux des entrepreneurs.

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 s'oppose à cet amendement pour des raisons pratiques.

Pourquoi a-t-on prévu une dérogation à la loi Icart ? Parce que cette loi s'applique uniquement dans le cas d'entreprises importantes. En effet, l'acquéreur d'une maison individuelle ou celui qui fait construire sa maison sera, dans la plupart des cas, s'il ne bénéficie pas de la retenue de garantie, absolument incapable de faire revenir l'entreprise sur le chantier pour réparer les malfaçons.

C'est peut-être la mesure la plus efficace pour le protéger, en l'occurrence. C'est donc une mesure essentiellement pratique qui déroge à un texte de loi que l'Assemblée a voté l'année dernière, mais dont la portée est telle qu'il paraît vraiment sage de l'adopter.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 30, repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 11.

(L'article 11 est adopté.)

Article 12.

M. le président. « Art. 12. — I. — Le I de l'article 50 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est ainsi modifié :

« I. — Le titre I^{er} et, à l'exception des dispositions relatives au conseil de surveillance, le titre II du décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954 sont abrogés.

« Toutefois, ils continuent à s'appliquer aux contrats conclus avant la mise en vigueur de la présente loi. »

« II. — Le début du deuxième alinéa du III de l'article 50 de la loi précitée est ainsi modifié :

« Le projet de partage, établi en la forme authentique, doit être... » (Le reste de l'alinéa sans changement.)

« III. — Les troisième et quatrième alinéas du III de l'article 50 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« A moins qu'il n'ait été approuvé à l'unanimité, les associés doivent approuver ou contester le partage, en la forme authentique, dans le mois qui suit l'assemblée générale.

« Faute, pour certains associés, de s'être conformés aux prescriptions de l'alinéa précédent, le liquidateur doit sommer ces associés de prendre parti, en la forme authentique, à l'égard du projet de partage, dans un délai de deux mois.

« Si, à l'expiration de ce second délai, le partage n'a pas été approuvé sans réserve par tous les associés, le liquidateur soumet le projet de partage par voie de simple requête à l'homologation du tribunal. »

« IV. — Le septième alinéa du III de l'article 50 de la loi précitée est ainsi modifié :

« Le partage devenu définitif est publié au fichier immobilier à la diligence du liquidateur. »

« V. — Dans le huitième alinéa du III de l'article 50 de la loi précitée, les mots :

« ... à l'avant-dernier alinéa... »

sont remplacés par les mots :

« ... à l'antépénultième alinéa... ».

M. Claudius-Petit a présenté un amendement n° 36 ainsi libellé :

« Substituer au 3^e alinéa du paragraphe I de l'article 12 les nouvelles dispositions suivantes :

« Est également abrogé l'article 80, alinéa 2, de la loi n° 53-80 du 7 février 1953.

« Toutefois, les dispositions abrogées en vertu du présent paragraphe continuent à s'appliquer aux contrats conclus antérieurement à la mise en vigueur de la présente loi.

« Toutes références à l'article 80, alinéa 2 susvisé, sont, en tant que de raison, réputées faites aux dispositions du titre III de la présente loi ».

La parole est à **M. le rapporteur**.

M. André Tisserand, rapporteur. La commission a adopté cet amendement dans les mêmes conditions que les précédents. Elle en a eu connaissance cet après-midi seulement.

Les explications du rédacteur de l'amendement sont les suivantes :

« La loi ayant pour objet, dans son article 18, de définir un statut pour les sociétés coopératives de construction, et dans son titre V de protéger les associés, les textes qui, précédemment, permettaient à ces sociétés de fonctionner et de fixer les droits des associés — article 80, alinéa 2 de la loi n° 53-80 du 7 février 1953 — et de protéger les coopérateurs — décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954 — sont pour les premiers en contradiction avec la réglementation nouvelle et pour les seconds font double emploi. D'où la nécessité de les supprimer.

« Mais diverses dispositions fiscales : l'article 671 ter-24° du code général des impôts, et le paragraphe 223 de l'instruction du 14 août 1953 — ce dernier texte n'étant pas susceptible d'être modifié par une disposition législative, étant donné qu'il s'agit d'une instruction — « confèrent des avantages particuliers — enregistrement ou droit fixe ; transparence fiscale — aux sociétés coopératives régies par l'article 80, alinéa 2 de la loi n° 53-80 du 7 février 1953. Il est donc nécessaire, tant pour ces dispositions que pour toutes les autres qui peuvent exister, que toutes références à ce texte soient faites au titre III de la présente loi. »

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

M. le ministre de l'équipement et du logement. Le Gouvernement est favorable à cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 36 accepté par la commission et par le Gouvernement

(L'amendement est adopté.)

M. le président. **M. Tisserand, rapporteur**, a présenté un amendement n° 18 ainsi rédigé :

« Supprimer le paragraphe II de l'article 12. »

La parole est à **M. le rapporteur**.

M. André Tisserand, rapporteur. Les amendements n° 16, 17 et 18 sont retirés car ils correspondent à un vote sur les actes authentiques qui a été acquis au début du débat. Il est inutile de recommencer la discussion.

M. le président. L'amendement n° 16 est retiré.

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

« Dans le deuxième alinéa du paragraphe III de l'article 12, supprimer les mots : « en la forme authentique ».

Cet amendement est retiré.

J'ai reçu également un amendement n° 18 présenté par **M. Tisserand, rapporteur**, libellé comme suit :

« Dans le troisième alinéa du paragraphe III de l'article 12, supprimer les mots : « , en la forme authentique, ».

Cet amendement est retiré.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 12, modifié par l'amendement n° 36. (L'article 12, ainsi modifié, est adopté.)

Articles 13 et 14.

M. le président. « Art. 13. — Dans les deux premiers alinéas de l'article 51 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, tels qu'ils résultent de la loi n° 71-1054 du 24 décembre 1971 modifiant l'article 51 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction, la date :

« 1^{er} juillet 1972 »

est remplacée par la date :

« 31 décembre 1972 ».

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 13.

(L'article 13 est adopté.)

« Art. 14. — Est interdite toute publicité concernant les primes et prêts à la construction, prévus par le titre II du livre II du code de l'urbanisme et de l'habitation, avant l'intervention des décisions accordant ces primes et ces prêts.

« Les infractions aux dispositions du présent article sont punies d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 2.000 francs à 40.000 francs ou de l'une de ces deux peines seulement. En cas de récidive, ces peines peuvent être portées au double. » — (Adopté.)

Après l'article 14.

M. le président. **M. Zimmermann** a présenté un amendement n° 35 libellé comme suit :

« Après l'article 14, insérer le nouvel article suivant :

« Les sociétés coopératives d'habitation à loyer modéré constituées et fonctionnant dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle sous l'empire de la loi locale du 1^{er} mai 1889 modifiée par la loi du 20 mai 1898 pourront continuer leur activité dans la construction de logements H. L. M. destinés à l'habitation de leurs membres et bénéficier notamment des dispositions de l'article 196 du code de l'urbanisme et de l'habitation. »

La parole est à **M. Zimmermann**.

M. Raymond Zimmermann. Il existe dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle un certain nombre de sociétés coopératives constituées et fonctionnant sous l'empire de la loi locale du 1^{er} mai 1889, modifiée par la loi du 20 mai 1898, maintenue en vigueur par la loi introductive du 1^{er} juin 1924.

Ces sociétés coopératives ne sont pas des sociétés anonymes, mais des sociétés à responsabilité limitée inscrites au registre des associations ouvertes auprès des tribunaux d'instance de chacun de ces trois départements et non au registre du commerce.

Parmi ces sociétés coopératives fonctionnent quelques coopératives reconnues individuellement comme organismes d'H. L. M. par différents arrêtés ministériels publiés en 1922. Depuis leur création, ces organismes n'ont pratiqué que la « location simple ».

Les décrets n° 85-1012 du 22 novembre 1965 et n° 68-273 du 20 mars 1968 relatifs aux sociétés anonymes coopératives d'H. L. M., instituant les statuts types pour ce genre d'orga-

nismes, abolissent purement et simplement les opérations de construction d'H. L. M. à donner en « location simple ». Ces décrets ne peuvent être appliqués aux sociétés coopératives d'H. L. M. fonctionnant en Alsace sous le régime de la législation locale.

Pour pallier les difficultés rencontrées dans l'attribution des crédits H. L. M., qui risquent d'entraver l'activité future de ces sociétés dans la construction de logements à H. L. M. destinés à la « location simple », notre collègue M. Ritter, député du Bas-Rhin, avait soumis le problème à M. le ministre de l'équipement et du logement par la voie d'une question écrite du 17 décembre 1968. Dans sa réponse, M. le ministre précise que ce problème fait actuellement l'objet d'études concertées dans différents départements ministériels.

Ces études concertées depuis 1968 semblent encore en cours. C'est la raison pour laquelle j'ai déposé cet amendement, demandant à la commission de bien vouloir statuer — ce qu'elle a fait — car il n'est pas possible de prolonger pendant quatre ou cinq ans des études de cette nature, alors que la solution paraît très simple.

La législation locale sur ce point a été maintenue en vigueur par la loi du 1^{er} juin 1924. Il convient, par conséquent, de la respecter dans tous ses termes et de ne pas y porter atteinte en supprimant, comme on l'a fait, les crédits H. L. M.

Dans l'attente des résolutions de ces instances, la commission interministérielle d'attribution des prêts a décidé que « provisoirement, jusqu'à la régularisation de leur situation juridique, lesdites sociétés conserveront la gestion de leur patrimoine mais ne pourront bénéficier de l'attribution de crédits H. L. M. ». Le provisoire dure, je le répète, depuis quatre ans.

L'administration est donc liée par cette décision, nous disait le gouvernement de l'époque, et, de ce fait, les sociétés coopératives d'H. L. M. d'Alsace de droit local sont mises dans l'impossibilité de continuer leur activité de construction, faute d'attribution de crédits.

L'amendement proposé a pour objet de mettre fin à une situation incertaine et de maintenir, au bénéfice des sociétés coopératives concernées, le statut local toujours en vigueur et qui, je le répète, doit être absolument respecté.

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

M. André Tisserand, rapporteur. La commission a fait confiance à son vice-président qui connaît certainement beaucoup mieux que le rapporteur et les autres membres de la commission la situation des cinq coopératives de Strasbourg, Colmar, Grafenstaden et Schiltigheim qui, effectivement, depuis 1922, en application des dispositions de la législation de 1918, 1919 et 1921 ont continué à fonctionner, mais ne construisent plus et se bornent à gérer.

Je me demande si les observations de M. Zimmermann ne se situent pas plutôt dans le cadre de sociétés d'habitation que dans celui de sociétés de construction.

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

M. le ministre de l'équipement et du logement. M. Zimmermann a raison sur le fond, sans aucun doute. C'est pourquoi le Gouvernement ne peut s'opposer à cet amendement.

Mais je tiens à faire remarquer qu'il s'agit d'un problème administratif et non législatif, dont la solution doit, par conséquent, être normalement trouvée en dehors du Parlement.

Je suggère donc à M. Zimmermann de bien vouloir, en contrepartie de l'engagement que je prends de régler ce problème, retirer son amendement. La solution serait certainement plus élégante et plus conforme à l'esprit de nos institutions.

M. le président. Retirez-vous votre amendement, monsieur Zimmermann ?

M. Raymond Zimmermann. Prenant acte de l'engagement de M. le ministre et persuadé qu'il sera rapidement tenu, je retire mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 35 est retiré.

La parole est à M. Barbet, pour expliquer son vote.

M. Raymond Barbet. Mesdames, messieurs, ce n'est pas sans raisons que la loi du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction a été discutée à la hâte, l'année dernière, en fin de session.

Alors qu'il sentait sur le point d'éclater au grand jour des scandales tels que celui de la Garantie foncière, le Gouvernement avait un besoin urgent pour sa propagande de donner l'impression qu'il voulait moraliser la construction, qu'il prenait des mesures draconiennes contre les promoteurs indélicats.

Le fait que cette loi ne soit pas encore appliquée, un an après sa promulgation, témoigne du peu d'empressement du Gouvernement à lutter réellement contre les abus que cette loi devait, à l'en croire, réprimer.

Le pouvoir entendait aussi, en mettant en avant cette loi, détourner l'attention des autres textes sur le logement qu'il soumettait en même temps aux assemblées et dont l'objectif principal était la modification profonde de la législation H. L. M. afin de faire de ces organismes des auxiliaires de sa politique tendant à réserver aux grosses sociétés la part essentielle de la construction de logements en France, y compris les logements sociaux, par la création des O. P. A. C. — les offices publics d'aménagement et de construction — par la condamnation à mort des coopératives H. L. M. existantes et par la création des coopératives de production.

Il s'agissait enfin d'accélérer l'élimination des promoteurs considérés comme marginaux, afin de réserver le monopole des profits tirés de la construction, de la vente ou de la location d'appartements aux gros promoteurs qui sont, sur le marché du logement, l'expression des sociétés bancaires qui les contrôlent.

Ces orientations ne sont pas démenties par les modifications que l'on nous propose maintenant d'apporter au texte initial.

Le fond demeure, à savoir l'utilisation de la crise du logement comme source de profits pour les trusts de l'immobilier.

Le Gouvernement s'est bien gardé, en nous présentant ce texte, de revenir sur la suppression de la location coopérative H. L. M. qui plonge dans l'angoisse des centaines de milliers de familles.

Il se garde bien, de même, d'attribuer à l'institution des H. L. M. les crédits et les moyens qui permettraient de construire pour les mal-logés, c'est-à-dire de donner une orientation véritablement sociale à la politique de construction.

Voter ce texte d'apparence anodine qui nous est soumis aujourd'hui reviendrait à cautionner la politique néfaste poursuivie par le Gouvernement en matière de construction.

Par-delà cette opération de replâtrage, c'est à l'ensemble de cette politique que s'adresse le vote hostile des députés du groupe communiste.

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

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

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

— 12 —

ORDRE DU JOUR

M. le président. Ce soir, à vingt-deux heures trente, deuxième séance publique :

Discussion du projet de loi rejeté par le Sénat n° 2057 relatif à l'assurance des travailleurs de l'agriculture contre les accidents du travail et les maladies professionnelles. (Rapport n° 2456 de M. Gissinger, au nom de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales.)

La séance est levée.

(La séance est levée à dix-neuf heures quarante.)

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

VINCENT DELBECCIII