

JOURNAL OFFICIEL



DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉBATS PARLEMENTAIRES

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

9^e Législature

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1990-1991

(84^e SÉANCE)

COMPTE RENDU INTÉGRAL

2^e séance du mardi 20 novembre 1990

www.luratech.com

SOMMAIRE

PRÉSIDENTE DE M. LOÏC BOUVARD

1. **Fixation de l'ordre du jour** (p. 5742).
2. **Contrat de construction d'une maison individuelle.**
- Suite de la discussion d'un projet de loi adopté par le Sénat (p. 5742).

Discussion générale (*suite*):

MM. Alain Moyné-Bressand,
Jean-Marie Daillet.

Clôture de la discussion générale.

Passage à la discussion des articles.

M. Louis Besson, ministre délégué auprès du ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer, chargé du logement.

M. Roger Léron, rapporteur de la commission de la production.

Suspension et reprise de la séance (p. 5746)

Article 1^{er} (p. 5746)

AVANT L'ARTICLE L. 231-1 DU CODE
DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (p. 5749)

Amendement n° 35 de M. Charié : MM. Jean-Paul Charié, le rapporteur, le ministre. - Retrait.

ARTICLE L. 231-1 DU CODE
DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (p. 5749)

Amendement n° 36 de M. Charié : MM. Jean-Paul Charié, le rapporteur, le ministre. - Adoption.

ARTICLE L. 231-2 DU CODE
DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (p. 5749)

Amendement n° 41 de M. Charié : MM. Jean-Paul Charié, le rapporteur, le ministre. - Retrait.

Amendement n° 38 de M. Charié : MM. Jean-Paul Charié, le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendements n° 9 de M. Charié et 29 de la commission de la production : MM. Jean-Paul Charié, le rapporteur, le ministre. - Retrait de l'amendement n° 9.

MM. Guy Malandain, le rapporteur. - Adoption de l'amendement n° 29.

Amendement n° 44 de M. Charié : MM. Jean-Paul Charié, le rapporteur, le ministre. - Retrait.

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

Amendement n° 45 de M. Charié : MM. Jean-Paul Charié, le rapporteur, le ministre. - Retrait.

ARTICLE L. 231-2-1 DU CODE
DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (p. 5752)

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

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

Amendement n° 10 de M. Charié : MM. Jean-Paul Charié, le rapporteur, le ministre. - Retrait.

Amendement n° 39 de M. Charié : MM. Jean-Paul Charié, le rapporteur, le ministre. - Adoption.

ARTICLE L. 231-3 DU CODE
DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (p. 5753)

Amendements n° 11 de M. Charié et 4 de la commission : MM. Jean-Paul Charié, le rapporteur, le ministre. - Retrait de l'amendement n° 11 ; adoption de l'amendement n° 4.

Amendement n° 12 de M. Charié : MM. Jean-Paul Charié, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

ARTICLE L. 231-5 DU CODE
DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (p. 5754)

Réserve des amendements à l'article L. 231-5 du code de la construction et de l'habitation jusqu'après l'examen de l'article L. 231-7 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE L. 231-6 DU CODE
DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (p. 5754)

Amendement n° 37 de M. Charié : MM. Jean-Paul Charié, le rapporteur, le ministre, Léonce Deprez. - Rejet.

ARTICLE L. 231-7 DU CODE
DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (p. 5755)

Amendement n° 15 de M. Charié : MM. Jean-Paul Charié, le rapporteur, le ministre, Léonce Deprez. - Rejet.

Amendement n° 7 de la commission. - Adoption.

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

ARTICLE L. 231-5 DU CODE
DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (p. 5756)
(Amendements précédemment réservés)

Amendement n° 24 de M. Gouhier : MM. Roger Gouhier, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendements n° 5 de la commission, 13 de M. Charié et 43 du Gouvernement : MM. le rapporteur, Jean-Paul Charié, le ministre. - Retrait de l'amendement n° 5 ; rejet de l'amendement n° 13 ; adoption de l'amendement n° 43.

Amendements n^{os} 14 de M. Charié et 6 de la commission : MM. le rapporteur, Jean-Paul Charié. - Retrait de l'amendement n^o 14.

M. le rapporteur. - Adoption de l'amendement n^o 6.

ARTICLE L. 231-9 DU CODE
DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (p. 5757)

Amendement n^o 16 de M. Charié : MM. Jean-Paul Charié, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

ARTICLE L. 231-12 DU CODE
DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (p. 5758)

Amendements n^{os} 17 de M. Charié, 25 de M. Moyne-Bressand, 33 de M. Jacquemin et 34 de M. Malandain : MM. Jean-Paul Charié, Alain Moyne-Bressand, Michel Jacquemin, Guy Malandain, le rapporteur, le ministre, Léonce Deprez. - Rejet de l'amendement n^o 17 ; adoption de l'amendement n^o 25 ; les amendements n^{os} 33 et 34 n'ont plus d'objet.

Amendements n^{os} 26 de M. Jacquemin et 18 de M. Charié : MM. Michel Jacquemin, Jean-Paul Charié, le rapporteur, le ministre. - Retrait de l'amendement n^o 18.

MM. Léonce Deprez, le ministre, Michel Jacquemin. - Rejet de l'amendement n^o 28.

Amendement n^o 27 de M. Deprez : MM. Léonce Deprez, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n^o 20 de M. Charié : M. Jean-Paul Charié. - Retrait.

ARTICLE L. 232-1 DU CODE
DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (p. 5763)

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

Amendement n^o 31 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendement n^o 21 de M. Charié : MM. Jean-Paul Charié, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Adoption de l'article 1^{er} modifié.

Articles 1^{er} bis, 2 et 3. - Adoption (p. 5763)

Article 4 (p. 5763)

ARTICLE L. 241-8 DU CODE
DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (p. 5764)

Amendements n^{os} 22 de M. Charié et 42 du Gouvernement : MM. Jean-Paul Charié, le rapporteur, le ministre. - Rejet de l'amendement n^o 22 ; adoption de l'amendement n^o 42.

L'amendement n^o 32 de la commission n'a plus d'objet.

ARTICLE L. 241-9 DU CODE
DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (p. 5764)

Amendement n^o 23 de M. Charié. - Rejet.

Amendement n^o 40 de M. Fèvre : MM. Charles Fèvre, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Adoption de l'article 4 modifié.

Articles 5 à 7. - Adoption (p. 5765)

Vote sur l'ensemble (p. 5765)

Explications de vote :

MM. Léonce Deprez,
Guy Malandain,
Jean-Paul Charié,
Michel Jacquemin.

M. le ministre.

Adoption de l'ensemble du projet de loi.

M. le président.

Suspension et reprise de la séance (p. 5767)

3. Projet de loi de finances pour 1991. - Prise d'acte de l'adoption du projet de loi (p. 5767).

4. Dépôt d'un projet de loi modifié par le Sénat (p. 5767).

5. Ordre du jour (p. 5767).

LuraTech

www.luratech.com

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENCE DE M. LOÏC BOUVARD, vice-président

La séance est ouverte à vingt et une heures trente.

M. le président. La séance est ouverte.

1

FIXATION DE L'ORDRE DU JOUR

M. le président. L'ordre du jour des séances que l'Assemblée tiendra jusqu'au mardi 4 décembre inclus a été ainsi fixé en conférence des présidents :

Ce soir :

Suite du projet, adopté par le Sénat, relatif au contrat de construction d'une maison individuelle.

Mercredi 21 novembre, à dix heures :

Prise d'acte, soit de l'adoption du projet de loi de finances pour 1991, soit du dépôt d'une motion de censure.

A quinze heures, après les questions au Gouvernement, et vingt et une heures trente :

Lecture définitive du projet sur le renouvellement des conseils généraux et régionaux ;

Projet sur le statut de la Corse.

Jeudi 22 novembre, à quinze heures et vingt et une heures trente, et vendredi 23 novembre, à neuf heures trente, après les questions orales sans débat, quinze heures et vingt et une heures trente :

Suite du projet sur le statut de la Corse.

Lundi 26 novembre, à seize heures et, éventuellement, vingt et une heures trente :

Projet, adopté par le Sénat, tendant à améliorer la transparence et la régularité des procédures de marchés.

Mardi 27 novembre, à neuf heures trente :

5 conventions :

Accord de Lomé IV,

France-Bulgarie sur les centres culturels,

Élimination des déchets dangereux,

Sécurité des plates-formes,

Sécurité de la navigation maritime.

Projet relatif à la sécurité de la navigation maritime et des plates-formes.

A seize heures et vingt et une heures trente :

Éventuellement, suite de l'ordre du jour du matin ;

Projet pour l'application du troisième plan pour l'emploi.

Mercredi 28 novembre, à quinze heures, après les questions au Gouvernement, et vingt et une heures trente :

Nouvelle lecture de la proposition de loi relative au conseiller du salarié ;

Projet, adopté par le Sénat, sur la démocratisation du secteur public ;

Deuxième lecture de la proposition de loi relative aux zones *non aedificandi* de Strasbourg.

Jeudi 29 novembre, à quinze heures et vingt et une heures trente :

Texte de la commission mixte paritaire ou nouvelle lecture du projet sur la réglementation des télécommunications ;

Deuxième lecture du projet sur la circulation des véhicules terrestres ;

Projet, adopté par le Sénat, portant création de l'Agence de l'environnement.

Vendredi 30 novembre, à neuf heures trente, après les questions orales sans débat, quinze heures et, éventuellement, vingt et une heures trente :

Projet modifiant diverses dispositions intéressant l'agriculture et la forêt ;

Projet relatif à la partie législative du code forestier ;

Projet relatif à la partie législative du code rural.

Lundi 3 décembre, à seize heures et vingt et une heures trente, et mardi 4 décembre, à neuf heures trente, seize heures et vingt et une heures trente :

Projet de loi de finances rectificative pour 1990.

2

CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

Suite de la discussion d'un projet de loi adopté par le Sénat

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi, adopté par le Sénat, relatif au contrat de construction d'une maison individuelle (n° 1644, 1697).

Cet après-midi, l'Assemblée a commencé d'entendre les orateurs inscrits dans la discussion générale.

La parole est à M. Alain Moyné-Bressand.

M. Alain Moyné-Bressand. Monsieur le président, monsieur le ministre chargé du logement, mes chers collègues, trop de mauvaises surprises, trop d'accidents de parcours et même trop de drames frappant tant les acquéreurs que les sous-traitants ont été signalés depuis des années dans le secteur de la maison individuelle pour que la législation soit laissée en l'état.

M. Jean-Marie Daillet. Très bien !

M. Alain Moyné-Bressand. A l'évidence, une refonte du dispositif en vigueur s'imposait. Vous nous la proposez, monsieur le ministre. Il n'était que temps.

M. Jean-Marie Daillet. C'est vrai.

M. Alain Moyné-Bressand. Nous accueillons donc ce texte avec beaucoup d'intérêt mais sans nous dissimuler que son application posera sans doute bien des problèmes.

Nous savons qu'il ne suffit pas de voter des lois pour qu'elles soient appliquées dans le domaine qui nous occupe. Les exemples ne manquent pas, à commencer par l'obligation de l'assurance de dommages-ouvrage posée par la loi de 1978 ou par la garantie de paiement des sous-traitants prévue par la loi de 1975, toutes deux très peu appliquées dans le secteur de la maison individuelle.

Nous savons aussi que la surréglementation, même si elle répond en l'occurrence au souci totalement légitime de protéger les acquéreurs, peut à la limite conduire à l'inefficacité. On peut ainsi s'interroger sur l'abondance de précisions dans l'énoncé des différentes obligations contractuelles, précisions sans doute nécessaires puisque leur absence ouvrirait le champ aux abus de constructeurs peu scrupuleux.

Mais nous arrivons ainsi à un dispositif d'une grande complexité, dont l'efficacité passera d'abord par un grand effort d'information auprès des consommateurs. Si serrées que soient les mailles du filet protecteur, il ne sera efficace que si les candidats acquéreurs sont parfaitement informés et responsabilisés.

Ces réserves étant faites, nous sommes conscients que le texte que vous nous proposez apporte des améliorations évidentes. Par exemple, ayant moi-même déposé une proposition

de loi faisant obligation aux organismes prêteurs de vérifier la conformité à la législation du contrat de construction de maisons individuelles, je ne peux qu'approuver les dispositions en ce sens prévues par le présent projet de loi.

Cependant, la protection du consommateur contre les abus et les pressions ne doit pas conduire à léser les intérêts légitimes des constructeurs.

M. Jean-Paul Charlé. Très bien !

M. Alain Moyno-Bressand. Le problème se pose en ce qui concerne la réception des travaux et le délai imparti pour signaler les vices apparents. A vrai dire, ni la situation actuelle ni le dispositif proposé ne sont pleinement satisfaisants. J'espère que nos débats permettront d'arriver à une solution plus équilibrée.

J'en arrive au point central de votre projet, monsieur le ministre : la souscription obligatoire par le constructeur d'une garantie de livraison à prix et délais convenus répond à une nécessité évidente, et nous y souscrivons pleinement.

Mais s'il y a obligation d'assurance, il n'est pas prévu d'obligation d'assurer, ce qui revient à laisser aux établissements garants le soin de faire le tri entre bons risques et mauvais risques. Ce n'est pas forcément une mauvaise chose, puisqu'on peut en attendre une moralisation de la profession par l'élimination forcée des opérateurs douteux. Et c'est certainement ce que souhaitent les constructeurs sérieux et responsables.

Mais cela présente un risque que signale fort justement M. le rapporteur. Certains artisans constructeurs craignent de ne pouvoir obtenir cette garantie en raison de leur faible surface foncière et de se voir ainsi éliminés du marché et contraints à la seule sous-traitance.

M. Jean-Paul Charlé. On attend vos réponses, monsieur le ministre !

M. Alain Moyno-Bressand. Il y a un vrai problème, sur lequel il convient d'être très vigilant.

M. Jean-Paul Charlé. Très bien !

M. Alain Moyno-Bressand. Cela m'amène à poser le problème plus général de la situation des sous-traitants et de leur protection en cas de défaillance ou de faillite du constructeur. Le fait d'imposer au constructeur de souscrire par écrit ses contrats de sous-traitance doit permettre d'améliorer la sécurité des sous-traitants, dont la situation est actuellement d'autant plus périlleuse que les contrats sont souvent oraux, ce qui leur interdit de bénéficier de la garantie économique prévue par la loi de 1975.

Puisque l'obligation de contrat écrit est posée par le projet de loi, pourquoi ne pas aller jusqu'au bout de la logique de la protection des sous-traitants ? Pourquoi ne pas faire figurer dans les énonciations obligatoires du contrat de sous-traitance la justification des garanties de paiement que prévoit l'article 14 de la loi de 1975 ?

M. Jean-Paul Charlé. Très bien !

M. Jean-Marie Daillet. Bonne idée !

M. Alain Moyno-Bressand. Je défendrai tout à l'heure un amendement en ce sens. Je sais que ce problème a déjà été débattu au Sénat, mais je ne suis pas convaincu par votre argumentation à ce sujet, monsieur le ministre.

Il est assurément inadmissible qu'un acquéreur ne puisse obtenir la livraison de la maison pour laquelle il s'est souvent lourdement endetté. Et à cette situation, votre projet apporte une réponse convaincante.

M. Jean-Marie Daillet. Tout à fait !

M. Alain Moyno-Bressand. Mais il est tout aussi inadmissible qu'un artisan ne puisse obtenir le paiement de son travail. Et nous savons que c'est loin d'être une hypothèse d'école, puisqu'on estime que, chaque année, les faillites de constructeurs entraînent la faillite de quelque 6 000 sous-traitants. A cette situation, votre projet n'apporte pas de réponse suffisante. (*Applaudissements sur les bancs des groupes Union pour la démocratie française, du Rassemblement pour la République et de l'Union du centre.*)

M. le président. Je vous remercie.

La parole est à M. Jean-Marie Daillet.

M. Jean-Marie Daillet. Monsieur le président, vous ne vous étonnez pas que je déplore le sort injuste fait aux non-inscrits qui, depuis hier soir, sont deux de plus et qui, cependant, ont deux fois moins de temps de parole que les orateurs du plus petit groupe de cette assemblée, ce qui est antidémocratique.

M. Gérard Gouzes. C'est vrai !

M. Jean-Marie Daillet. Je voudrais aborder ce débat dans l'esprit le plus constructif, s'agissant de la maison individuelle. (*Sourires.*)

M. Jean-Paul Charlé. Très, très bon !

M. Gérard Gouzes. C'est le mot qui convenait !

M. Jean-Marie Daillet. Quelle chance est la vôtre, monsieur le ministre ! Je ferai bien entendu la part de vos mérites personnels, car ce n'est pas rien que de rendre à la nation la sécurité de sa construction de maisons individuelles.

Normalement, vous eussiez dû ne pas bénéficier de cette chance, car, comme vous avez bien voulu le rappeler, c'est dès 1974 que votre serviteur s'était efforcé d'appeler l'attention des pouvoirs publics, Gouvernement et Parlement, sur la terrible condition de trop nombreux Français voulant construire mais n'ayant pas vraiment les moyens, trompés par une publicité abominable, faisant miroiter l'oasis, le mirage de cette propriété privée à laquelle tous, évidemment, aspirent.

J'ai sous les yeux, monsieur le ministre, des documents étonnants. Regardez ceci (*« L'orateur montre la première page d'un journal »*) : « Les petites maisons... » - titre un quotidien de Paris - « ... font les grandes boîtes ». Elles faisaient aussi les énormes scandales. A preuve, cet autre titre d'un quotidien de l'Ouest : « Quatre ans de prison requis contre un vendeur de maisons individuelles ». Il se trouve que le vendeur en question était employé de l'homme dont on célébrait à pleines pages les exploits.

Celui-ci se disait titulaire de dix-huit concessions dans quarante-cinq départements du nord et de l'ouest de la France. En quatorze ans, s'exclamait-il, 33 000 personnes m'ont fait confiance. Il ajoutait d'un air modeste : « Bien sûr, il y a des clients mécontents ». C'est cet homme-là, monsieur le ministre, que j'ai piégé en 1974 au moment où des ouvriers de ma circonscription venaient de signer à l'étourdie un contrat comportant en tout petits caractères une mention d'où il ressortait avec évidence qu'il y avait des frais de dossiers et que les frais de dossiers n'étaient pas remboursés. C'était 6 000 francs, peu de chose, mais beaucoup pour ce couple de travailleurs. Quand j'ai téléphoné à l'entreprise, que m'a-t-il été répondu ? « Mais, monsieur, c'est dans le contrat ! »

« Très bien », ai-je répondu, « je prononcerai donc votre nom à la tribune de l'Assemblée nationale. »

La réponse fut soudain très courtoise, très polie : « Ne le prenez pas sur ce ton, monsieur le député, nous pouvons toujours nous arranger. Nous rendrons 5 000 des 6 000 francs en question ».

J'ai dit : « Non, la totalité ». Et ils ont rendu la totalité.

M. Jean-Paul Charlé. Des noms !

M. Jean-Marie Daillet. Lemoux Bernard. Cet homme a fait des ravages dans quelque quarante-cinq départements français. Je ne sais pas s'il existe encore des fabricants de ce genre mais, en tout cas, j'ai vu disparaître le nom de ce pourvoyeur des finances du stade rennais, alors célèbre et vénéré. J'espère qu'il a disparu à tout jamais, en tout cas de cette profession.

Mais voyez-vous, monsieur le ministre, c'est tout de même dommage qu'on ait perdu quelques années. Lorsque, en 1981, la majorité a changé, je suis allé voir votre prédécesseur socialiste. Il m'a fort aimablement reçu. J'ai attiré son attention sur le caractère social de ma proposition de loi, qui a été adoptée le 20 mai 1980 en première lecture grâce à M. Ornano, qui avait accepté cette proposition d'un parlementaire. Je souhaitais que le Gouvernement suivant, considérant le caractère social de ces dispositions, l'inscrive à l'ordre du jour de nos travaux. Ce ne fut jamais le cas et je dois ajouter, pour être totalement objectif, que le gouvernement de la cohabitation ne la reprit pas non plus, malgré l'amitié que je portais au ministre de l'équipement de l'époque.

Nous sommes à l'heure de vérité. Vous avez fait un texte très élaboré et, malgré les lenteurs que j'ai déplorées, le temps a fait son œuvre : votre texte est beaucoup plus complet que ce que nous proposons. Je tiens cependant à formuler quelques remarques, que vous jugerez constructives, je l'espère. Nous avions voulu que le délai prévu par la loi Scrivener fût, s'agissant d'un investissement aussi capital, aussi décisif, qui représente la principale épargne d'une famille, de un mois, et pas seulement de sept jours. Sept jours pour l'investissement de toute une famille, pour toute une vie : cela me paraît bien peu !

Par ailleurs, la pénalité prévue par le texte me paraît bien faible. Que le ministère public fasse justice et soit sévère à l'égard de ceux qui, tel le constructeur dont j'ai parlé, ont trompé des centaines de personnes !

Enfin, monsieur le ministre, il manque un volet à votre loi. Mais peut-être souhaitez-vous, comme M. d'Ornano à l'époque, dissocier le problème de la publicité.

Dans ma Normandie élective, on aime bien les petits carreaux, les toits qui ressemblent aux toits de chaume, les pavillons sur un seul niveau. Et on appelle ça du « traditionnel » ! C'est quoi, le « traditionnel » ? Mais ça plaît aux petites gens, qui sont sortis des fermes ! Et pourtant, quelle duperie profonde, quelle escroquerie foncière, quelle escroquerie intellectuelle terrible ! Mais qui rapporte ! « Je vais vous faire votre maison en traditionnel ! » Et si c'est du carton-pâte ? Et si ça aboutit à ce que des gens soient mal logés, confrontés à des malfaçons et ne sachent pas comment se défendre ?

C'est pourquoi, monsieur le ministre, rien ne vaudra une très importante campagne d'information, comme l'a souhaité M. le rapporteur, à la suite de l'adoption de cette loi, que je voterai bien entendu avec enthousiasme. Il faut faire cette campagne à la télévision, à la radio, dans tous les médias, et de façon durable. Les Français ne savent pas qu'ils peuvent être protégés, ils ne savent pas que l'administration peut leur conseiller de prendre des précautions, ils se font trop souvent encore escroquer, et vous avez cité le pourcentage de 3 p. 100.

Vous avez annoncé que vous feriez un bilan régulier, mais vous n'avez évoqué que l'aspect de la sous-traitance. Il est, certes, important, mais, de grâce, que le bilan soit complet et fasse apparaître, l'année prochaine, du moins je l'espère, une diminution du nombre de familles lésées par des escrocs.

Monsieur le président, vous avez été d'une grande indulgence ; je m'aperçois que j'ai dépassé mon temps de parole et je vous prie de m'en excuser.

Avoir sa maison : forme excellente de l'épargne, de la foi en sa famille, de la manifestation de son goût individuel et de sa volonté d'être logé comme il convient.

La France tend à une meilleure protection générale. Elle a pris récemment des décisions intéressantes concernant les consommateurs, mais le premier objet de consommation d'une famille c'est finalement sa maison, non pas individuelle mais familiale. (*Applaudissements sur les bancs des groupes du Rassemblement pour la République, Union pour la démocratie française et de l'Union du centre et sur divers bancs du groupe socialiste.*)

M. Louis Besson, ministre délégué auprès du ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer, chargé du logement. Très bien !

M. Gérard Gouzon. C'était sincère !

M. le président. Je vous remercie, monsieur Daillet.

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 parole est à M. le ministre délégué auprès du ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer, chargé du logement.

M. Louis Besson, ministre délégué auprès du ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer, chargé du logement. Je pourrai, lors de l'examen des amendements, répondre très précisément à nombre de points qui ont été soulevés. Je tiens néanmoins à remercier chacun des intervenants.

Monsieur Charlé, je ne commenterai pas vos commentaires. Le début de votre propos se voulait quelque peu désagréable...

M. Jean-Paul Charlé. Pas du tout !

M. le ministre délégué, chargé du logement. ... mais je n'ai voulu en retenir que le problème de fond, c'est-à-dire votre préoccupation quant à l'avenir de l'accession à la propriété, partagée par M. Gouhier et M. Jacquemin. Vous m'avez tous trois demandé : « Quelle est la position du Gouvernement sur l'accession à la propriété ? »

Je veux être extrêmement clair sur ce point et confirmer les propos que j'ai tenus à l'occasion de l'examen de la loi de finances, il y a peu de temps.

L'accession à la propriété est convalescente. Je ne prétendrai pas qu'elle est pleinement rétablie. Elle a incontestablement subi le choc de la maîtrise de l'inflation. Le propos peut paraître paradoxal mais tout le monde convient que, lorsque le taux d'inflation est durablement à deux chiffres, le coût de l'accession est minoré de 30 à 40 p. 100. Il est clair que si la maîtrise de l'inflation a des effets très bénéfiques dans de nombreux domaines de la vie économique, elle renchérit cependant l'accession, eu égard à la solvabilité artificielle que l'inflation y offrait. Et nous n'avons pas trouvé le moyen de remplacer cette solvabilité artificielle par une solvabilité réelle en période d'inflation maîtrisée.

De plus, la maîtrise de l'inflation s'est accompagnée d'une tension sur les taux d'intérêt. Or la conjonction d'un taux d'intérêt relativement élevé et d'une faible inflation n'est pas favorable à l'accession. C'est la raison pour laquelle celle-ci a connu une grave crise entraînant des sinistres et des situations de surendettement.

Nous devons parler de manière transparente et honnête. En 1989, en arrivant aux responsabilités, Michel Delebarre et moi-même avons constaté que le prêt P.A.P., le plus social pour l'accession à la propriété, était considéré par tous comme pratiquement condamné. Au demeurant, le premier rapport Bloch-Lainé remettait assez largement en cause ce produit. Et la loi de finances pour 1989 ne prévoyait, eu égard au fait que les crédits inscrits aux lois de finances précédentes avaient été fortement sous-consommés, aucune dotation budgétaire pour de nouveaux prêts P.A.P. Lorsque nous sommes arrivés, le prêt P.A.P. était quasiment considéré comme appartenant au passé.

Notre analyse a consisté à dire que si le prêt P.A.P. en était là, c'était sans doute, pour partie, parce que les plafonds de ressources n'avaient pas été revalorisés ni en 1986, ni en 1987, ni en 1988, ce qui couvre plusieurs gouvernements. Nous avons souhaité renverser la tendance. Ainsi, en février 1990, nous avons relevé les plafonds de ressources dans toutes les zones de 6,5 p. 100 et, d'ici à la fin de l'année, nous allons les relever de 3 p. 100 en zone III, de 5 p. 100 en zone II et de 15 p. 100 en zone I. Ces différenciations se justifient par le coût variable de l'accession selon les zones, en fonction des tensions observées.

Les pourcentages que je viens d'indiquer interviendront la même année que celui de 6,5 p. 100 commun à toutes les zones et s'y ajouteront, ce qui aboutira, vous en conviendrez, à un relèvement substantiel.

Dans le même temps, nous allons relever les prix de référence en zone II et en zone I, ce qui est une autre façon de faciliter le placement du produit P.A.P.

Comme nous souhaitons également sécuriser ceux qui ont recours aux prêts P.A.P., nous avons institué un apport personnel de 10 p. 100, ce qui nous semble légitime si l'on veut entraîner à la rigueur et aux exigences que représente une épargne longue l'accédant qui s'engage dans la voie d'une acquisition. Mieux vaut qu'il teste ses capacités réelles. C'est l'objet de l'apport personnel, qui n'était pas exigé auparavant. Mais, en contrepartie, nous avons relevé la quotité du prêt P.A.P., qui était comprise entre 72 et 82 p. 100, à 90 p. 100. Au total, la quotité plus élevée, majorée de l'apport personnel, devrait dispenser tous les accédants de recourir à des prêts complémentaires, lesquels sont très souvent à l'origine de leurs difficultés.

Toutes ces mesures relatives au prêt P.A.P. confirment une volonté déterminée de sauver ce produit. En outre, nous avons accepté que le 1 p. 100 puisse intervenir en relevant le plafond des prêts qui peuvent être consentis dans ce cadre. Le relèvement est substantiel puisqu'il atteint 20 à 40 p. 100

selon les zones. Nous autorisons également le l p. 100 à abonder dans certaines conditions les plans d'épargne-logement souscrits par des candidats à l'accession.

Nous n'avons donc négligé aucune des possibilités d'aide à l'accession sociale, dont nous savons qu'elle est une forme de la liberté de chacun de nos concitoyens et qu'elle n'est pas sans incidence, lorsqu'elle s'est trop affaiblie, sur une certaine absence de fluidité du parc locatif.

J'espère avoir convaincu MM. Charié, Gouhier et Jacquemin de la volonté du Gouvernement de sauver l'accession sociale.

M. Gouhier craint, eu égard à la dotation inscrite en loi de finances, que nous ne puissions financer que 33 000 prêts P.A.P. Il a raison : compte tenu du renchérissement du coût de ces opérations du fait de la tension sur les taux d'intérêt, alors que le taux d'intérêt du prêt P.A.P. n'a pas été relevé jusqu'à ces dernières semaines, chaque prêt a coûté plus cher. Ainsi, la dotation prévue initialement pour financer 50 000 prêts P.A.P. ne permettra d'en financer que 33 000. La réduction de ce volume physique s'explique par l'absence de répercussion de la tension quant aux taux d'intérêt sur les bénéficiaires de ces prêts.

Je vous confirme cependant que, dans le projet de loi de finances rectificative adopté mercredi dernier par le conseil des ministres, nous avons obtenu une dotation complémentaire de 200 millions de francs qui correspond aux 7 000 à 8 000 dossiers en instance, lesquels seront par conséquent financés cette année. Au total, nous arriverons donc à 40 000 ou 41 000 prêts P.A.P. en 1990.

Pour 1991, nous nous battons afin que le volume physique soit au moins égal, compte tenu de l'ensemble des considérations que j'ai développées au début de mon propos.

Cette action fondamentale est complémentaire de ce que nous faisons pour la maison individuelle, c'est l'expression d'une volonté qui ne peut donner lieu à doute ni même à crainte.

M. Charié et M. Ducout ont posé le problème des garants. « Tous les constructeurs trouveront-ils un garant ? », a demandé M. Charié, M. Ducout s'interrogeant plus particulièrement sur la situation des petites entreprises. Il est tout à fait normal de chercher à éviter que les petites entreprises soient exclues du secteur, et ce souci est partagé par le Gouvernement.

Quelles assurances avons-nous en ce moment ? J'ai dit au début de mon propos que, depuis l'an dernier, nous avons ouvert une large concertation qui nous a amenés à discuter avec les constructeurs, les prêteurs, les entreprises du bâtiment et les garants potentiels. L'enquête, conduite auprès de petits constructeurs - ceux qui réalisent entre cinq et quinze maisons par an - montre qu'ils ont obtenu relativement facilement la garantie extrinsèque à un coût raisonnable de 0,5 p. 100 en général. Il n'y a pas *a priori* à redouter que l'attitude soit plus restrictive si l'on modifie le type de garantie.

Nous sommes bien entendu conscients que le coût d'une garantie plus importante sera supérieur mais pour la garantie extrinsèque, les assurances n'ont pas exclu les petits constructeurs.

En outre, de multiples réunions ont été organisées avec les garants potentiels et il nous semble que nous pouvons être rassurés, les garants nous ayant eux-mêmes indiqué qu'ils ne prenaient pas en compte le critère de la taille de l'entreprise pour octroyer leur garantie.

M. Jean-Paul Charié. Quels critères retiennent-ils ?

M. le ministre délégué, chargé du logement. La qualité de l'intervenant, mais sans s'attacher à la taille de l'entreprise. Ils nous ont même indiqué que, de leur point de vue, une crainte à l'égard d'un constructeur important demandant une garantie importante serait, à la limite, plus justifiée qu'une crainte à l'égard d'un petit constructeur demandant une garantie limitée.

Nous serons, bien évidemment, vigilants et veillerons à ce qu'il n'y ait pas de discrimination visant telle ou telle catégorie d'intervenant, ce qui serait injuste.

M. Jean-Paul Charié. J'espère que vous n'avez pas été confrontés à de bons vendeurs !

M. le ministre délégué, chargé du logement. Nous l'espérons aussi.

MM. Charié, Jacquemin, Moyne-Bressand et Ducout ont posé le problème essentiel de l'information. Nous partageons tout à fait leur point de vue.

Monsieur Daillet, vous avez insisté sur la nécessité d'une large campagne, afin de toucher tous les intéressés. Vous avez tout à fait raison. Le texte prévoit, vous l'avez remarqué, qu'une notice d'information doit être remise au candidat à l'accession. Nous avons également l'intention de mener une campagne auprès de tous les partenaires et nous ne négligerons pas le courrier des lecteurs, non plus que toutes les modalités d'information et de sensibilisation.

Enfin, je confirme que l'une des priorités de la politique du logement réside dans la généralisation des A.D.I.L. à tous les départements. Actuellement, on ne dénombre que quarante-cinq A.D.I.L. pour cent départements et nous avons indiqué à l'A.N.I.L. - dans laquelle se retrouvent toutes les A.D.I.L. - que nous soutiendrions ses efforts pour étendre sa présence sur l'ensemble du territoire en nous donnant les moyens budgétaires de doubler, dans les deux ans, le nombre des A.D.I.L. C'est vers ce créneau privilégié d'information que se dirigent très spontanément, dans leur grande majorité, les candidats à l'accession à la propriété.

Je crois ainsi avoir répondu à trois questions importantes.

Monsieur Gouhier, vous avez également posé le problème de la franchise.

Soyons clairs : la franchise n'est pas obligatoire. Quand elle s'applique, elle n'est pas systématiquement de 5 p. 100 : elle peut aller de 0 à 5 p. 100.

Il est quasiment certain que, pour des raisons commerciales, les constructeurs proposeront des franchises réduites. Mais il faut être conscient que, en rendant obligatoire une franchise nulle, on augmenterait automatiquement - et d'une façon assez importante - le coût de l'assurance. Il nous semble préférable de conserver un minimum de souplesse au dispositif, chacun pouvant apprécier où réside son intérêt, où sont ses possibilités.

Il est vrai que certains candidats à l'accession - l'application de toutes les dispositions en vigueur l'a démontré - ne peuvent être exclus physiquement des réunions de chantier. Certains procéderont à un suivi et signaleront, semaine après semaine, les petites défaillances, les petites malfaçons qu'ils pourront constater. Ceux-là estimeront sans doute que les connaissances qu'ils auront dans le domaine du bâtiment et leur volonté d'être présents pour le suivi des chantiers leur permettront de prendre le risque d'une franchise de 5 p. 100 qu'ils estimeront avoir les capacités de maîtriser. Or si la contrepartie de cette franchise est un coût d'assurance allégé, il sera difficile d'en priver les intéressés !

Au surplus, si la possibilité de franchise est maintenue par la loi, la garantie elle-même est nettement renforcée, ainsi que vous avez pu l'observer. Un certain nombre de dépenses qui, jusqu'à présent, n'étaient pas couvertes par les garanties existantes vont pouvoir l'être. Les paiements anticipés, par exemple, seront intégrés dans les sommes garanties, ce qui constituera une amélioration du système de la garantie et justifiera d'autant plus qu'un minimum de souplesse demeure. Tout cela est, nous semble-t-il, de l'intérêt de tous les partenaires.

Vous avez regretté qu'un délai d'un an soit maintenu avant l'application de la loi. Il s'agit pourtant du délai qui a paru nécessaire à tous les partenaires pour mettre au point le dispositif. J'ai le sentiment que le délai que requiert le travail parlementaire aura permis à certains d'avancer et que, pour des raisons faciles à comprendre, des constructeurs érigeront en argument commercial le fait de satisfaire déjà aux obligations que la loi ne leur impose pas encore.

M. Pierre Ducout. Ils le font déjà !

M. le ministre délégué, chargé du logement. C'est en effet le cas, alors que la discussion parlementaire n'est pas terminée.

Enfin, monsieur Gouhier, vous avez réitéré toute une série de souhaits que vous formulez régulièrement. Je ne vous en conteste pas le droit. Sachez néanmoins que l'un d'entre eux est satisfait puisqu'un décret du mois de septembre pris en application de la loi du 31 mai 1990 oblige au maintien du versement des aides personnelles par les caisses d'allocations familiales tant que les cas individuels des personnes en situation d'impayés de loyers n'ont pas fait l'objet d'une vérification ou d'une sollicitation au nouveau fonds de solidarité

logement que cette loi généralise. Désormais, seuls les locataires indélébiles qui ne peuvent justifier l'impayé devraient voir interrompre le versement de leurs aides au logement.

Vous avez été nombreux, messieurs, à poser le problème de la sous-traitance. J'y reviendrai à l'occasion de la discussion des amendements, issus de tous les groupes, en vous confirmant que le Gouvernement partage l'analyse de leurs auteurs mais qu'il ne lui paraît pas possible, à l'occasion d'un texte dont l'objet est la construction de la maison individuelle, de légiférer sur la sous-traitance en général, qui intéresse, outre la construction individuelle, la réhabilitation des logements anciens et les constructions collectives.

Je crois opportun dans ces conditions de prendre en compte l'engagement pris, au nom du Gouvernement, par M. Doubin, de terminer, pendant l'intersession, l'élaboration d'un texte qui devrait permettre enfin l'application de la loi de 1975, et d'en discuter à la session de printemps. La vocation de ce projet de loi serait beaucoup plus large, le texte que nous discutons aujourd'hui n'ayant pas celle de régler la sous-traitance, qui ne s'exerce pas seulement dans le domaine de la construction individuelle. En revanche, des dispositions relatives à la spécificité de la sous-traitance dans le secteur de la construction individuelle ont parfaitement leur place dans le texte que nous examinons actuellement. En tout état de cause, y introduire des dispositions d'application générale débordant le cadre de la maison individuelle ne serait pas justifié.

De surcroît, et j'appelle votre attention sur ce point, dans la mesure où vous allez voter un texte qui sera applicable à compter du 1^{er} janvier 1992, et où M. Doubin a promis de faire délibérer le Parlement sur un projet de loi dès le printemps de 1991, lequel sera immédiatement applicable, il y aurait quelque bizarrerie à croire que l'on pourrait prendre de l'avance aujourd'hui.

M. Jean-Paul Charlé. Avez-vous une caution mutuelle pour garantir vos propos, monsieur le ministre ? (Sourires.)

M. le ministre délégué, chargé du logement. La parole du Gouvernement peut difficilement être mise en doute.

Enfin, M. Daillet a regretté l'insuffisance de la pénalisation, et M. Moyné-Bressand le fait qu'un certain nombre de textes législatifs ne soient pas appliqués ou qu'ils le soient peu ou mal. Je leur répondrai que les textes les moins bien appliqués sont généralement ceux dont la non-application ou la mauvaise application ne sont pas sanctionnées. Or ce ne sera pas le cas du projet de loi en discussion.

M. Daillet, vous avez cependant jugé que les pénalisations prévues étaient trop faibles. Nous proposerons un amendement qui les rendra plus sévères. Votre argument a donc été entendu par avance. Permettez-moi de vous dire qu'il n'est d'ailleurs pas étonnant que l'on vous ait entendu puisque vous avez été le premier à évoquer ce dossier, ainsi que vous l'avez rappelé vous-même. Je tiens d'ailleurs à souligner que vous êtes pour une très large part l'inspirateur de ce texte qui, j'en suis d'accord avec vous, aurait dû retenir plus tôt l'attention des gouvernements et de la représentation nationale.

Vous avez bien voulu relever que le temps passé avait été mis à profit pour élaborer un dispositif plus complet. Espérons que, très rapidement, par un vote unanime, à l'image de celui du Sénat, l'Assemblée nationale marquera sa volonté de faire en sorte que ce texte soit enfin la loi de la République et qu'il soit pleinement appliqué. (Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste et sur plusieurs bancs des groupes Union pour la démocratie française et de l'Union du centre.)

M. le président. Je vous remercie, monsieur le ministre délégué.

La parole est à M. Roger Léron, rapporteur de la commission de la production et des échanges.

M. Roger Léron, rapporteur. Monsieur le président, le léger retard intervenu dans la discussion générale, que nous aurions pu terminer avant la levée de séance de l'après-midi à un quart d'heure près, a été mis à profit par certains pour déposer des amendements, si bien que certains se chevauchent quelque peu.

Je sollicite donc, et je prie M. le ministre et mes collègues de m'en excuser, une suspension de séance d'une dizaine de minutes. Cela nous fera gagner du temps par la suite afin de nous permettre d'éviter divers cafouillages.

M. Guy Malandain. A moins que M. Charlé ne retire tous ses amendements !

M. Jean-Pierre Baumont. Ce n'est pas son habitude ! C'est un parlementaire sérieux !

M. Guy Malandain. Ce sera la loi « Charlé » !

M. le président. J'accepte l'augure de ce gain de temps, monsieur le rapporteur.

La suspension est de droit.

Suspension et reprise de la séance

M. le président. La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à vingt-deux heures vingt, est reprise à vingt-deux heures trente-cinq.)

M. le président. La séance est reprise.

Nous en venons à l'examen des articles et des amendements.

Article 1^{er}

M. le président. « Art. 1^{er}. - Le titre III du livre II du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« TITRE III

« CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

« Art. L. 230-1. - Les règles prévues au présent titre sont d'ordre public.

« CHAPITRE I^{er}

« Contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan

« Art. L. 231-1. - Toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer doit conclure avec le maître de l'ouvrage un contrat soumis aux dispositions de l'article L. 231-2.

« Ce : obligation est également imposée :

« a) A toute personne qui se charge de la construction d'un tel immeuble sans en fournir le plan dès lors que ce plan est fourni par un tiers à la suite d'un démarchage à domicile ou d'une publicité faite pour le compte de cette personne ;

« b) A toute personne qui réalise une partie des travaux de construction d'un tel immeuble dès lors que le plan de celui-ci a été fourni par cette personne ou, pour son compte, au moyen des procédés visés à l'alinéa précédent.

« Cette personne est dénommée constructeur au sens du présent chapitre et réputée constructeur de l'ouvrage au sens de l'article 1792-1 du code civil reproduit à l'article L. 111-14 du présent code.

« Art. L. 231-2. - Le contrat visé à l'article L. 231-1 doit comporter les énonciations suivantes :

« a) La désignation du terrain destiné à l'implantation de la construction et la mention du titre de propriété du maître de l'ouvrage ou des droits réels lui permettant de construire ;

« b) L'affirmation de la conformité du projet aux règles de construction prescrites en application du présent code, notamment de son livre premier ;

« c) La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant tous les travaux d'adaptation au sol, les raccordements aux réseaux divers et tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble ;

« d) Le coût du bâtiment à construire, égal à la somme du prix convenu et, s'il y a lieu, du coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution en précisant :

« - d'une part, le prix convenu qui est forfaitaire et définitif, sous réserve s'il y a lieu de sa révision dans les conditions et limites convenues conformément à l'article L. 231-10, et qui comporte la rémunération de tout ce qui est à la charge du constructeur y compris le coût de la garantie de livraison ;

« - d'autre part, le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le constructeur et faisant l'objet, de la part du maître de l'ouvrage, d'une clause manuscrite spécifique et paraphée par laquelle il en accepte le coût et la charge :

« e) Les modalités de règlement en fonction de l'état d'avancement des travaux ;

« f) L'indication que le maître de l'ouvrage pourra se faire assister par un professionnel habilité en application de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ou des articles L. 111-23 et suivants du code de la construction et de l'habitation lors de la réception ;

« g) L'indication de l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, dont une copie est annexée au contrat ;

« h) L'indication des modalités de financement, la nature et le montant des prêts obtenus et acceptés par le maître de l'ouvrage ;

« i) La date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et les pénalités prévues en cas de retard de livraison ;

« j) La référence de l'assurance de dommages souscrite par le maître de l'ouvrage, en application de l'article L. 242-1 du code des assurances ;

« k) La justification de la garantie de livraison apportée par le constructeur, l'attestation de cette garantie étant établie par le garant et annexée au contrat.

« Les stipulations du contrat, notamment celles relatives aux travaux à la charge du constructeur, au prix convenu, au délai d'exécution des travaux et aux pénalités applicables en cas de retard d'exécution peuvent se référer à des clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat.

« Art. L. 231-2-1. - Dans le contrat visé à l'article L. 231-1, sont réputées non écrites les clauses ayant pour objet ou pour effet :

« a) D'obliger le maître de l'ouvrage à donner mandat au constructeur pour rechercher le prêt nécessaire au financement de la construction sans que ce mandat soit exprès et comporte toutes les précisions utiles sur les conditions du prêt ;

« b) De subordonner le remboursement du dépôt de garantie à l'obligation, pour le maître de l'ouvrage, de justifier du refus de plusieurs demandes de prêt ;

« c) D'admettre comme valant autorisation administrative un permis de construire assorti de prescriptions techniques ou architecturales telles qu'elles entraînent une modification substantielle du projet ayant donné lieu à la conclusion du contrat initial ;

« d) De décharger le constructeur de son obligation d'exécuter les travaux dans les délais prévus par le contrat en prévoyant notamment des causes légitimes de retard autres que les intempéries, les cas de force majeure et les cas fortuits ;

« e) De subordonner la remise des clés au paiement intégral du prix et faire ainsi obstacle au droit du maître de l'ouvrage de consigner les sommes restant dues lorsque des réserves sont faites à la réception des travaux.

« Art. L. 231-3. - I. - Le contrat défini à l'article L. 231-2 peut être conclu sous les conditions suspensives suivantes :

« a) L'acquisition du terrain ou des droits réels permettant de construire si le maître de l'ouvrage bénéficie d'une promesse de vente ;

« b) L'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, le maître de l'ouvrage étant tenu de préciser la date limite de dépôt de la demande ;

« c) L'obtention des prêts demandés pour le financement de la construction ;

« d) L'obtention de l'assurance de dommages ;

« e) L'obtention de la garantie de livraison.

« Le délai de réalisation de chaque condition suspensive et le délai d'exécution des travaux à la levée de toutes les conditions suspensives ainsi que la date d'ouverture de chantier doivent être précisés dans le contrat.

« I bis. - Aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce ne peuvent être exigés ou acceptés avant la signature du contrat défini à l'article L. 231-2 ni avant la date à laquelle la créance est exigible.

« II. - Le contrat peut stipuler qu'un dépôt de garantie sera effectué à un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage par un organisme habilité. Le montant de ce dépôt ne peut excéder 3 p. 100 du prix de la construction projetée tel qu'il est énoncé au contrat.

« Les fonds ainsi déposés sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la réalisation de toutes les conditions ; dans ce cas, ces sommes viennent s'imputer sur les premiers paiements prévus par le contrat.

« Les fonds déposés en garantie sont immédiatement restitués au maître de l'ouvrage, sans retenue ni pénalité, si toutes les conditions suspensives ne sont pas réalisées dans le délai prévu au contrat ou si le maître de l'ouvrage exerce la faculté de rétractation prévue à l'article L. 271-1.

« Le contrat peut prévoir des paiements au constructeur avant la date d'ouverture du chantier sous réserve que leur remboursement soit garanti par un établissement habilité à cet effet.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe la nature de la garantie et les conditions et limites dans lesquelles ces sommes sont versées.

« Art. L. 231-4. - L'obligation, instituée par le deuxième alinéa de l'article L. 261-10, de conclure un contrat conforme aux dispositions de l'alinéa premier de cet article ne s'applique pas lorsque celui qui procure indirectement le terrain est le constructeur.

« Art. L. 231-5. - I. - La garantie de livraison prévue au k de l'article L. 231-2 couvre le maître de l'ouvrage, à compter de la date d'ouverture du chantier, contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat, à prix et délais convenus.

« En cas de défaillance du constructeur, le garant prend à sa charge :

« a) Le coût des dépassements du prix convenu dès lors qu'ils sont nécessaires à l'achèvement de la construction, la garantie apportée à ce titre pouvant être assortie d'une franchise n'excédant pas 5 p. 100 du prix convenu ;

« b) Les conséquences du fait du constructeur ayant abouti à un paiement anticipé ou à un supplément de prix ;

« c) Les pénalités forfaitaires prévues au contrat en cas de retard de livraison excédant trente jours, le montant et le seuil minimum de ces pénalités étant fixés par décret.

« La garantie est constituée par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance agréés à cet effet.

« II. - Dans le cas où le garant constate que le délai de livraison n'est pas respecté ou que les travaux nécessaires à la levée des réserves formulées à la réception ne sont pas réalisées, il met en demeure sans délai le constructeur soit de livrer l'immeuble, soit d'exécuter les travaux. Le garant est tenu à la même obligation lorsqu'il est informé par le maître d'ouvrage des faits sus-indiqués.

« Quinze jours après une mise en demeure restée infructueuse, le garant procède à l'exécution de ses obligations dans les conditions prévues au paragraphe III du présent article.

« Au cas où, en cours d'exécution des travaux, le constructeur fait l'objet de la procédure de redressement judiciaire prévue par la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises, le garant peut mettre en demeure l'administrateur de se prononcer sur l'exécution du contrat conformément à l'article 37 de ladite loi. A défaut de réponse dans le délai d'un mois et sans que ce délai puisse être prorogé pour quelque raison que ce soit, le garant procède à l'exécution de ses obligations. Il y procède également dans le cas où, malgré sa réponse positive, l'administrateur ne poursuit pas l'exécution du contrat dans les quinze jours qui suivent sa réponse.

« III. - Dans les cas prévus au paragraphe II ci-dessus et faute pour le constructeur ou l'administrateur de procéder à l'achèvement de la construction, le garant doit désigner sous sa responsabilité la personne qui terminera les travaux.

« Toutefois et à condition que l'immeuble ait atteint le stade du hors d'eau, le garant peut proposer au maître de l'ouvrage de conclure lui-même des marchés de travaux avec des entreprises qui se chargeront de l'achèvement. Si le maître de l'ouvrage l'accepte, le garant verse directement aux entreprises les sommes dont il est redevable au titre du paragraphe I du présent article.

« IV. - La garantie cesse lorsque la réception des travaux a été constatée par écrit et, le cas échéant, à l'expiration du délai d'un mois prévu à l'article L. 231-7 pour dénoncer les vices apparents ou, si des réserves ont été formulées, lorsque celles-ci ont été levées.

« Art. L. 231-6. - I. - Dans le cas prévu au c) de l'article L. 231-2, le constructeur est tenu d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dont le maître de l'ouvrage s'est réservé l'exécution aux prix et conditions mentionnés au contrat si le maître de l'ouvrage lui en fait la demande dans les quatre mois qui suivent la signature du contrat.

« II. - *Supprimé.*

« III. - Est réputé non écrit tout mandat donné par le maître de l'ouvrage au constructeur ou à un de ses préposés aux fins de percevoir tout ou partie d'un prêt destiné au financement de la construction.

« IV. - Les paiements intervenant aux différents stades de la construction peuvent être effectués directement par le prêteur, sous réserve de l'accord écrit du maître de l'ouvrage à chaque échéance et de l'information du garant.

« A défaut d'accord écrit du maître de l'ouvrage à chaque échéance, le prêteur est responsable des conséquences préjudiciables des paiements qu'il effectue aux différents stades de la construction.

« Art. L. 231-7. - Le maître de l'ouvrage peut, par lettre recommandée avec accusé de réception dans le mois qui suit la réception, dénoncer les vices apparents qu'il n'avait pas signalés lors de la réception afin qu'il y soit remédié dans le cadre de l'exécution du contrat.

« La disposition prévue à l'alinéa précédent ne s'applique pas quand le maître de l'ouvrage se fait assister, lors de la réception, par un professionnel habilité en application de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 précitée ou des articles L. 111-23 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

« Art. L. 231-8. - Une notice d'information conforme à un modèle type agréé par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la consommation est jointe au contrat qui est adressé par le constructeur au maître de l'ouvrage par lettre recommandée avec avis de réception.

« Art. L. 231-9. - Aucun prêteur ne peut émettre une offre de prêt sans avoir vérifié que le contrat comporte celles des énonciations mentionnées à l'article L. 231-2, qui doivent y figurer au moment où l'acte lui est transmis et ne peut débloquenter les fonds s'il n'a pas communication de l'attestation de garantie de livraison.

« Dans les cas de défaillance du constructeur visés au paragraphe II de l'article L. 231-5 et nonobstant l'accord du maître de l'ouvrage prévu à l'alinéa premier du paragraphe IV de l'article L. 231-6, le prêteur est responsable des conséquences préjudiciables d'un versement excédant le pourcentage maximum du prix total exigible aux différents stades de la construction d'après l'état d'avancement des travaux dès lors que ce versement résulte de l'exécution d'une clause irrégulière du contrat.

« Art. L. 231-10. - Au cas où le contrat défini à l'article L. 231-1 prévoit la révision du prix, celle-ci ne peut être calculée qu'en fonction de la variation d'un indice national du bâtiment tous corps d'état mesurant l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment, publié par le ministre chargé de la construction et de l'habitation et, au choix des parties, selon l'une des deux modalités ci-après :

« a) Révision du prix d'après la variation de l'indice entre la date de la signature du contrat et la date fixée à l'article L. 231-11, le prix ainsi révisé ne pouvant subir aucune variation après cette date ;

« b) Révision sur chaque paiement dans une limite exprimée en pourcentage de la variation de l'indice défini ci-dessus entre la date de signature du contrat et la date de livraison prévue au contrat, aucune révision ne pouvant être effectuée au-delà d'une période de neuf mois suivant la date définie à l'article L. 231-11 lorsque la livraison prévue doit avoir lieu postérieurement à l'expiration de cette période.

« Ces modalités doivent être portées, préalablement à la signature du contrat, à la connaissance du maître de l'ouvrage par la personne qui se charge de la construction. Elles doivent être reproduites dans le contrat, cet acte devant en outre porter, paraphé par le maître de l'ouvrage, une clause par laquelle celui-ci reconnaît en avoir été informé dans les conditions prévues ci-dessus.

« La modalité choisie d'un commun accord par les parties doit figurer dans le contrat.

« A défaut des mentions prévues aux deux alinéas précédents, le prix figurant au contrat n'est pas révisable.

« L'indice et la limite prévus ci-dessus sont définis par décret en Conseil d'Etat. Cette limite, destinée à tenir compte des frais fixes, des approvisionnements constitués et des améliorations de productivité, doit être comprise entre 60 p. 100 et 80 p. 100 de la variation de l'indice.

« L'indice servant de base pour le calcul de la révision est le dernier indice publié au jour de la signature du contrat. La variation prise en compte résulte de la comparaison de cet indice avec le dernier indice publié avant la date de chaque paiement ou avant celle prévue à l'article L. 231-11, selon le choix exprimé par les parties.

« Art. L. 231-11. - La date prévue pour l'application des a et b du premier alinéa de l'article L. 231-10 est celle de l'expiration d'un délai d'un mois qui suit la plus tardive des deux dates suivantes :

« a) La date de l'obtention tacite ou expresse des autorisations administratives nécessaires pour entreprendre la construction ;

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

« Art. L. 231-12. - Le constructeur est tenu de conclure par écrit les contrats de sous-traitance avant tout commencement d'exécution des travaux à la charge du sous-traitant. Ces contrats comportent les énonciations suivantes :

« a) La désignation de la construction ainsi que le nom et l'adresse du maître de l'ouvrage et de l'établissement qui apporte la garantie prévue à l'article L. 231-5 ;

« b) La description des travaux qui en font l'objet, conforme aux énonciations du contrat de construction ;

« c) Le prix convenu et, s'il y a lieu, les modalités de sa révision ;

« d) Le délai d'exécution des travaux et le montant des pénalités de retard ;

« e) Les modalités de règlement du prix, qui ne peut dépasser un délai de trente jours à compter de la date du versement effectué au constructeur par le maître de l'ouvrage ou le prêteur, un règlement de travaux comprenant ceux effectués par le sous-traitant et acceptés par le constructeur ;

« f) Le montant des pénalités dues par le constructeur en cas de retard de paiement.

« Copie des contrats de sous-traitance est adressée par le constructeur à l'établissement qui apporte la garantie prévue à l'article L. 231-5.

« CHAPITRE II

« Contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture du plan

« Art. L. 232-1. - Le contrat de louage d'ouvrage n'entrant pas dans le champ d'application de l'article L. 231-1 et ayant au moins pour objet l'exécution des travaux de gros œuvre, de clos et de couvert d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation, ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage, doit être rédigé par écrit et préciser :

« a) La désignation du terrain ;

« b) La consistance et les caractéristiques techniques de l'ouvrage à réaliser ;

« c) Le prix convenu forfaitaire et définitif, sous réserve, s'il y a lieu, de sa révision dans les conditions et limites convenues, ainsi que les modalités de son règlement au fur et à mesure de l'exécution des travaux ;

« d) Le délai d'exécution des travaux et les pénalités applicables en cas de retard de livraison ;

« e) La référence de l'assurance de dommages souscrite par le maître de l'ouvrage en application de l'article L. 242-1 du code des assurances ;

« f) L'indication que le maître de l'ouvrage pourra se faire assister par un professionnel habilité en application de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 précitée ou des articles L. 111-23 et suivants du code de la construction et de l'habitation lors de la réception ;

« g) L'engagement de l'entrepreneur de fournir, au plus tard à la date d'ouverture du chantier, la justification de la garantie de livraison qu'il apporte au maître de l'ouvrage, l'attestation de cette garantie étant établie par le garant et annexée au contrat.

« Art. L. 232-2. - Les dispositions du dernier alinéa de l'article L. 231-2, de l'article L. 231-5, du paragraphe I bis de l'article L. 231-3, des articles L. 231-7, L. 231-8 et L. 231-12 sont applicables au contrat prévu au présent chapitre. »

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

M. le président. M. Charité et les membres du groupe du Rassemblement pour la République ont présenté un amendement, n° 35, ainsi rédigé :

« Avant l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, insérer l'article suivant :

« L'acquéreur est dénommé "maître de l'ouvrage" au sens du présent chapitre. »

La parole est à M. Jean-Paul Charité.

M. Jean-Paul Charité. Monsieur le ministre, je vous prie, avant d'en venir à mon sujet, de bien vouloir m'excuser d'avoir déposé des amendements un peu à la dernière minute sur ce texte technique. Que l'on ne m'en veuille pas - ni vous, ni vos collaborateurs... ni les miens - de ne pouvoir malheureusement aller aussi vite que vous. Je n'ai pas la chance d'avoir autant de collaborateurs que vous ! (Sourires.) En tout cas, je souhaite, moi aussi, que le débat reste empreint du même esprit de cordialité que celui qui nous a animés jusqu'à présent : seul compte notre souci de bien servir à la fois les acquéreurs et les entreprises.

L'amendement n° 35 doit nous permettre d'atteindre le quatrième objectif dont je vous ai parlé précédemment, l'information, le sens de la communication. N'est-il pas vrai que même des professionnels se trompent sur ce qu'est un « maître d'ouvrage » ? C'est pourquoi, dès le départ, il faut préciser à l'intention de tous ceux à qui s'adresse ce texte, que l'acquéreur est celui qui sera appelé « maître de l'ouvrage » dans tout le reste de la loi.

C'est en fait un peu dans le même esprit que vous avez vous-même écrit que la personne citée aux paragraphes a et b du texte proposé par l'article 231-1 est « dénommée constructeur au sens du présent chapitre ». Pour ma part, je souhaite que l'on indique d'emblée aux gens : attention, le maître d'ouvrage, c'est l'acquéreur.

J'ai déposé cet amendement à cet endroit pour ne pas être amené dans la suite du débat à revenir sur les notions de maître d'ouvrage et d'acquéreur.

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

M. Roger Léron, rapporteur. Cet amendement n'a pas été examiné par la commission - bien d'autres sont dans ce cas. Je m'exprimerai donc à titre personnel.

Je comprends le souci qui a animé M. Charité. Il est tout à fait convenable. Son amendement apporte vraiment une précision. Mais un problème rédactionnel se pose : je ne vois pas comment il serait envisageable de l'inclure dans le code de l'urbanisme et de la construction. Je serais donc plutôt contre cet amendement.

M. le président. Je vous remercie.

Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement partage l'avis de M. Léron.

Monsieur Charité, je ne vous dis pas que dans une campagne d'information, ce n'est pas le mot qui sera employé : mais nous sommes en train d'élaborer un texte sur la base duquel certains dossiers peuvent avoir des prolongements devant une juridiction. Il faut donc que, juridiquement, la rédaction n'appelle aucune contestation.

Si nous avons employé le terme figurant dans le texte, c'est parce que la notion d'« acquéreur » renvoie obligatoirement à un contrat de vente. Or, le contrat de construction dont nous traitons est un contrat de louage d'ouvrage. A aucun moment, en effet, la maison en construction n'est un élément qui participe du patrimoine du constructeur lui-même. Il n'y a donc pas de vente à venir. On ne saurait considérer, par

conséquent, que le rapport contractuel établi entre le maître d'ouvrage et le constructeur puisse représenter de quelque façon que ce soit un transfert de propriété.

Nous sommes obligés de garder la rédaction actuelle, ce qui n'empêchera pas d'employer le mot que vous suggérez au niveau des campagnes d'information, organisées pour faciliter la compréhension des messages. Mais on ne peut pas l'écrire dans la loi qui renvoie, je vous le répète, à un contrat de louage, non pas à un contrat de vente.

Sous le bénéfice de cette explication, pourriez-vous retirer votre amendement, monsieur Charité ?

M. le président. Je vous remercie.

La parole est à M. Jean-Paul Charité, pour répondre au Gouvernement.

M. Jean-Paul Charité. Monsieur le ministre, je ne comprends pas alors pourquoi vous écrivez dans le texte que « cette personne est dénommée constructeur ».

A mon avis, quelque part dans la loi - et cela peut se faire au cours de la navette avec le Sénat - il serait bon de mentionner ce que signifie exactement « maître d'ouvrage ». Je ne suis pas un assez grand technicien pour vous dire d'emblée à quel endroit du texte : reste que l'on peut préciser que l'expression « maître d'ouvrage » signifie l'acquéreur.

Cela dit, je veux bien retirer mon amendement, monsieur le président.

M. le président. Je vous remercie.

L'amendement n° 35 est retiré.

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

M. le président. M. Charité et les membres du groupe du Rassemblement pour la République ont présenté un amendement, n° 36, ainsi rédigé :

« Dans le troisième alinéa (a) du texte proposé pour l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : "sans en fournir le plan dès lors que ce plan est" les mots : "à partir d'un plan". »

La parole est à M. Jean-Paul Charité.

M. Jean-Paul Charité. Cet amendement est purement rédactionnel.

Le troisième alinéa du texte proposé pour l'article L. 231-1 sera au moins aussi compréhensible si l'on écrit : « à toute personne qui se charge de la construction d'un tel immeuble à partir d'un plan », au lieu de : « sans en fournir le plan, dès lors que ce plan... ».

M. le président. Je vous remercie.

Monsieur le rapporteur, vous vous exprimez encore à titre personnel ?

M. Roger Léron, rapporteur. En effet, monsieur le président. A titre personnel, je suis favorable à l'amendement car la rédaction sera améliorée.

M. le président. Je vous remercie.

Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement est également favorable à l'amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 36.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je constate que le vote est acquis à l'unanimité.

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

M. le président. M. Charité et les membres du groupe du Rassemblement pour la République ont présenté un amendement, n° 41, ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa (a) du texte proposé pour l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : "titre de propriété", insérer les mots : ", qui ne peut être une promesse de vente." »

La parole est à M. Jean-Paul Charié.

M. Jean-Paul Charié. Cet amendement, beaucoup moins rédactionnel que le précédent (*Sourires*) soulève le problème de la mention du titre de propriété.

Selon le texte proposé pour l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation, le contrat devra comporter « la désignation du terrain destiné à l'implantation de la construction et la mention du titre de propriété du maître de l'ouvrage ou des droits réels lui permettant de construire ».

D'abord, monsieur le ministre, considérez-vous que la promesse de vente n'est pas un titre de propriété ?

Ensuite, plaçons-nous dans la situation concrète de quelqu'un qui, sans avoir de terrain au départ, veut acquérir une maison, ce qui est le cas de beaucoup d'acquéreurs. Ils ne vont acheter définitivement le terrain que s'ils sont sûrs d'obtenir le permis de construire et le prêt. Or on ne peut avoir le permis de construire et le prêt qu'après signature d'une ébauche de contrat avec le constructeur. Vous voyez le cercle vicieux ? Moi, cela me gêne : j'attends vos réponses.

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

M. Roger Léron, rapporteur. Je m'exprime encore à titre personnel. Un vrai problème vient d'être soulevé par M. Charié. L'inconvénient, c'est qu'il le soit maintenant. En effet, on veut discuter sur le point de savoir quelle est la nature réelle d'un titre de propriété par rapport à une promesse de vente qui peut engager le vendeur et l'acquéreur.

Je demande donc au Gouvernement de bien vouloir nous dire son sentiment sur ce point.

En fait, sous réserve de l'avis du Gouvernement, je préférerais que nous reportions la discussion. Autrement dit, compte tenu des conditions dans lesquelles cet amendement est déposé, j'émettrais plutôt un avis défavorable !

M. le président. Je vous remercie.

Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué, chargé du logement. En principe rien n'échappe aux services, ni à vos collègues sénateurs, ni à leurs collaborateurs ! (*Sourires.*) Or, ni dans la préparation du texte, ni au cours du premier débat, le problème que vous soulevez n'a été posé, monsieur Charié.

A vrai dire, ayant écouté vos explications, j'ai eu quelque peine à voir la cohérence des observations présentées. Sans doute n'avons-nous pas le recul nécessaire ? Que voulez-vous souligner ? Que, dans le cas d'une construction, on attend évidemment d'être assuré de pouvoir construire avant de confirmer l'acquisition du terrain. On ne « consacre » pas, si j'ose dire, une acquisition de terrain tant que l'on n'a pas la certitude de sa constructibilité.

M. Jean-Paul Charié. Oui !

M. le ministre délégué, chargé du logement. Généralement, cela s'appelle une promesse de vente avec une clause suspensive, jusqu'à ce qu'on ait la certitude de la constructibilité.

M. Jean-Paul Charié. Ou de l'accord pour le prêt !

M. le ministre délégué, chargé du logement. En effet, mais il peut y avoir une ou plusieurs clauses suspensives. Si je vous comprends quand vous tenez ce raisonnement, je ne vous comprends plus quand vous voulez exclure, parmi les titres susceptibles d'être présentés, la promesse de vente.

La promesse de vente peut être poursuivie au cas où le vendeur entendrait se rétracter. Si le bénéficiaire d'une promesse de vente n'est pas vraiment propriétaire, il a néanmoins un document qui lui donne l'assurance de pouvoir le devenir. Si vous excluez ce document - la promesse de vente - des titres qui pourront être mentionnés, vous obligez à confirmer la vente sans attendre la fin du processus. Vous allez rendre l'opération très rigide.

En bref, votre raisonnement est pertinent, mais la traduction que vous en avez donnée en rédigeant votre amendement débouche précisément sur ce que vous redoutez ! Je comprendrais mieux que vous aboutissiez à une disposition qui vous mette à l'abri du risque que vous craignez. Voilà pourquoi j'ai quelque peine à vous suivre.

En conclusion, sous le bénéfice d'un engagement que je veux bien prendre d'approfondir ce point au cours de la navette avec le Sénat, je souhaite que la rédaction ne soit pas modifiée. Celle que vous proposez me semble aller en tout cas exactement à l'encontre de l'objectif que vous visez.

M. le président. La parole est à M. Jean-Paul Charié.

M. Jean-Paul Charié. Monsieur le ministre, sous le bénéfice de votre engagement, je retire l'amendement, non sans vous rappeler que le problème posé est grave : il faut être sûr que celui qui achète un terrain l'a bien vu auparavant.

Nous connaissons trop de cas de gens qui ont acheté une maison sur un terrain qu'ils ne connaissaient pas. Votre texte est louable dans son objet, mais il ne faut pas perdre de vue l'objectif : il convient de faire en sorte que les gens, avant d'acheter une maison, donc un terrain, se rendent sur place pour voir comment est celui-ci !

M. le président. Je vous remercie.

L'amendement n° 41 est retiré.

M. Charié et les membres du groupe du Rassemblement pour la République ont présenté un amendement, n° 38, ainsi rédigé :

« Compléter le troisième alinéa (b) du texte proposé pour l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation par les mots : "et du code de l'urbanisme". »

La parole est à M. Jean-Paul Charié.

M. Jean-Paul Charié. Il s'agit encore d'un cas difficile dans lequel les gens peuvent se trouver.

Supposons que, après avoir contracté un emprunt et signé un contrat de construction avec un constructeur. Je dise à ce dernier que je me charge du branchement de l'électricité, de l'eau et de l'assainissement. Pour de multiples raisons financières, par exemple, que je développerai pas, il peut arriver que je sois dans l'impossibilité de réaliser l'assainissement et autres branchements, électricité ou eau potable.

Dans ces conditions, le maire de la commune est obligé de ne pas me délivrer le certificat de conformité. Que se passera-t-il alors ? Le maire, l'acquéreur se trouveront dans des situations difficiles. Nous verrons bientôt qu'il y aura un net progrès puisque, dans ce cas, le constructeur informera l'acquéreur du prix des travaux.

Cependant, il me paraît utile de compléter le troisième alinéa par les mots « et du code de l'urbanisme », pour bien appeler l'attention de l'acquéreur sur le fait que s'il ne réalise pas les travaux d'assainissement ou les raccordements aux réseaux divers, il court le risque de ne pas pouvoir habiter sa maison.

M. le président. Je vous remercie.

Quel est l'avis de la commission ?

M. Roger Léron, rapporteur. A titre personnel, je suis favorable à cet amendement.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement est également favorable à l'amendement.

Monsieur Charié, le Gouvernement ne pourra pas dans la suite du débat respecter cette proportion d'avis favorables. C'est, en effet, le second amendement que, sur votre proposition, l'Assemblée peut adopter. Je ne vous promets pas que nous puissions tenir le même rythme ! (*Sourires.*)

M. Jean-Paul Charié. Ne soyez pas gêné de continuer au même rythme, monsieur le ministre ! (*Sourires.*)

M. le président. L'atmosphère est très conviviale. Continuons de la sorte ! (*Nouveaux sourires.*)

Je mets aux voix l'amendement n° 38.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements n°s 9 et 29 pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 9, présenté par M. Charié et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, est ainsi libellé :

« Après le mot : "assister", rédiger ainsi la fin du 9^e alinéa (f) du texte proposé pour l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation : "lors de la réception par un des professionnels dont la liste sera fixée par décret en Conseil d'Etat." »

L'amendement n° 29, présenté par M. Léron, rapporteur, est ainsi rédigé :

« Compléter le neuvième alinéa (f) du texte proposé pour l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation par les mots : "ou par tout autre professionnel de la construction titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission". »

La parole est à M. Jean-Paul Charié, pour soutenir l'amendement n° 9.

M. Jean-Paul Charié. Mon amendement n'est pas très différent de celui que présente la commission. Aussi, compte tenu du climat dans lequel se déroule la discussion et puisqu'un seul des deux sera adopté, je suis prêt à faciliter le choix.

Monsieur le ministre, il ne faut pas figer les choses dans le texte de loi. Je propose que la liste des professionnels soit fixée par décret en Conseil d'Etat. M. le rapporteur vise le même objectif, mais dans une rédaction légèrement différente. Le problème est réel et il faut que nous profitions ce soir de la pertinence de nos débats pour le résoudre.

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

M. Roger Léron, rapporteur. Si j'ai bien compris M. Charié, il invite l'Assemblée à voter l'amendement présenté par la commission, laquelle, à mon avis, propose une rédaction plus large et plus sécurisante pour les maîtres d'ouvrage.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement partage les intentions des auteurs des deux amendements. Mais il a une préférence pour l'amendement de la commission dans la mesure où celui-ci n'oblige pas à une procédure.

De plus, ce dernier présente l'avantage d'offrir plus de souplesse : si une profession nouvelle apparaissait, nous ne serions pas obligés de faire un nouveau texte, le fait d'être couvert par une assurance pour la responsabilité prise dans ce type de mission suffirait.

Donc il paraît plus simple d'application.

M. le président. Je vous remercie.

Vous retirez votre amendement, monsieur Charié ?

M. Jean-Paul Charié. Oui, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 9 est retiré.

La parole est à M. Guy Malandain.

M. Guy Malandain. Je voudrais poser une question à M. le ministre, sur un point qui mérite réflexion. Nous allons sans doute adopter l'amendement du rapporteur. Mais est-ce que le fait d'avoir une police d'assurance pour faire une visite à titre d'expert avec l'acquéreur d'une maison individuelle signifie qu'on est vraiment compétent pour le faire ? L'intérêt du texte de M. Charié, c'est que ce n'était pas la police d'assurance qui assurait la qualité d'expert de celui qui devait accompagner le propriétaire, mais sa qualité reconnue de professionnel sur une liste fixée par le Conseil d'Etat. Il faudra réfléchir sur le point de savoir si avoir une assurance est un signe de compétence.

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

M. Roger Léron, rapporteur. Il ne faut pas faire de confusion : l'amendement de la commission précise bien : « tout autre professionnel de la construction titulaire d'un contrat d'assurance ».

M. Guy Malandain. Qu'est-ce qu'un professionnel ?

M. Roger Léron, rapporteur. Un professionnel de la construction, c'est un architecte, c'est un ingénieur-conseil, c'est une personne qui travaille dans ce domaine et qui est, en plus, titulaire d'un contrat d'assurance.

M. le président. Je pense que nous sommes éclairés.

Je mets aux voix l'amendement n° 29.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Charié et les membres du groupe du Rassemblement pour la République ont présenté un amendement, n° 44, ainsi rédigé :

« Dans le dixième alinéa (g) du texte proposé pour l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : "du permis de construire", insérer les mots : "devenu définitif". »

La parole est à M. Jean-Paul Charié.

M. Jean-Paul Charié. Cet amendement n° 44 vise à répondre à un autre problème. Il concerne le permis de construire.

Celui-ci n'est véritablement définitif qu'après les deux mois qui suivent son affichage en mairie. Au cours de ces deux mois, il peut y avoir des recours. On ne peut pas nier le droit qu'ont les voisins ou les responsables d'une commune à contester un permis de construire. Donc, il faut faire très attention. Puisqu'on est là pour essayer d'éviter au maximum que le rêve ne devienne un cauchemar, je vous propose, qu'on parle bien de permis de construire devenu définitif afin d'éviter la difficulté dans laquelle se trouverait quelqu'un qui a commencé à faire construire alors que le permis de construire a, en fait, été refusé.

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

M. Roger Léron, rapporteur. Cet amendement n'a pas non plus été examiné par la commission. J'y suis assez défavorable. En effet, s'agissant du terme « définitif », le délai de deux mois ne pose pas de problème majeur. Mais si c'est autre chose, cela devient compliqué. A ce moment-là, ce n'est peut-être pas le mot « définitif » qu'il faut employer.

Donc je préférerais qu'on repousse cet amendement.

M. le président. Je vous remercie.

Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le projet ne fait que reprendre les dispositions en vigueur depuis 1971, et qui n'ont, à ce jour, posé aucun problème particulier.

La notion de permis définitif soulève quelques difficultés, parce qu'elle est assez floue. Un permis peut effectivement être l'objet d'un recours de type administratif dans le délai de deux mois, comme l'indiquait M. le rapporteur, mais un permis est toujours délivré sous réserve des droits des tiers. Or les droits des tiers sont soumis à un régime de prescription trentenaire. Si l'on allait jusqu'à cette interprétation, une fois tous les recours épuisés subsisterait une durée dont vous voyez les problèmes qu'elle peut poser.

Dans la mesure où le texte ne fait que reprendre des dispositions en vigueur depuis dix-neuf ans et qui, pendant tout ce temps, n'ont posé aucun problème d'application, il nous semble sage de conserver cette rédaction.

M. le président. La parole est à M. Jean-Paul Charié.

M. Jean-Paul Charié. Monsieur le ministre, c'est un problème que j'ai longuement évoqué avec notre collègue, Mme Sauvaigo, qui, comme avocat, a souvent eu l'occasion, dans le sud de la France, de plaider ce genre de causes : une construction commencée - puisque le permis de construire est exécutoire - et un recours, engagé devant le tribunal administratif qui annule le permis de construire.

Mon amendement ne visait que les deux mois et non la prescription trentenaire. C'est dans l'optique de toujours mieux servir les acquéreurs que j'évoque ce problème.

Je suis prêt, monsieur le ministre, à retirer mon amendement, si vous m'assurez que vous étudierez cette question avant la fin de la navette.

M. le ministre délégué, chargé du logement. Nous allons l'examiner.

M. Jean-Paul Charié. Merci, monsieur le ministre. Je retire l'amendement.

M. le président. Je vous remercie.

L'amendement n° 44 est retiré.

M. Léron, rapporteur, a présenté un amendement, n° 1, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le quatorzième alinéa (k) du texte proposé pour l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation :

« k) Les justifications des garanties de remboursement et de livraison apportées par le constructeur, les attestations de ces garanties étant établies par le garant et annexées au contrat. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Roger Léron, rapporteur. Le projet de loi prévoit la possibilité de procéder à des appels de fonds avant l'ouverture du chantier, à condition que le remboursement en soit garanti par un établissement habilité à cet effet.

Il nous semble logique de faire figurer dans le contrat la mention de ces garanties.

M. le président. Je vous remercie.

Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué, chargé du logement. Favorable !

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

M. le président. M. Charité et les membres du groupe du Rassemblement pour la République ont présenté un amendement, n° 45, ainsi rédigé :

« Après le quatorzième alinéa (k) du texte proposé pour l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation, insérer l'alinéa suivant :

« Les garanties spécifiées aux alinéas précédents peuvent être mises en œuvre par simple référé pour obtenir l'expert. Les frais d'expertise éventuels sont consignés par le garant. »

La parole est à M. Jean-Paul Charité.

M. Jean-Paul Charité. N'étant pas juriste, je ne suis pas sûr du tout de la qualité rédactionnelle de cet amendement, et je vous annonce donc d'emblée, monsieur le ministre, que je vais le retirer. Mais il me donne l'occasion d'évoquer deux types de problème.

Premier cas : des assurances qui se sont portées garantes peuvent être amenées à adopter le raisonnement suivant à l'adresse de l'acquéreur qui se retourne contre elles : au moment de la signature du contrat, le constructeur a payé ses primes d'assurances, puis il a eu des difficultés - et c'est bien d'ailleurs pourquoi la maison n'est pas terminée. Il n'a plus payé ses primes. Donc, il n'est plus assuré. *Quid ?*

Deuxième cas : la banque peut être amenée - je n'ai aucune suspicion particulière - à faire traîner un peu les choses. Or il y a des délais à respecter et le garant ne doit pas, dans le cas où il a à mettre en œuvre la garantie, prétexter que l'on ne s'est pas retourné complètement contre l'entreprise et invoquer la nécessité d'expertises pour déterminer quel est le niveau d'achèvement, etc.

Je le répète : si vous trouvez mon amendement bon, je le maintiens, monsieur le ministre ; si vous considérez qu'il est mal rédigé, je vais le retirer. Son but est qu'on puisse saisir le garant sur simple référé et que les frais potentiels d'expertise soient consignés, de façon à décourager un établissement bancaire de faire traîner les choses. A partir du moment où l'argent sera consigné, l'organisme sera encouragé à aller le plus vite possible.

M. le président. Vous retirez votre amendement, monsieur Charité ?

M. Jean-Paul Charité. J'attends d'abord les explications de M. le ministre !

M. le président. Je vais donc demander l'avis de la commission.

Vous avez la parole, monsieur le rapporteur.

M. Roger Léron, rapporteur. Pour faire plaisir à M. Charité, je considère que l'amendement est mal rédigé. Donc je souhaite qu'il le retire. *(Sourires.)*

M. le président. Je voulais vous épargner d'entendre ces propos, monsieur Charité ! *(Sourires.)*

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement ?

M. le ministre délégué, chargé du logement. Je répondrai que la possibilité de saisir le juge des référés est déjà prévue par le nouveau code de procédure civile dans un tel cas. L'amendement restreindrait des dispositions de droit commun. Je ne vois d'ailleurs pas pourquoi le recours à un expert serait obligatoire en la matière compte tenu, notam-

ment, des délais souvent très longs et du coût souvent élevé d'une telle intervention. Par ailleurs, on peut se demander si la possibilité qui serait ainsi offerte au garant ne pourrait pas être source d'abus dans le cas où celui-ci voudrait gagner du temps.

Nous ne voyons donc que des empêchements à l'adoption de cet amendement.

Mais nous n'arrêterons pas notre réflexion pour autant, monsieur Charité et, puisque vous appelez notre attention sur un problème que vous avez vous-même perçu, si, en l'approfondissant, nous sommes conduits à reconsidérer notre position, nous vous en ferons bien évidemment part lors de l'examen du projet de loi en deuxième lecture.

M. le président. Je vous remercie.

Vous retirez votre amendement, monsieur Charité ?

M. Jean-Paul Charité. Oui, monsieur le président.

M. le président. Je vous remercie.

L'amendement n° 45 est retiré.

ARTICLE L. 231-2-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. M. Léron, rapporteur, a présenté un amendement, n° 2, ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa (a) du texte proposé pour l'article L. 231-2-1 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : "le prêt nécessaire", les mots : "le ou les prêts nécessaires". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Roger Léron, rapporteur. C'est un amendement rédactionnel. Il peut y avoir plusieurs prêts.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Favorable.

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

M. le président. M. Léron, rapporteur, a présenté un amendement, n° 3, ainsi rédigé :

« A la fin du deuxième alinéa (a) du texte proposé pour l'article L. 231-2-1 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : "du prêt", les mots : "de ce ou de ces prêts". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Roger Léron, rapporteur. Amendement de conséquence.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Même position.

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

M. le président. M. Charité et les membres du groupe du Rassemblement pour la République ont présenté un amendement, n° 10, ainsi rédigé :

« A la fin du cinquième alinéa (d) du texte proposé pour l'article L. 231-2-1 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : "et les cas fortuits" les mots : ", les cas fortuits et les retards de paiement dus au maître d'ouvrage". »

La parole est à M. Jean-Paul Charité.

M. Jean-Paul Charité. Monsieur le ministre, parmi les cas de force majeure qui imposent au constructeur le non-respect des délais, figure notamment le retard de paiement de l'acquéreur, maître d'ouvrage.

Il est vrai que l'article 1184 du code civil pourrait à lui seul me donner satisfaction. Il faut donner à l'acquéreur tout le sens de sa responsabilité et bien attirer son attention sur le fait que, s'il ne paye pas dans les délais prévus, il ne pourra pas ensuite se retourner contre l'entreprise.

Monsieur le ministre, il nous appartient d'être très pédagogiques dans ce texte, lequel - c'est vous-même qui le dites - ne pourra être bien appliqué que s'il est clair et que si nous

accomplissons un réel travail de communication. Dès lors il serait bon de mentionner les conséquences que le retard de paiement peut entraîner pour le maître de l'ouvrage.

Monsieur le rapporteur, monsieur le ministre, ne m'opposez pas qu'une telle mention ne ferait qu'un rajout, puisque cette disposition figure déjà dans un autre texte. S'il ne s'agit pas de faire de la surenchère d'une loi sur une autre, il convient cependant de se mettre à la place des futurs acquéreurs d'une maison, et d'élaborer à leur intention un texte clair.

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

M. Roger Léron, rapporteur. L'avantage avec M. Charié, c'est qu'il fait les questions et les réponses ! (Sourires.)

M. Jean-Paul Charié. Cela prouve que j'écoute, en commission !

M. Roger Léron, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement. Si chaque nouveau texte de loi doit reprendre des dispositions qui figurent déjà dans le code civil, dans le code pénal ou dans tout autre code, il sera un peu long...

Je propose donc à l'Assemblée de repousser cet amendement étant entendu, pour répondre à l'objectif de M. Charié, que la campagne d'information devra comprendre cette mention.

M. le président. J'avais cru comprendre que M. Charié faisait à la fois les demandes et les réponses pour écourter les débats. (Sourires.)

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement ?

M. le ministre délégué, chargé du logement. Je confirme à M. Charié que le constructeur est parfaitement protégé, notamment par l'article 1184 du code civil qui le dispense d'exécution du contrat en cas de faute du maître de l'ouvrage.

Si nous suivions M. Charié en mentionnant les retards de paiement, il faudrait que nous nous engagions dans une énumération exhaustive de toutes les causes de retard qui pourraient être dues à l'accédant. Ces causes peuvent être multiples : retards de paiement, mais aussi non-exécution de travaux pourtant acceptés comme étant à sa charge, non-apport de l'eau au chantier, non-exécution d'une voie d'accès au terrain. Bref, comme vous le voyez, il faudrait énumérer beaucoup de causes parce que, *a contrario*, ne pas les mentionner donnerait à penser qu'il n'y en a qu'une qui met le constructeur à l'abri d'une carence du maître de l'ouvrage.

Donc, je crois qu'il ne serait pas bon de garder cette rédaction et le Gouvernement partage la conclusion défavorable de la commission.

M. le président. Je vous remercie.

La parole est à M. Jean-Paul Charié.

M. Jean-Paul Charié. Monsieur le ministre, si j'avais connu votre raisonnement plus tôt, ce n'est pas un amendement, mais autant d'amendements que l'entreprise a de motifs de ne pas avoir respecté les délais que j'aurais déposés !

Je vais retirer cet amendement, mais il faut bien faire savoir aux acquéreurs que, contrairement à ce que pourrait laisser entendre la campagne de presse que vous avez animée, à juste titre, ce n'est pas parce que cette loi, à laquelle on travaille sérieusement, va être votée, que tous leurs problèmes seront résolus.

L'acquéreur garde une responsabilité. Je veux bien qu'on ne la lui enlève pas, mais faisons des lois les plus claires possible. Cela dit, compte tenu des explications et des engagements que je viens d'entendre sur la campagne de communication, je retire l'amendement.

M. le président. Je vous remercie.

L'amendement n° 10 est retiré.

M. Charié et les membres du groupe du Rassemblement pour la République ont présenté un amendement, n° 39, ainsi rédigé :

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

« f) D'interdire au maître de l'ouvrage la possibilité de visiter le chantier, préalablement à chaque échéance des paiements et à la réception des travaux. »

La parole est à M. Jean-Paul Charié.

M. Jean-Paul Charié. Nous avons eu en commission un débat sur les vices de forme. A cette occasion, je me suis aperçu, monsieur le ministre, que certains constructeurs refusaient d'organiser des visites de chantier. J'ai trouvé cette attitude aberrante. Que quelqu'un qui fait construire une maison soit empêché de venir sur place constater l'évolution des travaux est très grave. Je n'avais même pas imaginé que cela fût possible. Il faut donc bien mentionner dans la loi que cette clause est abusive. Nous rejoignons d'ailleurs la recommandation 81-02 de la commission des clauses abusives.

Vous m'excuserez, M. le rapporteur, de ne pas avoir évoqué cette question avec vous auparavant, mais je ne crois pas - me direz-vous encore que je fais la question et la réponse ? - que vous serez en désaccord avec l'idée que ce rendez-vous de chantier ne peut pas être refusé.

M. le président. Je vous remercie.

Quel est l'avis de la commission ?

M. Roger Léron, rapporteur. Nous avons discuté de ce problème qui est réel.

La rédaction que vous proposez, monsieur Charié, est acceptable, et je suis, à titre personnel, assez favorable à l'adoption de cet amendement.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement est favorable à cet amendement.

Il convient en effet d'éviter toutes les clauses abusives car l'imagination de ceux qui les édictent est très féconde. Il va de soi que celle-ci ne serait pas acceptable et que mieux vaut explicitement l'empêcher.

M. le président. Je vous remercie.

Je mets aux voix l'amendement n° 39.

(L'amendement est adopté.)

ARTICLE L. 231-3 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. Je suis saisi de deux amendements n° 11 et 4 pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 11, présenté par M. Charié et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le dernier alinéa du paragraphe I du texte proposé pour l'article L. 231-3 du code de la construction et de l'habitation :

« Le contrat précisera le délai à l'expiration duquel les conditions seront réputées défaillies ainsi que le délai d'ouverture de chantier. »

L'amendement n° 4 présenté par M. Léron, rapporteur, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le dernier alinéa du paragraphe I du texte proposé pour l'article L. 231-3 du code de la construction et de l'habitation :

« Le délai maximum de réalisation des conditions suspensives ainsi que la date d'ouverture du chantier, déterminée à partir de ce délai, seront précisés par le contrat. »

La parole est à M. Jean-Paul Charié, pour soutenir l'amendement n° 11.

M. Jean-Paul Charié. Il s'agit d'éviter de faire figurer dans la loi la notion de délai par étapes qui est trop compliquée et qui n'est pas réalisable sur le terrain. Trop d'éléments peuvent en effet intervenir pour rendre difficiles d'application les délais étape par étape entre la signature du contrat et la pose de la première pierre. Il vaut mieux prévoir un délai global comme le propose mon amendement au lieu de « saucissonner » les délais.

M. le président. Je vous remercie.

La parole est à M. le rapporteur, pour donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 11 et soutenir l'amendement n° 4.

M. Roger Léron, rapporteur. Je propose à l'Assemblée de voter l'amendement n° 4 adopté en commission qui satisfait celui de M. Charié à qui je demande de le retirer.

M. le président. Je vous remercie.

Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué, chargé du logement. Même avis que la commission.

M. le président Acceptez-vous de retirer l'amendement n° 11, monsieur Charié ?

M. Jean-Paul Charlié. Oui, dans la mesure où l'on sait que les amendements sont communs !

M. le président. L'amendement n° 11 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 4.

(L'amendement est adopté.)

M. le président M. Charié et les membres du groupe du Rassemblement pour la République ont présenté un amendement, n° 12, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le début du troisième alinéa du paragraphe II du texte proposé pour l'article L. 231-3 du code de la construction et de l'habitation :

« Pour autant que ce ne soit pas imputable à une conséquence dûment constatée de fait de grève, les fonds déposés en garantie... » (Le reste sans changement.)

La parole est à M. Jean-Paul Charlié.

M. Jean-Paul Charlié. Cet amendement n'est pas politique. Si nous sommes tous favorables au droit de grève, nous ne pouvons pas ignorer que la grève a des conséquences directes sur le bon fonctionnement d'une entreprise.

Monsieur le rapporteur, vous m'avez répondu en commission que la grève pouvait être prise en considération par les tribunaux. Je suis obligé de vous indiquer que cela n'est le cas que très rarement, malheureusement, ainsi que l'ont montré bien des débats sur ce sujet.

Dans l'intérêt même du droit de grève - et je pèse mes mots - il serait bon, comme je le propose dans mon amendement, que les conséquences d'un fait de grève ne puissent pas être opposées au constructeur.

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

M. Roger Léron, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement, mais pas en se fondant sur des motifs politiques, ni sur le fait que les constructeurs ou les artisans faisaient grève, ce que l'on a d'ailleurs rarement vu. Je suppose donc que c'est autre chose qui est visé, mais je ne veux pas m'engager sur le terrain politique.

Ainsi que je l'ai indiqué en commission, l'article 1148 du code civil permet de régler de tels différends. Je vous propose donc de repousser cet amendement.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement partage l'avis de la commission.

Je veux rappeler à M. Charié que, comme toutes les obligations nées du contrat, celle de rembourser le dépôt de garantie est bien évidemment suspendue par un cas fortuit ou de force majeure, dès lors que l'événement invoqué est qualifié d'insurmontable par la partie qui l'invoque. L'article 1148 du code civil suffit en la matière et il ne saurait être question de le rappeler dans chaque texte de loi puisqu'il est d'application générale. Ainsi les faits de grève sont appréciés au cas par cas par les tribunaux compte tenu des circonstances.

Dans ce contexte, le Gouvernement ne voit pas un véritable intérêt à réserver un sort particulier à l'hypothèse invoquée dès lors qu'elle est prise en compte par la loi et la jurisprudence.

Pour toutes ces raisons, le Gouvernement est défavorable à l'amendement.

M. le président Retirez-vous votre amendement, monsieur Charié ?

M. Jean-Paul Charlié. Non, et je tiens à préciser à M. le rapporteur que je ne vise pas les grèves des artisans. S'ils pouvaient faire grève, en ce moment ils le feraient. Je pense, monsieur le rapporteur, aux grèves des postes, des transports ou de la fonction publique.

Je ne veux pas faire de politique politicienne, mais vous ne pouvez pas ignorer que le gouvernement de M. Rocard est actuellement confronté à diverses grèves et que, malheureusement, la situation ne vas pas s'améliorer. Voilà ce que je vise, et c'est pourquoi je maintiens cet amendement, d'autant que

des entreprises frisent le dépôt de bilan ou connaissent des difficultés financières uniquement à cause des conséquences de faits de grèves.

M. le président Je vous remercie.

Je mets aux voix l'amendement n° 12.

(L'amendement n'est pas adopté.)

ARTICLE L. 231-5 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président A la demande de la commission, les amendements à l'article L. 231-5 du code de la construction et de l'habitation sont réservés jusqu'après l'examen des amendements à l'article L. 231-7.

ARTICLE L. 231-6 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. M. Charié et les membres du groupe du Rassemblement pour la République ont présenté un amendement, n° 37, ainsi rédigé :

« Après le premier alinéa du paragraphe IV du texte proposé pour l'article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation, insérer l'alinéa suivant :

« Cette possibilité doit être systématiquement proposée au maître de l'ouvrage et peut lui être imposée par le prêteur. »

La parole est à M. Jean-Paul Charlié.

M. Jean-Paul Charlié. Un débat a eu lieu, monsieur le rapporteur, mes chers collègues, sur le point de savoir s'il fallait écrire « peut » ou « doit » à propos du versement direct du montant d'un prêt par le prêteur à l'entreprise, afin que l'argent ne passe plus par le compte bancaire de l'acquéreur, mais soit directement versé au constructeur, à l'entreprise ou aux entreprises.

L'obligation présente plusieurs intérêts.

Elle constitue d'abord une garantie pour l'emprunteur. Vous savez, en effet, monsieur le ministre, que, dans de nombreux cas, l'emprunteur, l'acquéreur a malheureusement connu un problème de famille - comme le divorce - d'emploi ou de maladie et a utilisé l'argent à d'autres fins que le financement de la maison. Cette obligation lui donnera la garantie de ne pas pouvoir toucher à cet argent.

Ce sera également une garantie pour le constructeur qui sera certain de percevoir son dû.

Il s'agira aussi d'une garantie pour le prêteur puisqu'il sera assuré que l'argent ira bien à sa destinée originelle.

Enfin, monsieur le ministre - et M. Doubin, s'il était présent, pourrait insister sur ce problème -, vous savez que le secteur du bâtiment est confronté au grave problème du travail au noir. L'un des meilleurs moyens de lutter contre ce fléau est de faire en sorte que, en cas d'emprunt, les banques payent directement l'entreprise sur présentation de factures visées.

Le paragraphe IV, de l'article 231-6 du code de la construction et de l'habitation indique que le prêteur « peut verser » directement. Je propose que cette possibilité doive être systématiquement proposée au maître de l'ouvrage et puisse lui être imposée par le prêteur.

Il est normal qu'une banque veuille verser directement à l'entreprise, bien sûr avec accord du client.

M. le président. Je vous remercie.

Quel est l'avis de la commission ?

M. Roger Léron, rapporteur. A titre tout à fait personnel, j'indique à M. Charié que je suis plus libéral que lui. Je pense qu'il ne faut ni déresponsabiliser l'acquéreur, ni permettre aux banquiers d'imposer diverses formules.

Je suis donc contre cet amendement.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Je confirme à M. Charié que le versement direct par le prêteur au constructeur - sous réserve que l'emprunteur soit d'accord - est une pratique qui existe, mais qui ne peut être ni obligatoire ni systématique. Elle doit être conditionnée par l'accord des parties, ainsi que le prévoit l'article L. 231-6-IV actuel.

La disposition que propose M. Charié aurait pour effet de déresponsabiliser à l'excès le maître d'ouvrage - je rejoins l'avis de M. le rapporteur - alors que le projet tend à le protéger sans pour autant vouloir le transformer en personne sous tutelle.

J'ajoute que les organismes prêteurs seraient sans doute très réservés quant à l'obligation systématique d'avoir à se transformer en gestionnaires directs et pointilleux des modalités de versement des prêts. Une telle prestation, monsieur Charié, conduirait certainement les banquiers à prendre des précautions, donc à effectuer des contrôles sur la réalité des travaux...

M. Jean-Paul Charié. Tant mieux !

M. le ministre délégué, chargé du logement. ... sans en avoir ni la compétence, ni la rétribution, sauf à imposer des charges supplémentaires à l'accédant.

M. Pierre Ducout. Très bien !

M. le ministre délégué, chargé du logement. Pour toutes ces raisons, le Gouvernement n'est pas favorable à cet amendement.

En revanche, pour satisfaire votre souci, monsieur Charié, je ferai en sorte que la notice d'information à l'accédant indique bien cette possibilité de paiement direct. Voilà comment nous apporterons une réponse au problème posé.

M. le président. Je vous remercie.

La parole est à M. Léonce Deprez.

M. Léonce Deprez. Je suis contre l'amendement, je le dis bien franchement à M. Charié. Je me permets d'ailleurs de rappeler que le travail en commission est utile. Il devrait éviter l'engagement en séance publique de débats que nous pourrions avoir plus facilement en commission où les discussions doivent permettre d'échanger les points de vue.

M. Pierre Ducout. Très bien !

M. Jean-Paul Charié. C'est pour cela que j'ai présenté cet amendement.

M. Léonce Deprez. Monsieur Charié, l'un de nos buts communs est d'éduquer l'acquéreur, l'accédant, et de renforcer sa responsabilité. Tel est d'ailleurs également le but de la loi sur le surendettement. Or on ne peut à la fois avoir cet objectif et vouloir déresponsabiliser l'accédant.

Ne pas lui faire confiance, c'est ne pas faire confiance au citoyen qui doit avoir la responsabilité de ses actes. Nous devons tendre à éduquer le citoyen et non à le placer sous la tutelle des banques. A partir du moment où nous donnons à une banque le pouvoir de décider à la place du citoyen, nous déresponsabilisons ce dernier.

Je respecte certes l'objectif de M. Charié, que nous partageons tous, de lutter contre le travail au noir, mais nous devons surtout, au travers de ce texte et au-delà, accroître nos efforts pour développer l'information et la responsabilité des accédants à la propriété.

M. le président. Je vous remercie.

La parole est à M. Jean-Paul Charié.

M. Jean-Paul Charié. Je ne déresponsabilise nullement l'acquéreur, mais je suis réaliste parce qu'il faut l'être !

Vous connaissez tous des cas dans lesquels une famille se trouve dans une situation dramatique, uniquement parce que l'argent n'a pas été utilisé au financement de la maison !

Par ailleurs vous ne pouvez pas me reprocher de déresponsabiliser l'acquéreur puisque la banque ne pourra payer qu'après son accord. En outre, les états de travaux et les factures devront être visés par lui. Je propose simplement une sorte de caution, de dépôt ; l'argent est maintenu sur un compte de la banque.

Il s'agit non de déresponsabiliser, mais d'éviter des situations malheureusement très difficiles et très délicates.

Je maintiens donc cet amendement.

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

(L'amendement n'est pas adopté.)

ARTICLE L. 231-7 DU CODE
DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. M. Charié et les membres du groupe du Rassemblement pour la République ont présenté un amendement, n° 15, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le texte proposé pour l'article L. 231-7 du code de la construction et de l'habitation :

« Au moins une fois avant la réception des travaux, doit avoir lieu entre le constructeur et le maître d'ouvrage un rendez-vous de chantier. Le dernier rendez-vous doit se tenir entre six jours et quinze jours avant la réception des travaux. »

La parole est à M. Jean-Paul Charié.

M. Jean-Paul Charié. La possibilité qu'offre le projet de loi à l'acquéreur de dénoncer dans les huit jours - ou dans le mois selon le texte qui sera retenu - les vices de forme, pose monsieur le ministre, deux types de problème.

Le premier est juridique. Il tient au fait que la réception des travaux est exonératoire. Si la maison et les biens d'équipement sont jusqu'à la réception des travaux sous la responsabilité du constructeur, il en va différemment dès lors que l'acquéreur a habité la maison.

Soyons, là encore, réalistes : nous devons tous avoir conscience, monsieur le ministre, mes chers collègues, que nous luttons contre des « pirates ». Il faut ainsi savoir que certains constructeurs font pression sur l'acquéreur au moment de la remise des clés en conditionnant cette dernière à l'engagement de ne pas formuler de réserves sur les vices de forme.

Mon amendement tient à éviter cela, en permettant à l'acquéreur de faire des réserves sur les vices de forme, sans tomber dans le travers très délicat que constituerait la seule possibilité de les formuler dans les six jours suivant la réception des travaux. En effet, il sera encore fréquent d'entendre certains constructeurs affirmer que tel ou tel vice de forme n'existait pas quand l'acquéreur est entré dans la maison et que c'est lui qui est à son origine. Pour éviter ce genre de litige, je propose de rendre obligatoire un rendez-vous de chantier au plus tard six jours avant la réception des travaux. Ainsi les vices de forme pourront bien être mis en valeur, sans que l'acquéreur puisse se voir reprocher de les avoir provoqués.

Par ailleurs, monsieur le ministre, mes chers collègues, je veux aller jusqu'au bout d'un autre raisonnement. Je vous ai indiqué dans la discussion générale que tous les bons n'étaient pas d'un côté et tous les mauvais de l'autre. Il existe malheureusement - cela n'est peut-être pas de leur faute, car ils peuvent y être obligés - des acquéreurs qui feront traîner les délais aux dépens des entreprises que l'on veut aussi aider dans l'intérêt même des futurs acquéreurs.

M. le président. Je vous remercie.

Quel est l'avis de la commission ?

M. Roger Léron, rapporteur. M. Charié vient de rappeler que certains constructeurs font un chantage à la remise des clés en demandant à l'acquéreur de ne pas faire de réserves. Pour mettre un terme à cette pratique, il faut que l'acquéreur dispose après la remise des clés, ou avant dans l'hypothèse de M. Charié, d'un laps de temps.

La commission a examiné cette situation. Elle a refusé l'amendement de M. Charié, mais a accepté celui que M. Deprez et moi-même avons proposé. Le système qui consiste à conserver à la réception son caractère d'acte juridique doit être maintenu. Faire une visite de chantier, six, huit, quinze jours avant, sans sanction juridique, n'a aucune valeur. En revanche, dans les huit jours qui suivent la réception, qui conserve donc sa valeur juridique, le maître d'ouvrage est dans ses murs ou, en tout cas, à la disposition des clés, il a toute possibilité de faire toutes les mentions qu'il veut de vices apparents - j'entends bien que l'on parle ici des vices apparents.

C'est la raison pour laquelle je propose à l'Assemblée de refuser l'amendement n° 15 défendu par M. Charié et d'accepter l'amendement n° 7 qui a été présenté par M. Deprez et par moi-même.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. M. le rapporteur me facilite la tâche puisqu'il a développé une argumentation qui est aussi la nôtre.

Monsieur Charié, l'Assemblée a voté votre amendement n° 39 sur lequel le Gouvernement s'était prononcé favorablement. Il n'y a donc plus d'impossibilité pour le maître d'ouvrage de visiter le chantier, ce qui est un élément qui devrait déjà vous rassurer.

Vous serez rassuré plus complètement encore en sachant que le Gouvernement se prononcera favorablement sur l'amendement de la commission, qui limite à huit jours à compter de l'entrée dans les lieux, et non plus à un mois, le droit de l'acquéreur de dénoncer les vices apparents.

Nous parvenons ainsi à un équilibre satisfaisant qui peut, me semble-t-il, vous inciter à ne pas maintenir votre amendement n° 15.

M. le président. La parole est à M. Léonce Deprez.

M. Léonce Deprez. Nous avons débattu cette question en commission et l'argument que M. Charié présente aujourd'hui ne me paraît pas tenir sur le plan juridique, car il ne peut pas y avoir réception des travaux avant la remise des clés.

Nous sommes convenus en commission de ne pas fixer un délai trop long pour éviter précisément que l'on puisse accuser l'acquéreur d'avoir causé les dégâts. Il a paru que huit jours était une solution de conciliation entre les points de vue.

Pour une fois que le dialogue en commission aboutit à une solution juridiquement satisfaisante, je pense qu'il faut s'en tenir à la décision prise à la majorité de cette commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 15.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Léron, rapporteur, et M. Deprez ont présenté un amendement, n° 7, ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 231-7 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : "dans le mois qui suit la réception", les mots : "dans les huit jours qui suivent la remise des clés consécutive à la réception". »

M. le rapporteur et le Gouvernement se sont déjà exprimés sur cet amendement.

Je le mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

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

« Compléter le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 231-7 du code de la construction et de l'habitation par les mots :

« ou par tout autre professionnel de la construction titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Roger Léron, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de conséquence.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Accord !

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Nous en revenons aux amendements à l'article L. 231-5 du code de la construction et de l'habitation, précédemment réservés à la demande de la commission.

ARTICLE L. 231-5 DU CODE
DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION
(Amendements précédemment réservés)

M. le président. M. Gouhier, M. Duroméa et les membres du groupe communiste et apparenté, ont présenté un amendement, n° 24, ainsi rédigé :

« Après les mots : "de la construction", supprimer la fin du troisième alinéa (a) du paragraphe I du texte proposé pour l'article L. 231-5 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. Roger Gouhier.

M. Roger Gouhier. Monsieur le ministre, lors de mon intervention à la tribune, j'ai indiqué que cet amendement, pour une raison de bon sens et de justice, visait à supprimer la franchise. Malgré la réponse que vous m'avez apportée, monsieur le ministre, je le maintiens.

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

M. Roger Léron, rapporteur. Je comprends les préoccupations de M. Gouhier, mais nous sommes efforcés de maintenir, dans l'ensemble du texte, un équilibre entre les différents intervenants.

A titre personnel, je suis désolé mais je ne suis pas favorable à cet amendement.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. M. Gouhier a eu l'amabilité de reconnaître que je lui avais répondu. Je ne lui ferai donc pas l'injure de me répéter et je maintiens la réponse que j'ai faite à l'issue de son intervention dans la discussion générale pour confirmer que le Gouvernement n'est pas favorable à la modification de son texte sur ce point.

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

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de trois amendements, n° 5, 13 et 43 pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 5, présenté par M. Léron, rapporteur, est ainsi rédigé :

« Compléter le paragraphe III du texte proposé pour l'article L. 231-5 du code de la construction et de l'habitation par l'alinéa suivant :

« En cas de défaillance du constructeur, les sommes qui lui sont dues par le maître de l'ouvrage seront versées au garant. »

L'amendement n° 13, présenté par M. Charié et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, est ainsi rédigé :

« Compléter le paragraphe III du texte proposé pour l'article L. 231-5 du code de la construction et de l'habitation par l'alinéa suivant :

« En cas de défaillance du constructeur, les sommes dues par le maître d'ouvrage au constructeur seront versées au garant. »

L'amendement n° 43, présenté par le Gouvernement, est ainsi rédigé :

« Compléter le paragraphe III du texte proposé pour l'article L. 231-5 du code de la construction et de l'habitation par l'alinéa suivant :

« En cas de défaillance du constructeur le garant est en droit d'exiger de percevoir directement les sommes correspondant aux travaux qu'il effectue ou fait effectuer dans les conditions prévues à l'article L. 231-2 e. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 5.

M. Roger Léron, rapporteur. La commission a adopté l'amendement n° 5 et repoussé l'amendement n° 13 de M. Charié.

M. Jean-Paul Charié. C'est le même texte ! *(Sourires.)*

M. Roger Léron, rapporteur. Le Gouvernement vient de proposer une nouvelle rédaction pour l'amendement n° 43 qui n'a pas été examiné par la commission.

M. Jean-Paul Charié. Ce n'est pas normal !

M. Roger Léron, rapporteur. A titre personnel, j'estime que cette rédaction est plus précise et meilleure que la nôtre.

Je suis, par conséquent, favorable à l'amendement n° 43.

M. le président. La parole est à M. Jean-Paul Charié, pour soutenir l'amendement n° 13.

M. Jean-Paul Charié. En cas de défaillance du constructeur, il faut que les sommes qui lui sont dues par le maître d'ouvrage, l'acquéreur, soient versées au garant. On n'imagine pas que l'acquéreur continue de payer une entreprise qui serait en difficulté financière alors que le garant serait obligé de continuer les travaux et que l'argent ne lui serait pas versé.

Monsieur le rapporteur, je suis d'accord avec vous : votre amendement est aussi valable que le mien, puisqu'ils sont semblables ! (*Souires.*) J'attends que M. le ministre nous convainque, comme vous semblez le croire, que la rédaction de son amendement est meilleure que la nôtre.

Monsieur Deprez, c'est parce que nous avons beaucoup travaillé en commission que je suis amené à déposer des amendements en séance publique.

Quant à savoir s'il est préférable de débattre à fond des textes en commission plutôt qu'en séance publique, c'est un autre débat. Tous les députés sont présents ce soir pour défendre leurs positions sur les problèmes de construction, et il est normal que l'on en discute dans cet hémicycle.

M. le président. Vous venez, monsieur Charié, de poser un vrai problème, celui de l'organisation du travail législatif de notre assemblée. Mais il n'est pas à l'ordre du jour de nos travaux de ce soir.

La parole est à M. le ministre délégué, pour soutenir l'amendement n° 43.

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement s'est autorisé à déposer un amendement n° 43, parce qu'il a été très attentif aux travaux de la commission de la production et que, comprenant la démarche de la commission et voulant la parfaire, il s'est permis de suggérer une rédaction qui lui paraissait plus adaptée.

L'amendement du Gouvernement a le même objet - faciliter la tâche du garant - que celui de la commission et que celui de M. Charié.

Il vise à ce que, en cas de défaillance du constructeur, le maître d'ouvrage paie directement pour cela les sommes susceptibles d'être engagées pour mener à son terme le processus de construction.

Sur le principe, on ne peut qu'être, me semble-t-il, d'accord. Il est effectivement opportun que le garant puisse avoir une relation directe avec le maître d'ouvrage, dès lors que le constructeur a incontestablement failli.

Reste une difficulté importante, qui conduit le Gouvernement à vous proposer une nouvelle rédaction. La difficulté vient en effet de ce que la défaillance peut, dans certains cas, avoir entraîné la mise en place de la procédure prévue par la législation relative au redressement et à la liquidation judiciaires.

M. Jean-Paul Charié. C'est vrai !

M. le ministre délégué, chargé du logement. Dans cette hypothèse, il convient que le droit commun des procédures collectives produise ses effets normaux.

Tel qu'il est rédigé, l'amendement de la commission ou celui de M. Charié pourrait laisser penser que le garant puisse, par un paiement direct, bénéficier d'un régime dérogatoire par rapport aux autres créanciers. Je pense que tel n'est pas le but poursuivi par les amendements qui semblent en fait viser la seule hypothèse de paiement des travaux effectués par le garant lui-même au lieu et place du constructeur. Ce paiement direct ne doit pouvoir se rapporter qu'aux sommes non encore exigibles à la date où le garant est tenu de continuer les travaux.

Le Gouvernement demande donc aux auteurs des amendements de bien vouloir les retirer et propose un texte plus précis prenant en compte les contraintes que je viens d'exposer. En cela, il répond bien, à mon avis, à la préoccupation fondamentale de la commission.

M. Pierre Ducout. Tout à fait !

M. Bernard Carton. Très bien !

M. le président. La parole est à M. Jean-Paul Charié.

M. Jean-Paul Charié. Monsieur le ministre, je suis contre votre amendement. Car s'il est adopté, il ne va pas du tout faciliter - je suis sûr que de nombreux collègues partagent mon sentiment - l'obtention des cautions.

Si le garant n'est pas sûr de récupérer l'argent qui reste à régler à l'entreprise, il va beaucoup hésiter avant de signer la caution. Votre texte est fondé sur les garanties de bonne fin de travaux, aux délais et prix convenus et il prévoit un garant. Vous posez un nouveau problème : attention ! Si vous supprimez certains droits aux futurs garants beaucoup d'entreprises - nous le craignons - n'en trouveront pas et ne pourront plus construire de maisons individuelles.

M. le président. J'ai cru comprendre, monsieur le rapporteur, que vous retiriez l'amendement n° 5 au profit de l'amendement n° 43.

M. Roger Léron, rapporteur. En effet, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 5 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 13.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements n° 14 et 6 pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 14, présenté par M. Charié et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, est ainsi rédigé :

« Dans le paragraphe IV du texte proposé pour l'article L. 231-5 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : "et, le cas échéant à l'expiration du délai d'un mois prévu à l'article L. 231-7 pour dénoncer les vices apparents", les mots : "entre le maître de l'ouvrage et le constructeur". »

L'amendement n° 6, présenté par M. Léron, rapporteur, et M. Deprez, est ainsi rédigé :

Dans le paragraphe IV du texte proposé pour l'article L. 231-5 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : "d'un mois", les mots : "de huit jours". »

La parole est à M. Jean-Paul Charié, pour soutenir l'amendement n° 14.

M. Roger Léron, rapporteur. Il tombe !

M. Jean-Paul Charié. Il va tomber parce que je le retire, mais il ne tombe pas de lui-même !

Je répète, monsieur le ministre, que, avec des délais *a posteriori* au cours desquels on peut soulever des vices de forme, vous allez au-devant de problèmes. Vous avez pris vos responsabilités, mais, au nom du groupe R.P.R., je l'aurai bien précisé.

Compte tenu, monsieur le président, qu'un précédent amendement n'a pas été retenu, il est évident, monsieur le rapporteur que celui-là ne peut plus être aussi bien défendu !

Plusieurs députés du groupe socialiste. Il tombe donc de lui-même !

M. le président. L'amendement n° 14 est retiré.

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

M. Roger Léron, rapporteur. C'est un amendement de conséquence.

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

(L'amendement est adopté.)

ARTICLE L. 231-9 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. M. Charié et les membres du groupe du rassemblement pour la République ont présenté un amendement, n° 16, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 231-9 du code de la construction et de l'habitation :

« Tout prêteur, pour financer des travaux de construction ou d'aménagement d'un bien immobilier à usage d'habitation doit verser directement le prêt à l'entreprise ou aux entreprises réalisant les travaux, et sur présentation d'une facture ou d'une situation de travaux visées par l'emprunteur. »

La parole est à M. Jean-Paul Charié.

M. Jean-Paul Charié. Cet amendement a le même objet que l'amendement n° 37. Il tend à faire en sorte que l'argent soit directement versé de la banque à l'entreprise.

Je prends acte, monsieur le ministre, de ce que vous ne profitez pas de cet amendement pour lutter contre le travail au noir, et je le regrette.

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

M. Roger Léron, rapporteur. Puisque cet amendement a, de l'aveu même de M. Charié, le même objet que l'amendement n° 37, il doit être également repoussé. S'il a été accepté en commission c'est à la suite de quelques difficultés liées à un sous-amendement qui n'avait pas été repris, mais la volonté de la commission était de le refuser.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Monsieur Charié, le Gouvernement est tout à fait déterminé à poursuivre et à intensifier la lutte contre le travail au noir. Mais pour les raisons que défendait tout à l'heure M. Deprez avec beaucoup de pertinence, et avant lui M. le rapporteur, il ne peut pas, au détour d'un projet qui n'a pas cet objet, dénaturer le texte de base.

Le Gouvernement a nécessairement, sur l'amendement n° 16, le même avis que sur l'amendement n° 37, c'est-à-dire défavorable.

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

ARTICLE L. 231-12 DU CODE
DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. Je suis saisi de quatre amendements, n° 17, 25, 33 et 34 pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 17, présenté par M. Charié et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le début du sixième alinéa du texte proposé pour l'article L. 231-12 du code de la construction et de l'habitation :

« e) la justification, en cas de défaillance du constructeur, de l'une des garanties de paiement prévues à l'article 14 de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance, et les modalités de règlement du prix... » (Le reste sans changement.)

L'amendement n° 25, présenté par M. Moyne-Bressand et M. Fèvre, est ainsi rédigé :

« Avant de dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 231-12 du code de la construction et de l'habitation, insérer l'alinéa suivant :

« g) la justification de l'une ou l'autre des garanties de paiement prévues à l'article 14 de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975. »

L'amendement n° 33, présenté par M. Jacquemin, est ainsi rédigé :

« Avant le dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 231-12 du code de la construction et de l'habitation, insérer l'alinéa suivant :

« g) la justification de l'une des garanties de paiement prévues à l'article 14 de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance. »

L'amendement n° 34, présenté par MM. Malandain, Ducout, Laréal et les membres du groupe socialiste, est ainsi rédigé :

« Avant le dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 231-12 du code de la construction et de l'habitation, insérer l'alinéa suivant :

« g) la justification de l'une des garanties de paiement prévues à l'article 14 de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 modifiée. »

La parole est à M. Jean-Paul Charié, pour soutenir l'amendement n° 17.

M. Jean-Paul Charié. Cet amendement aborde une question que nous avons évoquée lors de la discussion générale et à laquelle vous nous avez déjà apporté quelques éléments de réponse. Malheureusement, ils ne sont pas satisfaisants, même si, monsieur le ministre, compte tenu de certaines de vos conditions de travail avec vos collègues, nous comprenons les raisons que vous avancez.

Quel est l'objet de cet amendement ? Il s'agit de faire appliquer la loi de 1975 au cas spécifique de la construction de maisons individuelles.

Monsieur le ministre, nous ne craignons pas de vous dire que, grâce à ce texte, beaucoup de choses vont s'améliorer. Il s'agit d'un débat technique. Nous souhaitons pouvoir voter

des deux mains ce texte, mais nous voulons aller jusqu'au bout de notre logique. Vous nous dites que nous n'avons pas à revoir la loi de 1975, mais nous ne le voulons pas. Vous nous dites que c'est le problème global de toute la sous-traitance qui est posé. Certes, nous prenons acte que M. le ministre du commerce et de l'artisanat s'engage à déposer au printemps de l'année prochaine un projet de loi sur la sous-traitance. Mais nous ne cherchons pas à régler tous les problèmes de sous-traitance.

Nous demandons que soit mentionnée dans votre projet de loi l'un des éléments essentiels de la loi de 1975, qui en comportait trois.

Le premier est d'obliger les partenaires à faire un contrat écrit. C'est réglé.

Deuxième élément essentiel : mentionner dans le contrat écrit un ensemble de dispositions qui vont protéger les deux partenaires. Cela ne se fera pas plus au profit du sous-traitant que de l'acquéreur : c'est l'intérêt des deux.

Le troisième élément est particulièrement fondamental : il s'agit de mentionner, en cas de défaillance du constructeur, et uniquement dans ce cas, l'une des garanties de paiement prévues à l'article 14 de la loi de 1975. Deux solutions sont possibles : la caution ou la délégation de paiement. Il n'est pas question qu'en dehors des cas de défaillance, il y ait une délégation de paiement. Mais en cas de défaillance, il faut être sûr, monsieur le ministre, que l'entreprise sous-traitante sera bien payée.

Faire croire aux sous-traitants de constructeurs de maisons individuelles qu'on les défend en imposant un contrat écrit qui comprendra, certes plusieurs clauses, mais pas la garantie d'être payés, ce n'est pas aller jusqu'au bout de votre logique !

Nous sommes prêts, sur cette question à comprendre vos arguments, mais aussi, pour une fois, à prendre une autre direction que la vôtre.

M. le président. La parole est à M. Alain Moyne-Bressand, pour soutenir l'amendement n° 25.

M. Alain Moyne-Bressand. A titre personnel, mais aussi au nom de mon collègue Charles Fèvre et de l'ensemble du groupe U.D.F., j'approuve totalement les propos que vient de tenir M. Charié. Nous maintenons notre amendement car c'est un texte fondamental sur la sous-traitance.

M. le président. La parole est à M. Michel Jacquemin, pour soutenir l'amendement n° 33.

M. Michel Jacquemin. Je m'associe naturellement à l'argumentation qu'ont défendue les deux précédents orateurs.

Je constate, monsieur le ministre, que la quasi-totalité des groupes politiques représentés dans cet hémicycle sont d'accord pour présenter un amendement ayant le même objet. Ils vous demandent en réalité d'aller jusqu'au bout de votre réflexion. Vous avez déjà fait beaucoup dans votre texte en faveur des sous-traitants, mais certains problèmes demeurent.

Je ne dirai pas que j'ai déposé cet amendement pour demander que l'on applique la loi, je m'exprimerai un peu différemment : comment ne pas accepter que le constructeur apporte la justification de sa capacité à appliquer la loi ? Le contraire pourrait paraître extravagant.

M. le président. La parole est à M. Guy Malandain, pour soutenir l'amendement n° 34.

M. Guy Malandain. Je me réjouis de constater que sur un sujet de cette importance il y a pratiquement unanimité de l'Assemblée nationale, en tout cas des groupes représentés ce soir dans l'hémicycle. Notre collègue Roger Gouhier n'a pas déposé d'amendement et, sans doute, commence-t-il à le regretter. Qu'il s'associe aux quatre amendements en discussion et nous l'accueillerons bien volontiers dans cet effort vers l'unanimité. (Sourires.)

Les sous-traitants sont en principe protégés par la fameuse loi de 1975 qui fut modifiée à deux reprises : une première fois, en janvier 1984, par un amendement du groupe socialiste, et une seconde fois, en janvier 1986, par une proposition de loi du groupe socialiste. Cette loi offre, en principe, avec la caution obligatoire et la délégation de paiement, des garanties suffisantes. En réalité, chacun le sait, ce dispositif fonctionne mal.

D'ailleurs, il doit nous inviter à nous interroger sur tous les systèmes de garantie - y compris celui que nous élaborons avec ce texte -, qui se fondent sur des techniques bancaires de cautionnement ou de garantie. Espérons que celles liées à la loi que nous sommes en train de voter fonctionneront mieux que les mécanismes prévus par la loi sur la sous-traitance dans le cadre des marchés privés, même s'il est vrai qu'elle donne toute satisfaction par son titre II relatif aux marchés publics. Il convient cependant de noter que le présent texte améliore, comme je le soulignerai dans mon explication de vote, la position des sous-traitants, d'une part, avec le contrat écrit - mon collègue vient de le rappeler - et d'autre part avec les modalités de paiement à trente jours, ainsi qu'avec la garantie bancaire du constructeur. Cette dernière garantit bien le sous-traitant pour des travaux qui resteraient à exécuter mais elle ne le garantit pas en cas de non-paiement des travaux qui ont déjà été exécutés. C'est là le rôle de la loi de 1975 et c'est l'objet de notre amendement collectif, dirai-je, que d'ajouter à l'article L. 231-12 du code de la construction le rappel des justifications de la loi de 1975.

Au cours de la discussion générale, M. le ministre Besson a exprimé clairement, au nom du Gouvernement, et en réponse à certaines questions, une proposition dont nous ne mettons pas en cause la solidité du contenu. A partir du moment où le Gouvernement s'est engagé à déposer un projet de loi au mois d'avril, on peut effectivement s'interroger sur l'utilité d'un amendement au présent texte qui ne s'appliquera que dans un an. Mais on peut tout aussi bien soutenir le raisonnement contraire, c'est-à-dire qu'il n'y a aucun risque pour le Gouvernement à accepter l'amendement soutenu par la quasi-unanimité de l'Assemblée nationale puisque, si le Gouvernement tient son engagement - et pour ma part je n'ai aucune raison d'en douter - la disposition en question ne s'appliquera pas. Elle aura simplement la signification d'un message amical, solidaire mais ferme de la part des parlementaires, c'est-à-dire des représentants de la nation, à M. Doubin sur le thème ; présentez votre projet de loi sur la sous-traitance au mois d'avril et ce texte aura le même succès que cet amendement !

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

M. Roger Léron, rapporteur. La commission a examiné deux des amendements en discussion et les a repoussés. Pourquoi ? Parce qu'elle a pensé qu'il n'y avait pas lieu de réserver un sort particulier au problème de la sous-traitance dans le cadre du contrat de construction d'une maison individuelle. D'autres secteurs du bâtiment sont intéressés par la sous-traitance - la réhabilitation, la construction de logements neufs collectifs - mais aussi d'autres activités économiques.

Aussi, dans la mesure où le Gouvernement devait s'engager à régler prochainement l'ensemble des problèmes de sous-traitance, il ne nous a pas semblé utile de mentionner ce problème dans le présent texte de loi qui, par ailleurs, comme on l'a rappelé, comporte des éléments très positifs pour les sous-traitants intervenant dans la construction de maisons individuelles - je pense aux dispositions sur le contrat écrit et les délais de paiement.

M'exprimant maintenant à titre personnel, je dirai qu'étant donné que presque tous les groupes ont déposé des amendements qui vont tous dans le même sens, l'avis de la commission peut sembler un peu dépassé, d'autant que l'argument que vient de développer M. Malandain sur le report à un an de la date d'application de la loi est fort. C'est la raison pour laquelle je m'en remettrai à l'Assemblée pour trancher en toute connaissance de cause.

M. le président. Je vous remercie.

Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué, chargé du logement. Je souhaite vraiment que le débat sur ce point soit très clair.

Lorsque j'ai repris en main ce dossier, les premiers interlocuteurs que j'ai rencontrés ont été les constructeurs de maisons individuelles. Je me suis permis - et sans doute auriez-vous tenu le même langage - de les alerter sur une situation inacceptable, à savoir que le nombre d'acquéreurs de maisons individuelles connaissant un sinistre mais aussi celui des sous-traitants qui n'étaient pas payés constituait une contre-publicité très négative pour leur propre profes-

sion. J'ai vraiment tout fait pour que les garants - aussi bien pour payer les artisans que pour garantir la livraison d'un produit fini, c'est la même somme qui est en cause - acceptent spontanément d'apporter une double garantie.

Dans l'état actuel du dialogue, pour des raisons qui leur sont propres, ils ne veulent pas garantir les sous-traitants. S'ils maintiennent cette position, il est clair que si on en fait une obligation cela aboutira, dans bien des cas, à décourager le recours à la sous-traitance. L'objectif de protection se heurterait finalement à une impossibilité d'application qui irait à l'encontre de l'intérêt des sous-traitants.

Cette attitude des garants nous a conduits à poser le problème d'une manière plus large et à considérer que le meilleur service que l'on puisse rendre aux sous-traitants consistait à introduire dans ce texte des dispositions qui sécurisent les garants et les amènent à évoluer, à changer d'attitude. Je confirme donc bien que c'est cette réalité qui explique que le texte est ce qu'il est et que le renforcement de la protection des sous-traitants est bien l'un de ses objectifs.

Nous cherchons à créer les conditions d'une meilleure application de la loi du 31 décembre 1975, en mettant en relation les acteurs concernés par les dispositifs de garantie de paiement prévus dans cette loi. Ces nouvelles relations seront fondées sur l'écrit et donc la transparence. Les travaux préparatoires du projet de loi ont montré que la loi du 31 décembre 1975 s'appliquait normalement dans des secteurs comme la vente d'immeubles où les marchés de sous-traitance sont établis de façon précise sous forme de contrats écrits préalables à l'exécution des travaux. Ces contrats permettent aux garants d'étudier les opérations et de mesurer l'étendue de leurs obligations.

Au contraire, dans le secteur de la maison individuelle, jusqu'à ce jour - et je suppose que la position des garants est fondée sur les constats antérieurs à la loi elle-même et tant que la loi n'était pas adoptée, ils ne veulent pas changer d'attitude, je peux vous le dire ici - les parties négligent trop fréquemment la rédaction du contrat et, dans ces conditions, donner une garantie pose un problème délicat.

Je ne doute pas, compte tenu des concertations engagées avec les garants, que le vote du projet sera rapidement suivi d'une amélioration notable pour les sous-traitants dans ce domaine.

L'obligation nouvelle du contrat écrit transmis au garant et le dispositif de garantie de livraison sont en effet les meilleures garanties que nous puissions nous donner pour favoriser l'application de la loi de 1975.

Par ailleurs, et pour lever totalement vos inquiétudes, je vous confirme que tant mon collègue du commerce et de l'artisanat, que mon collègue de l'industrie - car le problème affecte d'autres secteurs comme l'habillement au même titre que la construction des maisons individuelles - ont bien la volonté de trouver une solution globale à tous les cas de mauvaise application de la loi de 1975. La réflexion est engagée et doit déboucher, au cours de la session de printemps, sur le dépôt d'un projet de loi.

Dans ce contexte, compte tenu des éléments dont je vous ai très objectivement rendu compte, le Gouvernement ne souhaite pas qu'en l'état, et immédiatement, l'un ou l'autre des amendements présentés, qui ont tous exactement le même objet, soit retenu prématurément.

M. le président. Je vous remercie, monsieur le ministre.

La parole est à M. Léonce Deprez.

M. Léonce Deprez. Monsieur le ministre, si je partage votre analyse sur la plupart des points traités par ce projet, sur ce sujet, je ne peux pas vous suivre. Et vos propos à l'instant renforcent la conviction de ceux - ils appartiennent à l'ensemble des groupes - qui s'associent pour demander que ces amendements soient maintenus.

Monsieur le ministre, accepter que l'on puisse douter demain des sous-traitants, c'est douter dès aujourd'hui du texte de loi que vous nous proposez. En effet, ce dernier a pour objectif de crédibiliser davantage tous ceux qui participent à la construction de maisons individuelles. Pour ce faire, il faut que les banques, car c'est bien les banques que vous désignez quand vous parlez des garants, ne doutent pas de la qualité des sous-traitants ; il faut que les sous-traitants soient sérieux et crédibles aux yeux des acquéreurs et aux yeux des banques.

On ne peut quand même pas accepter que la banque dicte la loi ! La banque, dit la sagesse populaire, « ne prête qu'aux riches ». On ne peut accepter qu'elle ne garantisse que les entreprises d'une certaine taille. Ne pas vouloir garantir les sous-traitants, c'est refuser que l'on garantisse les petits, les obscurs, les sans-grade du bâtiment dont nous avons tous besoin dans nos départements, car ce sont ces petites entreprises et ces artisans, qui ne travaillent que par la sous-traitance, qui font vivre bon nombre de nos villages et de nos communes dans des départements qui souffrent souvent du chômage.

Monsieur le ministre, je vous demande, au nom de mes amis du groupe U.D.F., de bien vouloir accepter que le Parlement dicte la loi, et que ce ne soit pas la banque qui le fasse à sa place.

M. le président. La parole est à M. Jean-Paul Charié.

M. Jean-Paul Charié. Merci, monsieur le président, de bien vouloir nous redonner la parole sur cet amendement important.

Monsieur le ministre, je ne soupçonne pas du tout vos intentions. Pourtant, je vais vous contredire, étant entendu que ce n'est pas l'homme, mais les arguments que je combats.

Vous nous dites que, pour les sous-traitants choisis par des entreprises, ces dernières n'obtiendraient pas la garantie de banques.

M. le ministre délégué, chargé du logement. Des assurances !

M. Jean-Paul Charié. Des assurances, si vous voulez.

Comment, si des entreprises n'obtiennent pas d'assurances pour des sous-traitants qu'elles ont choisis, obtiendra-t-on les garanties de livraison aux prix et délais pour des petites entreprises ? Comment les mêmes banques qui refusent de garantir les sous-traitants pourraient-elles accepter de donner des garanties aux petites entreprises qui vont construire des maisons ? Il y a là, monsieur le ministre, un véritable problème.

S'il faut garantir l'acquéreur, il faut aussi garantir le sous-traitant. Je comprends que vous fassiez état de discussions en cours au sein du Gouvernement, mais en aucun cas on ne peut retenir l'argument bancaire. Dans l'intérêt de tous les partenaires, je crois qu'il faut accepter l'un ou l'autre des amendements.

M. le président. Je vous remercie.

La parole est à M. Michel Jacquemin.

M. Michel Jacquemin. Monsieur le ministre, je me joindrai à mes deux collègues pour vous demander de bien vouloir revenir sur vos propos. Nous ne pouvons pas, dans ce texte, traiter de manière différente les sous-traitants et les constructeurs, apporter des garanties aux uns et pas aux autres.

Vous dites que, du côté des garants, on ne trouvera pas de solution pour les sous-traitants. C'est démontrer à l'évidence qu'il y a là un problème important. J'ai d'ailleurs rappelé dans mon intervention, et vous-même l'avez souligné, que près de 6 000 sous-traitants étaient annuellement mis en difficulté. Les créances impayées représentent de 700 à 800 millions de francs. C'est considérable pour des petites entreprises dont le chiffre d'affaires est modeste.

De ces petites entreprises, du secteur artisanal, on en parle beaucoup quand on traite d'aménagement rural, de restructuration du monde rural. Alors, de grâce, ne leur faisons pas sciemment la peau. Revenons à la raison. Je me permets d'insister, monsieur le ministre.

M. le président. Je vous remercie.

La parole est à M. le ministre délégué.

M. le ministre délégué, chargé du logement. Monsieur le président, je répondrai en quelques mots aux intervenants.

D'abord, je tiens à indiquer qu'ayant siégé quelques années sur ces bancs, la confiance d'une majorité de mes collègues m'a valu de présider, durant deux législatures, l'intergroupe d'études des problèmes de l'artisanat. J'ai donc entendu parler depuis bien longtemps de la question qui nous occupe ce soir et sur ce point, ma conviction est tout à fait établie.

La défense de l'artisanat est, je le confirme, l'un des sujets que j'ai évoqués dès mes premiers contacts avec l'Union nationale des constructeurs de maisons individuelles. Cette

organisation professionnelle s'est montrée soucieuse d'apporter à la profession la qualité qui la mette à l'abri de tous ces scandales que dénonçait très opportunément, éléments de presse à l'appui, Jean-Marie Daillet. Or j'ai été obligé de constater que, sans doute pour des raisons propres aux assureurs, dans un contexte où la transparence et la pratique du contrat écrit n'étaient pas la règle, où ces éléments de sécurité n'étaient pas une habitude, ma demande n'était pas spontanément acceptée. Il y a eu blocage.

Le problème ne concerne nullement les artisans en tant que constructeurs directs puisque, quand ils sont connus, les garanties leur sont accordées. La garantie extrinsèque a été donnée aux artisans constructeurs sans qu'aucune difficulté nous ait été signalée. Mais, manifestement, la réputation de ce secteur suscite, qu'on le veuille ou non, une appréhension de la part des garants.

Je n'ai pas jugé devoir presser le pas en fonction de deux considérations. La première relève de la solidarité avec mon collègue chargé de l'artisanat, qui travaille sur un texte relatif à la sous-traitance et dont je ne peux pas mettre en doute la volonté d'aboutir au cours de la session à venir. La deuxième repose sur une observation simple, une observation convaincante, me semble-t-il : pourquoi introduire une disposition de cette nature dans un texte dont la date d'application sera le 1^{er} janvier 1992, alors que j'ai l'assurance de mon collègue qu'il fera passer un texte d'application plus rapide, puisque sans délais ?

M. Jean-Paul Charié. Il peut y avoir un changement de gouvernement ! A cinq voix près, hier...

M. le ministre délégué, chargé du logement. Je ne peux pas vous dire mieux. Il n'y a pas de contradiction dans ma démarche. Ma volonté était, dès le départ, de régler le problème, pour de multiples raisons. J'observe qu'il y a un blocage. Je pense qu'il faut laisser le temps faire son œuvre. D'avoir clarifié la situation en exigeant un document écrit et la transparence dans les relations va, j'en suis convaincu, changer les attitudes, faire bouger les mentalités. Je suis persuadé que nous aboutirons.

M. Jean-Paul Charié. On aura la garantie. Donc, on va voter l'amendement !

M. le ministre délégué, chargé du logement. Je crois avoir été on ne peut plus complet. L'Assemblée est devant ses responsabilités. J'ai assumé les miennes !

M. le président. Tout à fait.

M. Jean-Paul Charié. Oui, bravo !

M. le président. Mes chers collègues, nous avons longuement débattu de ces amendements. Je vais maintenant, si vous le voulez bien, les mettre aux voix.

Je mets aux voix l'amendement n° 17.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, les amendements n° 33 et 34 tombent.

Je suis saisi de deux amendements, n° 28 et 18, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 28, présenté par M. Jacquemin, est ainsi rédigé :

« Dans le sixième alinéa (e) du texte proposé pour l'article L. 231-12 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : "trente jours", les mots : "sept jours". »

L'amendement n° 18, présenté par M. Charié et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, est ainsi rédigé :

« Dans le sixième alinéa (e) du texte proposé pour l'article L. 231-12 du code de la construction et de l'habitation substituer aux mots : "trente jours", les mots : "dix jours". »

La parole est à M. Michel Jacquemin, pour soutenir l'amendement n° 28.

M. Michel Jacquemin. Cet amendement tend à raccourcir le délai dans lequel le sous-traitant sera payé par le constructeur.

Je voudrais, si vous me le permettez, essayer de bien faire apparaître la différence qu'il y a entre un délai de paiement et un délai de mandatement dont il est, à mon sens, question ici.

Le délai de paiement d'une entreprise est le laps de temps qui s'écoule entre le moment où elle envoie sa situation de travaux, c'est-à-dire le moment où la créance est réellement née, et celui où son compte est crédité. Or, ce dont il s'agit ici, c'est d'un délai de mandatement, c'est-à-dire du délai qui sépare le moment où le constructeur, ayant été payé par le maître d'ouvrage ou par le prêteur, mandate les sommes qu'il doit à son sous-traitant. Cette notion est totalement différente de la précédente.

En réalité, le sous-traitant doit faire face à deux délais successifs : celui qui sépare le moment où il transmet sa situation de travaux au constructeur du moment où ce dernier la transmet à son tour au prêteur, puis le délai qui sépare le moment où le constructeur a la disposition des fonds de celui où il les reverse à son sous-traitant.

Cette distinction, monsieur le ministre, est nécessaire. Il n'est pas question ici de raccourcir le délai de paiement du sous-traitant, qui restera au moins de trente jours, mais simplement d'admettre qu'à partir du moment où le constructeur a la disposition de fonds qui doivent honorer des situations de travaux présentés par le sous-traitant quinze jours ou trois semaines auparavant, il doit transmettre ces fonds dans les délais les plus courts. C'est la raison pour laquelle je demande, par mon amendement n° 28, que le délai soit non pas de trente jours, mais de sept, ce qui correspond aux délais normaux de mandatement que l'administration publique pratique quotidiennement.

M. le président. Je vous remercie.

La parole est à M. Jean-Paul Charlé pour soutenir l'amendement n° 18.

M. Jean-Paul Charlé. Monsieur le ministre, comme M. Jacquemin, j'ai parfaitement conscience qu'il se pose pour nos entreprises un problème de trésorerie. Je propose pour ma part un délai de dix jours au lieu des sept jours souhaités par M. Jacquemin. Mais j'ai surtout voulu déposer ce que j'appellerai un « amendement contre-feu ». En effet, je ne voulais surtout pas que l'on passe de trente à quarante-cinq jours, comme il en fut question un temps, monsieur le rapporteur.

Trente jours, c'est sans doute améliorable. Faut-il prévoir dix jours ? Sept jours ? Dix jours peuvent paraître raisonnables. Je considère qu'en la matière on peut progresser par étapes. Mais, je le répète, ce que je voulais, sans doute comme M. Jacquemin, c'est que l'on n'allonge pas le délai !

En résumé, le Sénat, par un amendement très important, a prévu qu'à partir du moment où l'entreprise principale a reçu les fonds, elle doit avoir payé le sous-traitant dans les trente jours, ce qui est quand même normal puisque c'est de l'argent destiné en fait au sous-traitant. Je crois que dix jours serait mieux, mais, en tout cas, quarante-cinq jours auraient été inacceptables.

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

M. Roger Léron, rapporteur. Je précise à M. Jacquemin que le texte de loi ne parle ni de paiement ni de mandatement, mais de « modalités de règlement du prix ». Je m'en tiendrai à cette formulation.

Faut-il prévoir un délai de trente, de dix ou de quarante-cinq jours ? La commission s'est interrogée sur le point de savoir si elle ne devait pas revenir sur ce qu'avait décidé le Sénat contre le projet initial du Gouvernement. Après discussion, elle a décidé de conserver le délai de trente jours, qui lui a paru convenable.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement est partisan du délai de trente jours, et je souhaite que l'on ne nous fasse pas le procès de vouloir compliquer la tâche de l'artisanat du bâtiment.

Vous êtes un certain nombre de parlementaires à avoir été sollicités, depuis plusieurs années, sur divers problèmes que rencontrait ce secteur. Nous n'avons eu de cesse de chercher à les résoudre. Je citerai le cas de l'assurance construction.

Nous avons pesé de tout notre poids pour qu'il y ait un partage équitable de la charge entre les grandes entreprises et les artisans, et je crois que nous y sommes à peu près parvenus.

De même, nous avons aidé à surmonter les difficultés qui bloquaient complètement le fonctionnement de l'organisme professionnel de qualification et de certification dans le bâtiment, l'O.P.Q.C.B., et permis de faire aboutir le projet « qualité bâtiment », qui représente une sorte de réconciliation de tous les acteurs du secteur. Je pense que vous n'êtes plus l'objet de sollicitations, d'interventions, de démarches sur ce point.

Nous sommes également sur le point d'aboutir aux assouplissements nécessaires en ce qui concerne l'obligation, prévue par les réglementations européennes, d'installer un chronotachygraphe sur tous les véhicules d'artisans, même lorsqu'ils accomplissent de tout petits trajets.

Vous le voyez, le souci de faciliter la tâche des artisans du bâtiment tient une grande place dans les activités de mon ministère et je souhaite que, sur les intentions, il n'y ait pas de malentendu. Mais permettez-moi de penser que, dans cette affaire des délais de paiements, le mieux peut, dans certains cas, devenir l'ennemi du bien.

En fixant un délai de trente jours à compter de la réalisation de la prestation, le texte qui vous est soumis se situe incontestablement à l'avant-garde de la protection des sous-traitants. Il constitue un progrès significatif, d'autant que l'obligation de paiement dans un délai de trente jours s'intègre dans un ensemble d'obligations nouvelles sécurisantes pour le sous-traitant.

J'ajoute que la période des congés payés, durant laquelle les entreprises ferment, a souvent été mise en avant pour justifier le délai de quarante-cinq jours qui est le plus habituellement pratiqué. En réduisant ce délai à trente jours, nous prenons une disposition qui a l'avantage d'être applicable tout au long de l'année sans poser de problème particulier. Il serait donc sage de la conserver.

M. le président. Je vous remercie.

La parole est à M. Michel Jacquemin.

M. Michel Jacquemin. La réponse de M. le ministre ne me satisfait pas totalement, car j'ai l'impression qu'une certaine ambiguïté demeure.

Le délai court-il, comme le dit le texte, « à compter de la date du versement effectué au constructeur » ou, comme vient de le dire M. le ministre, à compter de la date de la réalisation des prestations, ce qui n'est absolument pas la même chose ? En effet, la date de réalisation des prestations peut être bien antérieure à la date de mise des fonds à la disposition du constructeur. Il peut s'écouler trente, voire quarante-cinq jours entre la date de production d'une situation de travaux, c'est-à-dire la réalisation des prestations, et le moment où le prêteur va payer les travaux au constructeur.

Je souhaite que cette ambiguïté soit levée immédiatement, car nous ne parlons pas de la même chose.

M. le président. La parole est à M. Jean-Paul Charlé.

M. Jean-Paul Charlé. Monsieur le président, je suis prêt à retirer mon amendement à condition que M. le ministre réponde aux interrogations de M. Jacquemin. Il est inutile de parler de délais de sept, dix ou trente jours si l'on n'est pas d'accord sur l'interprétation. Je m'appuyais sur le texte du Sénat, mais je vois qu'il peut y avoir une autre interprétation.

L'intérêt de l'entreprise, c'est d'avoir de bons sous-traitants, donc de les payer dans des délais convenables. Dans la mesure, monsieur le rapporteur, où aucun amendement ne tend à porter le délai à quarante-cinq jours, où trente jours constituent un maximum - que l'on peut toujours essayer de réduire à quinze jours, mais cela est laissé à la discrétion de chacun - dans la mesure aussi où un grand débat, qui n'est pas si facile que cela, va s'ouvrir prochainement sur le crédit inter-entreprises, domaine dans lequel les banques ont aussi leur responsabilité, sous réserve d'une réponse favorable à la question de M. Jacquemin, je retire mon amendement.

M. le président. Je vous remercie.

L'amendement n° 18 est retiré.

La parole est à M. Léonce Deprez.

M. Léonce Deprez. Monsieur le ministre, dans toute entreprise, la logique veut que le délai soit fixé à trente jours, mais il est bon que vous répondiez à l'observation de notre collègue pour éviter toute ambiguïté.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Je ne me refuse pas à répondre à la question, dont je reconnais la pertinence.

Il faut se situer dans le contexte du contrat qui sera en exécution. Ce contrat est assorti d'un calendrier des paiements qui a été calculé de telle sorte qu'on évite autant que faire se peut les paiements d'anticipation et que dans toute la mesure du possible on ne diffère en rien ces paiements par rapport à la réalité de la prestation assurée.

Ainsi sont prévus des paiements de 5 p. 100 à la signature du contrat, de 15 p. 100 à la délivrance du permis de construire, de 20 p. 100 à l'achèvement des fondations, de 55 p. 100 déjà à la mise hors d'eau.

Le Sénat ne pouvait sans doute pas écrire le texte autrement qu'il l'a fait. Mais ce texte est à interpréter en se rapportant à ce calendrier des paiements, qui revient bien sensiblement, même si l'on ne peut pas l'assurer avec l'exactitude du jour près, au niveau de prestations assurées. Nous sommes très près de la réalité vécue dans un chantier de construction.

M. le président. La parole est à M. Michel Jacquemin.

M. Michel Jacquemin. Je propose, monsieur le président, de sous-amender mon amendement n° 28, en remplaçant dans le texte du sixième alinéa de l'article L. 312-12 les mots « de la date du versement effectué au constructeur » par les mots « de la date de la réalisation des prestations ».

M. le ministre délégué, chargé du logement. On ne peut pas avoir deux calendriers ! C'est trop compliqué.

M. le président. Monsieur Jacquemin, il ne s'agit pas d'un sous-amendement, et vous ne pouvez pas déposer un nouvel amendement.

Nous en restons donc à votre amendement n° 28, que je mets aux voix.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Deprez a présenté un amendement, n° 27, ainsi rédigé :

« Avant le dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 231-12 du code de la construction et de l'habitation, insérer l'alinéa suivant :

« Devront être jointes au contrat les attestations de responsabilité professionnelle, les attestations d'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers du fonds de commerce ou du fonds artisanal dont le sous-traitant déclare être propriétaire. »

La parole est à M. Léonce Deprez.

M. Léonce Deprez. Il s'agit de préciser que le sous-traitant est bien assuré pour sa responsabilité professionnelle et qu'il est bien propriétaire de son fonds de commerce ou d'artisan.

Mon amendement se justifie, comme je l'expliquais tout à l'heure, par la nécessité de renforcer la crédibilité des sous-traitants.

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

M. Roger Léron, rapporteur. La commission n'a pas examiné cet amendement. Mais elle avait donné son avis sur un amendement identique déposé par M. Charlé, et je dirai pourquoi après qu'il l'aura défendu.

M. le président. M. Charlé a retiré son amendement !

M. Roger Léron, rapporteur. Sans doute parce qu'il avait été convaincu par les arguments de la commission, qui avait demandé son retrait ou, le cas échéant, son rejet !

M. le président. Nous ne connaissons toujours pas les raisons de la commission ! *(Sourires.)* Mais cela ne fait rien ! Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué, chargé du logement. L'amendement de M. Deprez vise à exiger des entreprises sous-traitantes, au moment de la conclusion des contrats de sous-traitance, un certain nombre de justifications établissant leur inscription régulière au répertoire des métiers, la preuve de leur contrat d'assurance responsabilité professionnelle, enfin la preuve de leur droit de propriété sur leur fonds artisanal.

Il semble au Gouvernement que l'entreprise principale ne saurait exiger de la loi une protection qu'elle peut facilement s'accorder à elle-même en procédant avec soin au choix de ses sous-traitants. Il lui appartient de vérifier elle-même qu'ils sont assurés régulièrement, si elle a des doutes, immatriculés au répertoire des métiers, ou même propriétaires de leur fonds artisanal.

Mais il y a un inconvénient plus grand encore dans l'amendement qui nous est proposé. Si l'on demande ces preuves, on écarte automatiquement des marchés de sous-traitance les entreprises qui sont en situation de location-gérance et qui exploitent leur fonds dans des conditions juridiques pourtant parfaitement régulières.

Pour ces raisons, le Gouvernement n'est donc pas favorable à l'exigence de toutes ces justifications, qui peuvent, au demeurant, être satisfaites si l'entreprise principale exerce le minimum de vigilance qu'il lui revient d'exercer.

M. le président. Je vous remercie.

La parole est à M. Léonce Deprez.

M. Léonce Deprez. Monsieur le ministre, j'ai présenté cet amendement dans la logique des propos que j'ai tenus tout à l'heure et des propos que vous avez vous-même tenus.

Pour renforcer les chances des sous-traitants, le problème est d'obtenir pour eux les garanties. Vous avez dit tout à l'heure que les banques hésitaient à se porter garantes. Si l'on veut garantir les sous-traitants, il faut qu'eux-mêmes présentent des garanties.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Tous les arguments, hélas ! sont à double tranchant.

M. Jean-Paul Charlé. Je l'ai dit dans mon introduction !

M. le ministre délégué, chargé du logement. Si j'étais un garant potentiel hésitant à garantir la sous-traitance, je dirais qu'il y a des parlementaires qui ont les mêmes préventions que moi et qui profitent de la loi pour exiger telle ou telle chose ! *(Sourires.)*

Le vrai problème réside pour une large part dans l'élimination des sous-traitants en location-gérance.

Pour cette raison, il me paraît préférable de laisser le texte en l'état.

M. Jean-Paul Charlé. Il a raison !

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

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Charlé et les membres du groupe du Rassemblement pour la République ont présenté un amendement, n° 20, ainsi rédigé :

« Compléter le texte proposé pour l'article L.231-12 du code de la construction et de l'habitation par l'alinéa suivant :

« Tant que la convention de sous-traitance ne comportera pas toutes les énonciations précitées, le constructeur ne pourra engager contre le sous-traitant aucune action en responsabilité relative à l'exécution des travaux confiés. Il demeurera néanmoins tenu de respecter les obligations contractuelles souscrites par lui envers le sous-traitant. »

La parole est à M. Jean-Paul Charlé.

M. Jean-Paul Charlé. Monsieur le rapporteur, nous sommes dans un débat parlementaire. Cela signifie que nous sommes là pour « parler ». *(Rires et exclamations sur les bancs du groupe socialiste.)*

J'admets que cet amendement pose problème, mais je tenais à le défendre afin de pouvoir fournir quelques explications.

Cet amendement prévoit que, à partir du moment où l'accord entre une entreprise et un sous-traitant n'aura pas été écrit, l'entreprise ne pourra se retourner contre le sous-traitant.

Mais, dans le même temps, si l'on veut encourager le contrat écrit - et même quasiment obliger les sous-traitants à exiger un contrat écrit -, il faut renoncer à défendre cet amendement. A la limite, il faut dire aux sous-traitants : « Si vous sous-traitez en dehors d'un contrat écrit, vous pourrez quand même être attaqués ! »

Sous le bénéfice de ces réflexions, je retire l'amendement.

M. le ministre délégué, chargé du logement. Très bien !

M. Guy Malandain. Tous ces amendements ne sont que des prétextes pour intervenir !

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

ARTICLE L. 232-1 DU CODE
DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

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

« Dans le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 232-1 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : "de clos et de couvert", les mots : "de mise hors d'eau et hors d'air". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Roger Léron, rapporteur. Cet amendement a pour objet de remplacer les mots : « de clos et de couvert » par les mots : « de mise hors d'eau et hors d'air », qui nous semblent plus adaptés à la maison individuelle.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement n'est pas opposé à cet amendement.

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

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

« Compléter le septième alinéa (f) du texte proposé pour l'article L. 232-1 du code de la construction et de l'habitation par les mots : "ou par tout autre professionnel de la construction titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission." »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Roger Léron, rapporteur. C'est un amendement de conséquence.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. C'est également mon avis.

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

M. le président. M. Charité et les membres du groupe du Rassemblement pour la République ont présenté un amendement, n° 21, ainsi rédigé :

« Compléter le texte proposé pour l'article L. 232-1 du code de la construction et de l'habitation par l'alinéa suivant :

« Le contrat de louage d'ouvrage n'entrant pas dans le champ d'application de l'article L. 231-1, sous-traité à au moins 25 p. 100 de la valeur des travaux et portant de la fondation à la mise hors d'air d'une construction devra respecter les dispositions des articles L. 232-1 et L. 232-2. »

La parole est à M. Jean-Paul Charité.

Plusieurs députés du groupe socialiste. Il le retire !

M. Jean-Paul Charité. Non ! Pas à chaque fois, mes chers collègues !

Il s'agit là, monsieur le ministre, du cas d'une entreprise qui travaille sur une construction sans fourniture de plan, qui s'engage à travailler depuis la fondation jusqu'à la mise hors d'air, mais qui va sous-traiter jusqu'à 25 p. 100 des travaux. Ce cas-là n'était pas compris dans les dispositions que vous avez présentées.

Donc, il ne s'agit pas des entreprises qui travaillent par lots ni de celles qui réalisent seules l'ensemble des travaux. Il s'agit des entreprises qui concluent un contrat de construction de la fondation jusqu'à la mise hors d'air d'une maison, mais qui, en fait, sous-traitent lot par lot ou totalement les travaux.

Monsieur le ministre, mes chers collègues, il me paraît sain, parce que nous avons eu des expériences malheureuses, que les dispositions des articles L. 232-1 et L. 232-2 soient applicables dans ce cas.

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

M. Roger Léron, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement. Elle a en effet estimé qu'il ne fallait pas compliquer le texte à l'excès, ce qui pourrait avoir comme conséquence de le rendre totalement inapplicable.

M. Charité et M. Moyné-Bressand ont d'ailleurs reconnu qu'il fallait éviter les surréglementations et les complexités. L'application des dispositions proposées par M. Charité nécessiterait l'intervention d'un grand nombre de contrôleurs et je ne vois vraiment pas comment nous pourrions le faire.

Je propose donc à l'Assemblée de repousser cet amendement.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement a le même avis que la commission, pour deux raisons.

Premièrement, monsieur Charité, un tel amendement tend à limiter la passation de contrats de sous-traitance pour les entreprises qui ne sont pas soumises à l'obligation de garanties. Il ne permet pas, par exemple, à un maçon-couvreur de sous-traiter les travaux de couverture sous prétexte qu'il représente plus de 25 p. 100 du montant total des travaux. Je ne suis pas certain que cette disposition puisse favoriser les artisans et les petites entreprises.

Deuxièmement, le Gouvernement a eu le souci, dans ce projet, de clarifier la situation des acquéreurs et de simplifier les différents contrats. L'amendement proposé conduirait à complexifier ce dispositif puisque, pour son application, il faudrait vérifier, d'une part, que le contrat ne correspond pas à des travaux couvrant le gros œuvre et le hors d'air et, d'autre part, que la sous-traitance ne représente pas plus de 25 p. 100 du montant des travaux.

M. Jean-Paul Charité. C'est faisable !

M. le ministre délégué, chargé du logement. Je crois qu'on peut se dispenser de cette complexité.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 21.
(L'amendement n'est pas adopté.)

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

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

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

Articles 1^{er} bis. 2 et 3

M. le président. « Art. 1^{er} bis. - A l'article 1792-5 du code civil, les mots : "soit d'exclure la garantie prévue à l'article 1792-3" sont remplacés par les mots : "soit d'exclure les garanties prévues aux articles 1792-3 et 1792-6". »

Personne ne demande la parole ?...

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

(L'article 1^{er} bis est adopté.)

« Art. 2. - Dans l'article L. 241-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : "L. 231-2" sont remplacés par les mots : "du paragraphe I bis de l'article L. 231-3". » - (Adopté.)

« Art. 3. - Dans l'article L. 241-3 du code de la construction et de l'habitation, les mots : "ou d'un contrat régi par les articles L. 231-1 et L. 231-2" sont remplacés par les mots : "ou de l'un des contrats régis par les articles L. 231-1 et L. 232-1". » - (Adopté.)

Article 4

M. le président. « Art. 4. - Sont insérés dans le code de la construction et de l'habitation les articles L. 241-8 et L. 241-9 ainsi rédigés :

« Art. L. 241-8. - Sera puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 15 000 francs à 250 000 francs, ou de l'une de ces deux peines seulement, tout constructeur au sens de l'article L. 231-1 ou quiconque entreprend l'exécution au moins des travaux de gros œuvre, de clos et de couvert pour un immeuble mentionné à l'article L. 232-1, sans avoir conclu un contrat écrit ou sans avoir obtenu la garantie de livraison prévue à ces articles.

« Ces infractions peuvent être constatées et poursuivies dans les conditions fixées par les articles 45 (premier et troisième alinéas), 46, 47 et 52 de l'ordonnance n° 86-1243 du 1^{er} décembre 1986 relative à la liberté des prix et de la concurrence.

« Art. L. 241-9. - Sera puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 8 000 francs à 125 000 francs, ou de l'une de ces deux peines seulement, quiconque, chargé de l'une des opérations mentionnées à l'article L. 241-8, n'aura pas conclu par écrit un contrat de sous-traitance avant l'exécution des travaux de chacun des lots de l'immeuble. »

ARTICLE L. 241-8 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n° 22 et 42, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 22, présenté par M. Charié et les membres du groupe Rassemblement pour la République, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le début du premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 241-8 du code de la construction et de l'habitation :

« Sera puni d'une amende de 15 à 100 p. 100 de la valeur toute taxe comprise du contrat tout constructeur au sens de l'article L. 231-1... » (le reste sans changement.)

L'amendement n° 42, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

« Après les mots : "deux peines seulement", rédiger ainsi la fin du premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 241-8 du code de la construction et de l'habitation : ", quiconque, tenu à la conclusion d'un contrat par application de l'article L. 231-1 ou de l'article L. 232-1, aura entrepris l'exécution des travaux sans avoir conclu un contrat écrit ou sans avoir obtenu la garantie de livraison définie à l'article L. 231-5". »

La parole est à M. Jean-Paul Charié, pour soutenir l'amendement n° 22.

M. Jean-Paul Charié. Je défendrai en même temps, monsieur le président, l'amendement n° 22 et l'amendement n° 23 qui ont le même objet.

Il s'agit, d'une part, de supprimer la notion d'emprisonnement. Je ne vais pas, à cette heure-ci, faire un grand dégagement sur ce que l'on pourrait appeler une véritable provocation. On a, surtout la semaine dernière, vu des gens casser des vitrines, voler des biens, prendre le fruit du travail des autres, sans même être poursuivis. Dans ces conditions, ce serait une véritable provocation de maintenir cette notion d'emprisonnement.

Il faut cependant que la loi soit efficace. Elle ne le sera que si les amendes sont dissuasives. Or une amende est dissuasive quand on la fixe non en valeur absolue, mais en valeur relative. Dans le cas présent, de 15 p. 100 à 100 p. 100 de la valeur de la transaction.

Je propose donc de supprimer les peines de prison, qui, d'ailleurs, ne seront, je pense, jamais appliquées dans ce domaine. Supprimons également l'amende prévue, mais maintenons tout de même le principe du domaine pénal, car, dans le domaine civil, on pourrait prévoir une injonction, mais non des pénalités.

Tel est l'objet de ces deux amendements.

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

M. Roger Léron, rapporteur. La commission a repoussé l'amendement n° 22 - comme d'ailleurs l'amendement n° 23 - mais je ne parlerai pour l'instant que du premier.

Elle a jugé inopportun de créer une exception en matière de droit pénal en créant des amendes dont le montant est fixé par rapport à une valeur déterminée - 15 p. 100 à 100 p. 100, comme vient de le dire M. Charié.

De plus, il nous a semblé que cet amendement risquait de désavantager les petits constructeurs.

Nous ne nous sommes donc pas placés sur le terrain de l'emprisonnement. Mais nous avons repoussé cet amendement.

M. le président. La parole est à M. le ministre délégué, pour soutenir l'amendement n° 42 et donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 22.

M. le ministre délégué, chargé du logement. L'amendement du Gouvernement est purement rédactionnel. Il tend simplement à améliorer la rédaction du Sénat en revenant au texte initial du Gouvernement.

L'amendement de M. Charié n'obtient pas notre accord. Il serait logique de prendre pour base le prix du contrat s'il s'agissait d'une amende civile, c'est-à-dire d'un dédommagement de l'accédant. Ce n'est pas le cas puisqu'il s'agit d'une amende pénale qui a pour critère le non-respect d'une disposition touchant à la forme d'un contrat et qui est sans rapport avec le prix de la maison.

L'infraction ne peut être sanctionnée plus sévèrement pour une construction très chère que pour une maison modeste. Le juge pénal doit demeurer libre de fixer le montant de l'amende en fonction de la gravité de l'infraction sans être lié par d'autres critères.

En règle générale, et notamment dans le code de la construction et de l'habitation, les amendes sont fixées selon ce principe et il convient d'observer que les exceptions en matière pénale concernent des cas où il y a non pas infraction formelle, mais détournement d'un bien. C'est le cas du recel, avec l'article 460 du code pénal, ou de l'abus des biens d'un mineur, avec l'article 406 du code pénal.

Dans de telles hypothèses, il est logique que l'amende soit proportionnée à la valeur du bien, qui est le critère direct de la gravité du délit. Ce n'est pas le cas qui nous préoccupe et l'amendement n° 22 nous semble de ce fait inopportun.

Le Gouvernement émet par conséquent un avis défavorable, souhaitant que soit retenue la rédaction qu'il propose dans l'amendement n° 42.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 22. (L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 42. (L'amendement est adopté.)

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

« Dans le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 241-8 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : "de clos et de couvert", les mots : "de mise hors d'eau et hors d'air". »

Cet amendement tombe.

ARTICLE L. 241-9 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

M. le président. M. Charié et les membres du groupe du Rassemblement pour la République ont présenté un amendement, n° 23, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le texte proposé pour l'article L. 241-9 du code de la construction et de l'habitation :

« Sera puni d'une amende de 15 à 100 p. 100 de la valeur toutes taxes comprises du contrat quiconque, chargé de l'une des opérations mentionnées à l'article L. 241-8, n'aura pas conclu par écrit un contrat de sous-traitance ou satisfait à toutes les obligations exigées par l'article L. 231-12. »

Cet amendement a déjà été soutenu. La commission et le Gouvernement se sont exprimés. Je le mets aux voix.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Fèvre a présenté un amendement, n° 40, ainsi libellé :

« Après les mots : "n'aura pas", rédiger ainsi la fin du texte proposé pour l'article 241-9 du code de la construction et de l'habitation : "satisfait aux obligations contenues à l'article L. 231-12". »

La parole est à M. Charles Fèvre.

M. Charles Fèvre. Nous avons adopté tout à l'heure l'amendement n° 25 à l'article L. 231-12 du code de la construction qui visait à l'extension des sanctions pénales. L'amendement n° 40 est un amendement de conséquence.

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

M. Roger Léron, rapporteur. La commission n'a pas émis d'avis. N'ayant pas d'opinion à titre personnel, je m'en remets à la sagesse de l'Assemblée.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement comprend la volonté de protection renforcée qui inspire l'amendement de M. Fèvre. Mais il pense néanmoins qu'un excès de pénalisation peut nuire en définitive à l'objectif visé. Il lui paraît en effet difficile d'admettre que l'absence d'une seule énonciation du contrat puisse entraîner automatiquement une sanction pénale relativement lourde. Parmi ces énonciations, il y a par exemple l'adresse du maître de l'ouvrage ou le défaut d'adresse du maître d'œuvre ; on ne voit pas que cela puisse être sanctionné aussi lourdement. Il semble au Gouvernement que la sanction de la nullité civile, qui dans ce cas pourra s'appliquer au contrat, sera au moins aussi efficace. Pour ces raisons, il n'est donc pas favorable à l'amendement.

M. le président. Je vous remercie.

La parole est à M. Charles Fèvre, pour répondre au Gouvernement.

M. Charles Fèvre. Je comprends tout à fait vos réserves monsieur le ministre délégué. Mais quant on relit l'article L. 231-12 et qu'on le compare à l'article L. 241-9, on s'aperçoit que ces peines sont prévues pour quiconque n'aura pas conclu par écrit un contrat de sous-traitance.

Le début de l'article L. 231-12 est ainsi rédigé : « Le constructeur est tenu de conclure par écrit les contrats de sous-traitance », ce qui signifie que toutes les mentions figurant aux divers paragraphes doivent être observées. On ne peut soutenir que les sanctions ne s'appliquent pas lorsqu'on oublie l'une des mentions. Dès l'instant où il y a un contrat de sous-traitance, on doit respecter toutes les mentions figurant à l'article L. 231-12.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. J'indique à M. Fèvre que la sanction pénale s'applique en cas de défaut du contrat. Si le contrat existe mais qu'on a oublié une énonciation secondaire, la nullité civile suffit, il n'est pas besoin de prévoir des sanctions. Telle est la démarche du Gouvernement.

M. le président. Je vous remercie.

Je mets aux voix l'amendement n° 40.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 4 du projet de loi, modifié par l'amendement adopté.

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

Articles 5 à 7

M. le président. « Art. 5. - Dans l'article L. 242-2 du code de la construction et de l'habitation :

« 1° au deuxième alinéa, les mots : « et L. 222-3, alinéa premier, e) » sont remplacés par les mots : « , L. 222-3, alinéa premier, et L. 232-1 » ;

« 2° au troisième alinéa, la mention de l'article L. 231-1 e) est remplacée par celle de l'article L. 231-2 e) ;

« 3° le cinquième alinéa est ainsi rédigé : « La nature des garanties énoncées à l'article L. 222-3, alinéa premier, e) ainsi que leurs modalités » ;

« 4° il est ajouté un alinéa ainsi rédigé : « Les conditions et modalités d'application des articles L. 231-1 à L. 231-12. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 5.

(L'article 5 est adopté.)

« Art. 6. - I. - Le titre VII du livre II du code de la construction et de l'habitation devient le titre VIII du même livre et son article unique L. 271-1 devient l'article L. 281-1.

« II. - Le titre VII du livre II du code de la construction et de l'habitation est intitulé : « Dispositions relatives au délai de rétractation dont disposent les acquéreurs » et comprend un chapitre unique ainsi rédigé :

« Chapitre unique

« Art. L. 271-1. - Ainsi qu'il est dit à l'article 20 de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles : « Tout acte sous seing privé ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles neufs d'habitation, les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, ne devient définitif qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'acquéreur non professionnel a la faculté de se rétracter, chaque fois que la loi ne lui donne pas un délai plus long pour exercer cette faculté.

« Lorsque le contrat définitif est précédé d'un contrat préliminaire, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'au contrat préliminaire.

« L'acte est adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'acquéreur. Le délai de rétractation mentionné au premier alinéa court à compter de la réception de cette lettre par l'acquéreur. Celui-ci peut exercer sa faculté de rétractation avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. » - (Adopté.)

« Art. 7. - Les dispositions de la présente loi entreront en vigueur le premier jour du douzième mois suivant celui de sa publication au *Journal officiel* de la République française. » - (Adopté.)

Vote sur l'ensemble

M. le président. Dans les explications de vote, la parole est à M. Léonce Deprez.

M. Léonce Deprez. Monsieur le ministre, nous avons beaucoup travaillé en commission mais la séance publique a largement prolongé nos travaux de commission. Notre dialogue doit aboutir à l'adoption de ce texte. Le groupe U.D.F., pour sa part, le votera.

Ce projet vise à relancer la construction individuelle. Il faut reconnaître que l'activité du bâtiment a connu une chute grave depuis dix ans. Vous l'avez d'ailleurs dit vous-même, en soulignant que la maîtrise de l'inflation avait abouti à un choc, à des taux d'intérêt élevés et à la sous-consommation des P.A.P. Vous avez compris que la relance était indispensable à l'économie de notre pays et que les Français veulent des maisons individuelles. Nous avons noté votre décision de prévoir dans la loi de finances une dotation supplémentaire pour les prêts P.A.P., qui passeraient de 33 000 à 40 000, alors que l'objectif est de 50 000. Nous ne pouvons que donner notre assentiment à une telle orientation.

J'ai également noté votre engagement de garantir la sous-traitance ainsi que la date du rendez-vous avec M. Doubin. Nous devons défendre la sous-traitance parce qu'elle est à la base de l'activité du bâtiment dans nos départements.

La défendre, c'est défendre les P.M.E. du bâtiment, sur lesquelles repose une part essentielle de l'activité économique et qui sont la clé de la lutte contre le chômage. Car le bâtiment offre de nombreux débouchés aux demandeurs d'emploi.

Il faut restaurer la confiance des accédants en leur donnant la certitude que leurs maisons seront bâties dans les délais et au prix convenu, en responsabilisant l'ensemble des acteurs qui participent à la construction. Il faut moraliser la profession et faire progressivement disparaître les éléments dont la qualité est inférieure. Nous ne pouvons qu'approuver cet objectif. Je connais, comme tous mes collègues, des cas douloureux d'accédants à la propriété qui se sont trouvés face à des constructeurs en faillite dont les sous-traitants restaient introuvables. Leur situation est parfois insoluble car ils ne disposent d'aucun recours. Il était donc plus que temps de prendre des mesures. C'est ce que fait cette loi.

Vous avez souligné votre volonté de favoriser l'information des candidats acquéreurs. L'application de la loi sur le surendettement ne peut qu'y participer.

Enfin, nous avons noté le renforcement des garanties offertes tant aux constructeurs qu'aux accédants. Je n'insiste pas sur ce point. Rappelons que, en 1989, 4 000 chantiers sur 180 000 sont restés inachevés du fait de la faillite des constructeurs.

Pour toutes ces raisons, nous ne pouvons que donner notre assentiment à ce projet de loi, en espérant que les décrets d'application qui suivront son adoption permettront de favo-

riser la relance de la construction individuelle, indispensable à l'équilibre de l'économie nationale et des économies de nos régions.

M. le président. Je vous remercie, mon cher collègue.
La parole est à M. Guy Malandain.

M. Guy Malandain. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, bien entendu le groupe socialiste votera le projet de loi, et pour deux raisons.

D'abord, il s'inscrit dans une série de lois et de décrets élaborés en concertation avec la profession, qui mettent en œuvre une politique de la construction et du logement pertinente et intelligente. Cette politique qui tend à faire du droit au logement une réalité commence à porter ses fruits. Il reste des étapes à franchir. Mais au rythme où vous nous présentez, monsieur le ministre, des textes soigneusement élaborés pour répondre à des besoins évidents, nous arriverons dans les années qui viennent à nous doter d'une politique du logement tout à fait efficace. L'idée est venue, il y a dix ans, de M. Daillet ici présent. En voici aujourd'hui la mise en œuvre.

La deuxième raison qui justifie le vote positif du groupe socialiste réside dans le contenu même du texte, qui vise à la protection de l'acquéreur, donc du client, en même temps qu'à sa responsabilisation.

Il vise aussi à la protection des sous-traitants, dont on sait qu'il ont été dans le bâtiment, dans la maison individuelle, mais aussi ailleurs, tant de fois victimes de mauvais ou de faux professionnels, à la professionnalisation des constructeurs et à la responsabilisation des financiers par le biais de la garantie.

Après avoir relevé ces aspects positifs dans le texte du Gouvernement, je ferai deux remarques qui ne changeront bien entendu par notre vote mais auxquelles il faut prendre garde.

D'abord, ce texte est déjà bien compliqué et, fort heureusement, nous n'avons pas suivi M. Charlé dans sa boulimie d'amendements.

Quand je l'ai entendu dire tout à l'heure qu'il faudrait être très pédagogique et expliquer, puis quand je l'ai vu présenter un amendement toutes les deux minutes, ce qui a fait qu'on n'y comprenait plus rien, je me suis dit en moi-même que le contenu actuel de la loi était déjà très chargé.

M. Jean-Paul Charlé. Ce n'est pas gentil, monsieur Malandain !

M. Guy Malandain. Il ne faudrait pas que, pour atteindre les objectifs que j'ai définis tout à l'heure, on aboutisse à un texte dont la complexité entraînerait une série de nouveaux conflits imprévus. Il y aura donc lieu, lors des dernières lectures, d'examiner si l'on ne peut pas faire quelques synthèses sur un certain nombre d'articles ; à trop protéger, on ne protège plus du tout.

M. Jean-Paul Charlé. Très juste !

M. Guy Malandain. Nous avons déjà évoqué la deuxième question lors de nos échanges sur la sous-traitance ; c'est le problème des garanties bancaires, des garanties financières. Je soulignais en présentant l'amendement que ce qui avait mal fonctionné dans la loi de 1975, c'était bien le système de caution bancaire. Ce qui risque de mal fonctionner, et je ne le souhaite pas, c'est le système de garantie bancaire qui est le pivot du texte que nous allons adopter.

Il pourrait ne pas fonctionner de deux façons. Premièrement, parce qu'il y aurait une insuffisance d'engagement des garants, en nombre et en diversité. Il pourrait aussi fonctionner de façon perverse à un deuxième niveau. Et je pense que l'observation faite au bout d'un an d'application de la loi sera très utile. Finalement, dans un endroit donné, on pourrait se mettre d'accord entre systèmes bancaires pour éliminer une partie de la concurrence en refusant la garantie à un certain nombre de petites entreprises...

M. Jean-Paul Charlé. Et voilà !

M. Guy Malandain. ... sous prétexte qu'elles gêneraient d'autres entreprises dans leur extension. Je pense que le texte permet d'éviter ce risque à condition qu'il y ait une très grande vigilance et un suivi de l'application de la loi. Sinon, nous aurions fait tous ensemble un travail fort utile mais qui pourrait se révéler pervers en certains endroits. Une surveillance étroite s'impose donc.

M. Léonce Deprez. Exactement !

M. Guy Malandain. Cela dit, nous voterons ce texte, qui vient à point nommé rendre un service attendu à la construction de maisons individuelles, en espérant que la responsabilisation de tous évitera les ennuis que chacun a pu répertorier et dont différents orateurs ont souligné le nombre. *(Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste.)*

M. le président. Je vous remercie.

La parole est à M. Jean-Paul Charlé.

M. Roland Belx. Encore ?

M. Guy Malandain. On aurait pu nous l'épargner !

M. Jean-Paul Charlé. Monsieur Malandain, il n'était ni en mon pouvoir ni dans mon intention de vous empêcher de déposer des amendements. Vous ne pouvez pas relever le fait que j'ai déposé beaucoup d'amendements et me le reprocher. Vous pouviez déposer vos propres amendements ! J'aurais de cette façon pris la parole toutes les quatre minutes au lieu de la prendre toutes les deux minutes. En fait, vous constatez avec moi que ce texte n'est pas parfait, qu'il mérite d'être amélioré.

Monsieur le ministre, mon collègue Claude Dhinnin et l'ensemble des membres du groupe R.P.R. relèvent à l'issue de ce débat plusieurs points.

Un certain nombre d'amendements ont été adoptés, d'autres ont été retirés avec votre engagement de travailler au problème d'ici à la deuxième lecture au Sénat et à l'Assemblée nationale. Je veux parler des questions liées au permis de construire, au titre de propriété, à la définition du maître de l'ouvrage.

Enfin, il nous reste quelques questions sur les vices apparents, sur le comportement des banques et sur les garanties de paiement. Quant aux amendements acceptés, ils portent non seulement sur le code de l'urbanisme mais aussi sur les garanties de paiement pour les sous-traitants - et nous tenions beaucoup à ce dernier point - ainsi que sur la liste des personnes habilitées. Je pense par ailleurs qu'il est bon que les gens puissent aller sur un chantier.

Hier, nous avons voté pour « la motion de censure ». On a beaucoup parlé du « petit trou » de M. le Premier ministre. Aujourd'hui, nous n'allons pas lui construire une maison mais nous allons quand même voter ce texte à l'unanimité. Pourquoi ? Parce que c'est un débat technique et que nous voulons tous préserver l'acquéreur et le constructeur. Nous vous faisons confiance parce que vous vous êtes engagé à ce que, d'ici à la seconde lecture, les quelques points qui restent à résoudre soient réglés.

M. le président. Je vous remercie.

La parole est à Michel Jacquemin.

M. Michel Jacquemin. Monsieur le ministre, au terme de cette discussion, le groupe U.D.C. voudrait saluer l'esprit positif et la sérénité qui ont présidé, d'une part, à l'élaboration de ce texte et, d'autre part, à l'ensemble de la discussion parlementaire, au Sénat comme à l'Assemblée nationale. Les formations politiques ont débattu de problèmes techniques souvent complexes, tout en poursuivant les mêmes objectifs, à savoir la clarification des relations entre les différents acteurs de la construction et - préoccupation que nous devons mettre au premier rang - la protection du consommateur.

Nous avons insisté sur la nécessité de poursuivre l'effort de réflexion sur les problèmes difficiles de la sous-traitance. Je me permets de réinsister sur ce point. Je reconnais que vous nous avez apporté un certain nombre d'apaisements et je sais qu'un certain nombre de vos collègues, notamment M. Doubin, s'en préoccupent également, mais nous comptons bien reprendre, dans des délais rapprochés, la discussion sur ce sujet.

J'avais souhaité dans mon propos introductif qu'une évaluation de l'application de ce texte soit réalisée au bout d'un certain temps. Je réitère mon souhait. Si j'ai bien conscience que, en une matière aussi complexe, tout ne sera pas forcément résolu par le projet de loi discuté ce soir, je pense qu'il sera utile d'en évaluer les effets.

Naturellement, le groupe de l'U.D.C. votera le projet de loi saluant ainsi une avancée indéniable...

M. Jean-Marie Daillet. Considérable !

M. Michel Jacquemin. ... et considérable, c'est vrai, dans la réglementation et la législation concernant l'acte de construire. (*M. Jean-Marie Daillet applaudit.*)

M. le président. Je vous remercie.

La parole est à M. le ministre délégué.

M. le ministre délégué, chargé du logement. Quelques mots très rapides, monsieur le président, d'abord pour remercier les parlementaires qui viennent, au nom de leurs groupes respectifs, d'expliquer leur vote.

J'ai bien entendu l'adhésion de M. Daillet qui, ainsi qu'on l'a rappelé ce soir, avait souhaité depuis fort longtemps que le problème soit réglé. Il aura sans doute été comme moi très heureux d'entendre ces explications de vote exprimant une unanimité en faveur du projet de loi.

Il n'y a donc pas de désaccord sur un texte qui est effectivement essentiel et qui fait suite à celui que vous avez bien voulu adopter au printemps dernier sur le logement des plus démunis, lequel débouche sur un travail important dans tous nos départements.

Je profite d'ailleurs de l'occasion pour dire aux parlementaires qui ont soutenu ce dernier texte que ses dispositions courageuses sont mises progressivement en œuvre. Le ministère du logement a été mobilisé aussitôt après l'adoption de la loi du 31 mai : dans un délai d'un peu plus de trois mois, après avoir été examinés par le Conseil national de l'habitat et le Conseil d'Etat, tous les textes d'application sont parus...

M. Jean-Paul Charlé. C'est vrai !

M. le ministre délégué, chargé du logement. ... et tous ceux qui sont chargés de cette application s'attellent à leur tâche.

M. Jean-Paul Charlé. Il faudrait qu'il en soit de même pour tous les textes !

M. le ministre délégué, chargé du logement. S'agissant d'un texte précédent, monsieur Malandain, vous aviez eu un rôle déterminant : je veux parler de la loi du 6 juillet 1989, dont l'objectif était un objectif d'équilibre. Il semble, à l'usage et compte tenu du recul dont nous disposons avec les seize mois de mise en œuvre, que cet équilibre ait effectivement été atteint.

Pièce après pièce, c'est une politique du logement globale que nous nous efforçons, Michel Delebarre et moi-même, de mettre en œuvre, sur les instructions du Premier ministre et dans le cadre de la priorité accordée au logement social et marquée très clairement par le Président de la République.

Je remercie le Parlement de s'associer à cette étape, laquelle ne prétend pas apporter de conclusion dans un domaine, celui de la construction, qui appelle encore des développements. Mais de cela nous aurons l'occasion de reparler, et nous travaillerons de nouveau ensemble sans doute à la session de printemps.

Après avoir remercié l'ensemble des parlementaires qui se sont impliqués dans la discussion de ce texte, mes derniers mots seront pour vous remercier, monsieur le président, vous et vos collaborateurs, pour avoir permis, bien que nous soyons allés jusqu'à une heure avancée de la nuit, que nos travaux se déroulent dans les meilleures conditions et se concluent d'une façon à laquelle nous ne pouvons que tous adhérer. (*Applaudissements.*)

M. le président. Monsieur le ministre, je vous remercie à mon tour.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je vais mettre aux voix l'ensemble du projet de loi.

Je ne suis saisi d'aucune demande de scrutin public ?...

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

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

M. le président. Je salue, moi aussi, cette unanimité. (*Applaudissements.*)

Mes chers collègues, je vais suspendre la séance jusqu'à une heure vingt, heure à laquelle l'Assemblée pourra prendre acte, soit de l'adoption du projet de loi de finances pour 1991, soit du dépôt d'une motion de censure.

Suspension et reprise de la séance

M. le président. La séance est suspendue.

(*La séance, suspendue le mercredi 21 novembre 1990 à une heure quinze, est reprise à une heure vingt.*)

M. le président. La séance est reprise.

3

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 1991

Prise d'acte de l'adoption du projet de loi

M. le président. Aucune motion de censure n'ayant été déposée dans le délai de vingt-quatre heures prescrit par l'article 49, alinéa 3, de la Constitution, l'Assemblée prend acte, en application de l'article 155 du règlement, de l'adoption, en première lecture, du projet de loi de finances pour 1991 dans le texte qui a été inséré en annexe du compte rendu de la deuxième séance du 19 novembre 1990. (*Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste.*)

M. Roland Beix. Voilà une bonne nouvelle !

M. le président. Le projet de loi de finances pour 1991 va être immédiatement transmis au Sénat, qui pourra ainsi en commencer la discussion cet après-midi.

Cette prise d'acte étant intervenue, la séance prévue pour ce matin à dix heures est supprimée.

4

DÉPÔT D'UN PROJET DE LOI MODIFIÉ PAR LE SÉNAT

M. le président. J'ai reçu, transmis par M. Premier ministre, un projet de loi, modifié par le Sénat, relatif à l'exercice sous forme de sociétés des professions libérales soumises à un statut législatif ou réglementaire ou dont le titre est protégé.

Le projet de loi est renvoyé à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République.

Il sera imprimé sous le numéro 1719 et distribué.

5

ORDRE DU JOUR

M. le président. Aujourd'hui, à quinze heures, première séance publique :

Questions au Gouvernement ;

Discussion, en lecture définitive, du projet de loi n° 1711 organisant la concomitance des renouvellements des conseils généraux et des conseils régionaux ;

Discussion, après déclaration d'urgence, du projet de loi n° 1692 portant statut de la collectivité territoriale de Corse (rapport n° 1706 de M. José Rossi, au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République).

A vingt et une heures trente, deuxième séance publique :

Suite de l'ordre du jour de la première séance.

La séance est levée.

(*La séance est levée, le mercredi 21 novembre 1990, à une heure vingt-cinq.*)

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

CLAUDE MERCIER

ORDRE DU JOUR ÉTABLI EN CONFÉRENCE DES PRÉSIDENTS

(Réunion du mardi 20 novembre 1990)

L'ordre du jour des séances que l'Assemblée tiendra jusqu'au **mardi 4 décembre 1990**, inclus, a été ainsi fixé :

Mardi 20 novembre 1990, le soir, à *vingt et une heures trente* :

Suite de la discussion du projet de loi, adopté par le Sénat, relatif au contrat de construction d'une maison individuelle (n^{os} 1644, 1697).

Mercredi 21 novembre 1990 :

Le matin, à *dix heures* :

Prise d'acte soit de l'adoption du projet de loi de finances pour 1991, soit du dépôt d'une motion de censure.

L'après-midi, à *quinze heures*, après les questions au Gouvernement, et le soir, à *vingt et une heures trente* :

Lecture définitive du projet de loi organisant la concomitance des renouvellements des conseils généraux et des conseils régionaux.

Discussion du projet de loi portant statut de la collectivité territoriale de Corse (n^{os} 1692, 1706).

Judi 22 novembre 1990, l'après-midi, à *quinze heures*, et le soir, à *vingt et une heures trente* :

Suite de la discussion du projet de loi portant statut de la collectivité territoriale de Corse (n^{os} 1692, 1706).

Vendredi 23 novembre 1990 :

Le matin, à *neuf heures trente* :

Questions orales sans débat ;

Suite de la discussion du projet de loi portant statut de la collectivité territoriale de Corse (n^{os} 1692, 1706).

L'après-midi, à *quinze heures*, et le soir, à *vingt et une heures trente* :

Suite de la discussion du projet de loi portant statut de la collectivité territoriale de Corse (n^{os} 1692, 1706).

Lundi 26 novembre 1990, l'après-midi, à *seize heures*, et, éventuellement, le soir, à *vingt et une heures trente* :

Discussion du projet de loi, adopté par le Sénat, tendant à améliorer la transparence et la régularité des procédures de marchés et soumettant la passation de certains contrats à des règles de publicité et de mise en concurrence (n^o 1629).

Mardi 27 novembre 1990 :

Le matin, à *neuf heures trente* :

Discussion du projet de loi autorisant la ratification de la quatrième convention A.C.P.-C.E.E. (et documents connexes), signée à Lomé le 15 décembre 1989 ; l'approbation de l'accord interne de 1990 relatif au financement et à la gestion des aides de la Communauté, fait à Bruxelles le 17 juillet 1990 ; l'approbation de l'accord interne relatif aux mesures à prendre et aux procédures à suivre pour l'application de la quatrième convention A.C.P.-C.E.E. (n^o 1660) ;

Discussion du projet de loi autorisant l'approbation d'un accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de la République populaire de Bulgarie sur le statut et les modalités de fonctionnement des centres culturels (n^o 1641) ;

Discussion du projet de loi, adopté par le Sénat, autorisant l'approbation d'une convention sur le contrôle des mouvements transfrontières de déchets dangereux et de leur élimination (n^o 1677) ;

Discussion du projet de loi autorisant l'approbation du protocole pour la répression d'actes illicites contre la sécurité des plates-formes fixes situées sur le plateau continental (n^o 1586) ;

Discussion du projet de loi autorisant l'approbation de la convention pour la répression d'actes illicites contre la sécurité de la navigation maritime (n^o 1587) ;

Discussion du projet de loi relatif aux atteintes à la sécurité de la navigation maritime et des plates-formes fixes situées sur le plateau continental (n^o 1588).

L'après-midi, à *seize heures*, et le soir, à *vingt et une heures trente* :

Éventuellement, suite de l'ordre du jour du matin ;

Discussion du projet de loi tendant au développement de l'emploi par la formation dans les entreprises, l'aide à l'insertion sociale et professionnelle et l'aménagement du temps de travail, pour l'application du troisième plan pour l'emploi (n^o 1661).

Mercredi 28 novembre 1990, l'après-midi, à *quinze heures*, après les questions au Gouvernement, et le soir, à *vingt et une heures trente* :

Discussion, en nouvelle lecture, de la proposition de loi relative au conseiller du salarié (n^{os} 1691, 1704) ;

Discussion du projet de loi, adopté par le Sénat, modifiant les annexes I et II de la loi n^o 83-675 du 26 juillet 1983 relative à la démocratisation du secteur public (n^o 1693) ;

Discussion, en deuxième lecture, de la proposition de loi relative aux zones *non aedificandi* de la ville de Strasbourg (n^o 1688).

Jeudi 29 novembre 1990, l'après-midi, à *quinze heures*, et le soir, à *vingt et une heures trente* :

Discussion, soit sur rapport de la commission mixte paritaire, soit en nouvelle lecture, du projet de loi sur la réglementation des télécommunications.

Discussion, en deuxième lecture, du projet de loi relatif à la circulation des véhicules terrestres dans les espaces naturels et portant modification du code des communes (n^{os} 1655, 1702).

Discussion du projet de loi, adopté par le Sénat, portant création de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (n^o 1710).

Vendredi 30 novembre 1990 :

Le matin, à *neuf heures trente* :

Questions orales sans débat.

Discussion du projet de loi modifiant diverses dispositions intéressant l'agriculture et la forêt (n^o 1621).

Discussion du projet de loi relatif à la partie législative du code forestier (n^o 1590).

Discussion du projet de loi relatif à la partie législative des livres II, IV et V (nouveaux) du code rural (n^o 1589).

L'après-midi, à *quinze heures*, et, éventuellement, le soir, à *vingt et une heures trente* :

Suite de l'ordre du jour du matin.

Lundi 3 décembre 1990, l'après-midi, à *seize heures*, et le soir, à *vingt et une heures trente*, et **mardi 4 décembre 1990**, le matin, à *neuf heures trente*, l'après-midi, à *seize heures*, et le soir, à *vingt et une heures trente* :

Discussion du projet de loi de finances rectificative pour 1990 (n^o 1714).

DÉCLARATION D'URGENCE

Le Gouvernement a déclaré l'urgence du projet de loi portant statut de la collectivité territoriale de Corse (n^o 1692).

QUESTIONS ORALES SANS DÉBAT

Arts plastiques (enseignement) : Aube

321. - 21 novembre 1990. - **M. Robert Galley** appelle l'attention de **M. le ministre de la culture, de la communication, des grands travaux et du Bicentenaire** sur la situation faite à l'école municipale des Beaux-Arts de Troyes. Celle-ci, créée en 1773, est soutenue par les responsables nationaux et locaux depuis sa création. Elle a formé des générations d'amateurs d'art et depuis vingt-cinq ans des centaines de professionnels reconnus dans des secteurs spécialisés. Malgré les succès obtenus par les élèves, une brève note du 7 août 1990, signée du délégué adjoint aux arts plastiques de son ministère, lui a retiré l'agrément de l'Etat qui lui avait été maintenu, sans interruption, pendant plus de deux siècles. Il lui demande de prendre les dispositions pour revenir sur cette décision dont son délégué déclare « qu'elle n'obéit qu'à des règles et des nécessités strictement pédagogiques ».

Voirie (autoroutes) : Savoie

322. - 21 novembre 1990. - **M. Michel Barnier** rappelle à **M. le ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer** que le Comité interministériel d'aménagement du territoire (C.I.A.T.) du 5 novembre 1990 a émis un avis favorable à la réalisation d'une autoroute dans la vallée internationale de la Maurienne en Savoie. Les services de la D.D.E. de la Savoie et du centre d'études techniques de

l'équipement de Lyon ont achevé les dossiers d'avant-projet pour la plus grande partie de l'itinéraire de l'autoroute. De son côté, la société française du tunnel routier du Fréjus (S.F.T.R.F.), concessionnaire déjà pressenti pour la partie amont, a mis au point un plan de financement qui ne fait pas appel à l'aide de l'Etat ou d'autoroutes de France. Conformément aux directives du ministère des finances, ce plan original emploie des capitaux à risques français et étrangers et équilibre la gestion de la future autoroute avec les bénéfices à venir du tunnel du Fréjus. Désormais il appartient à l'Etat de démontrer sa volonté de ne pas retarder l'attribution de la concession. Le caractère régional de la société du tunnel de Fréjus serait-il un obstacle à cette décision ? Il lui demande dans quel délai, en accord avec M. le ministre des finances, il entend prendre une décision positive sur ce dossier en confiant cette concession à la S.F.T.R.F. conformément à l'attente de toute cette région.

Sports (golf : Moselle)

323. - 21 novembre 1990. - **M. Jean Kiffer** expose à **M. le garde des sceaux, ministre de la justice**, que la municipalité d'Amnéville réalise un parcours de golf s'étendant sur trois territoires communaux : Amnéville ; Marange-Silvange ; Rombas, après accord des maires, de l'administration de l'Etat et après approbation de fait du contrôle de légalité sur la délibération du conseil municipal adoptant les plans du golf et les marchés engageant la dépense publique (6 millions de francs). Après achèvement des travaux proprement dits et au moment de l'engazonnement, le maire de Rombas, en date du 29 juillet 1989, a pris un arrêté interruptif de chantier. Depuis, la situation est figée par un imbroglio administrativo-judiciaire. Depuis maintenant quinze mois, aucune juridiction n'a voulu résoudre le seul problème juridique réel posé par cette affaire, qui est de savoir si un terrain de golf, destiné à une exploitation et à une fréquentation privée sous la forme associative privée d'un club, doit ou non faire l'objet d'une quelconque déclaration ou autorisation préalable. La municipalité d'Amnéville a consulté le professeur Lietvaux, autorité en la matière puisqu'il est l'un des auteurs du code de l'urbanisme, qui lui a confirmé qu'aucune formalité n'était, en l'espèce, exigée. Néanmoins, sur l'encouragement de monsieur le préfet de région, la municipalité de Rombas a multiplié les procédures de blocage du projet. Comment est-il possible que la chancellerie ait pu donner instruction aux parquets de Metz et de Reims d'alourdir le dossier par des réquisitions en escalade dans le seul but de retarder les procédures ? Dans l'état actuel de l'institution judiciaire, particulièrement navrant, n'y a-t-il pas d'autres priorités dans d'autres affaires que de bloquer les initiatives d'une commune du bassin lorrain, victime du sinistre de la sidérurgie, qui essaie une reconversion sociale jusqu'ici réussie ? L'achèvement des travaux, jusqu'à maintenant bloqué par l'inertie de la justice, consiste essentiellement à semer du gazon. Monsieur le garde des sceaux considère-t-il comme une priorité, dans la situation actuelle, de donner à ses parquets des instructions qui, en compliquant le dossier, ont pour seul effet d'empêcher le maire d'Amnéville de semer du gazon ? La situation de blocage, malicieusement entretenue en dépit du gâchis de l'argent public, permet de supposer que la politique se sert, en la discréditant, de la justice, pour tenter de destabiliser un homme politique qui a eu le tort de créer plus de 500 emplois dans un bassin sidérurgique en crise, comme conséquence de l'échec et de l'incohérence de la politique industrielle suivie depuis dix ans. Tout citoyen ayant droit à une justice équitable et rapide, il lui demande de faire cesser cette situation de non-droit et même de déni de justice.

Informatique (entreprises)

324. - 21 novembre 1990. - **M. Paul Lombard** attire l'attention de **M. le ministre de l'Industrie et de l'aménagement du territoire** sur le plan de restructuration annoncé à l'entreprise Bull et qui prévoit 5000 suppressions d'emplois dont 100 en France (les autres étant envisagées en Grande-Bretagne, en Irlande et aux Etats-Unis). Ce plan entraînerait la fermeture de l'établissement de Bull à Joué-les-Tours, qui produit le Mini 6, la production la plus française de mini-ordinateur, lequel serait fabriqué aux Etats-Unis. Il entraînerait aussi la filialisation à Belfort des activités périphériques. Ces dispositions sont très graves, car si elles étaient retenues, ce

serait la fin de notre indépendance nationale en ce qui concerne la filière informatique et donc de notre compétitivité. En conséquence, il lui demande quelles mesures il entend prendre pour que soit abandonné ce plan de restructuration.

*Enseignement supérieur
(établissements : Franche-Comté)*

325. - 21 novembre 1990. - **M. Michel Jacquemin** interroge **M. le ministre d'Etat, ministre de l'éducation nationale, de la jeunesse et des sports**, sur la situation de l'université de Franche-Comté. L'université de Franche-Comté a un besoin impérieux d'un certain nombre d'équipements pour faire face à la croissance du nombre de ses étudiants. Depuis maintenant plusieurs années, les projets de construction de locaux s'enlisent régulièrement. La lecture des notes de la direction de l'information et de la communication fait ressortir que l'académie de Besançon est la seule à ne pas bénéficier de surfaces nouvelles créées au titre de l'année 1990, tant dans le cadre de la programmation antérieure que dans celui du plan d'urgence. Il lui demande s'il peut l'éclairer sur les raisons pour lesquelles nous vivons dans un attentisme qui devient chaque fois plus insupportable et sur les décisions administratives et financières que nous pourrions être amenés à prendre d'urgence pour sortir de cette véritable impasse.

Professions médicales (spécialités médicales)

326. - 21 novembre 1990. - **M. Jean-François Mattel** attire l'attention de **M. le ministre des affaires sociales et de la solidarité**, sur la situation de la génétique médicale en France. Toutes les données statistiques et épidémiologiques démontrent que les maladies génétiques sont devenues un des chapitres les plus importants de la médecine moderne. Au cours des années passées, des consultations de génétique médicale se sont organisées à l'initiative de pionniers. Elles ont rendu de remarquables services dans des conditions difficiles et ont permis à la génétique médicale française d'être considérée comme un domaine d'excellence de notre médecine au plan international. Aujourd'hui la demande des patients connaît une augmentation importante. Or, face à cette évolution, le système mis en place il y a trente ans n'a pratiquement pas bougé, interdisant désormais aux généticiens d'assumer correctement leurs tâches. Contrairement à ce qui se passe dans de très nombreux pays, la génétique médicale n'est pas toujours reconnue en France comme une spécialité à part entière et, de ce fait, n'a pas d'existence légale. Cette situation a parfois même des aspects déconcertants puisque les textes officiels organisant le diagnostic prénatal font référence à l'intervention du généticien sans que l'on sache très exactement quel statut lui reconnaître. Avec l'ouverture de l'Europe en 1993, comment concevoir que la France, qui a toujours été à la pointe en ce domaine, soit un des rares pays à ne pas reconnaître ses généticiens spécialistes ? Il lui demande donc s'il ne considère pas comme urgent de réunir les experts compétents et les autorités concernées avec pour tâche d'organiser la spécialité en génétique médicale qui ne peut continuer de vivre dans la clandestinité.

Voirie (ponts : Gironde)

327. - 21 novembre 1990. - **M. Michel Crépeau** demande à **M. le ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer** s'il y aura ou non un pont sur la Gironde.

*Conférences et conventions internationales
(Conférence sur la sécurité et la coopération en Europe)*

328. - 21 novembre 1990. - **M. Gilbert Gantier** attire l'attention de **M. le ministre de l'intérieur** sur les multiples nuisances entraînées par la Conférence sur la sécurité et la coopération en Europe, qui s'est tenu du 19 au 21 novembre à Paris. Il lui demande si, compte tenu des nombreux aménagements temporaires qui ont dû être réalisés à grands frais pour ce sommet et des innombrables désagréments qui en sont résultés durant quatre jours pour les Parisiens, il était vraiment raisonnable d'organiser cette conférence dans notre capitale.

ABONNEMENTS

EDITIONS		FRANCE et outre-mer	ETRANGER
Codes	Titres	France	France
DEBATS DE L'ASSEMBLEE NATIONALE :			
03	Compte rendu..... 1 an	100	062
33	Questions..... 1 an	100	064
03	Table compte rendu.....	62	96
03	Table questions.....	62	96
DEBATS DU SENAT :			
06	Compte rendu..... 1 an	09	635
36	Questions..... 1 an	09	300
06	Table compte rendu.....	62	01
06	Table questions.....	32	62
DOCUMENTS DE L'ASSEMBLEE NATIONALE :			
07	Série ordinaire..... 1 an	070	1672
27	Série budgétaire..... 1 an	203	304
DOCUMENTS DU SENAT :			
00	Un an.....	070	1630

Les DEBATS de L'ASSEMBLEE NATIONALE font l'objet de deux éditions distinctes :

- 03 : compte rendu intégral des séances ;
- 33 : questions écrites et réponses des ministres.

Les DEBATS du SENAT font l'objet de deux éditions distinctes :

- 06 : compte rendu intégral des séances ;
- 36 : questions écrites et réponses des ministres.

Les DOCUMENTS de L'ASSEMBLEE NATIONALE font l'objet de deux éditions distinctes :

- 07 : projets et propositions de lois, rapports et avis des commissions.
- 27 : projets de lois de finances.

Les DOCUMENTS DU SENAT comprennent les projets et propositions de lois, rapports et avis des commissions.

DIRECTION, REDACTION ET ADMINISTRATION
 29, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15
 Téléphone STANDARD : (1) 40-68-76-00
 ABONNEMENTS : (1) 40-68-77-77
 TELEX : 201170 F DIRJO-PARIS

En cas de changement d'adresse, joindre une bande d'envoi à votre demande.

Tout paiement à la commande facilitera son exécution
 Pour expédition par voie aérienne, outre-mer et à l'étranger, paiement d'un supplément modulé selon la zone de destination.

www.luratech.com

Prix du numéro : 3 F

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