

SÉNAT

1^{re} SESSION ORDINAIRE DE 1961-1962

Annexe au procès-verbal de la 1^{re} séance du 14 novembre 1961.

PROJET DE LOI

complétant la législation sur la protection du patrimoine historique et esthétique de la France et tendant à faciliter la restauration immobilière,

PRÉSENTÉ

AU NOM DE M. MICHEL DEBRÉ,
Premier Ministre,

PAR M. ANDRÉ MALRAUX,
Ministre d'Etat chargé des Affaires culturelles,

PAR M. PIERRE SUDREAU,
Ministre de la Construction,

PAR M. BERNARD CHENOT,
Garde des Sceaux, Ministre de la Justice,

PAR M. ROGER FREY,
Ministre de l'Intérieur,

PAR M. WILFRID BAUMGARTNER,
Ministre des Finances et des Affaires économiques,

PAR M. VALÉRY GISCARD D'ESTAING,
Secrétaire d'Etat aux Finances,

ET PAR M. FRANÇOIS MISSOFFE,
Secrétaire d'Etat au Commerce intérieur.

(Renvoyé à la Commission des Affaires culturelles.)

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

L'effort de la construction dans les prochaines années doit porter non seulement sur la construction nouvelle pour réaliser le rythme prévu par le IV^e Plan, mais aussi sur la sauvegarde et la mise en valeur des éléments du patrimoine ancien qui méritent d'être conservés et remis en état.

Sur ce dernier point, les textes actuels présentent encore quelques lacunes importantes.

C'est pourquoi le présent projet de loi procède à une adaptation de la législation existante aussi bien en ce qui concerne la protection du patrimoine architectural que les moyens d'action particuliers à la rénovation urbaine.

1° Il institue une procédure orientée vers la sauvegarde et la mise en valeur des quartiers anciens.

La détermination des quartiers à sauvegarder et le contrôle technique des mesures de sauvegarde et de mise en valeur seraient assurés par le département des Affaires culturelles en étroite collaboration avec le département de la Construction.

2° Il étend la notion de rénovation à la remise en état et à l'amélioration d'immeubles existants, en évitant les transferts systématiques de propriété à des organismes de rénovation. Par là même, il autorise l'accès aux avances du F. N. A. T. et aux subventions budgétaires, ces dernières étant calculées pour aboutir à un équilibre d'ensemble de l'opération.

Les travaux de remise en état et de restauration de bâtiments seraient financés par un ensemble de moyens à utiliser concurremment suivant la nature des travaux et suivant la destination des immeubles. C'est ainsi, par exemple, qu'il pourrait être fait appel, pour les réparations, au Fonds national pour l'amélioration

de l'habitat et, lorsque les locaux rénovés sont assimilables à des logements neufs, aux primes et aux prêts spéciaux du Crédit foncier suivant un mode de calcul adapté en tant que de besoin à ces opérations.

3° Sans porter atteinte aux principes généraux d'indemnisation ou de relogement des locataires ou occupants fixés soit par la loi du 1^{er} septembre 1948 pour les locaux d'habitation, soit par le décret du 30 septembre 1953 pour les locaux commerciaux, il propose des solutions équitables pour éviter les obstructions abusives qui ont trop souvent empêché la réalisation par des moyens de droit privé d'opérations de rénovation ou de restauration souhaitables et ont obligé pour certaines à recourir à des procédures de droit public qui auraient pu être évitées.

Les nouvelles mesures proposées contribueront à assurer le rajeunissement de la structure immobilière et à sauver les richesses de caractère esthétique ou historique que comporte le patrimoine français.

*
* *

PROJET DE LOI

Le Premier Ministre,

Sur le rapport du Ministre d'Etat chargé des Affaires culturelles
et du Ministre de la Construction,

Vu l'article 39 de la Constitution,

Décète :

Le présent projet de loi délibéré en Conseil des Ministres après avis du Conseil d'Etat (Commission permanente) sera présenté au Sénat par le Ministre d'Etat chargé des Affaires culturelles et le Ministre de la Construction, qui sont chargés d'en exposer les motifs et d'en soutenir la discussion.

TITRE I

Des secteurs sauvegardés.

Article premier.

Il peut être procédé, dans les conditions qui seront déterminées par le règlement d'administration publique prévu à l'article 4, à la délimitation de secteurs dits « secteurs sauvegardés » lorsque ceux-ci présentent un caractère historique, esthétique ou tout autre caractère de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie des immeubles compris dans les limites de ces secteurs.

Art. 2.

Dans les secteurs sauvegardés, il est établi par décret en Conseil d'Etat un plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur.

A partir d'une décision ministérielle délimitant provisoirement un secteur réservé, tout travail ayant pour effet soit la démolition, la modification ou l'altération des immeubles par nature, soit l'enlè-

vement, la modification ou l'altération des immeubles par destination, ainsi que tout travail tendant à changer l'aspect des bâtiments et notamment leur tonalité sont soumis à une autorisation spéciale. Cette autorisation ne peut être délivrée que si les travaux sont compatibles avec le plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Pendant la période comprise entre la délimitation provisoire et l'approbation du plan de sauvegarde et de mise en valeur, les travaux de la nature de ceux qui sont indiqués ci-dessus peuvent être provisoirement interdits pendant une période qui ne peut excéder deux ans.

L'autorisation énonce les prescriptions auxquelles le propriétaire doit se conformer.

Art. 3.

Les opérations de conservation, de restauration et de mise en valeur des secteurs sauvegardés sont réalisées conformément aux dispositions du titre II ci-après.

Art. 4.

Un règlement d'administration publique fixera les conditions d'application du présent titre et en particulier les conditions dans lesquelles s'appliqueront notamment la loi du 31 mai 1913 sur les monuments historiques et la loi du 2 mai 1930 sur les sites dans les cas où des immeubles relevant de l'une ou l'autre de ces législations sont compris dans les secteurs sauvegardés.

Il fixera également les conditions dans lesquelles les dispositions du présent titre se concilieront avec les dispositions relatives à l'urbanisme.

TITRE II

Des travaux de restauration immobilière.

Art. 5.

Les dispositions du présent titre s'appliquent à toutes opérations de restauration immobilière comportant des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour conséquence la transformation des conditions d'habitabilité d'un ensemble immobilier.

Ces opérations peuvent être décidées et exécutées soit dans les conditions fixées par le décret n° 58-1465 du 31 décembre 1958 relatif à la rénovation urbaine, soit à l'initiative d'un ou de plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale. Dans ce cas, ce ou ces propriétaires y sont spécialement autorisés dans des conditions qui seront fixées par un règlement d'administration publique qui précisera notamment les engagements exigés d'eux quant à la nature et à l'importance des travaux.

Les immeubles acquis par l'organisme de rénovation ne peuvent après restauration être cédés de gré à gré qu'aux conditions d'un cahier des charges type approuvé par décret en Conseil d'Etat.

Art. 6.

Sans préjudice de l'application du premier alinéa de l'article 3 de l'ordonnance n° 58-1447 du 31 décembre 1958 relative à diverses opérations d'urbanisme et des articles 9 et 10 du décret n° 58-1465 du 31 décembre 1958 relatif à la rénovation urbaine, les droits et obligations des locataires et occupants des immeubles faisant l'objet des travaux prévus aux deux articles précédents sont régis par les dispositions ci-après.

Art. 7.

Les locataires ou les occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation, ainsi que les locataires de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal situés dans les immeubles devant faire

l'objet de travaux visés à l'article 5 ne peuvent s'opposer à l'exécution de ces travaux.

Si l'exécution des travaux l'exige, ils sont, sous réserve des dispositions des articles 8 et 9 ci-après, tenus d'évacuer tout ou partie des locaux.

Art. 8.

Les locataires de locaux d'habitation, ainsi que les occupants de bonne foi soumis aux dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 sont relogés dans un local remplissant les conditions prévues au 1^{er} alinéa de l'article 18 de ladite loi.

Les dispositions du titre I de cette loi ne sont pas applicables aux locataires entrant dans les locaux ayant fait l'objet de travaux définis à l'article 5.

Lorsque le relogement aura été assuré, à la demande du propriétaire, avec le concours d'une collectivité publique ou de la bourse d'échanges de logements créée par la loi n° 60-2364 du 17 décembre 1960, il sera pourvu par l'intermédiaire de cet organisme à l'occupation du local restauré.

Art. 9.

Les titulaires de baux de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal faisant l'objet, dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine, de travaux de restauration exécutés par le propriétaire autre que l'organisme de rénovation ou pour son compte, bénéficient d'un droit de réintégration dans le local qu'ils ont abandonné sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires qui s'opposeraient à l'exercice dans ce local de l'activité prévue au bail.

Les locataires bénéficiant de la réintégration dans leur ancien local sont indemnisés par l'organisme de rénovation des conséquences dommageables de la privation temporaire de jouissance et remboursés de leur frais normaux de déménagement et de réinstallation.

Les baux des locaux évacués durant la période d'exécution des travaux sont considérés comme ayant été suspendus et reprennent cours à la date à laquelle la réintégration aura été possible.

Toutefois, les conditions de location sont modifiées compte tenu du nouvel état des lieux, à la demande de la partie la plus diligente.

Lorsque la réinstallation dans les conditions prévues à l'alinéa 1^{er} n'est pas possible, les commerçants, industriels ou artisans sont indemnisés conformément aux dispositions du chapitre III de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958.

Art. 10.

Lorsque l'exécution des travaux par le propriétaire autorisé dans les conditions prévues à l'article 5 nécessite l'évacuation du locataire d'un local à usage commercial, industriel ou artisanal, le bailleur peut refuser le renouvellement du bail, à charge d'offrir au locataire évincé un local de remplacement conformément aux dispositions de l'article 10 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié ou, à défaut, de lui payer l'indemnité d'éviction prévue à l'article 8 dudit décret.

Après l'expiration du bail et tant que son éviction n'est pas rendue nécessaire pour l'exécution des travaux, le locataire peut, sous réserve des dispositions de l'article 11, demeurer dans les lieux aux clauses et conditions résultant de ce bail et du décret précité.

Art. 11.

Par dérogation aux dispositions de l'article 20 du décret précité du 30 septembre 1953, et lorsque le refus de renouvellement est motivé par l'exécution de travaux par le propriétaire autorisé dans les conditions prévues à l'article 5, le locataire doit quitter les lieux dès le versement d'une indemnité provisionnelle ou dès sa consignation ordonnée par le Président du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble statuant dans les conditions prévues à l'article 30 du décret du 30 septembre 1953.

Dans les mêmes formes le Président fixe le montant de l'indemnité et peut en outre décider de la consignation par le vendeur d'une somme destinée à garantir au locataire le versement du complément de l'indemnité qui pourra lui être due.

L'indemnité provisionnelle sera imputée sur le montant de celle qui sera définitivement fixée si celle-ci est supérieure.

Dans le cas contraire, le locataire sera tenu envers le bailleur au remboursement de la différence.

Art. 12.

Le bailleur d'un local à usage commercial, industriel ou artisanal peut, au cours du bail originaire ou de bail renouvelé, reprendre les lieux en tout ou partie pour exécuter des travaux dans les conditions prévues à l'article 5 s'il offre de reporter le bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble. Cette offre précise les caractéristiques du local offert, lequel doit permettre la continuation de l'exercice de l'activité antérieure du locataire. L'offre doit être notifiée au moins un an à l'avance.

Le locataire doit, dans un délai de deux mois, soit faire connaître son acceptation, soit saisir des motifs de son refus la juridiction prévue par l'article 32 du décret précité du 30 septembre 1953, faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre.

Le locataire dont le bail est reporté a droit à une indemnité de dépossession qui comprend l'indemnisation des conséquences dommageables de la privation temporaire de jouissance, compte tenu, s'il y a lieu, de l'installation provisoire réalisée aux frais du bailleur et du remboursement de ses frais normaux de déménagement et de réinstallation.

Lorsque le délai d'un an après la notification d'une offre acceptée à l'amiable ou reconnue valable par la juridiction compétente est écoulé, le locataire doit quitter les lieux dès le versement ou la consignation d'une indemnité provisionnelle dont le montant est fixé, et, s'il y a lieu, la consignation ordonnée dans les formes prévues à l'article 10 ci-dessus.

Si, sauf motif légitime, le local de remplacement n'a pas été mis à la disposition du locataire dans le délai de deux ans à compter de son départ, le locataire a droit à des dommages-intérêts complémentaires à l'indemnité de dépossession.

Les prix et les conditions accessoires du bail peuvent être modifiés à la demande de la partie la plus diligente dans les conditions de l'article 30 du décret du 30 septembre 1953 susvisé si le changement du local le justifie. Le Président du Tribunal de Grande Instance est également compétent pour fixer le montant de l'indemnité de dépossession et des dommages-intérêts complémentaires.

TITRE III

Dispositions diverses.

Art. 13.

Les propriétaires, locataires ou occupants d'immeubles compris dans un secteur sauvegardé ou destinés à être remis en état, modernisés ou démolis dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de travaux de restauration immobilière, ne peuvent s'opposer à la visite des lieux par un homme de l'art spécialement habilité à cet effet par le maire, dans des conditions qui seront fixées par décret.

Art. 14.

En cas de travaux réalisés dans un secteur sauvegardé et ayant pour effet soit la démolition, la modification ou l'altération des immeubles par nature, soit l'enlèvement, la modification ou l'altération des immeubles par destination ou encore tendant à changer l'aspect des bâtiments et notamment leur tonalité, les bénéficiaires de ces travaux ainsi que les architectes, entrepreneurs ou autres personnes responsables de leur exécution sont punis d'une amende de 1.500 NF à 150.000 NF, lorsque lesdits travaux ont été exécutés sans autorisation spéciale ou sans respecter les prescriptions de ladite autorisation.

En cas de récidive, les peines sont une amende de 3.000 NF à 300.000 NF et un emprisonnement de onze jours à un mois.

Le tribunal peut ordonner, sur conclusions du Ministère Public faites à la demande soit du Ministre des Affaires culturelles, soit du Ministre de la Construction ou de leur représentant, le rétablissement des lieux en leur état antérieur et fixer le délai dans lequel cette remise en état devra être terminée.

Si à l'expiration du délai fixé par le jugement la remise en état des lieux dans leur état antérieur n'est pas terminée, le ministre peut faire exécuter les travaux d'office aux frais et risque du bénéficiaire des travaux.

Art. 15.

Jusqu'au jugement définitif sur les poursuites prévues à l'article précédent, le tribunal, saisi par le Ministère Public à la demande soit du Ministre des Affaires culturelles, soit du Ministre

de la Construction ou de leur représentant, peut ordonner l'interruption des travaux.

Le tribunal statue après avoir entendu le bénéficiaire des travaux ou l'avoir dûment convoqué à comparaître dans les vingt-quatre heures, ainsi que le représentant de l'administration et, s'il y a lieu, un expert spécialement désigné. La décision du tribunal est exécutoire sur minute et nonobstant opposition ou appel. Le Ministre ou son représentant peut prendre toutes mesures de coercition pour assurer l'application immédiate de la décision judiciaire même par saisie du matériel et apposition de scellés sur le chantier.

Dans le cas où les travaux sont continués en violation de la décision judiciaire ordonnant leur interruption, les sanctions prévues à l'article 14 sont applicables.

Art. 16.

Les infractions aux dispositions de la présente loi sont constatées, d'une part, par les officiers ou agents de police judiciaire, d'autre part, les membres du corps de l'inspection générale de la construction, les directeurs départementaux de la construction, les inspecteurs de l'urbanisme et de l'habitation, les conservateurs régionaux et les architectes des bâtiments de France.

Fait à Paris, le 13 novembre 1961.

Signé : MICHEL DEBRÉ.

Par le Premier Ministre :

Le Ministre d'Etat chargé des Affaires culturelles,

Signé : André MALRAUX.

Le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice,

Signé : Bernard CHENOT.

Le Ministre de l'Intérieur,

Signé : Roger FREY.

Le Ministre des Finances et des Affaires économiques,

Signé : Wilfrid BAUMGARTNER.

Le Ministre de la Construction,

Signé : Pierre SUDREAU.

Le Secrétaire d'Etat aux Finances,

Signé : Valéry GISCARD D'ESTAING.

Le Secrétaire d'Etat au Commerce intérieur,

Signé : François MISSOFFE.