

N° 314

SÉNAT

SESSION EXTRAORDINAIRE OUVERTE LE 24 JUILLET 1962

Annexe au procès-verbal de la séance du 24 juillet 1962.

PROJET DE LOI

MODIFIÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE EN PREMIÈRE LECTURE

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

TRANSMIS PAR

M. LE PREMIER MINISTRE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Renvoyé à la Commission des Affaires culturelles.)

Le Premier Ministre.

Paris, le 24 juillet 1962.

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous transmettre, ci-joint, le texte du projet de loi complétant la législation sur la protection du patrimoine historique et esthétique de la France et tendant à faciliter la restauration immobilière, modifié, en première lecture, par l'Assemblée Nationale dans sa séance du 23 juillet 1962.

Le Premier Ministre,

Signé : GEORGES POMPIDOU.

Voir les numéros :

Sénat : 55, 92, 111 et in-8° 38 (1961-1962).

Assemblée Nationale (1^{re} législ.) : 1607, 1838, 1839 et in-8° 442.

L'Assemblée Nationale a modifié, en première lecture, le projet de loi dont la teneur suit :

PROJET DE LOI

Article premier.

Des secteurs dits « secteurs sauvegardés », lorsque ceux-ci présentent un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles, peuvent être créés et délimités :

1° Par arrêté conjoint du Ministre des Affaires culturelles et du Ministre de la Construction, sur avis favorable ou sur proposition de la ou des communes intéressées ;

2° Par décret en Conseil d'Etat en cas d'avis défavorable de la ou d'une des communes intéressées.

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

Art. 2.

A compter de l'arrêté interministériel ou du décret délimitant un secteur sauvegardé, tout travail ayant pour effet de modifier l'état des immeubles est soumis soit à autorisation dans les conditions et formes prévues par le permis de construire, soit à autorisation spéciale pour les travaux qui ne ressortissent pas au permis de construire. 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 et 4.

Supprimés

Art. 5.

Sont réalisées conformément aux dispositions ci-après :

1° Les opérations de conservation, de restauration et de mise en valeur des secteurs sauvegardés ;

2° Les 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 d'immeubles lorsque ces opérations sont réalisées à l'intérieur d'un périmètre fixé par arrêté du Ministre de la Construction après enquête publique et sur avis favorable de la ou des communes intéressées.

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. 5 bis (nouveau).

Un règlement d'administration publique fixera les conditions d'application des articles précédents et, en particulier, les conditions dans lesquelles s'appliqueront notamment le Code de l'urbanisme et de l'habitation, la loi du 31 décembre 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 de l'autre de ces législations sont compris dans les secteurs sauvegardés.

Art. 5 *ter* (nouveau).

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.

Sous réserve 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 à l'article précédent 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, 8 *bis* et 9, tenus d'évacuer tout ou partie des locaux.

Dans ce cas, le bailleur doit donner à chaque locataire ou occupant un préavis de six mois pour quitter les lieux loués.

Art. 8.

Après le premier alinéa de l'article 12 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, il est inséré l'alinéa suivant :

« Il en est de même lorsque le propriétaire effectue des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un secteur ou périmètre prévu à l'article 5 de la loi du et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues audit article. »

Art. 8 bis (nouveau).

Le bailleur d'un local à usage d'habitation ou à usage professionnel peut, en cours de bail, reprendre les lieux en tout ou partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un secteur ou périmètre prévu à l'article 5 et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues audit article, 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. 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 au chapitre V de la loi du 1^{er} septembre 1948, faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre.

Art. 8 ter (nouveau).

L'article 3 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 est ainsi complété :

« Les locaux dans lesquels ont été effectués des travaux compris dans un secteur ou périmètre prévu à l'article 5 de la loi du et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues audit article, lorsqu'ils ne sont pas occupés par un locataire ou un occupant bénéficiaire des dispositions de l'article 13 ou de l'article 8 bis de la loi du 1962. »

Art. 8 *quater* (nouveau).

Lorsque le relogement d'un locataire ou d'un occupant d'un local à usage d'habitation visé à l'article 7 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° 60-1354 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 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, sauf au cas où des dispositions législatives ou réglementaires s'opposeraient à l'exercice dans ce local de l'activité prévue au bail. Dans ce dernier cas, le titulaire du bail, si celui-ci ne le prévoit, peut être autorisé par le tribunal de grande instance à changer la nature de son commerce ou de son industrie, 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 des conséquences dommageables de la privation temporaire de jouissance et remboursés de leurs frais normaux de déménagement et de réinstallation. En cas de contestation, seront applicables les règles de procédure fixées par le titre VI du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953.

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, selon la procédure fixée par le titre VI du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953.

Lorsque la réinstallation dans les conditions prévues à l'alinéa premier 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.

Après le premier alinéa de l'article 10 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, il est inséré l'alinéa suivant :

« Il en est de même pour effectuer des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un secteur ou périmètre prévu à l'article 5 de la loi du et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues audit article. »

Art. 11.

Après le premier alinéa de l'article 20 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, il est inséré l'alinéa suivant :

« Toutefois, par dérogation au précédent alinéa, dans le seul cas prévu à l'alinéa 2 de l'article 10, le locataire doit quitter les lieux dès le versement d'une indemnité provisionnelle fixée par le président du tribunal de grande instance statuant au vu d'une expertise préalablement ordonnée dans les formes prévues à l'alinéa 2 de l'article 29. »

Art. 12.

Après l'article 38 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, il est inséré le nouvel article suivant :

« Art. 38-1. — Le bailleur d'un local à usage commercial, industriel ou artisanal peut, au cours du bail originaire ou d'un bail renouvelé, reprendre les lieux en tout ou partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un secteur ou périmètre prévu à l'article 5 de la loi du 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 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 compétente, 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 l'offre a été acceptée ou reconnue valable par la juridiction compétente, et après l'expiration du délai d'un an à compter de la ratification de l'offre, le locataire doit quitter les lieux dès la mise à la disposition effective du local offert et le versement d'une indemnité provisionnelle dont le montant est fixé dans les formes prévues à l'article 11.

« Les prix et les conditions accessoires du bail peuvent être modifiés à la demande de la partie la plus diligente. »

Art. 13.

Les propriétaires, locataires ou occupants d'immeubles visés par la présente loi, 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 d'infraction aux dispositions de la présente loi, les articles 102 et 103 du Code de l'urbanisme et de l'habitation sont applicables.

Toutefois, pour l'application du présent article, le représentant du Ministre des Affaires culturelles exerce, concurremment avec celui du Ministre de la Construction, les attributions dévolues à ce dernier par l'article 103 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

Art. 15.

. Supprimé

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 assermentés à cet effet.

Art. 17 (nouveau).

La loi de finances déterminera chaque année les conditions de financement des opérations prévues par la présente loi.

Art. 18 (nouveau).

Les dispositions de la présente loi sont applicables aux collectivités publiques, qu'elles soient propriétaires ou locataires des immeubles situés dans les secteurs sauvegardés.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 23 juillet 1962.

Le Président,

Signé : Jacques CHABAN-DELMAS.