

SÉNAT

1^{re} SESSION ORDINAIRE DE 1961-1962

Annexe au procès-verbal de la séance du 30 novembre 1961.

RAPPORT

FAIT

*au nom de la Commission des Affaires culturelles (1), sur le projet de loi complétant la législation sur la **protection du patrimoine historique et esthétique de la France** et tendant à faciliter la **restauration immobilière,***

Par M. Jacques de MAUPEOU,

Sénateur.

Mesdames, Messieurs,

La protection des villes, des villages anciens et des quartiers anciens des grande villes a été, jusqu'ici, effectuée par l'application conjuguée des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les sites. Ces textes, qui ont permis

(1) *Cette commission est composée de : MM. Louis Gros, président ; Georges Lamousse, Vincent Delpuech, René Tinant, vice-présidents ; Robert Chevalier, Claudius Delorme, Mohamed Kamil, secrétaires ; Mohamed Saïd Abdellatif, Al Sid Cheikh Cheikh, Jean de Bagneux, Clément Balestra, Jacques Baumel, Mohamed Belabed, Mouâaouia Bencherif, Jacques Bordeneuve, Florian Bruyas, Ahmed Chabaraka, Georges Cogniot, Gérard Coppenrath, André Cornu, Mme Suzanne Crémieux, MM. Georges Dardel, René Dubois, Charles Durand, Hubert Durand, Jules Emaïlle, Yves Estève, Jacques Faggianelli, Manuel Ferré, Charles Fruh, Roger Garaudy, Djilali Hakiki, Alfred Isautier, Louis Jung, Adrien Laplace, Jacques de Maupeou, Mohamed el Messaoud Mokrane, Claude Mont, Jean Noury, Paul Pauly, Henri Paumelle, Lucien Perdereau, Gustave Philippon, Georges Rougeron, François Schleiter, Paul Symphor, Edgar Tailhades, Maurice Vérillon, Etienne Viallanes, Jean-Louis Vigier, Paul Wach.*

Voir le numéro :

Sénat : 55 (1961-1962).

d'assurer la sauvegarde d'un nombre important d'édifices isolés ou d'ensembles monumentaux, ne paraissent plus, aujourd'hui, suffisamment adaptés à l'évolution accélérée de l'économie et des techniques.

On assiste, en effet, depuis quelques années, à un double phénomène de concentration des populations dans les grandes villes et de dépeuplement des villes de moyenne importance et des villages, dont les habitants sont attirés par les centres urbains. Le surpeuplement des grands centres tend à conduire à une modification rapide de leur aspect traditionnel par la construction d'habitations collectives de grande ampleur, alors qu'au contraire l'abandon des bourgades et des villages risque d'aboutir à la ruine d'un patrimoine immobilier qui présente souvent le plus grand intérêt esthétique ou architectural.

Devant une telle situation, le Gouvernement avait le devoir de compléter et de renforcer la législation de protection historique et esthétique. Pour aboutir à un tel résultat, il apparaît indispensable de créer des « secteurs sauvegardés » dans les villes, villages ou quartiers anciens insuffisamment protégés par les dispositions légales actuellement en vigueur.

C'est dans cette perspective qu'il a déposé le présent projet de loi.

Ce projet a un double but :

1° Sauvegarder par des mesures de protection applicables immédiatement les ensembles immobiliers ayant une réelle valeur architecturale ou historique ;

2^{er} Restaurer et remettre en valeur progressivement, par des opérations d'ensemble, les éléments du patrimoine immobilier qui méritent d'être conservés et mis en état.

C'est ainsi que le titre I^{er} de la loi pose, d'une part, le principe de la sauvegarde et édicte, d'autre part, des mesures d'interdiction. Les titres II et III apportent les moyens d'exécution indispensables. C'est dire que l'ensemble du texte qui nous est soumis est le fruit d'une étroite collaboration entre le Ministère des Affaires culturelles et le Ministère de la Construction.

Le champ d'application du titre II ne se limite pas aux seuls secteurs sauvegardés. Ses dispositions sont destinées aussi à sauver et moderniser des ensembles immobiliers dont le caractère n'est

pas assez exceptionnel pour leur appliquer les mesures de protection prévues dans les secteurs sauvegardés, mais dont la qualité justifie des travaux de restauration et de modernisation.

Il est bien certain, en effet, que les quartiers anciens de nos villes ne peuvent faire tous l'objet d'une destruction complète suivie d'une reconstruction. Beaucoup doivent seulement être réaménagés en conservant la plupart des immeubles après remise en état.

Il semble indispensable de situer le problème particulier des quartiers à restaurer dans un cadre plus général auquel le Ministre de la Construction nous a d'ailleurs habitués depuis quelques années en mettant l'accent sur la nécessité de « reconquérir » les centres de villes. Depuis une dizaine d'années environ, les efforts des gouvernements successifs, se sont portés, avec une efficacité incontestable, sur les remèdes à apporter à l'une des plus grandes crises du logement qu'ait connue notre pays. Pendant ce temps, l'organisation du centre des villes importantes, si sensible à notre époque, qui par nécessité a dû être sinon délaissée, du moins traitée en parent pauvre, requiert tous nos soins.

*

* *

Après ces remarques préliminaires, il convient, pensons-nous, de nous livrer rapidement à l'analyse des dispositions essentielles contenues dans le projet.

TITRE PREMIER

L'article premier pose, en principe, la possibilité de créer des « secteurs sauvegardés ».

Un plan de sauvegarde et de mise en valeur doit être établi pour chacun des secteurs. Lorsque ce plan est établi, tout travail 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, ainsi que tout travail tendant à changer l'aspect des bâtiments, est soumis à une auto-

risation spéciale qui ne pourra être délivrée que si ces travaux sont compatibles avec le plan de sauvegarde et de mise en valeur. Ces travaux pourront être provisoirement interdits pendant une période intérimaire comprise entre la délimitation provisoire du secteur et l'approbation du plan de sauvegarde. Cette interdiction provisoire ne pourra cependant être maintenue que pendant deux ans si, à l'issue de ce délai, le plan de sauvegarde n'est pas encore approuvé.

La liste des secteurs sauvegardés sera dressée par le Ministre d'Etat chargé des Affaires Culturelles, en accord avec le Ministre de la Construction ; les mêmes Autorités auront pour mission d'élaborer le programme des travaux de conservation et de mise en valeur à entreprendre dans ces secteurs et d'en contrôler l'exécution.

Les Ministères intéressés, interrogés par votre Rapporteur, lui ont précisé qu'une Commission nationale des « secteurs sauvegardés » serait consultée pour l'établissement tant de la liste que du programme des travaux.

Ces travaux pourront être poursuivis dans les conditions prévues au titre II du projet.

TITRE II

Les dispositions qui viennent d'être analysées en ce qui concerne le titre premier du projet de loi, sont très nettement orientées vers des mesures de protection qui tendent à éviter la dégradation du patrimoine immobilier dont la conservation s'impose pour des raisons d'ordre historique ou esthétique.

La rénovation urbaine dans son sens le plus large a pour objectif non seulement de détruire les taudis dans lesquels dépérissent physiquement et moralement de nombreuses familles mais aussi de restituer à ces centres de ville le caractère qui leur convient au regard de leur développement et des obligations qu'impose chaque jour davantage la présence d'équipements collectifs nombreux.

Les opérations de Rénovation urbaine s'analysent à la fois dans le caractère d'intérêt général que l'Etat leur reconnaît et dans l'unité de conception et d'exécution qui est la règle d'or de leur étude et de leur réalisation.

Le décret du 31 décembre 1958, texte de base, sur la rénovation urbaine prévoit le recours habituel à la déclaration d'utilité publique et à l'expropriation.

L'intérêt général est également affirmé par le fait qu'un organisme de rénovation auquel participe d'une manière habituelle la commune intéressée est responsable de l'ensemble des tâches qui doivent toutes être menées à bien et dont la définition est donnée par le texte précité :

— acquisition des terrains et bâtiments dont la démolition est nécessaire avec son corollaire la réinstallation et le relogement des occupants ;

— mise au point du programme général d'équipements collectifs et du programme de construction ;

— cession des terrains libérés et aménagés aux divers constructeurs.

L'ensemble de ces tâches est matérialisé dans une convention qui lie à la commune l'organisme de rénovation responsable. Du point de vue financier, des subventions budgétaires permettent de ramener le coût des terrains libérés à un prix convenable au regard des différentes utilisations à venir (par exemple charges foncières limites en ce qui concerne les logements selon la catégorie de chacun d'eux). De plus, pour permettre aux organismes de rénovation de disposer des fonds nécessaires, le Fonds de rénovation urbaine et de lutte contre le taudis met à leur disposition des moyens de trésorerie.

Quant à la reconstruction d'un îlot à rénover, elle donne lieu à l'établissement d'un plan de réalisation assorti des moyens financiers nécessaires, qu'il s'agisse de l'édification de logements, de la réalisation de l'équipement public ou de la construction de bâtiments d'intérêt général.

Comme on a pu le noter au passage, les opérations de rénovation telles qu'elles viennent d'être esquissées supposent la démolition de bâtiments vétustes et un transfert de propriété systématique, atténué sans doute par les diverses dispositions qui permettent aux propriétaires anciens de participer à la reconstruction ; elles sont de plus essentiellement orientées vers la libération du terrain et ne comportent d'exécution de travaux que par voie de conséquence.

C'est pourquoi des mesures d'adaptation sont nécessaires, pour passer de la notion de rénovation à celle de remise en état et de

modernisation d'ensembles existants. Il faut éviter dans toute la mesure du possible les transferts systématiques de propriété ; il faut surtout étendre aux travaux les diverses mesures d'ordre juridique et d'ordre financier qui ont été instituées pour encourager la destruction des taudis.

L'objet de l'article 5 du projet de loi, dans son premier alinéa, est de définir les travaux de restauration immobilière et de préciser ensuite que les travaux peuvent être exécutables dans les conditions fixées par le décret du 31 décembre 1958 relatif à la rénovation urbaine. Ce même article 5 prévoit en outre que, sur l'initiative de propriétaires groupés ou non en association syndicale, de telles opérations pourront être entreprises dans des conditions qui seront fixées par un texte ultérieur dont l'objet sera de définir d'une manière précise la nature et l'importance des travaux à exécuter. Enfin, le dernier alinéa de ce même article autorise la cession de gré à gré des ensembles qui auront dû être expropriés à des conditions que fixe un cahier des charges type approuvé par un décret en Conseil d'Etat. Il s'agit là d'une disposition d'ordre juridique constante dans le domaine de l'expropriation.

Quant aux modalités financières, elles ne figurent pas en détail dans le projet de loi dont l'exposé des motifs indique cependant que les opérations envisagées pourront faire l'objet d'avances du F. N. A. T. et de subventions budgétaires.

Les services interrogés par votre Rapporteur ont bien voulu lui fournir les précisions suivantes :

Le taux des subventions sera établi dans chaque cas particulier en vue d'aboutir à un équilibre d'ensemble de l'opération.

Les travaux de remise en état des immeubles seront financés par un ensemble de moyens qui seront utilisés concurremment suivant la destination de l'immeuble et suivant la nature des travaux :

- prêts et subventions du F. N. A. H. lorsque les locaux et les travaux entrent dans le cadre des interventions de cet organisme ;
- prêts ordinaires du Crédit foncier ;
- primes et prêts spéciaux bonifiés par une interprétation plus large des textes, lorsque les locaux rénovés sont assimilables à des logements neufs (remise en état d'habitabilité, voire création de logements).

Dans chaque cas, des conventions passées avec les organismes chargés de la restauration préciseront les conditions dans lesquelles il sera fait appel aux différentes sources de financement.

*
* *

Les travaux de restauration immobilière ne pourront, dans la plupart des cas, être réalisés qu'après évacuation de tout ou partie des immeubles intéressés. Aussi convenait-il de prévoir des dispositions permettant aux propriétaires la libération totale des locataires ou occupants, qu'il s'agisse de locaux à usage d'habitation ou de locaux à usage commercial.

I. — En ce qui concerne les locataires ou les occupants bénéficiaires du maintien dans les lieux des locaux d'habitation (art. 8), leur éviction sera subordonnée à leur relogement immédiat dans un local répondant aux conditions prévues au premier alinéa de l'article 18 de la loi du 1^{er} septembre 1948, c'est-à-dire dans un local en bon état d'habitation remplissant des conditions d'hygiène normales, ou au moins équivalentes à celles du local évacué, et correspondant aux besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels et aux disponibilités du locataire ou occupant. Lorsqu'un local remplissant de telles conditions n'aura pas été mis par le propriétaire à la disposition du locataire ou de l'occupant évincé, mais que ce dernier aura été relogé par la collectivité publique ou par la Bourse d'échanges de logements, le propriétaire ne pourra pas disposer librement du local ainsi évacué, et il appartiendra à la Bourse d'échanges de logements de lui proposer un nouveau locataire.

II. — En ce qui concerne les locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, *si la restauration est réalisée dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine* (art. 9), les locataires évincés bénéficieront d'un droit de réintégration dans leur ancien local et seront indemnisés des conséquences dommageables de la privation temporaire de jouissance et de leurs frais de déménagement et de réinstallation.

Si les travaux sont exécutés à l'initiative d'un ou plusieurs propriétaires, deux situations peuvent se présenter suivant qu'il sera possible d'attendre ou non l'expiration du bail pour commercer les travaux.

Dans le premier cas (art. 10 et 11), le propriétaire pourra refuser le renouvellement du bail, à charge d'offrir à son locataire un local de remplacement répondant aux caractéristiques de l'article 10 du décret du 30 septembre 1953, c'est-à-dire correspondant à ses besoins et possibilités et situé à un emplacement équivalent.

S'il le préfère, le propriétaire pourra se soustraire à l'obligation de relogement en payant à son locataire l'indemnité d'éviction prévue à l'article 8 dudit décret.

Si l'exécution des travaux l'exige, le locataire sera tenu d'évacuer les lieux dès le versement d'une indemnité provisionnelle ou dès sa consignation ordonnée par le Président du tribunal de grande instance ; bien entendu toutes garanties seront données au locataire en ce qui concerne le versement du complément de l'indemnité car le Président du tribunal pourra décider en outre la consignation par le bailleur d'une somme destinée à garantir ce versement.

Par contre, si les travaux ne sont pas commencés immédiatement le locataire pourra demeurer dans les lieux aux clauses et conditions résultant de son ancien bail.

Dans le deuxième cas, c'est-à-dire lorsqu'il ne sera pas possible d'attendre l'expiration du bail pour commencer les travaux, l'article 12 du projet de loi donne au bailleur le droit de reprendre les lieux, à condition d'offrir à son locataire le report du bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble. Il appartiendra, le cas échéant, au tribunal d'apprécier si le local offert correspond bien aux besoins du locataire.

Le report du bail s'accompagne du versement d'une indemnité de dépossession, qui comprend l'indemnisation des conséquences dommageables de la privation de jouissance et le remboursement des frais de déménagement et de réinstallation du locataire.

*
* *

TITRE III

Diverses dispositions sont prévues au titre III du projet.

La conduite des études de restauration immobilière nécessite la réunion d'un certain nombre de renseignements par des enquêteurs chargés de préciser l'état des lieux. L'article 13 organise les conditions dans lesquelles les propriétaires et locataires sont contraints d'admettre la visite des locaux qu'ils occupent.

Les articles 14 et 15 instituent des pénalités identiques à celles qui existent en matière de permis de construire, puisque, aussi bien, d'ailleurs, il s'agit d'instituer les sanctions à l'exécution de travaux faits en infraction à la loi.

L'article 16 donne compétence à certains fonctionnaires techniques pour constater les infractions.

*

* *

Nous avons cru utile de faire l'analyse complète de ce projet, bien que l'étude n'en revienne guère à la Commission des Affaires culturelles que pour le titre I^{er}. Toutefois, il importait de souligner le mécanisme exposé dans les titres II et III et qui facilitera la réalisation du but à atteindre.

Ce but est de mettre entre les mains des ministères intéressés la possibilité de sauver définitivement des quartiers qui, dans les villes françaises, restent des témoignages essentiels du passé. Déjà, croyons-nous savoir, l'Administration a mis à l'étude les programmes propres à assurer la sauvegarde du Marais, à Paris, et du quartier Saint-Jean, à Lyon.

D'autres projets sont étudiés pour une réalisation plus lointaine.

Il n'est pas douteux que les lois actuellement existantes ne permettraient pas, jusqu'ici, de mener à bien de tels sauvetages, aussi votre Commission des Affaires culturelles se félicite-t-elle de l'initiative qu'a prise le Gouvernement.

Votre Commission, à l'unanimité, vous propose d'adopter, sans modification, le présent projet de loi :

PROJET DE LOI

(Texte présenté par le Gouvernement.)

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'enlèvement, 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 premier alinéa de l'article 18 de ladite loi.

Les dispositions du titre I^{er} 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 les 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, par 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.