

SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1987-1988

Annexe au procès-verbal de la séance du 29 octobre 1987.

RAPPORT

FAIT

au nom de la commission des lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1) sur le projet de loi autorisant, en ce qui concerne la prise de possession des immeubles nécessaires à l'organisation ou au déroulement des XVIIe Jeux Olympiques d'hiver d'Albertville et de la Savoie, l'application de la procédure d'extrême urgence et la réquisition temporaire.

Par M. Raymond BOUVIER,

Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Jacques Larché, président ; Félix Ciccolini, Charles de Cuttoli, Paul Girod, Louis Virapoullé, vice-présidents ; Germain Authié, René-Georges Laurin, Charles Lederman, Pierre Salvi, secrétaires ; MM. Guy Allouche, Alphonse Arzel, Gilbert Baumet, Christian Bonnet, Raymond Bouvier, Auguste Cazalet, Michel Charasse, Jean Clouet, Henri Colette, Raymond Courrière, Etienne Dailly, Michel Darras, Marcel Debarge, Luc Dejois, Michel Dreyfus-Schmidt, Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis, MM. François Giacobbi, Jean-Marie Girault, Jacques Grandon, Paul Graziani, Hubert Haenel, Daniel Hoeffel, Charles Jolibois, Bernard Laurent, Guy Malé, Paul Masson, Hubert Peyou, Albert Ramassamy, Roger Romani, Marcel Rudloff, Michel Rufin, Jacques Thyraud, Jean-Pierre Tizon.

Voir le numéro :

Sénat : 7 (1987-1988).

Jeux olympiques.

SOMMAIRE

	Pages
EXPOSE GENERAL	5
I. Les contraintes : équipements et délais	7
II. Des solutions déjà utilisées	9
1. La loi sur l'Exposition Universelle de 1989.....	9
2. Les lois concernant les jeux olympiques de Grenoble	10
III. Présentation du projet de loi	12
EXAMEN DES ARTICLES	13
Titre premier : De la procédure d'extrême urgence	13
Article premier : Extension temporaire du champ d'application de l'article L. 15-9 du code de l'expropriation	13
Article 2 : Relogement préalable des occupants.....	15
Titre II : De la réquisition	19
Article 3 : Champ d'application de la réquisition	19
Article 4 : Contenu et effet de l'arrêté de réquisition	21
Article 5 : Procédure d'indemnisation	22
Article 6 : Etablissement d'un constat des lieux	23
Article 7 : Propriété des installations et équipements.....	23
Article 8 : Principe de la remise en état des terrains	24
Article 9 : Garantie de l'Etat.....	25
Article 10 : Levée anticipée de la réquisition	25
Article 11 : Maintien des loyers, fermages ou redevances.....	26
Article 12 : Recours éventuel à la force publique	26
Article additionnel après l'article 12 : Spécificité du régime de réquisition proposé pour les jeux olympiques de 1992	27
Article 13 : Conditions d'application de la loi	27

	Pages
	--
TABLEAU COMPARATIF	29
ANNEXE I : Liste des principaux équipements à envisager	35
ANNEXE II : Articles L. 314-1 à L. 314-9 du Code de l'urbanisme	37

Mesdames, Messieurs,

Le projet de loi soumis à notre examen tend à assurer dans les meilleures conditions possibles la préparation et le déroulement des XVI^e jeux olympiques d'hiver qui doivent se tenir à Albertville et en Savoie, du 1^{er} au 16 février 1992. Il est certainement inutile de souligner à quel point la qualité de l'organisation de cette manifestation est susceptible de rejillir sur l'image du pays organisateur. Chacun est évidemment conscient de la nécessité pour la France de se donner **les moyens juridiques de réaliser les équipements nécessaires** au succès de ces jeux.

L'examen de ce projet constitue, d'ailleurs, une excellente occasion pour saluer l'action tenace et courageuse de tous ceux qui ont conçu, présenté et défendu le dossier de la Savoie pour l'obtention de ces jeux, action au premier rang de laquelle se trouvent le président Michel Barnier ainsi que tous les élus du département.

Le large consensus qui s'est manifesté à cette occasion est un encouragement précieux à la poursuite de l'effort ainsi qu'une incitation certaine à la mobilisation de toutes les énergies pour le succès des XVI^e jeux Olympiques d'hiver.

I. LES CONTRAINTES : EQUIPEMENTS ET DELAIS

Trois contraintes techniques -indépendamment bien entendu des contraintes financières qu'il n'appartient pas d'étudier ici- dominent la question.

1. Réalisation des équipements

De nombreux équipements doivent être réalisés, que l'on peut schématiquement classer en deux catégories :

. les **équipements lourds** destinés à être conservés après la clôture des jeux olympiques : il s'agit tout aussi bien des infrastructures de transport (routes, autoroutes, aéroports, stades) que des installations sportives et de leurs équipements d'accompagnement (village olympique, centres techniques, pistes diverses).

. les **équipements provisoires**, directement liés au déroulement des jeux olympiques, et qui sont de grands consommateurs d'espaces : parcs de stationnement, centres de sécurité, tribunes, centres de chronométrage et de presse, de restauration, groupes mobiles de production d'énergie et de télécommunication...

Si la première catégorie nécessite d'éventuels transferts de propriété en raison de l'affectation définitive des terrains -et donc le recours à l'expropriation, la seconde catégorie ne nécessite qu'une dépossession provisoire, les terrains pouvant être rendus à leur usage initial à la fin des jeux olympiques : c'est alors la procédure de réquisition qui paraît la plus adaptée.

2. Les délais de réalisation

Les XVI^e jeux olympiques doivent se dérouler du 1er au 16 février 1992. L'année 1987 étant pratiquement achevée, le délai utile avant leur ouverture est donc au maximum de quatre années. Mais cette durée est théorique puisque les équipements doivent en fait être réalisés, dans leur très grande majorité, à la fin de l'année 1990 pour les raisons suivantes :

- organisation des épreuves pré-olympiques et des épreuves-test dès les premiers mois de 1991 ;
- nécessité de disposer, pour l'entraînement des équipes françaises, des équipements couvrant la totalité des disciplines inscrites au programme.

Le délai utile maximum se trouve par conséquent réduit à trois ans, si l'on admet que les procédures peuvent être déclenchées dès les premiers jours de l'année 1988...

3. Les délais de procédure

Or, ainsi que le souligne l'exposé des motifs du projet de loi -**exposé des motifs dont votre Commission se plaît à souligner la grande qualité-** "compte tenu des aléas climatiques de la Savoie, il est raisonnable de compter sur une durée de travaux de l'ordre de trois ans pour les infrastructures de transports et de l'ordre de deux ans pour les installations sportives et équipements d'accompagnement- le démarrage des travaux doit donc intervenir en 1988..."

Cet objectif peut être atteint pour les opérations dont la déclaration d'utilité publique a d'ores et déjà été effectuée. En revanche, il est difficilement accessible pour celles n'ayant pas encore donné lieu à cette déclaration puisque "l'application de la procédure normale d'expropriation conduit à un délai en général d'au moins un an pour la prise de possession de terrains, à partir du moment où l'utilité publique est prononcée". **Il est donc prudent de prévoir, pour la réalisation des équipements nécessaires au déroulement des jeux olympiques, le recours à des procédures accélérées** : c'est l'objet du projet de loi qui adopte ainsi une démarche déjà utilisée pour des événements identiques ou analogues.

II. DES SOLUTIONS DEJA UTILISEES

Le Parlement a déjà été appelé à se prononcer sur l'utilisation de procédures d'urgence dans le cadre de la préparation de manifestations à caractère international. Ce fut notamment le cas pour les Xè jeux olympiques d'hiver, organisés à Grenoble en 1968, et pour l'Exposition Universelle prévue pour le bicentenaire de la Révolution française à Paris, en 1989.

1. La loi sur l'Exposition Universelle de 1989, adoptée définitivement par l'Assemblée nationale le 30 juin 1983 -soit six ans avant la date prévue pour l'Exposition- comportait un article 17 autorisant le recours aux articles L. 15-6, L. 15-7 et L. 15-8 du Code de l'expropriation "en vue de la prise de possession immédiate, par l'Etat ou l'établissement public, de tous les immeubles bâtis ou non bâtis dont l'utilisation est nécessaire à l'organisation de l'exposition universelle".

Cette disposition avait d'ailleurs suscité certaines réserves pour les trois raisons suivantes :

- sa formulation très générale en permettait un usage difficilement contrôlable puisque la justification de l'expropriation n'était pas liée à la définition des périmètres utiles mais uniquement à la réalisation de l'exposition ;

- l'article L. 15-6 dont le champ d'application était ainsi élargi, alors que son objet ordinaire est les travaux intéressant la défense nationale, ne soumet pas la prise de possession au paiement ou à la consignation préalable d'une indemnité ;

- il ne subordonne pas davantage la prise de possession ou le logement préalable des occupants des locaux expropriés. Certes, le second alinéa de l'article 17 disposait-il que "l'expropriant assure le logement des locataires ou occupants" mais -distinction importante-, il ne précisait pas que ce logement devait être préalable à la prise de possession.

2. Les lois concernant les jeux olympiques de Grenoble

Pour l'organisation des jeux olympiques qui se sont déroulés à Grenoble en 1968, le vote de deux lois a été nécessaire.

a. La loi n° 65-496 du 29 juin 1965 avait pour objet d'accélérer la mise en oeuvre des travaux nécessaires à l'organisation de ces jeux. Très brève, puisque ne comportant que deux articles, cette loi :

- autorisait le recours à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour les immeubles bâtis ou non bâtis situés dans l'arrondissement de Grenoble dont l'utilisation était nécessaire aux jeux ;

- soumettait la prise de possession au relogement préalable des occupants des immeubles d'habitation à usage de résidence principale faisant l'objet d'expropriation.

b. La loi n° 67-532 du 4 juillet 1967 autorisait la réquisition temporaire des terrains nécessaires aux aménagements et installations provisoires destinés aux jeux. Composée de huit articles, cette loi prévoyait notamment les dispositions suivantes :

- détermination géographique et dans le temps du recours à la réquisition ;

- détermination des bénéficiaires : personnes de droit public ou de droit privé chargées de l'organisation des jeux ;

- détermination de l'indemnité due ;

- établissement d'un état des lieux lors de la prise de possession et en fin de réquisition ;

- option, à l'expiration de la réquisition, entre la remise des terrains en leur état antérieur ou la conservation des installations moyennant indemnité ;

- utilisation éventuelle par le préfet de la force publique pour libérer le terrain de tous occupants tant au moment de la prise de possession qu'au moment de la restitution ;

- garantie de l'Etat pour le paiement des indemnités.

c. Il faut enfin noter que ces deux dernières lois :

- ont été adoptées **sans aucune opposition** et à l'issue d'une seule lecture dans chaque assemblée ;

- n'ont suscité, pour leur application, et d'après les renseignements fournis à votre rapporteur, **aucun contentieux particulier** ;

- et enfin qu'elles constituent pour l'essentiel le dispositif du projet de loi examiné, le Gouvernement ayant en effet choisi de regrouper en un seul texte les dispositions des deux projets dont l'adoption avait été nécessaire pour la préparation des jeux olympiques de Grenoble en 1968. Ce regroupement constitue une œuvre de clarification et de simplification particulièrement appréciable.

III. PRESENTATION DU PROJET DE LOI

1. Structure et contenu du projet

Trois titres composent le projet soumis à votre examen :

- **Le titre premier** ne comporte que deux articles ayant pour objet, d'une part, de délimiter l'extension du champ d'application de l'article L. 15-9 du Code de l'expropriation qui institue une procédure d'urgence et, d'autre part, de préciser que la prise de possession des locaux d'habitation est subordonnée au relogement préalable des occupants.

- **Le titre II** comprend dix articles définissant la procédure de réquisition. Il importe de préciser que cette procédure ne peut concerner que des parcelles ou parties de parcelles ne comportant pas de bâtiments, à la différence du titre premier qui concerne également les immeubles bâtis. La plupart de ces dix articles sont directement inspirés de ceux composant la loi du 4 juillet 1967 utilisée pour les jeux olympiques de Grenoble, mais ils comportent cependant un certain nombre d'améliorations que leur examen détaillé fera apparaître.

- **Le titre III** n'est composé que d'un seul article confiant à un décret en Conseil d'Etat le soin de préciser certaines modalités d'application de la présente loi.

2. Appréciation globale du projet de loi

Ainsi conçu le projet de loi concilie de façon tout à fait satisfaisante les impératifs de célérité et de respect maximum du droit de propriété que les circonstances imposent. L'expérience des jeux olympiques d'hiver organisés à Grenoble en 1968 a permis de rôder le mécanisme juridique proposé par le projet de loi : elle a démontré que ce mécanisme était à la fois suffisamment souple et précis pour éviter l'apparition d'un contentieux particulier. C'est pourquoi votre Commission, sous réserve de l'adoption des amendements qu'elle a élaborés, vous demande d'adopter à votre tour ce projet de loi.

EXAMEN DES ARTICLES

TITRE PREMIER

De la procédure d'extrême urgence

Le Code de l'expropriation publique envisage trois types de procédure permettant de réaliser une expropriation :

- la **procédure normale** qui -cela a déjà été évoqué- se déroule, en moyenne, sur une année à compter de la déclaration d'utilité publique ;

- la **procédure d'urgence** (art. L. 15-4 et L. 15-5) qui autorise la prise de possession moyennant le paiement ou la consignation préalable des indemnités, éventuellement provisionnelles, fixées par le juge ;

- la **procédure d'extrême urgence** utilisable pour les travaux intéressant la défense nationale (art. L. 15-6) ou la construction de voies rapides, routes nationales, oléoducs lorsque cette construction "risque d'être retardée par des difficultés tenant à la prise de possession d'un ou plusieurs terrains non bâtis, situés dans les emprises de l'ouvrage" (art. L. 15-9).

Article premier

Extension du champ d'application de l'article L. 15-9 du code de l'expropriation

1. L'article premier du projet de loi a pour effet d'étendre le champ d'application de l'article L. 15-9 du Code de l'expropriation et de délimiter le champ de cette extension.

L'EXTENSION est double :

- alors que l'article L. 15-9 n'est utilisable que pour certaines opérations limitativement énumérées (construction de voies rapides ; de routes nationales ou de sections nouvelles de routes nationales ; d'oléoducs), l'article premier permet d'y recourir pour toute expropriation d'immeubles "dont l'acquisition est nécessaire à l'organisation ou au déroulement des XVI^e jeux olympiques d'hiver" ;

- alors que l'article L. 15-9 ne peut être utilisé que lorsqu'il s'agit d'exproprier "un ou plusieurs terrains **non bâtis**", l'article premier du projet de loi permet d'y recourir également pour les immeubles bâtis.

LA DELIMITATION de cette extension est également double :

- il s'agit en premier lieu d'une **délimitation géographique**. L'article premier ne peut être utilisé que dans des aires géographiques strictement délimitées : l'arrondissement d'Albertville ; les cantons de Chamoux et d'Aiguebelle ; les communes de Voglans et de la Motte Servalex (1).

- il s'agit en second lieu d'une **délimitation dans le temps** : les décrets en Conseil d'Etat prévus à l'article L. 15-9 devront être pris au plus tard le 30 septembre 1991. Après cette date, c'est donc la procédure de droit commun qui s'applique à nouveau : la parenthèse de l'extension du champ d'application de l'article L. 15-9 est refermée.

2. La portée de l'article premier du projet de loi peut ainsi être appréciée : il s'agit d'une **extension temporaire et spatialement limitée** du recours à la procédure d'extrême urgence de l'article L. 15-9 dont les principes et les règles ne sont pas autrement modifiées. Ces principes et ces règles sont essentiellement les suivants :

- Chaque opération doit faire l'objet d'un décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat, le Conseil disposant d'un dossier

(1) La liste des principaux équipements à réaliser figure en annexe du présent rapport.

exposant les motifs de l'opération ainsi que d'un plan parcellaire fixant les immeubles concernés ;

- dans les 24 heures de la réception du décret, le préfet prend les arrêtés nécessaires et la prise de possession peut alors avoir lieu ;

- à condition, cependant, qu'ait été préalablement effectué le paiement provisionnel d'une somme égale à l'évaluation du service des domaines ou à l'offre de l'autorité expropriante si elle est supérieure. En cas d'obstacle au paiement ou de refus de recevoir, cette condition est remplacée par l'obligation pour l'administration de consigner la somme correspondante.

- il importe enfin de dissiper toute équivoque en précisant que le décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat ci-dessus mentionné n'est pas le décret déclarant l'utilité publique de l'opération : il s'agit d'un second décret, ultérieur à celui déclarant l'utilité publique, et dont l'objet spécifique est d'autoriser la procédure d'extrême urgence. L'article L. 15-9 dispose au demeurant qu'il n'est applicable que pour l'exécution de travaux "régulièrement déclarés d'utilité publique".

A cet article, un **amendement purement rédactionnel** a été adopté.

Article 2

Relogement préalable des occupants

1. Le commentaire de l'article premier a permis de souligner que l'article L. 15-9 du Code de l'expropriation n'était, en temps normal, utilisable que pour les "terrains non bâtis". Or, l'article premier du projet de loi permet de l'utiliser également pour les "immeubles bâtis". Ce constat explique tout à la fois que l'article L. 15-9 ne comporte aucune disposition concernant le relogement des éventuels occupants et que les rédacteurs du projet de loi aient jugé nécessaire d'envisager cette hypothèse puisque le texte concerne également les immeubles affectés à l'habitation. Aussi ont-ils précisé dans l'article 2 que lorsque l'expropriation intéresse des immeubles d'habitation à usage de résidence principale, la prise de possession est subordonnée au relogement préalable des occupants. La formule ainsi utilisée est

littéralement identique à celle de l'article 2 de la loi n° 65-496 du 29 juin 1965, votée en vue des jeux olympiques de Grenoble.

2. Elle n'en appelle pas moins certaines observations :

• **Première observation : l'obligation de relogement préalable n'est imposée qu'à l'égard des occupants d'"immeubles d'habitation à usage de résidence principale".** La formule suscite de nombreuses interrogations : que faut-il entendre exactement par les mots : "résidence principale" ? Qu'en sera-t-il en cas d'immeubles dont les appartements sont à usage tantôt de résidence principale tantôt de résidence secondaire ? Qu'en sera-t-il en cas d'immeubles affectés à la résidence principale mais saisonnière ? Si la raison d'être de la distinction est aisément perceptible, les conditions pratiques de sa mise en oeuvre ne sont donc pas dénuées de toute incertitude.

• **Deuxième observation : l'obligation de relogement préalable ne devrait-elle pas être étendue aux activités commerciales, artisanales ou de prestations de services pour certaines desquelles le déroulement des jeux olympiques revêt une importance fondamentale ?**

• **Troisième observation : à quelle procédure le relogement préalable doit-il obéir ?** L'article premier du projet de loi n'ayant pour effet que d'étendre provisoirement le champ d'application d'une des dispositions du Code de l'expropriation, et l'opération réalisée restant bien une expropriation, il semble évident que les règles présidant au relogement préalable imposé par l'article 2 du projet de loi sont celles figurant au Code de l'expropriation.

Mais on ne peut en rester à cette apparence puisque la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985, relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement, a inséré dans le Code de l'Urbanisme un ensemble de dispositions ayant pour objet la "protection des occupants", dispositions qui s'appliquent chaque fois qu'une "personne publique... bénéficie d'une expropriation".

3. La **compatibilité de ces dispositions -qui figurent aux articles L. 314-1 à L. 314-9 du Code de l'Urbanisme- avec le texte des deux premiers articles du présent projet de loi,** suscite des difficultés indéniables :

- Le champ d'application des dispositions d'ordre général figurant aux articles précités du Code de l'Urbanisme appelle deux commentaires portant l'un sur le débiteur de l'obligation de relogement et l'autre sur le bénéficiaire de cette obligation :

- l'article L. 314-1 du Code de l'Urbanisme définit le **débiteur de l'obligation** de la façon suivante : "la personne publique qui a pris l'initiative de la réalisation de l'une des opérations d'aménagement définies dans le présent livre (c'est-à-dire zones d'aménagement concerté ; rénovation urbaine ; restauration immobilière ou secteurs sauvegardés) ou qui bénéficie d'une expropriation...". Par conséquent, lorsque le bénéficiaire de l'expropriation n'est pas une personne publique, il n'est pas tenu à l'obligation de relogement préalable. Or, selon l'article premier du projet de loi, le bénéficiaire de l'expropriation peut fort bien être un concessionnaire de droit privé : dans cette hypothèse, aucun relogement préalable n'est imposé sinon éventuellement dans le cadre du Code de l'expropriation qui comporte des règles beaucoup moins favorables à l'occupant évincé que le Code de l'Urbanisme. Les conditions de relogement et le principe même du relogement sont ainsi sujets à variation pour un préjudice équivalent, selon la qualité du bénéficiaire de l'expropriation...

- La **détermination du bénéficiaire de l'obligation de relogement** appelle des réflexions analogues : le projet de loi, reprenant la formule de la loi du 29 juin 1965, fait référence d'une part "aux immeubles d'habitation à usage de résidence principale" et d'autre part aux "occupants". Or, l'article L. 314-1 du Code de l'Urbanisme définit la notion d'occupants de façon plus large en précisant qu'il s'agit non seulement des propriétaires occupants, des locataires, des occupants de bonne foi maintenus dans les lieux mais également des preneurs de baux professionnels, commerciaux, artisanaux, industriels ou ruraux... La confrontation des deux définitions met ainsi à jour le paradoxe de l'article 2 du projet de loi : apparemment protecteur des droits des occupants évincés, cet article restreint les garanties dont ils bénéficient selon le droit commun des articles L. 314-1 à L. 314-9 du Code de l'Urbanisme...

L'indétermination par l'article 2 du projet de loi des conditions exactes du relogement préalable des personnes évincées doit donc être levée. La réaction la plus immédiatement induite par ce constat est donc que ce même article 2 doit faire explicitement référence aux articles du Code de l'Urbanisme précisément consacrés à la protection des occupants.

*

* *

La multiplicité des problèmes soulevés par la rédaction en apparence fort anodine et limpide de l'article 2 du projet de loi impose en fait la réécriture de l'article. Cette réécriture doit notamment obéir à des impératifs d'égalité. Il importe par conséquent que le droit commun tel qu'il est fixé par les articles L. 314-1 à L. 314-9 du Code de l'Urbanisme soit respecté dans toute la mesure du possible et que les garanties offertes aux personnes évincées soient égales quelle que soit la qualité juridique du bénéficiaire de l'expropriation.

Telles sont les raisons pour lesquelles la Commission propose un **amendement** précisant :

- le principe de l'applicabilité des articles L. 314-1 à L. 314-9 du Code de l'Urbanisme ;

- quelle que soit la qualité juridique du bénéficiaire de l'expropriation.

TITRE II

DE LA REQUISITION

• La réquisition d'un bien est "l'acte par lequel l'autorité administrative impose, dans un intérêt général, à une personne privée le transfert de la propriété d'un bien ou le louage d'une chose, moyennant indemnité".

L'article 2 de l'ordonnance n° 59-63 du 6 janvier 1959, relative aux réquisitions de biens et de services, précise que la réquisition peut porter pour les biens meubles sur l'usage ou la propriété mais, pour les immeubles, **uniquement sur l'usage**.

• Alors que le titre premier du projet de loi examiné, relatif aux expropriations, concerne le transfert du droit de propriété, le **titre II, relatif aux réquisitions de biens immeubles, ne concerne donc que le transfert du droit d'usage**.

L'objet de ce titre est de permettre l'usage temporaire de terrains non bâtis afin d'édifier des constructions temporaires destinées en principe à disparaître à la fin des jeux olympiques ou afin de les utiliser comme aires de stationnement, de dégagement etc... Il s'inspire essentiellement, pour sa rédaction, du dispositif de la loi du 4 juillet 1967 adoptée par le Parlement pour la préparation des jeux olympiques de Grenoble.

Article 3

Champ d'application de la réquisition

De même que l'article premier déterminait le champ d'application de l'extension de la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation, l'article 3 définit le champ d'application de la procédure de réquisition dont il pose le principe :

Détermination géographique : le droit de réquisition pourra être exercé "dans le département de la Savoie", formulation sans doute un peu lâche mais qui se comprend fort bien dès lors que l'on se rappelle les types d'usages auxquels seront affectés les terrains requis.

Détermination matérielle : seules pourront faire l'objet de réquisitions les "parcelles ou parties de parcelles ne comportant pas de bâtiments, nécessaires à l'organisation ou au déroulement" des jeux olympiques. Les bâtiments ne sont donc pas susceptibles de réquisition.

Détermination dans le temps : l'article 3 précise que les réquisitions doivent prendre fin au plus tard le 31 décembre 1992, soit environ 8 mois après la clôture des jeux olympiques. Ce délai permettra notamment au bénéficiaire de la réquisition de remettre les terrains en état, conformément aux dispositions de l'article 8 du projet de loi.

Détermination du bénéficiaire : les bénéficiaires peuvent être :

- les personnes publiques ou privées chargées de l'organisation des jeux ;
- et uniquement les personnes publiques concourant à leur déroulement.

Eléments de procédure : l'article 3 pose deux principes relatifs à la procédure de réquisition :

- la réquisition est ordonnée par le représentant de l'Etat ;
- toute demande de réquisition à lui adressée doit être accompagnée de l'avis du directeur des services fiscaux sur les offres d'indemnité que le demandeur et éventuel futur bénéficiaire sera conduit à formuler. Cette précision se justifie par un unique motif : la garantie dont bénéficient, en application de l'article 9 du projet de loi, les opérations de réquisition.

Par rapport à la loi du 4 juillet 1967 autorisant la réquisition en vue des jeux olympiques de Grenoble, l'article 3 du présent projet présente donc les différences suivantes :

- il précise que seules les parcelles ou parties de parcelles, ne comportant pas de bâtiments, peuvent être requises ;

- il ajoute aux bénéficiaires éventuels de réquisitions "les personnes publiques concourant au déroulement" des jeux ;

- il précise que la demande doit être accompagnée d'éléments permettant de fixer les indemnités.

La Commission des lois a adopté cet article sans amendement.

Article 4

Contenu et effet de l'arrêté de réquisition

Cet article innove par rapport à la loi de 1967 qui ne comportait aucune disposition analogue. Il a pour objet de préciser un certain nombre de points qui semblent aller de soi mais permettront, ainsi précisés, d'éviter d'éventuelles contestations ou d'en faciliter le règlement. Trois principes sont posés :

- l'arrêté de réquisition fixe les dates de début et de fin de la réquisition ;

- il en mentionne le bénéficiaire et précise l'usage pour lequel il est ordonné, disposition importante puisqu'elle permet la mise en oeuvre de la levée anticipée de la réquisition, prévue par l'article 10 du projet de loi ;

- "il opère le transfert du droit d'usage et autorise le bénéficiaire à prendre possession" : cette formule appelle une précision puisqu'elle semble signifier que la signature de l'arrêté de réquisition transfère le droit d'usage et autorise la prise de possession dès la date même de cette signature alors que ces effets ne commencent bien entendu qu'à la date fixée pour le début de la réquisition. En réalité, le troisième alinéa de l'article 4 a pour simple objet de définir les effets juridiques de l'arrêté de réquisition et non pas le moment auquel s'applique cet arrêté qui, lui, est fixé conformément aux dispositions du premier alinéa.

La Commission des Lois a adopté cet article sans amendement.

Article 5

Procédure d'indemnisation

L'article 5 détermine tout à la fois la qualité du préjudice que l'indemnité doit couvrir et la procédure applicable :

Qualité du préjudice : les indemnités doivent couvrir "l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par la réquisition".

La formule est voisine de celle utilisée par l'ordonnance n° 59-63 du 6 janvier 1959 relative aux réquisitions de biens et de services ("perte matérielle, directe et certaine") et strictement identique à celle utilisée par l'article L. 13-13 du Code de l'expropriation. Cette identité est intéressante puisque, d'une part, il s'agit ainsi de formules fort bien connues des juges de l'expropriation et que, d'autre part, c'est précisément ce juge qui sera appelé à trancher les conflits concernant l'indemnisation en matière de réquisition.

Procédure : Les règles de procédure fixées par les deuxième et troisième alinéas de l'article 5 sont fondées sur deux préoccupations :

- **L'impératif de clarté** est illustré par les principes suivants : compétence du juge de l'expropriation ; levée d'office de la réquisition si, à défaut d'accord amiable et dans un délai de 3 mois à compter de la réception de l'arrêté de réquisition, le bénéficiaire n'a pas saisi le juge pour faire fixer l'indemnité. Cette formule est plus protectrice des droits du prestataire éventuel que celle de la loi de 1967 qui se bornait à disposer qu'à défaut d'accord amiable, "les indemnités sont fixées... par le juge de l'expropriation saisi par la partie la plus diligente". On observera toutefois que la portée de ce second principe n'est pas absolue puisqu'aucune disposition n'empêche explicitement une nouvelle réquisition du même terrain.

- **L'impératif de célérité** est concilié avec le principe selon lequel la prise de possession est postérieure au paiement de l'indemnité. Pour réaliser cette conciliation, un mécanisme

directement inspiré de celui en vigueur en matière d'expropriation est mis en place :

- en cas d'obstacle au paiement, la prise de possession est cependant possible à condition que le bénéficiaire de la réquisition ait préalablement consigné une somme dont le montant est au moins égal à l'indemnité fixée par le juge de première instance, soit à titre de provision, soit à titre définitif ;

- il est précisé que l'appel n'est pas suspensif.

A cet article, la Commission a adopté un **amendement de clarification rédactionnelle**.

Article 6

Etablissement d'un constat des lieux

L'ordonnance n° 59-63 du 6 janvier 1959 relative aux réquisitions de biens et de services ne prévoit de constat des lieux (art. 3) qu'à l'expiration de la réquisition. La loi du 4 juillet 1967, beaucoup plus logiquement, imposait un constat des lieux en début puis en fin de réquisition. Cette disposition est conservée dans l'article 6 du projet de loi qui précise également que ces constats sont établis "aux frais du bénéficiaire", ce qui prémunit contre les éventuels litiges nés du silence du texte.

La Commission a adopté cet article sans amendement.

Article 7

Propriété des installations et équipements

Cet article pose le principe selon lequel le bénéficiaire de la réquisition est propriétaire des installations et des équipements qu'il réalise. Le même principe était énoncé par l'article 5 de la loi du 4 juillet 1967.

La Commission a adopté cet article sans amendement.

Article 8

Principe de la remise en état des terrains

L'article 14 de l'ordonnance n° 59-63 du 6 janvier 1959 prévoit que si l'Etat peut procéder, dans les immeubles requis, à tous travaux destinés à ses besoins, en revanche "la remise des lieux dans leur état antérieur ne peut être exigée".

C'est un principe exactement inverse que pose l'article 8 du projet de loi : le bénéficiaire est tenu de remettre les terrains dans leur état d'origine au plus tard à l'expiration de la réquisition.

Le principe n'exclut cependant pas que, d'un commun accord et après simple consultation "du directeur des services fiscaux, les parties intéressées conviennent, par stipulation expresse, du maintien de certains équipements ou installations et des conditions financières de ce maintien.

Il faut observer à cet égard que la loi du 4 juillet 1967 posait, au contraire, le principe du transfert de propriété des installations et équipements, moyennant indemnité, la remise en état antérieure des terrains devant faire l'objet d'une option expresse. La solution proposée par le projet de loi paraît donc à la fois plus simple et plus protectrice des droits du propriétaire du terrain requis.

A cet article, la Commission a adopté **un amendement** supprimant l'obligation de consultation du directeur des services fiscaux lorsque les parties conviennent de conserver les équipements. Cette consultation n'a, en effet, de sens que lorsque la garantie de l'Etat, mentionnée à l'article 9 et susceptible d'être mise en oeuvre. Or, tel n'est pas, par hypothèse, le cas prévu par le second alinéa de l'article 8.

Article 9

Garantie de l'Etat

L'article 3 de la loi du 4 juillet 1967 octroyait déjà la garantie de l'Etat pour le paiement des indemnités compensant le préjudice direct, matériel et certain imposé par la réquisition. L'article 9 du projet de loi étend cette garantie aux intérêts, dommages-intérêts et remises en état des terrains, incombant au bénéficiaire de la réquisition. A travers cet article, transparait donc de façon particulièrement nette la volonté d'offrir aux personnes dont les terrains ont été requis le maximum de garanties pour qu'elles ne soient pas victimes de cette réquisition.

Les deux derniers alinéas de l'article définissent la situation du bénéficiaire de la réquisition lorsque la garantie de l'Etat est appelée à jouer :

- d'une part, les accords amiables intervenus entre l'Etat et le prestataire sont opposables au bénéficiaire ;

- d'autre part, le bénéficiaire est redevable de l'intérêt au taux légal sur les sommes avancées par l'Etat à compter du jour du versement desdites sommes.

La Commission a adopté cet article sans amendement.

Article 10

Levée anticipée de la réquisition

Innovation totale par rapport à la loi du 4 juillet 1967, l'article 10 du projet de loi prévoit l'hypothèse dans laquelle le bénéficiaire de la réquisition n'utilise pas le terrain comme il est dit dans l'arrêté de réquisition ou ne respecte pas ses obligations.

Dans l'un ou l'autre de ces cas, le représentant de l'Etat peut :

- prononcer la levée immédiate de la réquisition sans versement d'une indemnité au bénéficiaire ;
- fixer le délai dans lequel le bénéficiaire sera tenu de remettre les terrains dans leur état d'origine.

La Commission a adopté cet article sans amendement.

Article 11

Maintien des loyers, fermages ou redevances

Le prestataire du bien requis, ou le titulaire d'un droit d'usage sur le bien requis, reste tenu au paiement du loyer, du fermage ou de la redevance durant la période de réquisition. Les liens juridiques unissant dans ces hypothèses le prestataire au propriétaire du terrain ne sont donc pas affectés par la réquisition.

La Commission a adopté cet article sans amendement.

Article 12

Recours éventuel à la force publique

Cet article autorise le représentant de l'Etat à recourir à la force publique pour libérer le terrain de ses occupants au moment de la prise de possession comme au moment de la restitution. La loi du 4 juillet 1967 comportait une disposition analogue qui avait suscité la réflexion suivante de la part du rapporteur de la Commission des Lois du Sénat : "Votre Commission s'est étonnée que l'article 6, contrairement à un principe général applicable en la matière, donne au préfet le pouvoir d'utiliser la force publique au moment de la prise de possession ; mais, étant donné que, s'agissant de terrains, cette exécution forcée est peu probable, et qu'elle est en contrepartie prévue au profit du prestataire lors de la restitution du bien, votre Commission a néanmoins accepté cet article."

La Commission a adopté cet article sans amendement.

Article additionnel après l'article 12

**Spécificité du régime de réquisition proposé
pour les jeux olympiques de 1992**

Le régime général des réquisitions est fixé par une ordonnance n° 59-63 du 6 janvier 1959 dont le dispositif, très marqué par les événements de l'époque, est moins protecteur des droits des personnes dont les biens sont requis que le présent projet de loi. Il est donc plus clair de préciser sans équivoque que les dispositions de l'ordonnance ne s'appliquent pas aux réquisitions opérées en application du titre II du projet.

Tel est l'objet de l'amendement adopté par la Commission et tendant à introduire un article additionnel après l'article 12.

Article 13

Conditions d'application de la loi

Cet article confie à un décret en Conseil d'Etat le soin de déterminer notamment :

- . les justifications qui doivent être apportées à l'appui de la demande de réquisition ;
- . les conditions dans lesquelles il est procédé au constat de l'état des lieux ;
- . les conditions dans lesquelles la garantie de l'Etat est requise et exercée.

La Commission a adopté cet article sans amendement.

TABLEAU COMPARATIF

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.	<p style="text-align: center;">TITRE PREMIER</p> De la procédure d'extrême urgence Article premier.	<p style="text-align: center;">TITRE PREMIER</p> De la procédure d'extrême urgence Article premier.
<p>Art. L. 15-9 -Lorsque l'exécution des travaux de construction de voies rapides, de routes nationales ou de sections nouvelles de routes nationales et d'oléoducs régulièrement déclarés d'utilité publique risque d'être retardée par des difficultés tenant à la prise de possession d'un ou plusieurs terrains non bâtis, situés dans les emprises de l'ouvrage, un décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat pourra, à titre exceptionnel, autoriser la prise de possession de ces terrains.</p>	<p>La procédure prévue à l'article L. 15-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique pourra être appliquée dans les communes de l'arrondissement d'Albertville, dans les communes des cantons de Chamoux et d'Aiguebelle et dans les communes de Voglans et de la Motte Servolex, en vue de la prise de possession immédiate par l'Etat, les collectivités publiques ou leurs concessionnaires de tous immeubles, bâtis ou non bâtis, dont l'acquisition est nécessaire à l'organisation ou au déroulement des XVIème Jeux olympiques d'hiver d'Albertville et de la Savoie. Les décrets sur avis conforme du Conseil d'Etat prévus audit article L. 15-9 devront être pris au plus tard le 30 septembre 1991.</p>	<p>La procédure ...</p> <p style="text-align: right;">...appliquée dans l'arrondissement d'Albertville, dans les cantons de Chamoux et d'Aiguebelle et dans les communes de Voglans et de la Motte Servolex, en vue. .</p> <p>.. 1991.</p>
<p>Toutefois, la prise de possession ne pourra avoir lieu qu'après paiement provisionnel d'une somme égale à l'évaluation du service des domaines ou à l'offre de l'autorité expropriante si celle-ci est supérieure. En cas d'obstacle au paiement ou de refus de recevoir, cette condition est remplacée par l'obligation pour l'administration de consigner la somme correspondante.</p>		

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
<p>Faute par l'administration de poursuivre la procédure d'expropriation dans le mois qui suit la prise de possession, le juge, saisi par le propriétaire, prononce le transfert de propriété si celui ci n'a pas encore été ordonné et, en tout état de cause, fixe le prix du terrain et, éventuellement, l'indemnité spéciale prévue à l'alinéa 1er de l'article L.15-8.</p>	Art. 2.	Art. 2
<p>Code de l'urbanisme.</p> <p>Articles L. 314-2 à L. 314-8.- cf. annexe.</p>	<p>Lorsque les opérations réalisées en application de l'article précédent intéressent des immeubles d'habitation à usage de résidence principale, la prise de possession est subordonnée au relogement préalable des occupants.</p>	<p><i>Pour les opérations réalisées en application de l'article précédent, l'expropriant est tenu envers les occupants des immeubles intéressés aux obligations prévues aux articles L. 314-2 à L. 314-8 du code de l'urbanisme.</i></p>
	TITRE II	TITRE II
	De la réquisition	De la réquisition
	Art. 3	Art. 3.
	<p>Dans le département de la Savoie, le représentant de l'Etat peut, à titre exceptionnel, procéder à la réquisition temporaire de parcelles ou parties de parcelles, ne comportant pas de bâtiments, nécessaires à l'organisation ou au déroulement des XVIème Jeux olympiques d'hiver d'Albertville et de la Savoie</p>	Sans modification.
	<p>Ces réquisitions devront prendre fin au plus tard le 31 décembre 1992.</p>	
	<p>La réquisition ne peut être ordonnée qu'au bénéfice de personnes publiques ou privées chargées de l'organisation des Jeux olympiques d'hiver d'Albertville et de Savoie ou de personnes publiques concourant à leur déroulement.</p>	

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la commission

Le bénéficiaire éventuel de la réquisition joint à la demande qu'il présente au représentant de l'Etat dans le département l'avis du directeur des services fiscaux sur les offres d'indemnités qu'il sera conduit, le cas échéant, à formuler.

Art. 4.

L'arrêté de réquisition fixe les dates de début et de fin de la réquisition.

Il en mentionne le bénéficiaire et précise l'usage pour lequel elle est ordonnée.

Il opère le transfert de droit d'usage et autorise le bénéficiaire à prendre possession.

Art. 5.

Les indemnités allouées au prestataire doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par la réquisition.

A défaut d'accord amiable, les indemnités sont fixées par le juge de l'expropriation. Le juge peut statuer par provision. Le bénéficiaire ne peut prendre possession qu'après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, consignation d'une somme dont le montant est au moins égal à l'indemnité *définitive* ou, le cas échéant, provisionnelle fixée par le juge de première instance. L'appel n'est pas suspensif.

Si, à défaut d'accord amiable, le juge n'a pas été saisi par le bénéficiaire dans un délai de trois mois à compter de la notification de l'arrêté de réquisition à celui-ci, la réquisition est réputée levée à l'expiration de ce délai.

Art. 6.

Il est procédé aux frais du bénéficiaire à un constat de l'état des lieux au moment de la prise de possession et en fin de réquisition.

Art. 4.

Sans modification.

Art. 5.

Alinéa sans modification.

A défaut . .

. indemnité, le cas...

.. suspensif.

Alinéa sans modification.

Art. 6.

Sans modification.

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la commission

Art. 7.

Le bénéficiaire de la réquisition est propriétaire des installations et des équipements qu'il réalise.

Art. 8.

Le bénéficiaire est tenu de remettre les terrains dans leur état d'origine au plus tard à l'expiration de la réquisition ou, au cas où il est fait application de l'article 10, dans le délai fixé par l'arrêté levant la réquisition. Les litiges résultant de l'application du présent alinéa sont portés devant le juge de l'expropriation. A peine de forclusion, le juge doit être saisi dans un délai de deux ans à compter de l'expiration ou de la levée de la réquisition.

Toutefois, les parties intéressées peuvent, après consultation du directeur des services fiscaux, convenir, par stipulation expresse, du maintien de certains équipements ou installations et des conditions financières de ce maintien.

Art. 9

Le paiement des indemnités, des intérêts et, éventuellement, des dommages-intérêts ainsi que la réalisation des remises en état incombant au bénéficiaire sont garantis par l'Etat

Lorsque l'Etat a été appelé en garantie, les accords amiables intervenus entre l'Etat et le prestataire sont opposables au bénéficiaire.

Le bénéficiaire est redevable de l'intérêt au taux légal sur les sommes avancées par l'Etat au titre de la garantie à compter du jour du versement desdites sommes.

Art. 7.

Sans modification.

Art. 8

Alinéa sans modification.

Toutefois, .
...peuvent convenir..

.. maintien.

Art. 9.

Sans modification.

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la commission

Art. 10.

Au cas où le bénéficiaire de la réquisition n'utilise pas le terrain comme il est dit dans l'arrêté de réquisition ou ne respecte pas ses obligations, le représentant de l'Etat peut prononcer la levée immédiate de la réquisition sans versement d'une indemnité au bénéficiaire et, le cas échéant, fixer le délai dans lequel celui-ci sera tenu de remettre les terrains dans leur état d'origine.

Art 11.

Au cas où le prestataire est locataire, sous-locataire ou occupant de bonne foi du bien requis ou titulaire d'un droit d'usage sur ce bien, il reste tenu au paiement du loyer, du fermage ou de la redevance.

Art. 12.

En cas de besoin, le représentant de l'Etat peut recourir à la force publique pour libérer les terrains de ses occupants tant au moment de la prise de possession qu'au moment de la restitution en fin de réquisition.

TITRE III

Dispositions communes

Art 13

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la présente loi et notamment, en ce qui concerne son titre II :

a) les justifications qui doivent être apportées à l'appui de la demande de réquisition :

Art 10.

Sans modification.

Art. 11.

Sans modification.

Art. 12.

Sans modification.

Article additionnel après l'article 12.

Les dispositions de l'ordonnance n° 59-63 du 6 janvier 1959, relative aux réquisitions de biens et de services, ne sont pas applicables aux réquisitions opérées en application du présent Titre.

TITRE III

Dispositions communes

Art 13.

Sans modification.

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la commission

b) les conditions dans lesquelles il est procédé au constat de l'état des lieux ;

c) les conditions dans lesquelles la garantie de l'Etat est requise et exercée.

ANNEXE I

LISTE DES PRINCIPAUX EQUIPEMENTS A ENVISAGER

(Source : Mission des jeux olympiques d'hiver 1992 - Ministère de l'Equipe-
ment,
du Logement, de l'Aménagement du Territoire et des Transports)

I. LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS

1) Réseau autoroutier et routier national

Les opérations pour lesquelles le degré d'avancement des procédures n'est pas suffisant pour exclure la nécessité d'un recours éventuel à la procédure d'extrême urgence concernent :

- a) la section PONT ROYAL/GILLY-SUR-ISERE de l'autoroute A. 43 ;
- b) la déviation d'ALBERTVILLE en route express par doublement de la R.N. 90 ;
- c) l'aménagement partiel de la R.N. 90 entre MOUTIERS et BOURG-SAINT-MAURICE par la réalisation de déviations et de créneaux de dépassement à trois voies.

2) Réseau routier départemental

Le département de la SAVOIE va mettre en oeuvre un important programme d'aménagement des chemins départementaux d'accès aux sites olympiques, et comprenant également la déviation de BRIDES-LES-BAINS nécessitée par la construction du village olympique. Compte-tenu de l'état d'avancement des études et des procédures, la totalité de ce programme peut éventuellement être concernée par le recours à la procédure d'extrême urgence. Les chemins départementaux en cause sont récapitulés dans le tableaux ci-après :

Accès à	C.D.
Cœurchevel	91 A
Méribel	90
Aux Ménuires	915 A
Tronc commun, Moyenne Tarentaise	915
Aux Saisies, à partir d'Albertville	218
Val d'Isère	902
La Plagne	220
Aux Arcs 2 000	221
Aux Arcs 1900	120

3) Aéroport de Chambéry

Le principe de l'allongement de la piste de l'aéroport de Chambéry a été retenu sous réserve de la mise au point définitive du montage financier de l'opération. Compte tenu des délais que vont nécessiter la mise au point de ce montage et les études, le recours à la procédure d'extrême urgence peut s'avérer éventuellement nécessaire.

II. LES INSTALLATIONS SPORTIVES

Seuls sont mentionnés ici les équipements nouveaux à réaliser à l'exclusion des quelques aménagements à réaliser sur les pistes de ski et de leurs abords. Il s'agit des équipements suivants :

- Parc olympique de Sauvey d'ALBERTVILLE : stade, halle de glace, patinoire ;
- MACOT LA PLAGNE : piste de bob-luge
- COURCHEVEL-LE PRAZ de ST BON : stade de saut
- MERIBEL : patinoire (hockey)
- PRALOGNAN : patinoire (curling)
- LES SAISIES : aménagement du stade de ski de fond.

III - LES EQUIPEMENTS DESTINES AUX CONCURRENTS, AUX ACCOMPAGNATEURS ET A LA PRESSE

Il s'agit :

- du village olympique de BRIDES-LES-BAINS
- du village olympique annexe des SAISIES
- du centre de presse de MOUTIERS
- du village de presse de LA TAGNA.

ANNEXE II

Code de l'urbanisme.

CHAPITRE IV

PROTECTION DES OCCUPANTS

Art. L. 314-1. - La personne publique qui a pris l'initiative de la réalisation de l'une des opérations d'aménagement définies dans le présent livre ou qui bénéficie d'une expropriation est tenue, envers les occupants des immeubles intéressés, aux obligations prévues ci-après.

Les occupants, au sens du présent chapitre, sont les propriétaires occupants, les locataires, les occupants de bonne foi maintenus dans les lieux et les preneurs de baux professionnels, commerciaux, artisanaux, industriels ou ruraux.

Art. L. 314-2. - Si les travaux nécessitent l'éviction définitive des occupants, ceux-ci bénéficient des dispositions applicables en matière d'expropriation. Toutefois, tous les occupants de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte ont droit au relogement dans les conditions suivantes : il doit être fait à chacun d'eux au moins deux propositions portant sur des locaux satisfaisant à la fois aux normes d'habitabilité définies par application du troisième alinéa de l'article L. 322-1 du code de la construction et de l'habitation et aux conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 ; ils bénéficient, en outre, des droits de priorité et de préférence prévus aux articles L. 14-1 et L. 14-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, même dans le cas où ils ne sont pas propriétaires. Ils bénéficient également, à leur demande, d'un droit de priorité pour l'attribution ou l'acquisition d'un local dans les immeubles compris dans l'opération ou de parts ou actions d'une société immobilière donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un tel local.

En outre, les commerçants, artisans et industriels ont un droit de priorité défini à l'article L. 314-5.

Art L. 314-3. - Si les travaux nécessitent l'éviction provisoire des occupants, il doit être pourvu à leur relogement provisoire dans un local compatible avec leurs besoins, leurs ressources et, le cas échéant, leur activité antérieure, et satisfaisant aux conditions de localisation prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948.

Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, le relogement provisoire peut donner lieu à un bail à titre précaire pour la durée des travaux. Au-delà de trois ans, toute éviction est considérée comme définitive et donne droit à l'application des dispositions de l'article précédent.

Lorsque la réinstallation provisoire n'est pas possible, le commerçant, l'artisan ou l'industriel bénéficie, en lieu et place, d'une indemnisation des pertes financières résultant de la cessation temporaire d'activité.

Les occupants disposent d'un droit à réintégration après les travaux dans le local qu'ils ont évacué. Les baux des locaux évacués pendant 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, ces dispositions ne sont pas applicables lorsque le bailleur et l'occupant ont décidé d'un commun accord le report définitif du bail sur un local équivalent.

Les occupants sont remboursés de leurs frais normaux de déménagement et de réinstallation.

Art.L.314-4. - Si les travaux ne nécessitent pas l'éviction des occupants, ceux-ci ont droit au maintien sur place dans les conditions ci-après :

Selon la nature des travaux, et sous réserve d'un préavis de trois mois, les occupants sont tenus soit d'évacuer la partie des locaux intéressés par lesdits travaux, soit de permettre l'accès du local et d'accepter notamment le passage des canalisations ne faisant que le traverser.

Pendant la durée des travaux, le loyer est, s'il y a lieu, réduit dans les conditions définies au deuxième alinéa de l'article 1724 du code civil. La réduction du loyer est à la charge de la personne publique qui a pris l'initiative des travaux.

En cas d'expropriation ou d'exercice du droit de préemption dans le cas visé à l'article L. 213-5, un nouveau bail doit être proposé aux occupants. Ce bail doit permettre, le cas échéant, la poursuite des activités antérieures.

Art L. 314-5. - Les commerçants, artisans et industriels ont, dans le cas prévu à l'article L. 314-2, un droit de priorité pour l'attribution de locaux de même nature compris dans l'opération lorsque l'activité considérée est compatible avec les dispositions du plan d'occupation des sols ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

Les commerçants, artisans ou industriels auxquels il n'a pas été offert de les réinstaller dans les conditions prévues ci-dessus ont un droit de priorité pour acquérir un local dans un immeuble compris dans l'opération ou des parts ou actions d'une société immobilière donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un tel local, lorsque l'activité considérée est compatible avec les dispositions du plan d'occupation des sols ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

L'exercice des droits prévus au présent article rend applicables les dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 13-20 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les priorités prévues par le présent article jouent en faveur des titulaires de baux à usage des mêmes activités que celles dont l'installation est prévue dans les locaux nouveaux. Pour les commerces de chaque nature, les priorités sont données aux titulaires des baux les plus anciens.

Art L. 314-6. - L'indemnisation des commerçants et artisans afférente à l'activité qu'ils exercent dans un immeuble devant être acquis ou exproprié en vue de sa démolition dans le cadre d'une opération d'aménagement doit, sur leur demande, intervenir avant l'acte portant transfert de propriété et, par dérogation aux dispositions de l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, être fondée sur la situation existant avant le commencement de l'opération. Cette indemnité obéit pour le surplus au régime des indemnités d'expropriation.

Pour bénéficier de l'indemnisation avant transfert de propriété, l'intéressé doit :

1° Justifier d'un préjudice causé par la réduction progressive des facteurs locaux de commercialité à l'intérieur de l'opération et résultant directement de celle-ci ;

2° S'engager à cesser son activité et, s'il est locataire, à quitter les lieux dès le versement de l'indemnité et à ne pas se réinstaller sur le territoire concerné par l'opération avant que les bénéficiaires du droit de priorité visé à l'article L. 314-5 aient été appelés à exercer leur droit.

Le bail est résilié de plein droit, sans indemnité et nonobstant toute clause contraire, à compter de la notification au propriétaire du versement de l'indemnité prévue ci-dessus.

A l'expiration du délai d'un mois prévu à l'article L. 15-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les dispositions dudit article sont applicables.

Dans l'hypothèse où, indemnisés avant le transfert de propriété, un ou plusieurs commerçants ou artisans ont libéré les lieux, la valeur des immeubles ou parties d'immeubles ainsi libérés doit être estimée en prenant en compte la situation d'occupation qui existait avant l'indemnisation du ou des commerçants ou artisans.

Art L. 314-7. - Toute offre de relogement, définitive ou provisoire, doit être notifiée au moins six mois à l'avance. L'occupant doit faire connaître son acceptation ou son refus dans un délai de deux mois, faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre.

Au cas où les occupants bénéficient du droit à réintégration prévu au quatrième alinéa de l'article L. 314-3, le propriétaire doit les mettre en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, et dès l'achèvement des travaux, de lui faire connaître, dans le délai d'un mois et dans la même forme, s'ils entendent user de ce droit. La notification doit mentionner, à peine de nullité, la forme et le délai de la réponse.

Art. L. 314-8. - Dans le cas où des dispositions législatives ou réglementaires s'opposent à l'exercice, dans le local qu'il a le droit de réintégrer après travaux, de l'activité prévue au bail, le titulaire du bail d'un local commercial, industriel ou artisanal peut, si le bail ne le prévoit pas, être autorisé par l'autorité judiciaire 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 la nouvelle activité choisie.

Art L. 314-9. - Un décret en Conseil d'Etat précise, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre.