

adopté

SÉNAT

le 13 décembre 1961

1^{re} SESSION ORDINAIRE DE 1961-1962

PROJET DE LOI

MODIFIÉ PAR LE SÉNAT

relatif au droit de préemption dans les zones à urbaniser en priorité et dans les zones d'aménagement différé et à la juridiction d'expropriation.

Le Sénat a modifié, en première lecture, le projet de loi, adopté par l'Assemblée Nationale, en première lecture, dont la teneur suit :

TITRE PREMIER

Le droit de préemption dans les zones à urbaniser en priorité et dans les zones d'aménagement différé.

Article premier.

I. — A compter de la publication de la présente loi, une zone à urbaniser en priorité ne peut être

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (1^{re} législ.) : 1224, 1352 et in-8° 291.

Sénat : 333 (1960-1961) et 122 (1961-1962).

instituée que par arrêté du Ministre de la Construction sur avis favorable ou sur proposition de la ou des communes intéressées, ou par décret en Conseil d'Etat en cas d'avis défavorable d'une des communes intéressées.

II. — Les deux premiers alinéas de l'article premier de l'ordonnance n° 58-1447 du 31 décembre 1958 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Pendant une période de quatre ans qui peut être prolongée de deux ans par arrêté du Ministre de la Construction, à compter de la publication de l'arrêté ou du décret instituant une zone à urbaniser en priorité, les collectivités publiques ou leurs concessionnaires habilités à cet effet ont un droit de préemption sur tout bien immobilier situé dans la zone et qui ferait l'objet d'une aliénation volontaire à titre onéreux, notamment sous forme de vente de gré à gré, d'adjudication volontaire, d'échange ou d'apport en société.

« Les concessionnaires visés à l'alinéa précédent ne peuvent être que des établissements publics ou des sociétés d'économie mixte dont les statuts comportent des clauses types fixées par décret en Conseil d'Etat et dont plus de 50 % du capital est détenu par des personnes morales de droit public.

« Toute aliénation volontaire à titre onéreux d'un bien immobilier situé dans la zone est subordonnée à une déclaration du propriétaire au Préfet faisant connaître son intention d'aliéner, ainsi que les prix et conditions demandés. Dans un délai de trois mois, les bénéficiaires du droit de préemption

doivent, s'ils désirent l'exercer, notifier au propriétaire soit leur décision d'acquérir aux prix et conditions proposés, soit leur offre d'acquérir à un prix fixé comme en matière d'expropriation, conformément aux dispositions de l'article 21 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958. Toutefois, le prix ou l'indemnité est fixé, non d'après la valeur des biens à la date de la décision de la juridiction compétente en matière d'expropriation, mais d'après la valeur acquise par ces biens, indépendamment de toute plus-value pouvant résulter de la perspective de la création de la zone à urbaniser en priorité, un an avant la date de la publication de l'arrêté ou du décret instituant la zone, cette dernière valeur étant révisée, le cas échéant, compte tenu des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique entre ces deux dates.

« En cas de déclaration d'utilité publique, l'exercice du droit de préemption produit les mêmes effets que l'accord amiable en matière d'expropriation en ce qui concerne l'extinction des droits réels et personnels. »

III. — Il est ajouté, après le deuxième alinéa de l'article premier de l'ordonnance n° 58-1447 du 31 décembre 1958 modifiée par la présente loi, un nouvel alinéa ainsi conçu :

« L'indemnité est fixée selon les mêmes règles lorsqu'il est procédé à l'expropriation de biens situés à l'intérieur de la zone. »

IV. — L'Etat peut toujours se substituer à une collectivité locale qui n'exerce pas le droit de

préemption dont elle a été investie en vertu du deuxième alinéa du paragraphe II du présent article. Tout bien immobilier ainsi acquis par l'Etat en vertu de son droit de substitution devra être rétrocédé à la collectivité locale, si celle-ci en fait la demande, à moins qu'il ne l'ait déjà affecté à des fins d'intérêt général. En cas de rétrocession, l'Etat devra accorder à la collectivité locale des délais de paiement qui seront fixés par le règlement d'administration publique par référence à la durée des avances habituellement consenties aux collectivités locales pour cette catégorie d'opérations.

V. — Dans le cas où une collectivité publique aura manifesté son intention d'acquérir un bien immobilier au prix fixé par elle ou, à défaut, de faire fixer la valeur dudit bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation, le propriétaire intéressé pourra, à tout moment de la procédure et au plus tard deux mois après la décision juridictionnelle devenue définitive, renoncer à l'aliénation de ce bien. La collectivité publique pourra, dans les mêmes conditions, renoncer à l'acquisition.

Art. 2.

Peuvent être créées, dans les mêmes formes que les zones à urbaniser en priorité, des zones d'aménagement différé concernant, notamment, des secteurs urbains à créer ou des secteurs urbains à rénover et compris comme tels dans un plan d'urbanisme approuvé, dans lesquelles les collectivités publiques ou leurs concessionnaires habilités à cet effet peuvent exercer un droit de préemption, dans

les conditions prévues à l'article premier de l'ordonnance n° 58-1447 du 31 décembre 1958 modifiée par la présente loi, pendant une période de huit ans. Les concessionnaires visés au présent alinéa ne peuvent être que ceux prévus au deuxième alinéa dudit article.

L'Etat peut toujours se substituer à une collectivité locale qui n'exerce pas le droit de préemption dont elle a été investie en vertu de la présente loi. Tout bien immobilier ainsi acquis par l'Etat en vertu de son droit de substitution devra être rétrocédé à la collectivité locale, si celle-ci en fait la demande, à moins qu'il ne l'ait déjà affecté à des fins d'intérêt général. En cas de rétrocession, l'Etat devra accorder à la collectivité locale des délais de paiements qui seront fixés par le règlement d'administration publique par référence à la durée des avances habituellement consenties aux collectivités locales pour cette catégorie d'opérations.

Dans le cas où une collectivité publique aura manifesté son intention d'acquérir un bien immobilier au prix fixé par elle ou, à défaut, de faire fixer la valeur dudit bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation, le propriétaire intéressé pourra, à tout moment de la procédure et au plus tard deux mois après la décision juridictionnelle devenue définitive, renoncer à l'aliénation de ce bien. La collectivité publique pourra, dans les mêmes conditions, renoncer à l'acquisition.

Toute personne physique ou morale qui, à la date de publication de l'arrêté ou du décret délimitant une zone d'aménagement différé, était pro-

priétaire d'un bien immobilier situé dans cette zone, ou tout ayant droit à titre gratuit d'une telle personne peut, pendant toute la durée de la zone d'aménagement différé, demander à la collectivité publique investie du droit de préemption de procéder à l'acquisition de son bien à un prix fixé, à défaut d'accord amiable, par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

Dans les six mois courant, à compter de ladite demande, la collectivité publique doit soit décider d'acquérir le bien au prix demandé ou à celui fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, soit faire connaître sa décision de ne pas donner suite à la demande dont elle a été saisie.

En cas d'acquisition, elle devra en régler le prix au plus tard trois ans après présentation de la demande.

A défaut pour la collectivité de répondre dans ledit délai de six mois ou dans le cas où elle décide de ne pas acquérir le terrain dans ces conditions, la parcelle visée dans la demande cesse d'être soumise au droit de préemption prévu au présent article.

Lorsqu'un terrain compris dans une zone d'aménagement différé est acquis par voie d'expropriation faisant suite à une déclaration d'utilité publique ou qu'il se trouve incorporé dans une zone à urbaniser en priorité se substituant à tout ou partie de la zone d'aménagement différé, il est fait référence, non à la valeur des biens à la date de la décision de la juridiction compétente en matière d'expropriation, mais à la valeur acquise

par ces biens, indépendamment de toute plus-value pouvant résulter de la perspective de la création de la zone d'aménagement différé, un an avant la date de la publication de l'arrêté ou du décret délimitant la zone d'aménagement différé, cette dernière valeur étant révisée, le cas échéant, compte tenu des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique entre ces deux dates.

Tout bien immobilier acquis par voie de préemption, qui, à l'expiration de la période prévue au premier alinéa du présent article n'a pas été utilisé à des fins d'intérêt général ou n'a pas été compris dans une zone à urbaniser en priorité ou dans un périmètre de rénovation urbaine, devra être rétrocédé, si la demande en est faite, à son ancien propriétaire ou aux ayants cause universels ou à titre universel de ce dernier. A défaut d'accord amiable, le prix sera fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation sans pouvoir excéder le montant du prix de préemption, révisé, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique entre les deux mutations. Jusqu'à la signature du contrat de rachat, le demandeur pourra renoncer à l'exercice de son droit.

Un règlement d'administration publique déterminera en tant que de besoin les conditions d'application du présent article.

Art. 3 à 5.

..... Supprimés

Art. 6.

Chaque année, avant le 1^{er} juillet, le Gouvernement déposera sur le bureau de l'Assemblée Nationale et du Sénat un état des cessions de terrains consenties dans les zones à urbaniser en priorité, au cours de l'année civile écoulée, par les collectivités publiques, les établissements publics ou les sociétés d'économie mixte dont les statuts comportent des clauses types fixées par décret en Conseil d'Etat et dont plus de 50 % du capital est détenu par des personnes morales de droit public.

Art. 7.

L'article 844 du Code rural est complété par un quatrième alinéa ainsi rédigé :

« Une indemnité est due au preneur lorsque celui-ci, du fait de la reprise en cours de bail conformément aux deux alinéas précédents, subit un préjudice direct et certain. A défaut d'accord amiable, cette indemnité est fixée par le tribunal paritaire. »

Art. 8 (nouveau).

A peine de leur inopposabilité à l'égard des tiers l'arrêté ou le décret créant une zone à urbaniser en priorité ou une zone d'aménagement différé est publié au fichier immobilier. Un décret fixera les conditions dans lesquelles la publication sera effectuée.

TITRE II

De la juridiction d'expropriation.

Art. 9 (nouveau).

A l'article 6 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958, les mots : « ..., par ordonnance du juge dont la désignation est prévue à l'article 12 ci-après... », sont remplacés par les mots : « ..., par ordonnance du Président de la Chambre de l'expropriation instituée à l'article 12 ci-après, ... ».

Art. 10 (nouveau).

L'article 12 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 12. — A défaut d'accord amiable, les indemnités sont fixées, même en cas d'urgence, par une ou plusieurs Chambres de l'expropriation instituées dans chaque département auprès d'un ou plusieurs tribunaux de grande instance.

« La Chambre de l'expropriation est présidée par un magistrat du tribunal auprès duquel elle est instituée. Elle comprend, en outre, un représentant des collectivités publiques et un représentant de la propriété privée, désignés pour deux ans.

« Le directeur départemental des domaines exerce les fonctions de Commissaire du Gouvernement. »

Art. 11 (nouveau).

Les articles 13, 15, 16, 17 (alinéa 1), 27, 29 (alinéa 2), 33, 34, 35 et 36 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 sont abrogés à compter de la date d'entrée en vigueur des articles 9 et 10 ci-dessus.

Art. 12 (nouveau).

I. — Au premier alinéa de l'article 62 de l'ordonnance susvisée du 23 octobre 1958, les mots : « ... dans un délai de six mois... » sont supprimés.

II. — Le quatrième alinéa de cet article est ainsi modifié :

« Les conditions dans lesquelles les magistrats, les directeurs des domaines et les autres membres composant les Chambres visées à l'article 12 seront désignés et pourront être suppléés, les pouvoirs que le Président de la Chambre mentionnée à l'article 12 exercera seul, l'organisation du secrétariat de cette Chambre, les règles de procédure applicables devant elle, ainsi que les modalités particulières de fonctionnement de la juridiction d'appel et de la procédure d'urgence. »

Art. 13 (nouveau).

Les dispositions des articles 9 et 10 entreront en vigueur à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la publication du règlement d'administration publique fixant les conditions de désigna-

tion des membres de la chambre mentionnée à l'article 9 de la présente loi, l'organisation de son secrétariat, les règles de procédure applicables devant elle ainsi que les modalités de fonctionnement de la juridiction d'appel et de la procédure d'urgence.

Ce règlement devra intervenir dans un délai de trois mois à compter de la publication de la présente loi.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 13 décembre 1961.

Le Président,

Signé : G. de MONTALEMBERT.