

adopté

SÉNAT

le 26 juin 1962

2^e SESSION ORDINAIRE DE 1961-1962

PROJET DE LOI

MODIFIÉ PAR LE SÉNAT

DANS SA DEUXIÈME LECTURE

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

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

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (1^{re} législ.) : 1224, 1352 et In-8° 291.
1633 (rectifié), 1688 et In-8° 390.
Sénat : 333 (1960-1961), 122 et In-8° 52 (1961-1962).
206 et 222 (1961-1962).

TITRE PREMIER

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

SECTION I

Dispositions relatives aux zones à urbaniser en priorité.

Article premier.

Des zones à urbaniser en prorité sont créées :

1° par arrêté du Ministre de la Construction sur avis favorable ou sur proposition de la ou des communes intéressées ;

2° par décret en Conseil d'Etat, en cas d'avis défavorable d'une des communes intéressées.

Articles premier bis et premier ter.

. Conformes

Article premier quater.

A défaut d'accord sur le prix, tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption institué par l'article premier bis, qui a manifesté l'intention d'aliéner ledit bien, peut ultérieurement retirer

son offre. De même, le titulaire du droit de préemption peut renoncer en cours de procédure à l'exercice de son droit.

Les droits ainsi reconnus tant au propriétaire intéressé qu'au titulaire du droit de préemption expire simultanément et au plus tard deux mois après la décision juridictionnelle devenue définitive.

Article premier *quinquies*.

Des arrêtés du Ministre de la Construction publiés avant le 1^{er} janvier 1963 pourront prolonger de deux ans la durée d'exercice du droit de préemption pour les zones à urbaniser en priorité existant à la date de publication de la présente loi.

Article premier *sexies*.

. Conforme

SECTION II

*Dispositions relatives
aux zones d'aménagement différé.*

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.

Art. 2 bis.

Dans les zones d'aménagement différé, un droit de préemption, soumis, sous les réserves ci-après énoncées, aux règles fixées par les articles premier *bis*, premier *ter* et premier *quater* ci-dessus, est ouvert aux collectivités ainsi qu'aux établissements publics et aux sociétés d'économie mixte prévus à l'article 78-1 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, y compris ceux visés par l'article 22 du décret du 19 mai 1959.

Le droit de préemption prévu à l'alinéa précédent peut être exercé pendant une période de huit ans à compter de la publication du décret ou de l'arrêté instituant la zone d'aménagement différé.

L'exercice du droit de rétrocession prévu par l'article premier *ter* est subordonné à la condition que la collectivité locale justifie de projets d'utilisation immédiate du bien dont il s'agit, à des fins d'intérêt général.

Art. 2 ter.

Tout propriétaire, à la date de publication de l'acte instituant une zone d'aménagement différé, ainsi que ses ayants cause universels ou à titre universel, peut, à l'expiration d'un délai de deux ans à dater de la création de la zone, demander à la collectivité bénéficiaire du droit de préemption de procéder à l'acquisition de son bien à un prix fixé, à défaut d'accord amiable, comme en matière d'expropriation.

Dans un délai de six mois à compter de ladite demande, la collectivité publique doit, soit décider d'acquérir le bien au prix demandé ou à celui qui sera 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 deux ans après sa décision d'acquérir le bien au prix demandé ou après la décision définitive de la juridiction de l'expropriation.

En cas de refus, à défaut de réponse de la collectivité dans les six mois, ou en cas de non-paiement à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, le bien visé cesse d'être soumis au droit de préemption.

Art. 2 *quater* à 2 *series*.

. Conformes

SECTION III

Dispositions diverses.

Art. 4.

. Conforme

Art. 6.

Chaque année, le Gouvernement déposera, en annexe au projet de loi de finances, 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 prévus à l'article 78-1 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

Cet état fera apparaître la destination donnée à ces terrains et les superficies cédées aux différents organismes constructeurs publics ou privés. Il fera également connaître, dans la même forme, les prévisions du Gouvernement pour l'année suivante, notamment en ce qui concerne la répartition globale des terrains aménagés entre les différentes catégories de constructeurs privés et publics, en proportion des possibilités de financement ouvertes à chacun d'eux par la loi de finances.

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.

. Conforme

TITRE II

De la juridiction d'expropriation et du mode de calcul des indemnités.

.....

Art. 11.

Un décret en forme de règlement d'administration publique apportera les adaptations nécessaires aux articles 10, 11 (alinéa 1^{er}), 13, 15, 16, 17 (alinéa 1^{er}), 27, 28, 29 (alinéa 2), 33, 34, 35 et 36 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 et fixera les conditions dans lesquelles les magistrats, les directeurs des domaines et les autres membres composant les Chambres visées à l'article 12 de la même ordonnance seront désignés et pourront être suppléés, les pouvoirs que le Président de la Chambre mentionnée au même article 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. 12.

Le deuxième alinéa de l'article 7 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 est ainsi modifié :

« Il en est de même des cessions amiables consenties après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du

Président de la Chambre de l'expropriation, des cessions amiables antérieures à la déclaration d'utilité publique. »

Art. 13.

. Conforme

Art. 14.

I. — Le deuxième alinéa de l'article 20 modifié de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 est abrogé.

II. — L'article 21 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 est modifié comme suit :

« Art. 21. — I. — La juridiction fixe le montant des indemnités d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété.

« Toutefois, les améliorations de toute nature, telles que constructions, plantations, installations diverses, acquisitions de marchandises, qui auraient été faites à l'immeuble, à l'industrie ou au fonds de commerce, même antérieurement à l'ordonnance d'expropriation ne donnent lieu à aucune indemnité si, en raison de l'époque à laquelle ces améliorations ont eu lieu, ou de toutes autres circonstances, il apparaît qu'elles ont été faites dans le but d'obtenir une indemnité plus élevée. Sont présumées faites dans ce but, sauf preuve contraire, les améliorations postérieures à l'ouverture de l'enquête prévue à l'article premier.

« En cas d'expropriation survenant au cours de l'occupation d'un immeuble réquisitionné, il n'est pas non plus tenu compte des modifications apportées aux biens par l'Etat.

« II. — Les biens sont estimés d'après la valeur qu'ils ont acquise en raison de leurs possibilités, dûment justifiées, d'utilisation immédiate un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article premier — ou, dans le cas visé à l'article 5, un an avant la déclaration d'utilité publique — et sans qu'il soit tenu compte, même lorsqu'ils sont constatés par des actes de vente, des changements de valeur, alors subis par lesdits biens, s'ils ont été provoqués :

« — par l'annonce des travaux ou opérations dont la déclaration d'utilité publique est demandée ;

« — par la perspective de modifications aux règles d'utilisation des sols.

« Cette valeur est révisée, compte tenu des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique entre la date de référence et celle du jugement fixant les indemnités.

« Le montant de l'indemnité payé ou consigné en exécution d'un jugement frappé d'appel ne peut, en cas de révision de cette indemnité par la juridiction d'appel, être affecté par les variations de l'indice susmentionné survenues postérieurement à la date du paiement ou de la consignation.

« III. — La juridiction doit tenir compte des conditions des accords réalisés à l'amiable entre l'expropriant et les divers titulaires de droits à l'intérieur du périmètre des opérations faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

« Elle doit également tenir compte, dans l'évaluation des indemnités allouées aux propriétaires, commerçants, industriels et artisans, de la valeur résultant des déclarations faites par les contribuables ou des évaluations administratives rendues définitives en vertu des lois fiscales, avant l'ouverture de l'enquête.

« En toute hypothèse, la valeur donnée aux immeubles et droits réels immobiliers expropriés ne peut excéder, sauf modification justifiée dans la consistance ou l'état des lieux, l'estimation donnée à ces immeubles lors de leur plus récente mutation à titre gratuit ou onéreux, soit dans les contrats conclus ou les déclarations effectuées à cette occasion, soit dans les évaluations administratives rendues définitives en vertu des lois fiscales lorsque cette mutation est antérieure de moins de cinq ans à la date de référence visée au premier alinéa du § II ci-dessus. Ces évaluations sont toutefois révisées compte tenu des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique entre la date de la mutation de référence et celle du jugement fixant les indemnités.

« Les administrations financières compétentes sont tenues de fournir à la juridiction d'expropria-

tion, au directeur des domaines et aux expropriants tous renseignements utiles sur les déclarations et évaluations fiscales.

Délibéré en séance publique, à Paris, le
26 juin 1962.

Le Président,

Signé : G. de MONTALEMBERT.