

PROPOSITION

N° 91

DE LOI

adoptée

le 29 avril 1970.

S É N A T

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1969 - 1970

---

---

# PROPOSITION DE LOI

MODIFIÉE PAR LE SÉNAT

*tendant à faciliter les opérations  
de rénovation urbaine.*

---

*Le Sénat a modifié en première lecture la proposition de loi, adoptée par l'Assemblée Nationale en première lecture, dont la teneur suit :*

Article premier.

. . . . . *Supprimé* . . . . .

---

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (4<sup>e</sup> législ.) : 196, 509 et in-8° 95.

Sénat : 134 (1968-1969) et 28 (1969-1970).

## Art. 2.

Il est inséré dans le décret n° 58-1465 du 31 décembre 1958 relatif à la rénovation urbaine un article 4 *bis* ainsi rédigé :

« Art. 4 bis. — A compter de la fixation du périmètre de rénovation par la décision administrative portant création de la zone, toute vente par appartements de bâtiments situés dans ledit périmètre est subordonnée à une autorisation du préfet.

« Lorsqu'il s'agit de bâtiments satisfaisant aux normes minimales définies par le décret n° 68-976 du 9 novembre 1968, cette autorisation ne peut être refusée que si ces bâtiments doivent être acquis ou expropriés conformément au plan d'aménagement de la zone. »

## Art. 3.

Il est inséré dans le décret susvisé n° 58-1465 du 31 décembre 1958 un article 4 *ter* ainsi rédigé :

« Art. 4 ter. — Tout propriétaire d'un bâtiment à qui l'autorisation visée à l'article précédent a été refusée peut offrir à la personne morale chargée de l'opération d'acquérir son bien à un prix fixé à l'amiable ou, à défaut, par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

« Dans un délai de six mois à compter de ladite demande, la personne morale chargée de l'opéra-

tion doit, soit décider d'acquérir le bien, soit faire connaître sa décision de refuser cette offre.

« En cas de refus ou d'absence de réponse dans le délai visé à l'alinéa précédent, de même qu'en cas de non-paiement du prix à l'expiration d'un délai de deux ans à dater de la décision d'acquérir, le bien cesse d'être soumis aux dispositions de l'article 4 *bis*. »

### Art. 3 *bis* (nouveau).

Le début de l'article 7 *bis* du décret susvisé n° 58-1465 du 31 décembre 1958 est modifié comme suit :

« Art. 7 *bis*. — La poursuite de la procédure d'expropriation ou la cession par le propriétaire à l'organisme de rénovation en application de l'article 4 *ter* ne font pas obstacle au droit du propriétaire de demander à bénéficier des articles 5 à 7 ci-dessus.

« Lorsque l'indemnité ou le prix sont, à défaut d'accord amiable, fixés par la juridiction compétente... »

(Le reste sans changement.)

### Art. 4.

Il est inséré dans le décret susvisé n° 58-1465 du 31 décembre 1958 un article 9 *bis* ainsi rédigé :

« Art. 9 *bis*. — Pour le calcul de l'indemnité due aux commerçants, artisans et industriels exerçant leur activité dans les immeubles acquis ou expo-

priés en vue de leur démolition ou de leur remise en état, est seule prise en considération l'importance de cette activité au jour de la décision administrative portant création de la zone.

« Cette indemnité est due, même si le bénéficiaire a déjà quitté les lieux avant le transfert de propriété, lorsqu'il a notifié son départ à l'organisme de rénovation.

« L'organisme de rénovation doit, sur leur demande, indemniser les commerçants, artisans et industriels avant l'acte portant transfert de propriété d'un immeuble devant être acquis ou exproprié en vue de sa démolition, et dans lequel ils exercent leur activité, lorsque l'opération de rénovation est la cause directe d'un préjudice résultant de la réduction progressive des facteurs locaux d'activité à l'intérieur du périmètre de la zone considérée. Les intéressés doivent justifier du préjudice causé, s'engager à quitter les lieux dès le versement de l'indemnité et s'engager à ne pas se réinstaller à l'intérieur dudit périmètre avant que les bénéficiaires du droit de priorité visé à l'article 9 du présent décret n'aient été appelés à exercer leur droit. »

#### Art. 5.

Il est inséré dans le décret susvisé n° 58-1465 du 31 décembre 1958 un article 9 *ter* ainsi rédigé :

« Art. 9 *ter*. — A partir de la décision administrative portant création de la zone, les locaux à usage commercial, industriel ou artisanal figurant sur la liste des bâtiments à démolir dressée par

le préfet en application de l'article 3 ci-dessus, ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaire sans préjudice du renouvellement des baux antérieurs.

### Art. 6.

Il est inséré dans le décret susvisé n° 58-1465 du 31 décembre 1958 un article 9 *quater* ainsi rédigé :

« Art. 9 quater. — Lorsque le locataire d'un local à usage commercial, industriel ou artisanal compris dans le périmètre de la zone de rénovation justifie d'une diminution des facteurs locaux de commercialité résultant directement de l'opération de rénovation, il peut mettre fin au bail sans indemnité au profit du propriétaire quelle que soit la durée restant à courir, à condition d'en informer le propriétaire par acte extrajudiciaire au moins trois mois à l'avance.

« Lors de leur expropriation, la valeur des locaux ainsi libérés est fixée, par dérogation aux dispositions du I de l'article 21 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958, d'après leur situation d'occupation commerciale au jour de la décision administrative portant création de la zone. Toutefois, le propriétaire peut obtenir une indemnité compensatrice de la perte de loyer qu'il a subie, dans la mesure où la résiliation lui a causé un préjudice. »

### Art. 7.

. . . . . *Supprimé* . . . . .

Art. 7 *bis* (nouveau).

L'article 14 de l'ordonnance n° 67-808 du 22 septembre 1967 est complété par les dispositions suivantes :

« Le locataire commerçant qui, en raison d'une décision d'interdiction prise conformément à la présente ordonnance, doit cesser son activité dans le local loué, peut mettre fin au bail sans indemnité au profit du propriétaire, à condition d'en informer ce dernier par acte extrajudiciaire au moins trois mois à l'avance. »

Art. 8.

Les dispositions de la présente loi sont applicables dès la date de sa publication aux zones de rénovation où les opérations ont été entreprises antérieurement à ladite publication, sauf en ce qui concerne les indemnités dont le montant a déjà été définitivement fixé et à compter de la déclaration d'utilité publique dans tous les autres cas.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 29 avril 1970.

*Le Président,*  
*Signé : Alain POHER.*