

SÉNAT

1^{re} SESSION ORDINAIRE DE 1964-1965

Annexe au procès-verbal de la séance du 26 novembre 1964.

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, ADOPTÉ AVEC MODIFICATIONS PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE EN DEUXIÈME LECTURE, instituant le bail à construction et relatif aux opérations d'urbanisation,*

Par M. Jacques DELALANDE,

Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Raymond Bonnefous, président ; Pierre de La Gontrie, Marcel Prélot, Marcel Champeix, vice-présidents ; Gabriel Montpied, Etienne Rabouin, Georges Boulanger, secrétaires ; Abel-Durand, Paul Baratgin, Robert Bouvard, Robert Bruyneel, Robert Chevalier, Louis Courroy, Etienne Dailly, Jacques Delalande, Emile Dubois, Pierre Fastinger, André Fosset, Jean Geoffroy, Gustave Héon, Emile Hugues, Léon Jozeau-Marigné, Edouard Le Bellegou, Pierre Marcihacy, Pierre-René Mathey, Marcel Molle, Louis Namy, Jean Nayrou, Guy Petit, Louis Talamoni, Fernand Verdeille, Robert Vignon, Joseph Voyant, Paul Wach, Modeste Zussy.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (2^e législ.), 1^{re} lecture : 909, 1009, 1027, 1039 et in-8° 260.
2^e lecture : 1149, 1167 et in-8° 270.

Sénat : 1^{re} lecture : 327 (1963-1964), 9, 10 et in-8° 7 (1964-1965).
2^e lecture : 34 (1964-1965).

Mesdames, Messieurs,

Le projet de loi instituant le bail à construction et relatif aux opérations d'urbanisation revient en deuxième lecture devant le Sénat, avec un certain nombre de modifications apportées par l'Assemblée Nationale.

Lors du premier examen de ce texte par le Sénat, notre souci constant avait été de rechercher les moyens les plus propres à assurer le succès de cette loi, et donc à inciter les propriétaires de terrains à choisir la formule du bail à construction et celle du groupement en société civile à l'occasion des opérations d'urbanisation. Nos amendements n'avaient d'autre but, aussi bien ceux qui ont été votés que ceux auxquels l'irrecevabilité tirée de l'article 40 de la Constitution a été opposée.

Si l'Assemblée Nationale a modifié le texte qui lui a été renvoyé, nous constatons avec satisfaction qu'une part importante de nos amendements a reçu son adhésion.

Certes, il reste des points sur lesquels l'opinion du Sénat n'a pas été suivie. Certains sont relativement mineurs. D'autres ont, à nos yeux, plus d'importance, en ce sens que le choix des propriétaires en faveur de l'application des dispositions nouvelles était susceptible d'en dépendre, tel le point de départ du délai d'option des propriétaires, que nous avons fixé à compter de la connaissance de la personne du concessionnaire des travaux et du contenu du cahier des charges. Cependant, votre Commission a tenu compte des observations faites à ce sujet à l'Assemblée Nationale et, pour les raisons qui sont examinées plus complètement dans le rapport sur les articles en cause, a accepté de se rallier au point de vue du Gouvernement et de l'autre Assemblée.

D'autre part, nous avons constaté que les mesures d'ordre fiscal qui nous étaient apparues essentielles et déterminantes de l'adhésion des propriétaires aux dispositions légales nouvelles, mais que le Gouvernement avait écartées en première lecture devant le

Sénat à la faveur de l'article 40, ont été reprises par l'Assemblée Nationale, cette fois-ci avec l'accord du Gouvernement. Nous ne pouvons que nous réjouir d'avoir eu le mérite de leur initiative et de constater l'intérêt qu'après mûre réflexion le Gouvernement y a porté.

Pour ces raisons, et dans un souci d'efficacité et de célérité, votre Commission a préféré n'apporter aucune modification au texte, certainement amélioré au cours de son examen par les deux Assemblées, et elle vous en propose l'adoption dans la rédaction votée en deuxième lecture par l'Assemblée Nationale.

EXAMEN DES

Article

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.
<p>Le bail à construction confère au preneur un droit réel immobilier.</p>	<p>Conforme.</p>	<p>Conforme.</p>
<p>Ce droit peut être hypothéqué, de même que les constructions édifiées sur le terrain loué ; il peut être saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.</p>	<p>Conforme.</p>	<p>Conforme.</p>
<p>Le preneur peut céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société sont tenus des mêmes obligations que le cédant.</p>	<p>Conforme.</p>	<p>Conforme.</p>
		<p><i>Le preneur peut conférer les servitudes passives indispensables au programme convenu au bail.</i></p>

Observations. — L'Assemblée Nationale a adopté, avec des corrections, l'adjonction apportée à cet article par le Sénat et stipulant l'exécution du programme prévu.

Reprenant une idée développée en séance publique au Sénat de cession, le preneur initial reste garant vis-à-vis du propriétaire

Article

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.
<p>Le prix du bail peut consister, en tout ou partie, dans la remise au bailleur, à des dates et dans des conditions convenues, d'immeubles ou de fractions d'immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tels immeubles.</p>	<p>Conforme.</p>	<p>Conforme.</p>

ARTICLES

3.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

Conforme.

Conforme.

Le preneur peut céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société sont tenus des mêmes obligations que le cédant, *qui en reste garant.*

Le preneur peut consentir les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail.

Texte proposé par la Commission.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

améliorations rédactionnelles qui en rendent la formulation plus que le preneur peut consentir les servitudes passives nécessaires à

par notre collègue, M. Molle, elle a, d'autre part, précisé qu'en cas des obligations stipulées au bail.

5.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

Conforme.

Texte proposé par la Commission.

Conforme.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.
S'il est stipulé un loyer périodique payable en espèces, ce loyer est affecté d'un coefficient revisable par périodes triennales <i>dès l'expiration des six premières années du bail.</i>	S'il est stipulé un loyer périodique payable en espèces, ce loyer est affecté d'un coefficient revisable par périodes triennales <i>comptées à partir de l'achèvement des travaux.</i>	Conforme.
La variation du coefficient est proportionnelle à celle du revenu brut des immeubles, <i>déduction faite des impôts et taxes qui grèvent la propriété.</i> Le revenu pris pour base de la variation du coefficient est celui de la première année civile qui suit celle de l'achèvement des travaux.	Conforme.	La variation du coefficient est proportionnelle à celle du revenu brut des immeubles. Le revenu pris pour base de la variation du coefficient est celui de la première année civile qui suit celle de l'achèvement des travaux.
Les contestations relatives à l'application des dispositions des <i>deux</i> précédents alinéas sont portées devant le président du tribunal de grande instance.	Conforme.	<i>L'augmentation du loyer par application du coefficient de revision ci-dessus ne pourra toutefois être inférieure à ce qu'elle serait si cette variation était basée sur l'indice du coût de la construction.</i>
En cas de perte des bâtiments, le loyer est maintenu au taux qu'il avait atteint à la date de cette perte.	Conforme.	Les contestations relatives à l'application des dispositions des <i>trois</i> précédents alinéas sont portées devant le président du tribunal de grande instance.
		En cas de perte des bâtiments, le loyer est maintenu au taux qu'il avait atteint à la date de cette perte <i>jusqu'à reconstruction éventuelle des bâtiments détruits.</i>

Observations. — Les principales modifications apportées à cet a, en particulier, adopté dans une rédaction un peu différente cas être inférieure à ce qu'elle serait si elle était basée sur l'indice

Toutefois, revenant en partie au texte initial présenté par le à l'expiration des six premières années du bail et non à l'expiration en effet, estimé que ce système serait plus avantageux pour le trois premières années du bail, et que, d'autre part, la notion en particulier lorsqu'il s'agit de programmes complexes effectués

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

Texte proposé par la Commission.

S'il est stipulé un loyer périodique payable en espèces, ce loyer est affecté d'un coefficient revisable par périodes triennales comptées à partir de l'achèvement des travaux. *Toutefois la première revision a lieu au plus tard dès l'expiration des six premières années du bail.*

Conforme.

Conforme.

Toutefois, à chaque période triennale, l'augmentation du loyer ne pourra, *en aucun cas*, être inférieure à ce qu'elle serait si la variation était basée sur l'indice du coût de la construction.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

article par le Sénat ont été retenues par l'Assemblée Nationale, qui l'alinéa stipulant que l'augmentation du loyer ne pourrait en aucun du coût de la construction.

Gouvernement, elle a préféré situer la première revision du loyer des trois premières années suivant l'achèvement des travaux. Elle a bailleur dans le cas où les travaux ne seraient pas achevés dans les d'achèvement des travaux risquait de donner lieu à des contestations, en plusieurs tranches.

Article

Texte présenté
par le Gouvernement.

Les servitudes passives, privilèges, hypothèques ou autres charges nées du chef du preneur et, notamment, les baux et titres d'occupation de toute nature portant sur les constructions s'éteignent à l'expiration du bail.

(Voir article 7, avant-dernier alinéa.)

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en 1^{re} lecture.

Conforme.

(Voir article 7, avant-dernier alinéa.)

Texte adopté par le Sénat
en première lecture.

Les servitudes passives, *autres que celles visées au quatrième alinéa de l'article 3*, privilèges, hypothèques ou autres charges nées du chef du preneur et, notamment, les baux et titres d'occupation de toute nature portant sur les constructions, s'éteignent à l'expiration du bail.

(Voir article 7, avant-dernier alinéa.)

Observations. — Adopté par l'Assemblée Nationale dans la fait de l'adjonction d'un nouvel alinéa prévoyant le maintien, en par le preneur.

Une disposition analogue figurait à l'article 7 et en a disparu l'article 6 de cet alinéa, que l'Assemblée Nationale a, en outre, hypothèques s'éteignent en tout état de cause à la date convenue

Article

Texte présenté
par le Gouvernement.

Le bail peut être résilié, avec ou sans indemnité, à la demande du bailleur :

1° Si le preneur n'a pas édifié de construction dans les délais et conditions stipulés au contrat ;

2° Si le preneur ne conserve pas les constructions en bon état d'entretien ;

3° En cas de non-paiement du prix du bail aux termes convenus.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.

Le bail peut être résilié, avec ou sans indemnité, à la demande du bailleur *en cas d'inexécution des conditions du bail, et notamment :*

1° Conforme.

2° Conforme.

3° Conforme.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture.

Conforme.

1° Conforme.

2° Conforme.

3° Conforme.

6.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

Conforme.

Texte proposé par la Commission.

Conforme.

Toutefois, si le bail prend fin par résiliation, judiciaire ou amiable, les privilèges et hypothèques visés au précédent alinéa et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteignent qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

Conforme.

rédaction du Sénat, cet article se trouve néanmoins en navette du cas de résiliation du contrat, des privilèges et hypothèques consentis

par suite d'une refonte totale de cet article : d'où le transfert à complété par un membre de phrase stipulant que ces privilèges et pour l'expiration du bail.

7.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

Supprimé.

Texte proposé par la Commission.

Suppression conforme.

1° Supprimé.

Suppression conforme.

2° Supprimé.

Suppression conforme.

3° Supprimé.

Suppression conforme.

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

La résiliation demandée en application des 2° et 3° ci-dessus ne porte pas atteinte aux privilèges et hypothèques *consentis par le preneur et publiés* avant la publication de la demande de résiliation.

Si pendant la durée du bail les constructions sont détruites par cas fortuit ou force majeure, le bail peut être résilié à la demande du preneur.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

La résiliation demandée en application des 2° et 3° ci-dessus ne porte pas atteinte aux privilèges et hypothèques *nés du chef du preneur et inscrits* avant la publication de la demande de résiliation.

Conforme.

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

Conforme.

Si pendant la durée du bail les constructions sont détruites par cas fortuit ou force majeure, le bail peut être résilié à la demande du preneur. *Il peut l'être aussi à la demande du bailleur si les travaux de reconstruction ne sont pas entrepris dans un délai de deux ans à compter du sinistre et poursuivis sans interruption.*

Observations. — Il a semblé inutile à l'Assemblée Nationale règles générales contenues dans l'article 1184 du Code civil.

L'article 1184 stipule, en effet, que « la condition résolutoire le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son

Un alinéa étant, ainsi qu'il a été vu précédemment, renvoyé à la possibilité pour l'une ou l'autre partie de demander la résiliation

Ainsi que le note fort justement le Rapporteur de la une telle disposition est nécessaire, cette hypothèse n'étant pas pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité l'occurrence, c'est le terrain qui est l'objet du bail, et non les

La rédaction adoptée par l'Assemblée Nationale pour cet alinéa le Sénat confère un large pouvoir d'appréciation au tribunal, tant auxquelles elle peut donner lieu.

Article

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

Les dispositions du troisième alinéa de l'article 3 et celles des deuxième, troisième et *cinquième* alinéas de l'article 5 sont d'ordre public.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

Conforme.

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

Les dispositions du troisième alinéa de l'article 3 et celles des deuxième, troisième et *sixième* alinéas de l'article 5, ainsi que *celles de l'article 7* sont d'ordre public.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

Supprimé. [Voir article 6, 2^e alinéa.]

Si pendant la durée du bail les constructions sont détruites par cas fortuit ou force majeure, la résiliation pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire, qui statuera également sur les indemnités qui pourraient être dues.

Texte proposé par la Commission.

Suppression conforme.

Conforme.

de maintenir le début de l'article 7 qui ne fait que reprendre les

est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour engagement ».

l'article 6, il ne reste à l'article 7 que le dernier alinéa, prévoyant si les constructions sont détruites par cas fortuit ou force majeure.

Commission de Législation de l'Assemblée Nationale, M. Hoguet, visée par l'article 1722 du Code civil, aux termes duquel, « si, par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ». En effet, en constructions qu'il supporte.

qui est plus souple que celle retenue en première lecture par en ce qui concerne la résiliation elle-même que les indemnités

8.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

Les dispositions des troisième et quatrième alinéas de l'article 3, ainsi que celles des quatrième et sixième alinéas de l'article 5 sont d'ordre public.

Texte proposé par la Commission.

Conforme.

Observations. — Aux termes de la nouvelle rédaction adoptée les dispositions des alinéas 3 et 4 de l'article 3, permettant au conférer les servitudes passives indispensables à la réalisation des indexant le loyer sur le coût de la construction et bloquant celui-ci

Article

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale: en première lecture:	Texte adopté par le Sénat en première lecture.
La prise de possession est décidée par un arrêté préfectoral qui comporte la désignation des immeubles et l'indication de la date à laquelle sera dressé un état des lieux.	Conforme.	<i>Après accord des collectivités publiques intéressées, le préfet délimite le périmètre de l'opération et désigne les immeubles dont il décide la prise en possession par un arrêté qui fixe la date à laquelle sera dressé un état des lieux.</i>
Cet arrêté est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels ou personnels.	Conforme.	Conforme.
		<i>A défaut d'accord des collectivités intéressées, le périmètre visé à l'alinéa premier du présent article est fixé par décret en Conseil d'Etat.</i>

Observations. — Pour cet article, l'Assemblée Nationale a mètre d'une opération d'urbanisation devait être déterminé dès la mière lecture, il paraît impossible de permettre à l'administration rendre finalement à leurs propriétaires.

En revanche, l'Assemblée Nationale n'a pas cru devoir main vités publiques intéressées, le périmètre devant, à défaut d'un tel lui a paru trop lourde et susceptible d'entraîner des retards en sur le territoire de plusieurs communes.

Aussi l'Assemblée Nationale s'est-elle bornée à prévoir que expropriante, qu'il s'agisse de la commune, du département, de par exemple.

par l'Assemblée Nationale, auraient le caractère d'ordre public preneur de céder ses droits ou de les apporter en société et de constructions ainsi que celles des alinéas 4 et 6 de l'article 5 en cas de perte des bâtiments.

10.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

La prise de possession est décidée, sur la demande de l'expropriant, par un arrêté préfectoral qui délimite le périmètre dans lequel elle s'applique et comporte la désignation des immeubles ainsi que l'indication de la date à laquelle sera dressé un état des lieux.

Conforme.

Supprimé.

Texte proposé par la Commission.

Conforme.

Conforme.

Suppression conforme.

partiellement adopté le texte du Sénat et a admis que le pré-prise de possession. En effet, ainsi que nous l'avons soutenu en pre- de prendre possession de terrains pour ne pas les utiliser et les

tenir la disposition prévoyant la nécessité d'un accord des collecti-accord, être fixé par décret en Conseil d'Etat. Cette procédure particulier lorsqu'il s'agit d'une opération importante s'étendant

la prise de possession est décidée sur la demande de l'autorité l'Etat, ou d'un autre établissement public, tel qu'un district urbain,

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

La prise de possession des immeubles affectés à l'habitation et effectivement utilisés à cet usage ne peut être exécutée avant que les occupants bénéficiaires d'un titre régulier n'aient été relogés.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

Conforme.

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

La prise de possession des immeubles affectés à l'habitation ou à occupation mixte, habitation et profession et effectivement utilisés à cet usage ne peut être exécutée avant que les occupants, qu'ils soient propriétaires ou bénéficiaires d'un titre régulier n'aient été relogés.

Observations. — L'Assemblée Nationale n'a apporté à cet

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

Lorsque l'immeuble auquel s'applique la prise de possession faisait l'objet d'une location, l'indemnité de privation de jouissance est égale au revenu qu'il produisait un an avant l'ouverture de l'enquête précédant la déclaration d'utilité publique, sauf à tenir compte, s'il y a lieu, des majorations ou diminutions de loyers qui résulteraient soit de l'application de dispositions législatives ou réglementaires, soit de stipulations insérées dans des contrats conclus ou modifiés avant ladite date.

Lorsque l'immeuble auquel s'applique la prise de possession ne faisait pas l'objet d'une location, l'indemnité de privation de jouissance est calculée de manière à assurer aux ayants droit un revenu correspondant à l'intérêt au taux légal de la valeur dudit immeuble. Cette valeur est estimée par l'administration dans les conditions prévues à l'article 19, sauf recours au juge de l'expropriation. Ce recours n'est pas suspensif du paiement de l'indemnité.

L'indemnité allouée en application de l'alinéa précédent ne peut excéder le montant des revenus, déterminés dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article, que l'immeuble aurait pu produire.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

Conforme.

Conforme.

Conforme.

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

Lorsque l'immeuble auquel s'applique la prise de possession faisait l'objet d'une location, l'indemnité de privation de jouissance est égale au revenu brut qu'il produisait un an avant l'ouverture de l'enquête précédant la déclaration d'utilité publique, sauf à tenir compte, s'il y a lieu, des majorations ou diminutions de loyers qui résulteraient soit de l'application de dispositions législatives ou réglementaires, soit de stipulations insérées dans des contrats conclus ou modifiés avant ladite date.

Lorsque l'immeuble auquel s'applique la prise de possession ne faisait pas l'objet d'une location, l'indemnité de privation de jouissance est calculée de manière à assurer aux ayants droit un revenu équivalant à celui que l'immeuble aurait pu produire s'il avait fait l'objet d'une location. Ce revenu est calculé dans les conditions prévues à l'alinéa précédent.

Supprimé.

11.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

Texte proposé par la Commission.

La prise de possession des immeubles affectés à l'habitation ou à occupation mixte, habitation et profession et effectivement utilisés à cet usage ne peut être exécutée avant que les occupants, bénéficiaires d'un titre régulier, *qu'ils soient propriétaires ou non*, n'aient été relogés.

Conforme.

article qu'une fort opportune modification de forme.

13.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

Texte proposé par la Commission.

Conforme.

Conforme.

Reprise du texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture.

Conforme.

Suppression conforme.

Observations. — D'après le texte adopté en première lecture versée au propriétaire était calculée de deux façons : égale au le cas contraire, à l'intérêt au taux légal du capital représenté par revenu que l'immeuble aurait pu produire s'il avait été loué.

Il a paru préférable au Sénat de se référer, dans tous les cas, en effet, semblé inutile d'apprécier la valeur en capital de l'immeuble tenu aucun compte, puisque l'indemnité versée ne pourrait excéder légal.

L'Assemblée Nationale, en deuxième lecture, a préféré revenir de l'intérêt au taux légal de la somme correspondant à la valeur que cette indemnité ne peut excéder la valeur locative, ce qui les propriétaires.

Article

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.
Les contestations relatives à l'application des articles 11, 12 et 13 ci-dessus sont instruites et jugées comme en matière d'expropriation.	Conforme.	Les contestations relatives à l'application des articles 11, 12 et 13 ci-dessus sont portées devant le président du tribunal de grande instance.

Observations. — Ayant prévu à l'article précédent que cas par référence à la valeur locative, le Sénat, en première des difficultés qui pourraient alors se faire jour.

L'Assemblée Nationale, ayant rétabli à l'article précédent la montant de l'intérêt légal de la valeur en capital de ces immeubles, au juge de l'expropriation, seul compétent pour fixer cette valeur

Article

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.
Le préfet arrête, après accord des collectivités publiques intéressées, le périmètre de l'opération et le programme général d'utilisation des terrains qui y sont compris. Ce programme doit notamment préciser le nombre de logements prévus destinés à la location et à l'accès	Conforme. Ce programme doit notamment préciser les surfaces nécessaires aux aménagements collectifs ainsi que le	Le préfet arrête, après accord des collectivités publiques intéressées, le programme général d'utilisation des terrains qui y sont compris. Conforme.

par l'Assemblée Nationale, l'indemnité de privation de jouissance loyer lorsqu'il s'agissait d'un immeuble loué, elle était égale, dans l'immeuble, mais sans, toutefois, pouvoir dépasser le montant du

à la valeur locative de l'immeuble, qu'il soit loué ou non. Il lui a, pour calculer un intérêt dont il ne serait, dans la majorité des cas, la valeur locative, laquelle est généralement inférieure à l'intérêt

pour les immeubles non loués, à l'indemnité calculée en fonction en capital de l'immeuble, mais en supprimant l'alinéa prévoyant simplifiée considérablement l'application du texte, tout en favorisant

14.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

Reprise du texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture.

Texte proposé par la Commission.

Conforme.

l'indemnité de privation de jouissance serait fixée dans tous les lectures, a donné compétence au juge des loyers pour connaître

fixation de cette indemnité pour les immeubles non loués au a fort logiquement redonné compétence, comme dans le texte initial, en capital.

17.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

Le préfet arrête, après accord des collectivités publiques intéressées, le programme général d'utilisation des terrains dont la prise de possession a été décidée dans les conditions prévues à l'article 10.

Ce programme doit notamment préciser les surfaces nécessaires aux aménagements collectifs ainsi que le nombre de logements prévus destinés à la location et

Texte proposé par la Commission.

Conforme.

Conforme.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.
sion à la propriété. Il est publié et déposé à la mairie dans le délai d'un an à compter de la date de l'arrêté préfectoral qui a autorisé la prise de possession.	nombre de logements prévus destinés à la location et à l'accession à la propriété. Il est publié et déposé à la mairie dans le délai d'un an à compter de la date de l'arrêté préfectoral qui a autorisé la prise de possession.	Supprimé (voir art. 10, alinéa 2).
En cas d'absence d'accord des collectivités intéressées, le périmètre et le programme visés à l'alinéa premier sont fixés par décret en Conseil d'Etat.	Conforme.	
Si le programme n'est pas publié dans le délai prescrit, les propriétaires peuvent exiger que leurs immeubles soient expropriés.	Si le programme n'est pas publié dans le délai prescrit, les propriétaires peuvent exiger que leurs immeubles soient expropriés par les autorités responsables du retard.	Si le programme n'est pas publié dans le délai prescrit, les propriétaires peuvent exiger que leurs immeubles soient expropriés.

Observations. — La modification apportée au premier alinéa souhaitait le Sénat, les questions relatives au périmètre sont réglées

Au second alinéa, l'Assemblée Nationale a tenu à préciser que — et non pas seulement la répartition entre logements destinés à figurer dans le programme. Toute initiative qui tend à une meilleure ne voyons-nous que des avantages à l'adjonction proposée.

D'autre part, nous avons supprimé l'avant-dernier alinéa qui du programme, en cas d'absence d'accord des collectivités locales. Gouvernement.

Il s'agissait, dans notre esprit, d'éviter qu'un programme puisse complexe et une nouvelle étude nous conduit à reconsidérer

L'hypothèse visée par cet alinéa est, en effet, essentiellement être intéressés par un projet. Au cas où ces collectivités ne peuvent différend.

Ce peut être encore l'hypothèse, qui s'est réalisée dans l'Est, mille logements doit être effectué sur le territoire d'une commune ce cas, la recherche d'un accord de la municipalité, dont l'attitude vain. On ne peut cependant pas admettre que l'inertie de quel programme intéressant plusieurs milliers de sans logis.

Pour ces raisons, votre Commission vous propose d'accepter modifiée par l'Assemblée Nationale en seconde lecture pour tenir désormais traitées à l'article 10.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

à l'accession à la propriété et les caractéristiques principales et la nature de ces logements. Il est publié et déposé à la mairie dans le délai d'un an à compter de la date de l'arrêté préfectoral qui a autorisé la prise de possession.

En cas d'absence d'accord des collectivités intéressées, le programme visé à l'alinéa premier est fixé par décret en Conseil d'Etat.

Conforme.

Texte proposé par la Commission.

Conforme.

Conforme.

de cet article fait suite à celle visant l'article 10. Comme le par ce dernier article.

les caractéristiques principales et la nature des divers logements la location et ceux destinés à l'accession à la propriété — devrait information des propriétaires mérite d'être approuvée. Aussi

prévoit l'intervention d'un décret du Conseil d'Etat pour la fixation L'Assemblée Nationale a rétabli ce texte dans la rédaction du

être imposé à une collectivité. En vérité, le problème est plus notre position.

celle où plusieurs communes, voire plusieurs départements, peuvent tomber d'accord, il faut évidemment qu'une autorité arbitre le

où un programme important de travaux concernant par exemple rurale de quatre-vingt-dix habitants. Il est bien certain que, dans à l'égard du projet est celle de l'indifférence ou de l'hostilité, est ques habitants d'un village suffise à paralyser l'exécution d'un

le rétablissement de l'avant-dernier alinéa dans la rédaction compte du fait que les questions relatives au périmètre sont

Texte présenté
par le Gouvernement.

Les immeubles dont la prise de possession a été autorisée peuvent être mis à la disposition de concessionnaires désignés en vue de la réalisation des ouvrages et constructions.

Les délibérations relatives à la désignation des concessionnaires et aux cahiers des charges de concession sont soumises à l'approbation expresse de l'autorité de tutelle.

Lorsque, à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la publication du programme visé à l'article 17 ci-dessus, il n'a pas été désigné de concessionnaire ou si cette désignation n'a pas été approuvée par l'autorité de tutelle, un décret en Conseil d'Etat peut transférer le bénéfice de la déclaration d'utilité publique et de l'autorisation de prise de possession à une autre collectivité territoriale ou à l'Etat.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.

Les immeubles dont la prise de possession a été autorisée peuvent être mis à la disposition de concessionnaires publics ou privés, désignés en vue de la réalisation des ouvrages et constructions.

Conforme.

Lorsque, à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la publication du programme visé à l'article 17 ci-dessus, il n'a pas été désigné de concessionnaire, un décret en Conseil d'Etat pourra transférer le bénéfice de la déclaration d'utilité publique et de l'autorisation de prise de possession à une autre des personnes morales mentionnées à l'article 9 ci-dessus.

Si le concessionnaire désigné n'a pas accepté ou si l'autorité de tutelle, par décision motivée, a refusé d'approuver sa désignation, le préfet invitera la collectivité à désigner, dans un délai de deux mois, un nouveau concessionnaire ; faute de cette désignation, un décret en Conseil d'Etat pourra transférer le bénéfice de la déclaration d'utilité publique et de l'autorisation de prise de possession à une autre des personnes morales mentionnées à l'article 9 ci-dessus.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

La désignation du concessionnaire est notifiée à tous les propriétaires d'immeubles compris dans le périmètre.

18.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

Conforme.

Conforme.

Lorsque, à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la publication du programme visé à l'article 17 ci-dessus, aucune délibération portant désignation d'un concessionnaire n'a été prise ou approuvée, un décret en Conseil d'Etat pourra transférer le bénéfice de la déclaration d'utilité publique et de l'autorisation de prise de possession à une autre des personnes morales mentionnées à l'article 9 ci-dessus.

Si certains des concessionnaires désignés n'ont pas accepté ou si l'autorité de tutelle, par décision motivée, a refusé d'approuver certaines délibérations portant désignation de concessionnaires, le préfet invite la collectivité à désigner, dans un délai de deux mois, de nouveaux concessionnaires ; à défaut, ces concessionnaires sont désignés par l'autorité de tutelle.

Supprimé.

Texte proposé par la Commission.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Suppression conforme.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.
<p>Chaque propriétaire peut, dans un délai de six mois à dater de la publication du programme général d'utilisation des terrains :</p>	<p>Conforme.</p>	<p>Tout propriétaire d'un ou de plusieurs immeubles situés dans le périmètre visé à l'article 10 peut, dans un délai de six mois à dater de la notification de désignation du concessionnaire et la fixation du cahier des charges visées à l'article 18 :</p>
<p>— soit faire apport de ses immeubles à une société civile constituée par les propriétaires des immeubles compris dans le périmètre visé à l'article 17 ci-dessus ;</p>	<p>— soit faire apport de ses immeubles à une société civile constituée par les propriétaires des immeubles compris dans le périmètre visé à l'article 17 ci-dessus, à l'initiative des propriétaires ou de l'Etat, de la collectivité territoriale ou de l'établissement public expropriant ;</p>	<p>— soit, si ses immeubles sont d'une valeur au moins égale à un minimum qui sera fixé par décret, en faire apport à une société civile constituée par les propriétaires des immeubles compris dans le périmètre visé à l'article 10 ci-dessus, à l'initiative des propriétaires ou de l'Etat, de la collectivité territoriale ou de l'établissement public expropriant ;</p>
<p>— soit demander l'expropriation de ses immeubles.</p>	<p>Conforme.</p>	<p>Conforme.</p>
<p>L'option du propriétaire prend effet irrévocablement à l'expiration de ce délai.</p>	<p>Conforme.</p>	<p>L'option du propriétaire prend effet irrévocablement à l'expiration du délai ci-dessus fixé.</p>
<p>La société civile s'oblige statutairement à mettre les immeubles à la disposition des différents concessionnaires en vue de la réalisation du programme.</p>	<p>Conforme.</p>	<p>Conforme.</p>
<p>Elle ne peut être constituée que si les propriétaires qui décident d'y participer totalisent un minimum de superficie fixé par décret.</p>	<p>Conforme.</p>	<p>Conforme.</p>
<p>Les immeubles sont apportés à la société pour leur valeur déterminée dans les conditions prévues à l'article 19 ci-dessus.</p>	<p>Conforme.</p>	<p>Conforme.</p>
<p>Les propriétaires des immeubles qui ne sont pas apportés à la société sont expropriés sur la base de cette même valeur.</p>	<p>Conforme.</p>	<p>Conforme.</p>

Observations. — Les articles 18 et 20 doivent être examinés amendements que nous y avons apportés se trouvent joints.

Selon notre vœu, le souci d'une complète information des à l'article 20, non pas de la date de la publication du programme, du cahier des charges.

20.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

Texte proposé par la Commission.

Tout propriétaire d'un ou de plusieurs immeubles situés dans le périmètre visé à l'article 10 peut, dans un délai de six mois à dater de la *publication du programme général d'utilisation des terrains* :

Conforme.

— soit faire apport de ses immeubles à une société civile constituée par les propriétaires des immeubles compris dans le périmètre visé à l'article 10 ci-dessus ;

Conforme.

ensemble, étant donné que les problèmes posés par les principaux

propriétaires commandait de faire courir le délai de l'option prévue
mais de celle de la désignation du concessionnaire et de la fixation

L'Assemblée Nationale ne nous a pas suivis sur ce point pour

Dans la généralité des cas, il n'y aura pas un concessionnaire sera souvent échelonnée dans le temps. La solution préconisée par de l'option, ce qui ne laisse pas de présenter de sérieux inconvénients

De plus, il faut bien reconnaître qu'en fait les propriétaires commenceront les travaux dès la prise de possession des terrains.

Il est certain qu'en prenant notre décision nous n'avions concessionnaires dont la désignation serait étalée sur une durée

Nous avons également stipulé que le délai de six mois A l'Assemblée Nationale, M. le Ministre de la Construction a le règlement d'administration publique établira des cahiers des connaissances bien avant d'opérer leur choix.

Compte tenu de ces faits et dans un esprit de transaction, l'Assemblée Nationale, ce qui conduit à supprimer le dernier l'article 20.

Se rappelant cette possibilité de désignation de plusieurs une modification d'ordre rédactionnel au quatrième alinéa de

Au second alinéa de l'article 20, le Sénat a écarté de la parcelles de façon à ne pas gêner le fonctionnement de ladite les petits propriétaires irait à l'encontre d'un des objectifs que les possesseurs de parcelles, quelle qu'en soit la superficie, à

Notre intention était uniquement de faciliter le fonctionnement qui peuvent tirer un intérêt de l'opération. Nous ne voulons ne nous soient pas adressés.

Enfin, l'Assemblée Nationale et le Sénat avaient en première des propriétaires, de l'Etat ou de la collectivité expropriante.

Après réflexion, l'Assemblée Nationale pense fort justement décider la création de la société. La collectivité expropriante mais elle n'a pas le pouvoir de se substituer à eux.

Article

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.
La collectivité ou l'établissement public doit : — soit entrer dans la société civile en lui faisant apport des immeubles de son domaine privé qui sont	<i>L'Etat</i> , la collectivité ou l'établissement public doit : Conforme.	Conforme. Conforme, sauf...

des raisons tenant à des difficultés pratiques.
unique mais une multiplicité de concessionnaires dont la désignation le Sénat aurait alors pour effet de retarder indéfiniment la levée nients.

connaîtront le nom des concessionnaires pour le motif que ceux-ci

pas envisagé spécialement l'hypothèse d'une multiplicité de plus ou moins longue.

ne courrait qu'autant que le cahier des charges serait fixé. demandé la suppression de cette stipulation pour la raison que charges-types de concession dont les propriétaires pourront prendre

votre Commission accepte de se rallier au point de vue de alinéa de l'article 18 et à modifier le premier alinéa de

concessionnaires. L'Assemblée Nationale a, par ailleurs, apporté l'article 18 ; nous ne pouvons que l'approuver.

participation à la société civile les propriétaires des petites société. L'Assemblée Nationale a estimé que le fait d'éliminer se propose d'atteindre le projet de loi qui est d'associer tous l'opération d'urbanisation.

de la société civile et nullement d'éliminer les petits propriétaires donc pas insister sur ce point, afin que des reproches injustifiés

lecture prévu que la société civile serait constituée à l'initiative

que, juridiquement, seuls les futurs associés ont qualité pour ne peut intervenir ici que pour conseiller et guider les propriétaires

22.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.

Conforme.

Conforme.

Texte proposé par la Commission.

Conforme.

Conforme.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.
compris dans le périmètre visé à l'article 17 ci-dessus et qui ne sont pas destinés à la réalisation d'emprises publiques ;	— soit céder lesdits immeubles à la société civile au prix fixé dans les conditions prévues à l'article 19 ci-dessus.	... article 10...
— soit céder lesdits immeubles à la société civile.	Conforme.	Conforme.
La société cède à la collectivité publique les immeubles destinés à la réalisation d'emprises publiques.	Conforme.	Conforme.
Après compensation des cessions susvisées le solde est réglé en espèces.	<i>Les dispositions du présent article relatives aux cessions d'immeubles domaniaux et d'immeubles nécessaires à la réalisation d'emprises publiques sont applicables aux cessions d'immeubles réalisées par les collectivités publiques autres que les bénéficiaires de l'autorisation de prise de possession ou au profit desdites collectivités.</i>	Après compensation des cessions susvisées, le solde est réglé en espèces. Si ce solde est bénéficiaire au profit de la société civile, il est partagé entre les associés en proportion de leurs apports. Dans le cas contraire, la société civile peut exiger que l'Etat, la collectivité ou l'établissement public lui fassent apport de la part des immeubles de leur domaine privé de la valeur desquels elle serait redevable après la compensation ci-dessus visée.
		Conforme.

Observations. — A cet article relatif aux rapports entre deux amendements présentés au Sénat.

L'un prévoit que les immeubles destinés à la réalisation au prix dit « de péréquation », comme pour les cessions faites à

Suivant l'autre, lorsque, après compensation des cessions au profit de cette dernière, la société civile peut exiger qu'il lui bien évident, en effet, qu'à défaut d'une telle disposition, la situation actif est constitué par des apports en nature, et qu'elle ne dispose

En revanche, dans le cas où le solde est positif au profit de la obligation à la société de répartir ce solde entre les associés dans le cadre des statuts.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

Conforme.

La société cède à la collectivité publique les immeubles destinés à la réalisation d'emprises publiques. *Le prix est déterminé comme il est dit à l'article 23 ci-après.*

Après compensation des cessions susvisées, le solde est réglé en espèces. *Toutefois, si le solde est positif pour la collectivité publique, la société civile peut exiger que l'Etat, la collectivité ou l'établissement public lui fassent apport de la part des immeubles de leur domaine privé de la valeur desquels elle serait redevable après la compensation ci-dessus visée.*

Conforme.

Texte proposé par la Commission.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

l'expropriant et la société civile, l'Assemblée Nationale a retenu d'emprises publiques sont cédés par la société civile à la collectivité un concessionnaire, conformément à l'article 23. réalisées entre la société civile et la collectivité, le solde est positif soit fait apport des immeubles correspondant à ce solde. Il est de la société civile risquerait d'être très difficile puisque son seul pas d'argent liquide. société civile, l'Assemblée Nationale n'a pas admis qu'il soit fait propriétaires, estimant qu'il appartenait à ces derniers d'en décider

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

La société civile cède aux concessionnaires les *immeubles* nécessaires pour les constructions destinées à l'accession à la propriété, au prix fixé dans les conditions prévues à l'article 19 ci-dessus, majoré éventuellement du montant de la taxe de régularisation des valeurs foncières instituée par l'article 8 de la loi n° 63-1241 du 19 décembre 1963. Elle reçoit en contrepartie des immeubles ou fractions d'immeubles estimés à leur coût de construction.

Les immeubles reçus par la société civile dans les conditions définies à l'alinéa précédent ne peuvent être aliénés avant l'expiration d'un délai de dix ans. Toutefois, ils peuvent être attribués aux associés en représentation de leurs droits.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

La société civile cède aux concessionnaires les *terrains* nécessaires pour les constructions destinées à l'accession à la propriété, *le prix de vente étant déterminé par application à la surface des terrains cédés de la valeur moyenne du mètre carré des immeubles de la société civile telle qu'elle résulte des évaluations auxquelles il a été procédé dans les conditions prévues à l'article 19 ci-dessus. Ce prix est majoré, éventuellement du montant de la taxe de régularisation des valeurs foncières instituée par l'article 8 de la loi n° 63-1241 du 19 décembre 1963. En contrepartie des immeubles cédés, la société civile reçoit des immeubles ou fractions d'immeubles estimés à leur prix de revient.*

Conforme.

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

La société civile cède aux concessionnaires les terrains nécessaires pour les constructions destinées à l'accession à la propriété, le prix de vente étant déterminé par application à la surface des terrains cédés de la valeur moyenne du mètre carré des immeubles de la société civile telle qu'elle résulte des évaluations auxquelles il a été procédé dans les conditions prévues à l'article 19 ci-dessus. Ce prix est majoré, éventuellement, du montant de la taxe de régularisation des valeurs foncières instituée par l'article 8 de la loi n° 63-1241 du 19 décembre 1963. En contrepartie des *terrains* cédés, la société reçoit des immeubles bâtis ou fractions d'immeubles bâtis estimés à leur prix de revient et qui sont attribués aux associés en représentation de leurs droits.

Supprimé.

Observations. — Comme à l'article précédent, l'Assemblée répartir les immeubles reçus en paiement de la cession de terrains possibilité. Elle a, d'autre part, préféré ne pas préciser que ce dans certains cas, il peut s'agir d'immeubles non bâtis: des

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

La société civile passe un bail à construction avec les concessionnaires pour les superficies destinées à des constructions à usage locatif. La durée du bail ne peut excéder celle de la concession.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

Conforme.

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

Conforme.

23.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

Reprise du texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture.

Reprise du texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture.

Texte proposé par la Commission.

Conforme.

Conforme.

Nationale a estimé inopportun de faire obligation à la société de aux concessionnaires, cette cession devant rester une simple paiement devrait s'effectuer par la remise d'immeubles bâtis, car, parkings, par exemple.

24.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

Conforme.

Texte proposé par la Commission.

Conforme.

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

Si le prix du bail est stipulé payable en tout ou partie par la remise d'immeubles ou de fractions d'immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tels immeubles, ceux-ci sont estimés à leur *coût de construction*. La société civile est tenue des obligations imposées au concessionnaire par le cahier des charges.

Si le prix du bail est stipulé payable en espèces, le loyer est égal à l'intérêt au taux légal en matière civile de la valeur des immeubles fixée conformément à l'article 19 ci-dessus, majorée éventuellement du montant de la taxe de régularisation des valeurs foncières. Il est indexé sur les loyers que produisent les constructions réalisées sur les superficies faisant l'objet du bail.

Dans le cas prévu à l'alinéa précédent, le loyer peut être majoré pour réaliser, sur la durée du bail, le transfert au concessionnaire de la propriété des terrains. Les dispositions du présent alinéa sont obligatoires lorsque le concessionnaire est un organisme d'habitations à loyer modéré construisant en vue de la location.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

Si le prix du bail est stipulé payable en tout ou partie par la remise d'immeubles ou de fractions d'immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tels immeubles, ceux-ci sont estimés à leur *prix de revient*. La société civile est tenue des obligations imposées au concessionnaire par le cahier des charges.

Conforme.

Conforme.

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

Si le prix du bail est stipulé payable en tout ou partie par la remise d'immeubles *bâti*s ou de fractions d'immeubles *bâti*s ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tels immeubles, ceux-ci sont estimés à leur prix de revient. La société civile est tenue des obligations imposées au concessionnaire par le cahier des charges. *Les immeubles, parties d'immeubles ou titres ainsi remis sont attribués aux associés en proportion de leurs apports.*

Conforme.

Dans tous les cas, il peut être procédé au transfert de la propriété du terrain au profit du concessionnaire, soit immédiatement, dans les conditions prévues à l'article 23, soit, si le prix du bail est stipulé payable en espèces, par une majoration de loyer, de telle sorte que son paiement pendant toute la durée du bail emporte, à la fin de celui-ci, le transfert de propriété. Les dispositions du présent alinéa sont obligatoires lorsque le concessionnaire est un organisme d'habitations à loyer modéré construisant en vue de la location.

L'augmentation du loyer par application du coefficient de revision ci-dessus ne pourra toutefois être inférieure à ce qu'elle serait si cette variation était basée sur l'indice du coût de la construction.

A défaut d'accord dans un délai de six mois à dater de l'acceptation de sa désignation par le concessionnaire, les parties sont réputées avoir opté

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

Texte proposé par la Commission.

Si le prix du bail est stipulé payable en tout ou partie par la remise d'immeubles ou de fractions d'immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tels immeubles, ceux-ci sont estimés à leur prix de revient. La société civile est tenue des obligations imposées au concessionnaire par le cahier des charges.

Conforme.

Les immeubles, parties d'immeubles ou titres reçus par la société civile dans les conditions définies à l'alinéa précédent ne peuvent être aliénés avant l'expiration d'un délai de dix ans. Toutefois, ils peuvent être attribués aux associés en représentation de leurs droits.

Conforme.

Si le prix du bail est stipulé payable en espèces, le loyer est égal à l'intérêt au taux légal en matière civile de la valeur des immeubles fixée comme il est dit au premier alinéa de l'article 23, majorée éventuellement du montant de la taxe de régularisation des valeurs foncières. Il est indexé sur les loyers que produisent les constructions réalisées sur les superficies faisant l'objet du bail.

Conforme.

Reprise du texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture.

Conforme.

L'augmentation du loyer par application de l'indexation prévue par le troisième alinéa du présent article ne pourra être inférieure à celle qui résulterait de l'application de l'indice du coût de la construction.

Conforme.

Conforme sauf...

Conforme.

Texte présenté
par le Gouvernement.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture.

pour le mode de rémunération prévu au deuxième alinéa du présent article, à moins que le concessionnaire ne demande à acquérir le terrain conformément aux dispositions de l'article 23. Si le désaccord porte sur la durée du bail ou sur le montant de la contrepartie accordée à la société civile, cette durée et ce montant sont fixés par le juge de l'expropriation.

Observations. — A l'alinéa 2, l'Assemblée Nationale a repris précédent : d'une part, il peut être fait remise à la société civile opportun d'obliger la société à répartir entre les associés les

Elle a toutefois, par un alinéa nouveau, précisé que cette coup des dispositions fiscales.

A l'alinéa qui suit, elle a précisé que la valeur des immeubles péréquation » visé à l'article 23.

L'Assemblée Nationale a repris le 4^e alinéa du texte examiné la possibilité d'une acquisition du terrain par le concessionnaire. Toutefois, cette faculté, qui peut se révéler utile, subsiste. L'Assemblée Nationale n'a apporté qu'une modification minime, tendant à donner juge de l'expropriation, pour statuer en cas de désaccord entre la

Article

Texte présenté
par le Gouvernement.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture.

Les conditions dans lesquelles la société civile est tenue informée des projets de construction et marchés de travaux passés par le concessionnaire, ainsi que les modalités suivant lesquelles ladite société peut se faire communiquer tous contrats ou documents techniques ou comptables concernant l'opération de construction, seront déterminées par le règlement d'administration publique prévu à l'article 30 ci-dessous.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale.
en deuxième lecture.**

Texte proposé par la Commission.

... sont fixés par le *tribunal de grande instance*.

son texte initial, pour les raisons développées à propos de l'article d'immeubles non bâtis et, d'autre part, il ne lui paraît pas d'immeubles qui lui sont remis.

remise était possible sans constituer une cession tombant sous le

faisant l'objet du bail à construction serait fixée au « prix de

en 1^{re} lecture dans sa rédaction initiale, écartant ainsi dans cet alinéa en dehors du cas où le prix du bail est stipulé payable en espèces. sément dans le dernier alinéa de l'article auquel l'Assemblée compétence au tribunal de grande instance, au lieu et place du société civile et le concessionnaire.

24 bis.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

Texte proposé par la Commission.

Supprimé.

Suppression conforme.

Observations. — L'Assemblée Nationale a supprimé cet article, comptes à rendre à la société civile et que celle-ci était suffisamment l'exécution des clauses du cahier des charges.

En outre, il est bien évident qu'il peut être prévu un contrôle concessionnaire.

Article

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.
<p>Lorsque le prix du bail consiste, en tout ou en partie, dans la remise d'immeubles ou de titres dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 5 de la présente loi, le bailleur peut demander que le revenu représenté par la valeur réelle de ces biens soit réparti, pour l'établissement de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, de la taxe complémentaire ou de l'impôt sur les sociétés, sur l'année ou l'exercice au cours duquel lesdits biens lui ont été attribués et les neuf années ou exercices suivants.</p>	<p>I. — Conforme sauf...</p> <p>...par la valeur de ces biens calculés d'après le prix de revient soit réparti, ...</p>	<p>I. — Conforme.</p>
<p>En cas de cession des biens, la partie du revenu visé à l'alinéa précédent qui n'aurait pas encore été taxée est rattachée en totalité aux revenus de l'année ou de l'exercice de la cession.</p>	<p>...et les quatorze années...</p> <p>Conforme.</p>	<p>En cas de cession des biens, la partie du revenu visé à l'alinéa précédent qui n'aurait pas encore été taxée est rattachée aux revenus de l'année ou de l'exercice de la cession. Pour l'établissement de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, le cédant pourra toutefois demander le bénéfice des dispositions de l'article 163 du Code général des impôts.</p>
<p>Il en est de même en cas de décès du contribuable. Toutefois, ses ayants droit peuvent demander que la partie du revenu non encore taxée soit imposée à leur nom et répartie sur chacune des années comprises dans la fraction de la période de dix ans restant à courir à la date du décès.</p>	<p>Conforme sauf...</p> <p>... de quinze ans restant à courir à la date du décès.</p>	<p>Il en est de même en cas de décès du contribuable. Toutefois chacun de ses ayants droit peut demander que la partie du revenu non encore taxée, correspondant à ses droits héréditaires, soit imposée à son nom et répartie sur chacune des années comprises dans la fraction de la période de quinze ans restant à courir à la date du décès.</p>
	<p>II. — Les dispositions du paragraphe I ci-dessus s'appliquent également aux constructions revenant sans indemnité au bailleur à l'expiration du bail</p>	<p>II. — Conforme.</p>

estimant que le concessionnaire, maître de l'ouvrage, n'avait pas de garantie par le contrôle exercé par la collectivité publique sur

de la société civile dans le contrat passé par celle-ci avec le

26.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

I. — Conforme.

Conforme.

Conforme.

II. — Conforme.

Texte proposé par la Commission.

I. — Conforme.

Conforme.

Conforme.

II. — Conforme.

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

Toutefois, la remise de ces constructions ne donne lieu à aucune imposition lorsque la durée du bail est au moins égale à trente ans.

Observations. — En ce qui concerne cet article, les amendements Une adjonction motive cependant une seconde lecture. Elle fait qui nous est proposé est la reprise pure et simple d'un amendement la Constitution. Il s'agit d'appliquer l'article 26 avec des modalités

Ce fait n'est d'ailleurs pas isolé et nous verrons par la suite seconde lecture, des idées lancées au Sénat et qui ont été écartées

Nous pourrions faire cette constatation avec une pointe qu'il accorde à l'Assemblée Nationale, mais l'examen des réalités amener à nous réjouir du résultat final. C'est, en effet, parce que ont réfléchi aux problèmes posés et donné finalement devant sans succès préconisées.

Article

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

I. — Les dispositions des articles 3 et 4 de la loi n° 63-1241 du 19 décembre 1963 ne sont pas applicables à la plus-value dégagée lors de l'apport d'immeubles à une société civile visée à l'article 20 de la présente loi.

Le bénéfice de cette disposition est subordonné à la condition que le redevable prenne l'engagement, pour lui et ses ayants droit, de ne pas céder les parts sociales reçues en rémunération de son apport avant l'expiration d'un délai de dix ans.

I. — Conforme.

Le bénéfice de cette disposition est subordonné à la condition que le redevable prenne l'engagement, pour lui et ses ayants droit, de ne pas céder les parts sociales reçues en rémunération de son apport avant l'expiration, soit d'un délai de dix ans à compter de la constitution de la société, soit d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement des travaux compris dans le programme prévu à l'article 17.

I. — Conforme.

Conforme.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

Conforme, sauf...

... trente ans.

Si la durée du bail est inférieure à trente ans, l'imposition est due sur une valeur réduite en fonction de la durée du bail dans des conditions qui seront fixées par décret.

Texte proposé par la Commission.

Conforme.

adoptés par le Sénat ont été approuvés par l'Assemblée Nationale. d'ailleurs suite à une idée émise au Sénat puisque l'alinéa nouveau de M. Molle, auquel le Gouvernement avait opposé l'article 40 de spéciales aux baux d'une durée inférieure à trente ans.

revenir, sous forme de textes votés par l'Assemblée Nationale en par une application sévère de l'article 40.

d'amertume en pensant que le Gouvernement refuse au Sénat ce doit objectivement nous faire adopter une attitude inverse et nous le Sénat a lancé l'idée, que les services du Ministère des Finances l'Assemblée Nationale leur accord aux solutions que nous avons

27.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

I. — Conforme.

Conforme.

Texte proposé par la Commission.

I. — Conforme.

Conforme.

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

Si cet engagement n'est pas rempli, la plus-value exonérée en application du premier alinéa ci-dessus est rapportée au revenu imposable du cédant afférent à l'année au cours de laquelle les parts ont été cédées, sans préjudice, le cas échéant, de l'imposition, dans les conditions de droit commun, de la plus-value réalisée à l'occasion de la cession de ces parts.

II. — Sous la condition prévue au deuxième alinéa du I ci-dessus, la plus-value visée à ce I n'est pas soumise aux dispositions de l'article 5 de la loi précitée du 19 décembre 1963 lorsque l'apporteur est une entreprise passible de l'impôt sur le revenu des personnes physiques au titre des bénéfices industriels et commerciaux ou de l'impôt sur les sociétés.

Si les parts sociales sont cédées avant l'expiration du délai de dix ans prévu ci-dessus, l'entreprise est déchue du bénéfice de l'exonération édictée par l'article 40 du Code général des impôts dont elle a éventuellement bénéficié. La plus-value correspondante est alors attachée aux résultats de l'exercice au cours duquel la cession des parts est intervenue.

III. — Les dispositions du troisième alinéa du I et du deuxième alinéa du II du présent article s'appliquent également en cas de cession, avant l'expiration du délai de dix ans prévu ci-dessus, des immeubles ou fractions d'immeubles qui ont été attribués en représentation des droits des associés dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 23 de la présente loi.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

Conforme.

II. — Conforme.

Conforme sauf...
...l'expiration des
délais de dix ans ou de cinq ans pré-
vus ci-dessus...

III. — Conforme sauf...

...des délais
de dix ans ou de cinq ans prévus
ci-dessus,...

IV. — Les dispositions du deuxième alinéa du I du présent article ne s'appliquent pas aux parts sociales cédées à d'autres membres de la société à la condition que le cessionnaire soit entré dans ladite société

**Texte adopté par le Sénat.
en première lecture.**

Conforme.

II. — Conforme.

Conforme.

III. — Conforme sauf...

...à
l'article 23 et au deuxième alinéa de
l'article 24 de la présente loi.

IV. — Conforme.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

Texte proposé par la Commission.

Conforme.

Conforme.

II. — Conforme.

I. — Conforme.

Conforme.

Conforme.

III. — Conforme sauf...

III. — Conforme.

...au deuxième alinéa de
l'article 23 et au troisième alinéa de l'article 24 de
la présente loi.

IV. — Conforme.

IV. — Conforme.

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

*dès la constitution de cette dernière
et que la valeur nominale des parts
ainsi cédées en une ou plusieurs fois
n'excède pas la somme de 100.000 F.*

Observations. — Ici également nous retrouvons en partie, dans
nale, le contenu de l'article 29 *bis* envisagé par votre Commission
s'agit de dispenser de la taxe de publicité foncière les actes
à l'article 20.

De plus, une disposition a été insérée par l'Assemblée Natio
les apports faits auxdites sociétés. Une lacune du texte est ainsi

La modification du paragraphe III, *in fine*, est purement
qui concerne les articles 23 et 24.

Article

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

En cas d'inobservation des pres-
criptions du *deuxième* alinéa de l'ar-
ticle 23 de la présente loi, la *société
civile* est redevable d'une amende
fiscale égale à 20 % du prix de
cession des immeubles.

Conforme.

*En cas d'aliénation par la société
civile des immeubles reçus dans les
conditions définies à l'article 23,*
celle-ci est redevable d'une amende
fiscale égale à 20 % du prix de
cession des immeubles.

Conforme.

Conforme.

Cette amende, qui est établie et
recouvrée d'après les règles, sous
les sanctions et avec les garanties
prévues en matière d'impôt sur le
revenu des personnes physiques, ne
met pas obstacle à l'imposition dans
les conditions de droit commun de la
plus-value réalisée à l'occasion de la
cession des immeubles.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

Texte proposé par la Commission.

V. — *Les actes de constitution, d'augmentation de capital, de prorogation, de dissolution et de partage des sociétés civiles visées à l'article 20 ci-dessus sont enregistrés au droit fixe de 50 F et sont dispensés de la taxe de publicité foncière.*

V. — Conforme.

Lorsqu'ils entrent dans le champ d'application de l'article 27 de la loi n° 63-254 du 15 mars 1963, les apports faits auxdites sociétés sont exonérés de la taxe sur la valeur ajoutée.

le paragraphe V (nouveau) que nous propose l'Assemblée Nationale en première lecture et écarté par application de l'article 40. Il est relatif aux différentes étapes de la vie des sociétés civiles visées

et sera favorable au sujet de la taxe sur la valeur ajoutée dont seront dispensés les contribuables. Cette disposition est heureusement comblée.

La présente disposition est formelle et fait suite à des décisions précédemment prises en ce

28.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

Texte proposé par la Commission.

En cas d'inobservation des prescriptions du deuxième alinéa de l'article 23 et du troisième alinéa de l'article 24 de la présente loi la société civile est redevable d'une amende fiscale égale à 20 % du prix de cession des immeubles.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté en première lecture.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.
L'amende n'est pas admise en déduction pour l'établissement de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, de la taxe complémentaire ou de l'impôt sur les sociétés.	Conforme.	Conforme.

Observations. — La modification apportée à cet article est la fin du paragraphe III de l'article précédent et n'appelle aucune

Article

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.
Sous réserve des dispositions de l'article 27 de la loi n° 63-254 du 15 mars 1963 :	Conforme.	Conforme.
1° Le bail à construction est soumis aux dispositions de l'article 685 bis, premier alinéa, du Code général des impôts ;		1° et 2° conformes.
2° Les mutations de toute nature qui ont pour objet les droits du bailleur ou du preneur, sont assujetties aux dispositions du Code général des impôts concernant les transmissions de propriété d'immeubles.		
	<i>Le Gouvernement devra toutefois mettre les dispositions ci-dessus en harmonie avec celles de la loi du 15 mars 1963, de façon que les propriétaires ayant passé bail à construction ne soient pas plus sévèrement taxés que ceux qui construisent eux-mêmes.</i>	Conforme.

Observations. — Cet article a été adopté dans la même rédaction discuté.

L'Assemblée Nationale l'a, cependant, remis en cause pour de la taxe à la valeur ajoutée prévues par les articles 27 et 28 qui concerne le bail à construction.

Le nouveau texte proposé répond au vœu de votre Commission à la construction et nous vous proposons de l'approuver.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

Conforme.

Texte proposé par la Commission.

Conforme.

d'ordre purement rédactionnel ; elle est à rapprocher de celle visant observation.

29.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

I. — Quelle que soit l'affectation des locaux à édifier, le bail à construction est exonéré de la taxe sur la valeur ajoutée ainsi que de la taxe de publicité foncière et soumis au droit d'enregistrement dans les mêmes conditions que les baux à durée limitée d'immeubles n'ayant pas le caractère de biens ruraux. Toutefois, pour le calcul dudit droit, il est fait abstraction de la valeur du droit de reprise des constructions lorsque celles-ci doivent devenir la propriété du bailleur en fin de bail.

II. — Les mutations de toute nature qui ont pour objet les droits du bailleur ou du preneur sont assujetties aux dispositions fiscales applicables aux mutations d'immeubles.

Texte proposé par la Commission.

I. — Conforme.

II. — Conforme.

par les deux Assemblées ; il ne devrait plus, en conséquence, être

coordination, les exonérations de la taxe de publicité foncière et devant logiquement se traduire par une mesure identique en ce

de voir se multiplier les incitations fiscales à la conclusion de baux

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

Un règlement d'administration publique détermine en tant que de besoin les conditions et modalités d'application de la présente loi.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

Conforme sauf...
... présente loi dans
un délai de six mois après sa promul-
gation.

**Texte adopté par le Sénat.
en première lecture.**

Un règlement d'administration publique, déterminera en tant que de besoin et notamment en ce qui concerne les opérations de rénovation urbaine, les conditions et modalités d'application de la présente loi, ainsi que de son harmonisation avec la réglementation actuelle sur la participation des propriétaires aux opérations de rénovation et ce dans un délai de six mois.

Observations. — La rédaction que nous avons adoptée à sensiblement le même. La rénovation urbaine étant régie par des non plus le règlement d'administration publique — modifiera et propriétaires aux opérations de rénovation urbaine, de façon à tenir

Votre Commission vous propose, en conclusion, d'adopter sans deuxième lecture dont le texte est le suivant :

30.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

Texte proposé par la Commission.

Reprise du texte adopté par l'Assemblée Nationale
en première lecture.

Conforme.

*En outre, un décret en Conseil d'Etat modifiera et
complétera, compte tenu des dispositions de la présente
loi, la réglementation en vigueur relative à la partici-
pation des propriétaires aux opérations de rénovation
urbaine.*

Conforme.

L'article 30 nous revient sous une autre forme mais le fond est
décrets en Conseil d'Etat, un texte pris en la même forme — et
complétera la réglementation en vigueur sur la participation des
compte des prescriptions de la présente loi.

modification le projet de loi voté par l'Assemblée Nationale en

PROJET DE LOI

[*Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture (1).*]

TITRE PREMIER

Du bail à construction.

Article premier.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Constitue un bail à construction, le bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

Le bail à construction est consenti par ceux qui ont le droit d'aliéner, et dans les mêmes conditions et formes.

Il est conclu pour une durée comprise entre dix-huit et soixante-dix ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

Art. 2.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Les parties conviennent de leurs droits respectifs de propriété sur les constructions existantes et sur les constructions édifiées. A défaut d'une telle convention, le bailleur en devient propriétaire en fin de bail et profite des améliorations.

Art. 3.

Le bail à construction confère au preneur un droit réel immobilier.

Ce droit peut être hypothéqué, de même que les constructions édifiées sur le terrain loué ; il peut être saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Le preneur peut céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société sont tenus des mêmes obligations que le cédant qui en reste garant.

Le preneur peut consentir les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail.

(1) Les articles pour lesquels l'Assemblée Nationale et le Sénat ont adopté un texte identique figurent en petits caractères dans le dispositif. Ils ne sont rappelés que pour mémoire et ne peuvent plus être remis en cause (art. 42 du règlement).

Art. 4.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Le preneur est tenu de toutes les charges, taxes et contributions relatives tant aux constructions qu'au terrain.

Il est tenu du maintien des constructions en bon état d'entretien et des réparations de toute nature. Il n'est pas obligé de reconstruire les bâtiments s'ils ont péri par cas fortuit ou force majeure ou, s'agissant des bâtiments existants au moment de la passation du bail, par un vice de construction antérieur audit bail. Il répond de l'incendie des bâtiments existants et de ceux qu'il a édifiés.

Sauf stipulation contraire du bail, il peut démolir, en vue de les reconstruire, les bâtiments existants.

Art. 5.

Le prix du bail peut consister, en tout ou partie, dans la remise au bailleur, à des dates et dans des conditions convenues, d'immeubles ou de fractions d'immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tels immeubles.

S'il est stipulé un loyer périodique payable en espèces, ce loyer est affecté d'un coefficient revisable par périodes triennales comptées à partir de l'achèvement des travaux. Toutefois, la première révision a lieu au plus tard dès l'expiration des six premières années du bail.

La variation du coefficient est proportionnelle à celle du revenu brut des immeubles. Le revenu pris pour base de la variation du coefficient est celui de la première année civile qui suit celle de l'achèvement des travaux.

Toutefois, à chaque période triennale, l'augmentation du loyer ne pourra, en aucun cas, être inférieure à ce qu'elle serait si la variation était basée sur l'indice du coût de la construction.

Les contestations relatives à l'application des dispositions des trois précédents alinéas sont portées devant le président du tribunal de grande instance.

En cas de perte des bâtiments, le loyer est maintenu au taux qu'il avait atteint à la date de cette perte jusqu'à reconstruction éventuelle des bâtiments détruits.

Art. 6.

Les servitudes passives, autres que celles visées au quatrième alinéa de l'article 3, privilèges, hypothèques ou autres charges nées du chef du preneur et, notamment, les baux et titres d'occupation de toute nature portant sur les constructions, s'éteignent à l'expiration du bail.

Toutefois, si le bail prend fin par résiliation, judiciaire ou amiable, les privilèges et hypothèques visés au précédent alinéa et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteignent qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

Art. 7.

Si pendant la durée du bail les constructions sont détruites par cas fortuit ou force majeure, la résiliation pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire, qui statuera également sur les indemnités qui pourraient être dues.

Art. 8.

Les dispositions des troisième et quatrième alinéas de l'article 3, ainsi que celles des quatrième et sixième alinéas de l'article 5 sont d'ordre public.

TITRE II

Des opérations d'urbanisation.

CHAPITRE PREMIER

*De la prise de possession des immeubles
et du programme général d'utilisation des terrains.*

Art. 9.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Lorsqu'à la suite d'une déclaration d'utilité publique prononcée en vue de la réalisation d'une opération d'urbanisation, des immeubles bâtis ou non bâtis ont été déclarés cessibles, l'Etat, la collectivité territoriale ou l'établissement public expropriant peut en prendre possession dans les conditions prévues au présent chapitre.

Art. 10.

La prise de possession est décidée, sur la demande de l'expropriant, par un arrêté préfectoral qui délimite le périmètre dans lequel elle s'applique et comporte la désignation des immeubles ainsi que l'indication de la date à laquelle sera dressé un état des lieux.

Cet arrêté est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels ou personnels.

Art. 11.

La prise de possession des immeubles affectés à l'habitation ou à occupation mixte, habitation et profession et effectivement utilisés à cet usage ne peut être exécutée avant que les occupants, bénéficiaires d'un titre régulier, qu'ils soient propriétaires ou non, n'aient été relogés.

Art. 12.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

La prise de possession oblige la collectivité ou l'établissement public intéressé à verser aux ayants droit :

1° Une indemnité annuelle de privation de jouissance payable trimestriellement et d'avance ;

2° Le cas échéant, une indemnité de déménagement, qui obéit aux règles instituées par l'article 48 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958.

Art. 13.

Lorsque l'immeuble auquel s'applique la prise de possession faisait l'objet d'une location, l'indemnité de privation de jouissance est égale au revenu brut qu'il produisait un an avant l'ouverture de l'enquête précédant la déclaration d'utilité publique sauf à tenir compte, s'il y a lieu, des majorations ou diminutions de loyers qui résulteraient soit de l'application de dispositions législatives ou réglementaires, soit de stipulations insérées dans des contrats conclus ou modifiés avant ladite date.

Lorsque l'immeuble auquel s'applique la prise de possession ne faisait pas l'objet d'une location, l'indemnité de privation de jouissance est calculée de manière à assurer aux ayants droit un revenu correspondant à l'intérêt au taux légal de la valeur dudit immeuble. Cette valeur est estimée par l'administration dans les conditions prévues à l'article 19, sauf recours au juge de l'expropriation. Ce recours n'est pas suspensif du paiement de l'indemnité.

Art. 14.

Les contestations relatives à l'application des articles 11, 12 et 13 ci-dessus sont instruites et jugées comme en matière d'expropriation.

Art. 15.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Les propriétaires qui occupent les immeubles dont la prise de possession a été autorisée et qui y exercent une activité professionnelle sont indemnisés du préjudice résultant de l'éviction de cette activité comme en matière d'expropriation.

Il en est de même pour les locataires qui exerçaient, dans les locaux loués, une activité professionnelle. Il est fait application, le cas échéant, des dispositions de l'article 10 de la loi n° 62-933 du 8 août 1962 complémentaire à la loi d'orientation agricole.

Art. 16.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

L'arrêté préfectoral prévu à l'article 10 ci-dessus produit les effets d'une ordonnance d'expropriation en ce qui concerne tant l'extinction des servitudes grevant les immeubles désignés par ledit arrêté et des droits personnels existant sur ces immeubles que l'indemnisation des titulaires de ces droits.

Tous les droits des tiers grevant les revenus desdits immeubles sont reportés sur l'indemnité de privation de jouissance.

Art. 17.

Le Préfet arrête, après accord des collectivités publiques intéressées, le programme général d'utilisation des terrains dont la prise de possession a été décidée dans les conditions prévues à l'article 10.

Ce programme doit notamment préciser les surfaces nécessaires aux aménagements collectifs ainsi que le nombre de logements prévus destinés à la location et à l'accession à la propriété, les caractéristiques principales et la nature de ces logements. Il est publié et déposé à la mairie dans le délai d'un an à compter de la date de l'arrêté préfectoral qui a autorisé la prise de possession.

En cas d'absence d'accord des collectivités intéressées, le programme visé à l'alinéa premier est fixé par décret en Conseil d'Etat.

Si le programme n'est pas publié dans le délai prescrit, les propriétaires peuvent exiger que leurs immeubles soient expropriés.

Art. 18.

Les immeubles dont la prise de possession a été autorisée peuvent être mis à la disposition de concessionnaires publics ou privés désignés en vue de la réalisation des ouvrages et constructions.

Les délibérations relatives à la désignation des concessionnaires et aux cahiers des charges de concession sont soumises à l'approbation expresse de l'autorité de tutelle.

Lorsque, à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la publication du programme visé à l'article 17 ci-dessus, aucune délibération portant désignation d'un concessionnaire n'a été prise ou approuvée, un décret en Conseil d'Etat pourra transférer le béné-

ficie de la déclaration d'utilité publique et de l'autorisation de prise de possession à une autre des personnes morales mentionnées à l'article 9 ci-dessus.

Si certains des concessionnaires désignés n'ont pas accepté ou si l'autorité de tutelle, par décision motivée, a refusé d'approuver certaines délibérations portant désignation de concessionnaires, le préfet invite la collectivité à désigner, dans un délai de deux mois, de nouveaux concessionnaires ; à défaut, ces concessionnaires sont désignés par l'autorité de tutelle.

CHAPITRE II

Du groupement des propriétaires.

Art. 19.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

La valeur des immeubles et des droits réels autres que les servitudes compris dans le périmètre visé à l'article 10 ci-dessus est déterminée conformément aux règles applicables en matière d'expropriation. La consistance des biens est fixée à la date de l'arrêté autorisant la prise de possession.

Art. 20.

Tout propriétaire d'un ou de plusieurs immeubles situés dans le périmètre visé à l'article 10, peut, dans un délai de six mois à dater de la publication du programme général d'utilisation des terrains :

- soit faire apport de ses immeubles à une société civile constituée par les propriétaires des immeubles compris dans le périmètre visé à l'article 10 ci-dessus ;
- soit demander l'expropriation de ses immeubles.

L'option du propriétaire prend effet irrévocablement à l'expiration du délai ci-dessus fixé.

La société civile s'oblige statutairement à mettre les immeubles à la disposition des différents concessionnaires en vue de la réalisation du programme.

Elle ne peut être constituée que si les propriétaires qui décident d'y participer totalisent un minimum de superficie fixé par décret.

Les immeubles sont apportés à la société pour leur valeur déterminée dans les conditions prévues à l'article 19 ci-dessus.

Les propriétaires des immeubles qui ne sont pas apportés à la société sont expropriés sur la base de cette même valeur.

Art. 21.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Les statuts de la société civile doivent être conformes à des statuts types fixés par décret en Conseil d'Etat.

La durée de la société ne peut être inférieure à dix ans.

La responsabilité de chacun des associés est limitée au montant de ses apports.

Art. 21 bis (nouveau).

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

L'acte d'apport en société éteint par lui-même et à sa date les droits réels existant sur l'immeuble apporté en société. Ces droits s'exercent avec leur rang antérieur sur les parts attribuées au propriétaire en contrepartie de son apport.

Les créanciers dont les droits ont été régulièrement inscrits sur l'immeuble apporté, soit avant la publication de l'acte d'apport au Bureau des hypothèques, soit postérieurement à ladite publication en ce qui concerne les privilèges conservés selon les prescriptions des articles 2108 et 2109 du Code civil, peuvent exiger que les parts soient nanties à leur profit.

Les droits réels mentionnés à l'alinéa premier sont, le cas échéant, reportés avec leur rang antérieur sur les immeubles ou fractions d'immeubles attribués à l'associé en représentation de ses parts.

Les reports des droits mentionnés au présent article s'opèrent dans les conditions fixées par un règlement d'administration publique.

Art. 22.

L'Etat, la collectivité ou l'établissement public doit :

— soit entrer dans la société civile en lui faisant apport des immeubles de son domaine privé qui sont compris dans le périmètre visé à l'article 10 ci-dessus et qui ne sont pas destinés à la réalisation d'emprises publiques ;

— soit céder lesdits immeubles à la société civile au prix fixé dans les conditions prévues à l'article 19 ci-dessus.

La société cède à la collectivité publique les immeubles destinés à la réalisation d'emprises publiques. Le prix est déterminé comme il est dit à l'article 23 ci-après.

Après compensation des cessions susvisées, le solde est réglé en espèces. Toutefois, si le solde est positif pour la collectivité publique, la société civile peut exiger que l'Etat, la collectivité ou l'établissement public lui fassent apport de la part des immeubles de leur domaine privé de la valeur desquels elle serait redevable après la compensation ci-dessus visée.

Les dispositions du présent article relatives aux cessions d'immeubles domaniaux et d'immeubles nécessaires à la réalisation d'emprises publiques sont applicables aux cessions d'immeubles réalisées par les collectivités publiques autres que le bénéficiaire de l'autorisation de prise de possession ou au profit desdites collectivités.

Art. 23.

La société civile cède aux concessionnaires les terrains nécessaires pour les constructions destinées à l'accession à la propriété, le prix de vente étant déterminé par application à la surface des terrains cédés de la valeur moyenne du mètre carré des immeubles de la société civile telle qu'elle résulte des évaluations auxquelles il a été procédé dans les conditions prévues à l'article 19 ci-dessus. Ce prix est majoré, éventuellement, du montant de la taxe de régularisation des valeurs foncières instituée par l'article 8 de la loi n° 63-1241 du 19 décembre 1963. En contrepartie des immeubles cédés, la société civile reçoit des immeubles ou fractions d'immeubles estimés à leur prix de revient.

Les immeubles reçus par la société civile dans les conditions définies à l'alinéa précédent ne peuvent être aliénés avant l'expiration d'un délai de dix ans. Toutefois, ils peuvent être attribués aux associés en représentation de leurs droits.

Art. 24.

La société civile passe un bail à construction avec les concessionnaires pour les superficies destinées à des constructions à usage locatif. La durée du bail ne peut excéder celle de la concession.

Si le prix du bail est stipulé payable en tout ou en partie par la remise d'immeubles ou de fractions d'immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tels immeubles, ceux-ci sont estimés à leur prix de revient. La société civile est tenue des obligations imposées au concessionnaire par le cahier des charges.

Les immeubles, partie d'immeubles ou titres reçus par la société civile dans les conditions définies à l'alinéa précédent ne peuvent être aliénés avant l'expiration d'un délai de dix ans. Toutefois, ils peuvent être attribués aux associés en représentation de leurs droits.

Si le prix du bail est stipulé payable en espèces, le loyer est égal à l'intérêt au taux légal en matière civile de la valeur des immeubles fixée comme il est dit au premier alinéa de l'article 23, majorée éventuellement du montant de la taxe de régularisation des valeurs foncières. Il est indexé sur les loyers que produisent les constructions réalisées sur les superficies faisant l'objet du bail.

Dans le cas prévu à l'alinéa précédent, le loyer peut être majoré pour réaliser, sur la durée du bail, le transfert au concessionnaire de la propriété des terrains. Les dispositions du présent alinéa sont obligatoires lorsque le concessionnaire est un organisme d'habitations à loyer modéré construisant en vue de la location.

L'augmentation du loyer par application de l'indexation prévue par le troisième alinéa du présent article ne pourra être inférieure à celle qui résulterait de l'application de l'indice du coût de la construction.

A défaut d'accord dans un délai de six mois à dater de l'acceptation de sa désignation par le concessionnaire, les parties sont réputées avoir opté pour le mode de rémunération prévu au deuxième alinéa du présent article, à moins que le concessionnaire ne demande à acquérir le terrain conformément aux dispositions de l'article 23. Si le désaccord porte sur la durée du bail ou sur le montant de la contrepartie accordée à la société civile, cette durée et ce montant sont fixés par le tribunal de grande instance.

Art. 24 *bis*.

. Supprimé

TITRE III

Dispositions fiscales:

Art. 25.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

I. — Les loyers et prestations de toute nature qui constituent le prix du bail à construction visé au titre premier de la présente loi ont le caractère de revenus fonciers au sens de l'article 14 du Code général des impôts.

Ces revenus sont déterminés en faisant application de la déduction prévue au 4° (1^{er} alinéa) de l'article 31 du Code général des impôts, en ce qui concerne les propriétés urbaines.

II. — Lorsque le bail est assorti d'une clause prévoyant le transfert de la propriété du terrain au preneur moyennant le versement d'un supplément de loyer, les sommes et prestations de toute nature reçues par le bailleur en paiement du prix de cession du terrain ne sont pas soumises au régime défini au I ci-dessus.

La plus-value dégagée à l'occasion de la cession du terrain est imposée dans les conditions prévues par les articles 3, 4 ou 5 de la loi n° 63-1241 du 19 décembre 1963.

Art. 26.

I. — Lorsque le prix du bail consiste, en tout ou partie, dans la remise d'immeubles ou de titres dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 5 de la présente loi, le bailleur peut demander que le revenu représenté par la valeur de ces biens calculée d'après le prix de revient soit réparti, pour l'établissement de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, de la taxe complémentaire ou de l'impôt sur les sociétés, sur l'année ou l'exercice au cours duquel lesdits biens lui ont été attribués et les quatorze années ou exercices suivants.

En cas de cession des biens, la partie du revenu visé à l'alinéa précédent qui n'aurait pas encore été taxée est rattachée aux revenus de l'année ou de l'exercice de la cession. Pour l'établissement de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, le cédant pourra, toutefois, demander le bénéfice des dispositions de l'article 13 du Code général des impôts.

Il en est de même en cas de décès du contribuable. Toutefois, chacun de ses ayants droit peut demander que la partie du revenu non encore taxée correspondant à ses droits héréditaires soit imposée à son nom et répartie sur chacune des années comprises dans la fraction de la période de quinze ans restant à courir à la date du décès.

II. — Les dispositions du I ci-dessus s'appliquent également aux constructions revenant sans indemnité au bailleur à l'expiration du bail.

Toutefois, la remise de ces constructions ne donne lieu à aucune imposition lorsque la durée du bail est au moins égale à trente ans. Si la durée du bail est inférieure à trente ans, l'imposition est due sur une valeur réduite en fonction de la durée du bail dans des conditions qui seront fixées par décret.

Art. 27.

I. — Les dispositions des articles 3 et 4 de la loi n° 63-1241 du 19 décembre 1963 ne sont pas applicables à la plus-value dégagée lors de l'apport d'immeubles à une société civile visée à l'article 20 de la présente loi.

Le bénéfice de cette disposition est subordonné à la condition que le redevable prenne l'engagement, pour lui et ses ayants droit, de ne pas céder les parts sociales reçues en rémunération de son apport avant l'expiration soit d'un délai de dix ans à compter de la constitution de la société, soit d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement des travaux compris dans le programme prévu à l'article 17.

Si cet engagement n'est pas rempli, la plus-value exonérée en application du premier alinéa ci-dessus est rapportée au revenu imposable du cédant afférent à l'année au cours de laquelle les parts ont été cédées, sans préjudice, le cas échéant, de l'imposition, dans les conditions de droit commun, de la plus-value réalisée à l'occasion de la cession de ces parts.

II. — Sous la condition prévue au deuxième alinéa du I ci-dessus, la plus-value visée à ce I n'est pas soumise aux dispositions de l'article 5 de la loi précitée du 19 décembre 1963, lorsque l'apporteur est une entreprise passible de l'impôt sur le revenu des personnes physiques au titre des bénéficiaires industriels et commerciaux ou de l'impôt sur les sociétés.

Si les parts sociales sont cédées avant l'expiration des délais de dix ans ou de cinq ans prévus ci-dessus, l'entreprise est déchue du bénéfice de l'exonération édictée par l'article 40 du Code général des impôts dont elle a éventuellement bénéficié. La plus-value correspondante est alors attachée aux résultats de l'exercice au cours duquel la cession des parts est intervenue.

III. — Les dispositions du troisième alinéa du I et du deuxième alinéa du II du présent article s'appliquent également en cas de cession, avant l'expiration des délais de dix ans ou de cinq ans prévus ci-dessus, des immeubles ou fractions d'immeubles qui ont été attribués en représentation des droits des associés dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 23 et au troisième alinéa de l'article 24 de la présente loi.

IV. — Les dispositions du deuxième alinéa du I du présent article ne s'appliquent pas aux parts sociales cédées à d'autres membres de la société à la condition que le cessionnaire soit entré dans ladite société dès la constitution de cette dernière et que la valeur nominale des parts ainsi cédées, en une ou plusieurs fois, n'excède pas la somme de 100.000 francs.

V. — Les actes de constitution, d'augmentation de capital, de prorogation, de dissolution et de partage des sociétés civiles visées à l'article 20 ci-dessus sont enregistrés au droit fixe de 50 francs et sont dispensés de la taxe de publicité foncière.

Lorsqu'ils entrent dans le champ d'application de l'article 27 de la loi n° 63-254 du 15 mars 1963, les apports faits auxdites sociétés sont exonérés de la taxe sur la valeur ajoutée.

Art. 28.

En cas d'inobservation des prescriptions du deuxième alinéa de l'article 23 et du troisième alinéa de l'article 24 de la présente loi, la société civile est redevable d'une amende fiscale égale à 20 % du prix de cession des immeubles.

Cette amende, qui est établie et recouvrée d'après les règles, sous les sanctions et avec les garanties prévues en matière d'impôt sur le revenu des personnes physiques, ne met pas obstacle à l'imposition dans les conditions de droit commun de la plus-value réalisée à l'occasion de la cession des immeubles.

L'amende n'est pas admise en déduction pour l'établissement de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, de la taxe complémentaire ou de l'impôt sur les sociétés.

Art. 29.

(Coordination.)

I. — Quelle que soit l'affectation des locaux à édifier, le bail à construction est exonéré de la taxe sur la valeur ajoutée ainsi que de la taxe de publicité foncière et soumis au droit d'enregistrement dans les mêmes conditions que les baux à durée limitée d'immeubles n'ayant pas le caractère de biens ruraux. Toutefois, pour le calcul dudit droit, il est fait abstraction de la valeur du droit de reprise des constructions, lorsque celles-ci doivent devenir la propriété du bailleur en fin de bail.

II. — Les mutations de toute nature qui ont pour objet les droits du bailleur ou du preneur sont assujetties aux dispositions fiscales applicables aux mutations d'immeubles.

TITRE IV

Art. 30.

Un règlement d'administration publique déterminera en tant que de besoin les conditions et modalités d'application de la présente loi dans un délai de six mois après sa promulgation.

En outre, un décret en Conseil d'Etat modifiera et complétera compte tenu des dispositions de la présente loi, la réglementation en vigueur relative à la participation des propriétaires aux opérations de rénovation urbaine.