

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1969-1970

Annexe au procès-verbal de la séance du 28 octobre 1969.

RAPPORT

FAIT

au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1), *sur la proposition de loi, ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, tendant à faciliter les opérations de rénovation urbaine,*

Par M. Etienne DAILLY,

Sénateur.

(1) *Cette commission est composée de : MM. Raymond Bonnefous, président ; Marcel Champeix, Marcel Molle, Marcel Prélot, vice-présidents ; Louis Namy, Jacques Piot, Jean Sauvage, secrétaires ; Jean Bardol, Jean-Pierre Blanc, Pierre Bourda, Robert Bruyneel, Pierre Carous, Etienne Dailly, Jean Deguise, Emile Dubois, Jacques Eberhard, Fernand Esseul, Pierre de Félice, Pierre Garet, Jean Geoffroy, Paul Guillard, Baudouin de Hauteclocque, Léon Jozeau-Marigné, Edouard Le Bellegou, Pierre Mailhe, Pierre Marilhac, Paul Massa, André Mignot, Lucien De Montigny, Gabriel Montpied, Jean Nayrou, Marcel Nuninger, Guy Petit, Roger Poudonson, Pierre Prost, Pierre Schiele, Jacques Soufflet, Fernand Verdeille.*

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (4^e législ.) : 196, 509 et in-8° 95.

Sénat : 134 (1968-1969).

Urbanisme. — *Baux de locaux d'habitation ou à usage professionnel - Baux commerciaux - Expropriation.*

Mesdames, Messieurs,

La présente proposition de loi a pour objet de résoudre certains problèmes posés par les opérations de rénovation urbaine pendant le temps souvent assez long qui s'écoule entre l'annonce de ces opérations et leur réalisation.

Elle tend, en premier lieu, à éviter l'opération consistant, pour le propriétaire d'un immeuble qui doit être exproprié, à le vendre par appartements, afin d'en tirer un meilleur prix, ce qui risque d'augmenter par la suite la charge de la collectivité expropriante.

Elle permet, en second lieu, d'accorder une indemnisation plus rapide aux commerçants et artisans qui ne peuvent continuer à exercer normalement leur activité, soit parce que leur clientèle diminue par suite de l'exode progressif de la population du quartier destiné à être rénové, soit parce qu'ils sont frappés d'une interdiction d'exercer leur profession, notamment en application de la législation sur les marchés d'intérêt national.

Ces dispositions ont déjà été soumises sous une autre forme au Parlement à différentes reprises.

Le 2 juin 1967, lors de l'examen de la loi d'orientation foncière, un amendement *déposé en séance publique* à l'Assemblée Nationale par MM. Ruais et Fanton et tendant à apporter certaines adjonctions aux textes relatifs à la rénovation urbaine, était écarté à la demande du Gouvernement qui se déclarait cependant prêt à en accepter la discussion sous forme d'une proposition de loi qui serait examinée de plus près.

Le même amendement, déposé au Sénat le 9 novembre 1967 par M. Soufflet, était retiré, le Gouvernement ayant confirmé l'engagement pris devant l'Assemblée Nationale.

Après avoir vainement tenté, toujours par un amendement déposé à la dernière minute, d'introduire leur texte en juillet 1968 dans la loi relative à diverses dispositions d'ordre économique et financier et s'être heurtés alors au refus catégorique du Sénat de délibérer de dispositions aussi complexes sans un

examen approfondi, MM. Ruais et Fanton se sont enfin résignés à suivre la filière législative normale et c'est sur le rapport de M. Bozzi, déposé le 6 décembre 1968, que l'Assemblée Nationale, dans sa séance du 19 décembre 1968, a adopté la présente proposition de loi, en en modifiant d'ailleurs considérablement la rédaction initiale.

Le Sénat ayant manifesté, en novembre 1967 et en juillet 1968, en même temps que son opposition à la procédure suivie, sa volonté de ne pas écarter *a priori* les textes qui lui étaient soumis, il semble nécessaire de procéder à l'examen approfondi des deux catégories de dispositions qu'elle contient :

— celles relatives aux ventes par appartements d'immeubles situés dans les périmètres de rénovation ;

— celles relatives à l'indemnisation, dans les mêmes périmètres, des commerçants et artisans qui doivent cesser leur activité.

I. — Les articles 2 et 3, tels qu'ils résultent du vote de l'Assemblée Nationale tendent à :

1° Interdire toute vente par appartements des immeubles situés dans les périmètres de rénovation, sauf lorsqu'il s'agit d'un immeuble non visé par un arrêté de cessibilité, ou d'un immeuble restauré ou à restaurer ;

2° Subordonner à une autorisation préfectorale toute vente d'appartements des immeubles situés dans les mêmes périmètres, lorsque cette vente n'est pas interdite, c'est-à-dire lorsqu'il s'agit d'un immeuble non visé par un arrêté de cessibilité ou d'un immeuble restauré ou à restaurer ;

3° Instituer, dans les périmètres de rénovation urbaine, un droit de préemption s'exerçant dans les mêmes conditions que dans les zones d'aménagement différé et les zones à urbaniser en priorité.

D'après les explications données en séance à l'Assemblée Nationale par les auteurs de la proposition de loi, MM. Ruais et Fanton, ces dispositions semblent avoir pour but d'empêcher la spéculation sur les immeubles compris dans un périmètre de rénovation, tout en permettant aux propriétaires de disposer de la valeur de leur bien en le faisant acquérir par la collectivité rénovatrice.

Ces objectifs semblent devoir être approuvés. Il est, en revanche, permis de se demander si la rédaction adoptée de façon un peu hâtive par l'Assemblée Nationale permet bien d'atteindre le but poursuivi.

Comment, en effet, concilier l'interdiction de toute vente par appartement prévue à l'article 2, et le droit de préemption créé à l'article 3 ? Pour qu'il y ait préemption, ne faut-il pas qu'il y ait intention et possibilité de vendre ?

Comment, d'autre part, concilier le même droit de préemption avec la procédure d'autorisation prévue dans certaines hypothèses à l'article 2 ? L'autorisation d'aliéner donnée par le préfet entraîne-t-elle renonciation au droit de préemption ? Ou, au contraire, la préemption peut-elle s'exercer après que l'autorisation d'aliéner a été donnée ?

En présence de ces difficultés, il a semblé préférable de s'en tenir à l'esprit de ces articles plutôt qu'à la lettre du texte voté, et de tenter de mettre au point une rédaction plus simple, dont les principes sont les suivants :

1° Est soumise à autorisation préalable toute aliénation par appartement à titre onéreux d'un bâtiment situé dans une zone de rénovation lorsque ce bâtiment doit être soit exproprié, soit rénové ;

2° En cas de refus d'autorisation, le propriétaire peut demander à la collectivité rénovatrice d'acquérir le bâtiment. Si celle-ci refuse, ne répond pas, ou ne paie pas le prix dans un délai de deux ans, le propriétaire redevient libre d'aliéner.

Les motifs qui ont conduit à s'en tenir à ces quelques règles sont les suivants :

Il a, d'abord, paru inutile d'aller jusqu'à l'interdiction d'aliéner. Toute vente par appartements n'a pas, *a priori*, pour objet d'exercer une sorte de chantage sur les locataires en les menaçant d'expulsion : il peut arriver, au contraire, que les locataires eux-mêmes demandent à acheter pour avoir, une fois devenus propriétaires, la possibilité de demander à participer au programme de rénovation et à être indemnisés par la remise de nouveaux appartements construits dans le cadre du programme de rénovation.

De même, on peut concevoir que la vente par appartements d'un immeuble destiné à être rénové soit consentie par le propriétaire à la condition, pour chaque acquéreur, de se soumettre au programme de rénovation qui a été fixé, et d'en supporter la charge proportionnellement à sa quote-part.

Dans cette hypothèse, le locataire acquéreur n'est nullement lésé, puisqu'il est assuré d'avoir, à l'issue de l'opération, un appartement pourvu d'un minimum de confort, dans des conditions qu'il lui a été donné d'apprécier exactement lors de l'acquisition.

On peut enfin concevoir que la vente soit consentie à la collectivité rénovatrice elle-même.

Il est donc plus équitable de s'en tenir à la possibilité pour le préfet d'interdire les aliénations qui lui paraissent avoir un caractère spéculatif, et d'autoriser celles qui n'ont pas ce caractère et vont, au contraire, dans le sens de l'opération de rénovation envisagée.

Il semble, d'autre part, inutile de prévoir une telle possibilité d'interdiction pour les immeubles qui ne doivent pas être expropriés et qui remplissent des conditions normales de salubrité et de confort, éventuellement après avoir fait l'objet des travaux de rénovation prévus.

En effet, autant il semble nécessaire d'empêcher la mise en copropriété d'immeubles ne possédant pas les équipements collectifs indispensables, ces équipements risquant ensuite d'être difficiles à installer en raison de la mauvaise volonté de certains copropriétaires, autant, au contraire, il semble équitable de laisser au propriétaire qui a fait l'effort de réaliser ces équipements à ses frais les moyens de tirer profit de ses investissements en vendant par appartements.

Enfin, la possibilité donnée au préfet d'interdire les ventes par appartements ayant un caractère spéculatif semble rendre inutile l'instauration d'un droit de préemption analogue à celui existant dans les zones à urbaniser en priorité et les zones d'aménagement différé. Ce droit semble d'ailleurs n'avoir été prévu par l'Assemblée Nationale que pour permettre au propriétaire de mettre la collectivité rénovatrice en demeure d'acquérir son bien.

Aussi, paraît-il suffisant de prévoir cette dernière possibilité en permettant au propriétaire d'offrir son bien à la collectivité rénovatrice et en précisant qu'en cas de non-acquisition le propriétaire est dispensé d'autorisation préalable en cas de vente par appartements.

Tel est l'objet de la nouvelle rédaction qui vous est proposée pour les articles 2 et 3 et qui tend à insérer dans le décret n° 58-1465 du 31 décembre 1958 un article 4 *bis* et un article 4 *ter* nouveaux.

Quant à la nouvelle rédaction proposée à l'article 3 *bis* (nouveau), elle tend simplement à préciser, à l'article 7 *bis* dudit décret, que l'acceptation par la collectivité rénovatrice de l'offre d'acquisition qui lui est faite en application des dispositions qui précèdent n'empêche pas le propriétaire de demander le bénéfice des articles 5 à 7 du décret, c'est-à-dire de participer à l'opération de rénovation en recevant, en contrepartie de sa créance, soit un droit de propriété sur des constructions édifiées par l'organisme de rénovation, soit des parts d'une société de construction, soit un terrain si l'opération le permet.

II. — Les articles 4, 5, 6 et 7 concernent l'indemnisation des commerçants devant être évincés de l'immeuble où ils exercent leur activité.

L'article 4, dont les articles 5 et 6 ne sont que le prolongement, permet aux locataires commerçants d'être indemnisés avant le transfert de propriété de l'immeuble à la collectivité rénovatrice, lorsqu'ils justifient d'un préjudice causé par une réduction des facteurs locaux de commercialité résultant de l'opération de rénovation, à la condition de quitter les lieux dès le versement de l'indemnité, d'abandonner tout droit de priorité pour leur réinstallation et de ne pas se réinstaller dans le périmètre de rénovation tant que les titulaires de ce droit de priorité n'ont pas été appelés à en bénéficier. Le bail qui les lie au propriétaire est résilié de plein droit, et les locaux ainsi libérés ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaire.

L'article 7 concerne le cas où un commerçant est atteint par une décision réglementaire portant interdiction de l'exercice, dans le périmètre considéré, d'une ou plusieurs professions, ce qui peut se produire, notamment, lors du transfert d'un marché d'intérêt national. Dans cette hypothèse, l'indemnisation du préjudice ainsi causé et de celui occasionné par l'éviction

seraient simultanément assurés par l'organisme se situant à l'origine de l'interdiction d'exercer une ou plusieurs professions, cet organisme se voyant lui-même accorder une possibilité de recours contre l'organisme de rénovation.

L'objectif poursuivi par l'Assemblée Nationale est, ici encore, parfaitement justifié : dès qu'un commerçant ne peut plus exercer normalement son activité dans les locaux qu'il occupe, il est équitable de lui permettre de rompre ses liens contractuels avec son propriétaire, afin de pouvoir se réinstaller dans les meilleures conditions possibles.

Les textes adoptés par l'Assemblée Nationale appellent cependant certaines réserves.

La rédaction votée par l'Assemblée Nationale pour les articles 4 et 5 aboutit, d'abord, à léser considérablement les propriétaires de locaux donnés à bail, qui risquent de voir leurs locataires s'en aller, sans pouvoir utiliser les locaux libérés autrement que sous la forme de conventions d'occupation précaire d'une rentabilité très aléatoire, ce qui, si les propriétaires sont âgés et sans autres ressources, peut poser de graves problèmes sociaux.

Il paraît, d'autre part, n'y avoir aucune raison de réserver le bénéfice dudit article 4 aux seuls commerçants locataires. Cette discrimination est d'autant plus injuste que les commerçants propriétaires, en acquérant les murs du local où ils exercent leurs activités, ont procédé à des investissements plus importants que s'ils étaient restés locataires.

Il semble, en outre, difficile d'admettre, ainsi que l'a fait l'Assemblée Nationale, que l'indemnisation anticipée prévue à l'article 4 puisse résulter de décisions individuelles, prises en faveur de certains commerçants seulement. Le principe de l'égalité devant la loi conduirait à l'étendre de plein droit à tous ceux qui remplissent les conditions pour l'obtenir. L'étendue de certains périmètres de rénovation rend, cependant, impossible l'indemnisation simultanée de tous les commerçants qui remplissent ces conditions, à moins que l'organisme de rénovation ne dispose de moyens financiers suffisants ; mais il est bien évident que, dans cette dernière hypothèse, la réalisation de l'opération de rénovation elle-même est imminente et que l'indemnisation ne sera anticipée que de quelques semaines ou, au plus, de quelques mois.

La mise en œuvre de la procédure complexe prévue par l'Assemblée Nationale risquerait donc de n'intervenir que très peu de temps avant la réalisation de l'opération de rénovation, et d'être ainsi pratiquement inutile. Elle constituerait, d'autre part, un précédent pour les autres catégories d'expropriés (agriculteurs, industriels, etc.) auxquels il serait impossible de refuser ce qu'on aurait accordé aux commerçants.

Votre commission a jugé plus sage, dans ces conditions, de s'en tenir à des solutions plus simples, et, en définitive, plus proches de celles proposées initialement par MM. Ruais et Fanton. Comme précédemment aux articles 2, 3 et 3 bis, les dispositions proposées pour les articles 4, 5 et 6 s'inscriraient dans le décret n° 58-1468 du 31 décembre 1958 dont elles constitueraient les articles 9 bis, 9 ter et 9 quater (nouveaux).

L'économie du système proposé est la suivante :

1. Pour l'indemnisation des commerçants, artisans et industriels, il n'est tenu compte que de leur activité à la veille de la fixation du périmètre de la zone, ce qui évite à la fois qu'ils soient victimes de la réduction de leur activité par suite des opérations de rénovation, et, d'autre part, permet à la collectivité rénovatrice de connaître très tôt le montant des indemnités à payer, qui ne tiendront en aucun cas compte des améliorations apportées postérieurement à cette date.

Il est, d'autre part, important pour le bénéficiaire lui-même d'être fixé longtemps à l'avance sur le montant de l'indemnité qu'il doit recevoir, ne serait-ce que pour obtenir des crédits en vue de préparer sa réinstallation.

2. Alors que le texte voté par l'Assemblée Nationale ne prévoyait, en cas de départ de l'occupant d'un local commercial postérieurement à la création de la zone, que la possibilité de consentir des conventions d'occupation précaire, il paraît plus équitable de laisser le propriétaire donner au local libéré l'affectation qui lui convient, sous la seule réserve que les conventions conclues soient inopposables à la collectivité rénovatrice afin que celle-ci ne voie pas majorer le coût de l'opération par le versement d'indemnités aux nouveaux locataires.

Toutefois, le prix des baux ainsi conclus risquant d'être inférieur à la valeur locative en raison de l'insécurité qui pèse sur le locataire, il semble équitable de permettre au propriétaire d'en

demander la majoration lorsque, au terme de l'opération de rénovation, l'immeuble n'a pas été exproprié.

3. Il importe, d'autre part, de résoudre le problème des locataires commerçants qui, dans l'impossibilité de continuer leur activité par suite de la réduction des facteurs locaux de commercialité, désirent résilier leur bail pour s'installer ailleurs. Rien ne semble s'opposer à ce que, comme le souhaite l'Assemblée Nationale, on les autorise à résilier leur bail sans indemnité au profit du propriétaire, ainsi que cela a déjà été admis par la jurisprudence, par une interprétation extensive de l'article 1722 du Code civil relatif à la perte de la chose louée (Rouen, 17 juillet 1941, S. 1941 - 2 - 38).

Une telle possibilité risque cependant de causer un grave préjudice au propriétaire qui risque de ne pas trouver à relouer un local qui doit être exproprié, et, en attendant, ne touche aucun revenu, tout en continuant à supporter les charges afférentes à l'immeuble.

Deux solutions peuvent être envisagées. L'une consiste à ne rien prévoir, et à laisser s'appliquer le droit commun de l'expropriation : dans cette hypothèse, le propriétaire ne touche rien pendant la période qui s'écoule entre le départ du locataire et l'expropriation, mais, en revanche, est indemnisé au moment de celle-ci sur la base de la valeur de son local libre d'occupation, puisque l'ancien locataire est déjà parti. La jurisprudence des chambres d'expropriation évaluant habituellement à 30 % environ la dépréciation des locaux consécutive à leur occupation commerciale (cf. notamment : Grenoble, 6 novembre 1968, *Gazette du Palais*, 6-11 février 1969), cette différence entre la valeur du local libre et la valeur du même local occupé représenterait en quelque sorte l'indemnisation du propriétaire pour la perte de loyers qu'il a subie.

Mais ce système n'est pas exempt d'arbitraire : désavantageux pour le propriétaire si l'opération traîne pendant cinq ans ou plus, il est au contraire pour lui la source d'un enrichissement sans cause si l'expropriation n'intervient que quelques mois après le départ du locataire.

Aussi paraît-il préférable de recourir à un autre procédé, consistant à n'indemniser le propriétaire que sur la base de l'état d'occupation du local au jour de la fixation du périmètre de rénovation, mais à majorer cette indemnité d'une somme correspondant à la perte de loyers.

Plus équitable, ce système paraît, au surplus, moins onéreux pour la puissance publique, la perte de loyers étant, dans la généralité des cas, d'un montant inférieur à la différence entre la valeur d'un local libre et celle d'un local occupé. Il présente en outre l'avantage d'inciter l'organisme rénovateur à plus de célérité, afin d'éviter l'accumulation des indemnités afférentes à la perte de loyers.

4. Il semble, en outre, nécessaire d'harmoniser les nouvelles dispositions proposées avec celles de l'ordonnance n° 67-808 du 22 septembre 1967 portant modification et codification des règles relatives aux marchés d'intérêt national.

Tel est l'objet de la nouvelle rédaction proposée à l'article 7, qui tend à modifier l'article 14 de ladite ordonnance.

Cet article 14, dans sa rédaction actuelle, comporte deux dispositions distinctes :

— l'une tend à n'autoriser que des conventions d'occupation précaire, pour les locaux commerciaux situés dans une zone de rénovation et libérés par le locataire par suite d'une interdiction d'exercer sa profession dans cette zone. Il convient d'y substituer, ainsi qu'il a été fait précédemment, l'inopposabilité à la collectivité rénovatrice des baux conclus postérieurement à la fixation du périmètre de la zone ;

— l'autre prévoit que l'indemnisation des locaux ainsi libérés est calculée comme s'ils étaient restés occupés. Cette règle étant reprise ci-dessus dans l'article 9 *quater* du décret du 31 décembre 1958, texte général concernant toutes les opérations de rénovation, il suffit d'y faire référence.

5. Il paraît enfin nécessaire d'adapter la rédaction de l'article 8, relatif aux dispositions transitoires :

*

* *

Sous le bénéfice de ces observations, votre commission vous propose d'adopter les amendements ci-après au texte de la présente proposition de loi adoptée par l'Assemblée Nationale.

TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Article premier.

La présente loi concerne les zones de rénovation urbaine régies par le décret n° 58-1465 du 31 décembre 1958, modifié.

Art. 2.

Toute aliénation par appartements d'un immeuble est interdite, hors les cas suivants :

— immeuble non visé par le ou les arrêtés préfectoraux de cessibilité ;

— immeuble à restaurer dans les conditions prévues par les articles premier, 3 et 4 du décret susvisé du 31 décembre 1958 ;

— immeuble rénové, restauré ou remis en état en application des dispositions du décret précité.

Dans les cas ci-dessus énumérés, l'aliénation sera toutefois soumise à l'autorisation préalable du préfet, qui sera donnée selon des modalités déterminées par décret.

En outre, l'interdiction prévue à l'alinéa premier ne s'applique pas dans le cas du partage en nature d'un immeuble indivis par suite de l'ouverture d'une succession ou d'une dissolution de communauté.

Art. 3.

Il est créé, à l'intérieur du périmètre des zones visées à l'article premier, un droit de préemption qui s'exerce dans les conditions prévues par les articles 8, 9 et 11 de la loi n° 62-848 du 26 juillet 1962 relative au droit de préemption dans les zones à urbaniser en priorité et les zones d'aménagement différé.

Propositions de la Commission.

Article premier.

Supprimé.

Art. 2.

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

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

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

Art. 3.

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

« Art. 4 ter. — Tout propriétaire d'un bâtiment visé à l'article précédent peut offrir à la personne morale chargée de l'opération d'acquérir son bien à un prix

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

A l'intérieur des périmètres des zones existant antérieurement à la publication de la présente loi, le droit de préemption s'exerce à partir de cette publication.

Art. 4.

L'indemnisation des commerçants et artisans locataires d'immeubles, peut sur décision du maire ou du président de la communauté urbaine, et en ce qui concerne la ville de Paris, du préfet de Paris, intervenir avant l'acte portant transfert de propriété. Cette indemnisation obéit pour le surplus au régime des indemnités d'expropriation.

Pour en bénéficier, le locataire doit :

1° Justifier d'un préjudice causé par la réduction progressive des facteurs locaux de commercialité à l'ingénieur du périmètre de la zone considérée et résultant directement de l'opération de rénovation.

Propositions de la Commission.

fixé à l'amiable ou, à défaut, par la juridiction compétente comme en matière d'expropriation.

« Dans un délai de six mois à compter de ladite demande, la personne morale chargée de l'opération doit, soit décider d'acquérir le bien, soit faire connaître sa décision de refuser cette offre.

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

Art. 3 bis (nouveau).

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

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

« Lorsque l'indemnité ou le prix sont, à défaut d'accord amiable, fixés par la juridiction compétente... » (Le reste sans changement.)

Art. 4.

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

« Art. 9 bis. — Pour le calcul de l'indemnité due aux commerçants, artisans et industriels exerçant leur activité dans les immeubles acquis ou expropriés en vue de leur démolition ou de leur remise en état, est seule prise en considération l'importance de cette activité au jour de la décision administrative portant création de la zone.

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

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

2° S'engager à quitter les lieux dès le versement de l'indemnité et à ne pas se réinstaller à l'intérieur du périmètre de la zone avant que les bénéficiaires du droit de priorité, visé à l'article 9 du décret du 31 décembre 1958 précité, n'aient exercé leur droit.

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

A l'expiration du délai d'un mois prévu à l'article 25 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 modifiée portant réforme des règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique, les dispositions dudit article sont applicables à la requête du maire ou du président du conseil de la communauté urbaine et, en ce qui concerne la ville de Paris, du préfet de Paris.

Art. 5.

Les locaux libérés dans les conditions prévues à l'article précédent, s'ils figurent sur la liste des bâtiments à démolir dressée par le préfet en application de l'article 3 du décret précité n° 58-1465 du 31 décembre 1958, ne peuvent faire l'objet de conventions d'occupation précaire.

La valeur des immeubles est fixée, par dérogation aux dispositions du paragraphe I de l'article 21 de l'ordonnance modifiée n° 58-997 du 23 octobre 1958, d'après leur situation d'occupation commerciale à la veille de la notification prévue à l'avant-dernier alinéa de l'article précédent.

Propositions de la Commission.

Art. 5.

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

« Art. 9 *ter*. — Sans préjudice du renouvellement des baux antérieurs, sont inopposables à la personne morale chargée de l'opération de rénovation les baux portant sur des locaux à usage commercial, industriel ou artisanal et conclus postérieurement à la décision administrative portant création de la zone.

« Par dérogation aux articles 27 et 28 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, le propriétaire peut demander la révision du loyer des baux de locaux à usage commercial, industriel et artisanal non compris dans l'arrêté de cessibilité lorsque ces baux ont été conclus entre la date de la décision administrative portant création de la zone et celle dudit arrêté de cessibilité, s'il apparaît que ce loyer a été fixé à un montant inférieur de plus de 10 % à la valeur locative normale du bien loué. »

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Art. 6.

Les locataires qui auront bénéficié des dispositions du premier alinéa de l'article 4 ci-dessus ne pourront se prévaloir du droit de priorité institué par les premier et troisième alinéas de l'article 9 du décret précité n° 58-1465 du 31 décembre 1958 relatif à la rénovation urbaine.

Art. 7.

Les commerçants installés dans un immeuble situé à l'intérieur des zones définies à l'article 1^{er} de la présente loi et atteint par une décision réglementaire portant interdiction, à partir d'une date postérieure à la déclaration d'utilité publique de l'opération de rénovation, de l'exercice d'une ou plusieurs professions, peut demander que l'indemnisation des préjudices résultant, d'une part, de l'éviction des locaux et, d'autre part, de l'interdiction visée ci-dessus, soit effectuée en une seule fois.

Dans ce cas, l'indemnisation est assurée, pour l'ensemble, par le promoteur de l'indemnisation du préjudice causé par ladite interdiction.

Celui-ci pourra ultérieurement, et à concurrence de la valeur attribuée aux droits du commerçant évincé sur les locaux dont il s'agit, exercer un recours

Propositions de la Commission.

Art. 6.

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

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

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

Art. 7.

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

« Art. 14. — Le locataire commerçant qui, en raison d'une décision d'interdiction prise conformément à la présente ordonnance, doit cesser son activité dans le local loué, peut mettre fin au bail sans indemnité au profit du propriétaire, à condition d'en informer ce dernier par acte extrajudiciaire au moins trois mois à l'avance.

« Lorsque le local ainsi libéré est situé dans une zone de rénovation urbaine, l'article 9 *quater* du décret n° 58-1465 du 31 décembre 1958 relatif à la rénovation urbaine est applicable. »

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

à l'encontre de l'organisme de rénovation, lors de la prise de possession de ces locaux par ce dernier.

Si, postérieurement à cette indemnisation d'ensemble et pour quelque motif que ce soit, l'organisme de rénovation renonce à cette prise de possession ou est empêché d'y procéder même en raison d'une modification du périmètre de l'opération de rénovation, le recours susvisé peut être exercé à l'encontre de tout autre bénéficiaire des droits du commerçant évincé sur lesdits locaux.

Art. 8.

Les dispositions des articles ci-dessus sont applicables aux zones de rénovation définies à l'article premier, immédiatement pour celles où les opérations de rénovation ont été entreprises, antérieurement à la publication de la présente loi et à compter de la déclaration d'utilité publique dans tous les autres cas.

Propositions de la Commission.

Art. 8.

Les dispositions de la présente loi sont applicables dès la date de sa publication aux zones de rénovation où les opérations ont été entreprises antérieurement à ladite publication, sauf en ce qui concerne les indemnités dont le montant a déjà été définitivement fixé.

ANNEXE

DECRET N° 58-1465 DU 31 DECEMBRE 1958 RELATIF A LA RENOVATION URBAINE

Article premier. — Les opérations de rénovation urbaine sont poursuivies soit par les communes, soit par des associations syndicales de propriétaires constituées en application des articles 73 et suivants du Code de l'urbanisme et de l'habitation, soit dans les conditions prévues ci-après par des organismes publics ou privés.

Les organismes d'habitations à loyer modéré sont habilités à participer aux sociétés constituées en vue de ces opérations.

(Troisième alinéa ajouté, décret n° 62-462, 13 avril 1962, article premier.) Des arrêtés du préfet délimitent en tant que de besoin le périmètre projeté de l'opération et approuvent la convention passée entre la commune et l'organisme chargé de poursuivre cette opération en ce qui concerne les conditions générales de la réalisation.

(Quatrième alinéa ajouté, décret n° 65-489, 25 janvier 1965, article premier.) Lorsqu'il apparaît qu'un ou plusieurs bâtiments pourront subsister après avoir fait l'objet de travaux de remise en état ou de modernisation ayant pour conséquence la transformation de leurs conditions d'habitabilité, le périmètre de l'opération de restauration sera fixé conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi susvisée du 4 août 1962, que ce périmètre coïncide ou non avec le périmètre délimité comme il est dit à l'alinéa précédent.

Art. 2 (remplacé, décret n° 62-462, 13 avril 1962, art. 2). — L'organisme de rénovation est chargé par la convention notamment :

— de mettre au point, conformément au plan d'urbanisme de détail ou aux prévisions de ce plan, s'il n'est pas encore approuvé, le programme général d'équipement collectif, le programme des travaux à réaliser dans les immeubles à restaurer, le programme de construction et d'en organiser la réalisation ;

— d'acquérir soit directement, soit par l'intermédiaire de la commune, les terrains et les bâtiments dont la démolition ou la remise en état est nécessaire et, s'il est concessionnaire, d'en poursuivre, à défaut d'accord amiable, l'expropriation ;

— de procéder à la réinstallation provisoire ou définitive des occupants ;

— d'effectuer les démolitions et la mise en état des sols, de réaliser, le cas échéant, tout ou partie du programme d'équipement collectif ;

— de céder de gré à gré aux divers utilisateurs, dans les formes prévues par les articles 41 et 43 de l'ordonnance susvisée du 23 octobre 1958, les terrains libérés et aménagés ainsi que les bâtiments remis en état.

L'organisme de rénovation peut en outre être chargé de réaliser, en tout ou partie, les programmes de construction ainsi que les travaux à effectuer dans les immeubles subsistants.

Art. 3 (remplacé, décret n° 62-462, 13 avril 1962, art. 2). — Le préfet dresse la liste des bâtiments à démolir et celle des bâtiments à restaurer.

Art. 4 (remplacé, décret n° 62-462, 13 avril 1962, art. 2, puis décret n° 65-489, 25 juin 1965, art. 2). — Le préfet approuve, pour chaque bâtiment à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'il fixe. Il fixe également, le cas échéant :

1° Les conditions dans lesquelles le propriétaire ou, s'il y a lieu, l'organisme chargé de la rénovation procéderont au relogement définitif ou temporaire des occupants des locaux dont l'évacuation est nécessaire ;

2° Le prix maximum auquel les locaux pourront être loués après l'exécution des travaux.

Le maire notifie à chacun des intéressés, au plus tard à l'ouverture de l'enquête parcellaire, un extrait de l'arrêté préfectoral auquel il joint un plan de l'état futur, une notice descriptive des travaux à réaliser, accompagnés éventuellement d'un devis estimatif.

Si le propriétaire des immeubles qui, par application du dernier alinéa de l'article premier ci-dessus, seront inclus dans un périmètre de restauration font, au cours de l'enquête parcellaire, connaître leur intention de réaliser les travaux dont le détail leur a été notifié, ou d'en confier la réalisation à l'organisme de rénovation dans le cadre d'un contrat qui sera passé dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, leurs immeubles ne seront pas compris dans l'arrêté de cessibilité (décret n° 65-490, 25 juin 1965).

Art. 5 (modifié, décret n° 65-489, 25 juin 1965, art. 3). — L'organisme de rénovation doit offrir aux propriétaires de bâtiments à démolir de participer à l'opération dans les conditions prévues au présent article et aux articles 6 à 8 ci-dessous.

Les propriétaires qui acceptent de participer à l'opération possèdent en contrepartie de la cession de leurs biens une créance sur l'organisme. L'acceptation des incapables peut être donnée dans les mêmes conditions qu'en matière d'expropriation.

Cette créance est représentée par un titre qui doit obligatoirement revêtir la forme nominative. La cession de ce titre est subordonnée à l'absence d'inscription d'hypothèques, de privilèges ou de tous autres droits réels, à l'exception des servitudes, sur l'immeuble cédé par le propriétaire, à moins que les créanciers ou les titulaires de droits réels n'aient fait part à l'organisme de leur accord exprès à cette cession.

Art. 6. — La créance du propriétaire sur l'organisme porte intérêt à un taux qui ne peut être inférieur à 3 %.

A défaut d'accord amiable, le montant de la créance est fixé par la juridiction compétente comme en matière d'expropriation. En vue de sa réévaluation éventuelle à l'issue de l'opération, il est exprimé sous forme d'une équivalence en mètres carrés d'une surface bâtie de référence déterminée par le ministre de la construction.

Art. 7. — La créance est éteinte par la remise au propriétaire et à son choix, à concurrence du montant de ladite créance :

1° Soit d'un droit de propriété sur les immeubles de même nature construits dans le périmètre de l'opération par l'organisme de rénovation ou par tout constructeur agissant dans le cadre d'une convention passée avec l'organisme ;

2° Soit d'actions ou de parts d'une société de construction existante ou à constituer à la demande des propriétaires intéressés ;

3° Soit, si l'opération le permet, d'un terrain sur lequel le propriétaire intéressé, seul ou groupé avec d'autres propriétaires de l'ilot, construira, dans des délais et conditions qui lui seront impartis, un des immeubles prévus au programme de reconstruction.

Art. 7 bis (ajouté, loi n° 67-1253, 30 décembre 1967, art. 34). — La poursuite de la procédure d'expropriation ne fait pas obstacle au droit des propriétaires de demander le bénéfice des articles 5 à 7 ci-dessus.

Lorsque l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée par la juridiction compétente comme en matière d'expropriation, le propriétaire dispose d'un délai de trois mois à compter de cette décision pour demander que le règlement lui en soit fait par l'attribution d'une créance d'égal montant.

Cette créance est régie par les dispositions des articles 5 à 7 ci-dessus.

Art. 8. — Les propriétaires participant à l'opération pourront se constituer en une association chargée de les représenter auprès de l'organisme.

Art. 8 bis (ajouté, décret n° 65-489, 25 juin 1965, art. 4). — Les locataires et occupants des immeubles acquis ou expropriés par la commune ou par l'organisme de rénovation en vue de leur démolition ou de leur remise en état ont un droit de priorité qu'ils peuvent exercer dans les conditions prévues aux articles 9 et 10 ci-dessous.

Art. 9 (remplacé, décret n° 63-462, 13 avril 1962, art. 3). — Les commerçants, artisans et industriels qui exerçaient leur activité dans les immeubles acquis ou expropriés en vue de leur démolition ou de leur remise en état ont un droit de priorité pour l'attribution de locaux de même nature lorsque l'activité considérée est compatible avec les dispositions du plan d'urbanisme et du programme de rénovation et avec les dispositions relatives à la décentralisation industrielle.

L'offre d'un local de remplacement, dans les conditions prévues à l'article 22 de l'ordonnance susvisée du 23 octobre 1958, libère l'organisme de ses obligations envers le commerçant, artisan ou industriel intéressé, sans préjudice, s'il exerce son activité dans un local dont il est propriétaire, de l'application des articles 5 à 8 ci-dessus en ce qui concerne, le cas échéant, l'immeuble qui lui appartient.

Les commerçants, artisans et industriels auxquels il n'a pas été offert de les réinstaller dans les conditions prévues ci-dessus ont un droit de priorité pour acquérir un local dans les immeubles qui seront construits ou des parts ou actions d'une société immobilière donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un tel local.

Art. 10 (remplacé, décret n° 62-462, 13 avril 1962, art. 4). — Le droit au relogement des occupants des immeubles acquis ou expropriés en vue de leur démolition ou leur remise en état s'exerce dans les conditions prévues pour le relogement des occupants des immeubles expropriés.

Les occupants qui ont dû libérer leur logement ont un droit de priorité pour acquérir un local dans les immeubles qui seront construits ou des parts ou actions d'une société immobilière donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un tel local.

Art. 11. — Dans le cadre de l'opération de rénovation, les organismes d'habitations à loyer modéré sont habilités :

1° A céder des terrains aux organismes constructeurs avec lesquels ils sont liés par convention, ou aux titulaires de créances, désireux de construire eux-mêmes ;

2° A construire des immeubles destinés à être cédés en totalité ou en partie aux titulaires de créances. Ceux-ci ne sont pas tenus de remplir les conditions d'occupation et de ressources prévues par l'article 213 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

Dans les deux cas susvisés, les dispositions des articles 186 et 187 du Code de l'urbanisme et de l'habitation ne sont pas applicables.

Art. 12. — Un décret pris sur le rapport du Ministre de la Construction, du Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, du Ministre de l'Intérieur et du Ministre des Finances et des Affaires économiques fixera les conditions d'application du présent décret. Il détermine notamment les conditions dans lesquelles sera choisi l'organisme, les garanties financières qui lui seront demandées, les conditions dans lesquelles des subventions pourront être accordées en application de l'article 79-1 du Code de l'urbanisme et de l'habitation et le contrôle auquel l'organisme pourra être soumis. Il fixe également les conditions et délais dans lesquels il sera procédé au renouvellement de la publicité foncière afin d'assurer le transfert des droits réels prévu à l'article 3 de l'ordonnance n° 58-1447 du 31 décembre 1958 relative à diverses opérations d'urbanisme et de permettre aux créances privilégiées et hypothécaires de conserver leur rang antérieur.

AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

Article premier.

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 2.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

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

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

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

Art. 3.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

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

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

« Dans un délai de six mois à compter de ladite demande, la personne morale chargée de l'opération doit, soit décider d'acquérir le bien, soit faire connaître sa décision de refuser cette offre.

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

Article additionnel 3 bis (nouveau).

Amendement : Insérer dans le dispositif de la proposition de loi, après l'article 3, un article additionnel 3 bis (nouveau) ainsi rédigé :

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

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

« Lorsque l'indemnité ou le prix sont, à défaut d'accord amiable, fixés par la juridiction compétente... » (*Le reste sans changement.*)

Art. 4.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

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

« Art. 9 bis. — Pour le calcul de l'indemnité due aux commerçants, artisans et industriels exerçant leur activité dans les immeubles acquis ou expropriés en vue de leur démolition ou de leur remise en état, est seule prise en considération l'importance de cette activité au jour de la décision administrative portant création de la zone.

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

Art. 5.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

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

« Art. 9 ter. — Sans préjudice du renouvellement des baux antérieurs, sont inopposables à la personne morale chargée de l'opération de rénovation les baux portant sur des locaux à usage commercial, industriel ou artisanal et conclus postérieurement à la décision administrative portant création de la zone.

« Par dérogation aux articles 27 et 28 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, le propriétaire peut demander la révision du loyer des baux de locaux à usage commercial, industriel et artisanal non compris dans l'arrêté de cessibilité lorsque ces baux ont été conclus entre la date de la décision administrative portant création de la zone et celle dudit arrêté de cessibilité, s'il apparaît que ce loyer a été fixé à un montant inférieur de plus de 10 % à la valeur locative normale du bien loué. »

Art. 6.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

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

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

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

Art. 7.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

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

« Art. 14. — Le locataire commerçant qui, en raison d'une décision d'interdiction prise conformément à la présente ordonnance, doit cesser son activité dans le local loué, peut mettre fin au bail sans indemnité au profit du propriétaire, à condition d'en informer ce dernier par acte extrajudiciaire au moins trois mois à l'avance.

« Lorsque le local ainsi libéré est situé dans une zone de rénovation urbaine, l'article 9 *quater* du décret n° 58-1465 du 31 décembre 1958 relatif à la rénovation urbaine est applicable. »

Art. 8.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Les dispositions de la présente loi sont applicables dès la date de sa publication aux zones de rénovation où les opérations ont été entreprises antérieurement à ladite publication, sauf en ce qui concerne les indemnités dont le montant a déjà été définitivement fixé.

PROPOSITION DE LOI

(Texte adopté par l'Assemblée Nationale.)

Article premier.

La présente loi concerne les zones de rénovation urbaine régies par le décret n° 58-1465 du 31 décembre 1958, modifié.

Art. 2.

Toute aliénation par appartements d'un immeuble est interdite, hors les cas suivants :

- immeuble non visé par le ou les arrêtés préfectoraux de cessibilité ;
- immeuble à restaurer dans les conditions prévues par les articles premier, 3 et 4 du décret susvisé du 31 décembre 1958 ;
- immeuble rénové, restauré ou remis en état en application des dispositions du décret précité.

Dans les cas ci-dessus énumérés, l'aliénation sera toutefois soumise à l'autorisation préalable du préfet, qui sera donnée selon des modalités déterminées par décret.

En outre, l'interdiction prévue à l'alinéa premier ne s'applique pas dans le cas du partage en nature d'un immeuble indivis par suite de l'ouverture d'une succession ou d'une dissolution de communauté.

Art. 3.

Il est créé, à l'intérieur du périmètre des zones visées à l'article premier, un droit de préemption qui s'exerce dans les conditions prévues par les articles 8, 9 et 11 de la loi n° 62-848 du 26 juillet 1962 relative au droit de préemption dans les zones à urbaniser en priorité et les zones d'aménagement différé.

A l'intérieur des périmètres des zones existant antérieurement à la publication de la présente loi, le droit de préemption s'exerce à partir de cette publication.

Art. 4.

L'indemnisation des commerçants et artisans locataires d'immeubles peut, sur décision du maire ou du président de la communauté urbaine, et en ce qui concerne la ville de Paris, du Préfet de Paris, intervenir avant l'acte portant transfert de propriété. Cette indemnisation obéit pour le surplus au régime des indemnités d'expropriation.

Pour en bénéficier, le locataire doit :

1° Justifier d'un préjudice causé par la réduction progressive des facteurs locaux de commercialité à l'intérieur du périmètre de la zone considérée et résultant directement de l'opération de rénovation ;

2° S'engager à quitter les lieux dès le versement de l'indemnité et à ne pas se réinstaller à l'intérieur du périmètre de la zone avant que les bénéficiaires du droit de priorité, visé à l'article 9 du décret du 31 décembre 1958 précité, n'aient exercé leur droit.

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

A l'expiration du délai d'un mois prévu à l'article 25 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 modifiée, portant réforme des règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique, les dispositions dudit article sont applicables à la requête du maire ou du président du conseil de la communauté urbaine et, en ce qui concerne la ville de Paris, du Préfet de Paris.

Art. 5.

Les locaux libérés dans les conditions prévues à l'article précédent, s'ils figurent sur la liste des bâtiments à démolir dressée par le préfet en application de l'article 3 du décret précité n° 58-1465 du 31 décembre 1958, ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaire.

La valeur des immeubles est fixée, par dérogation aux dispositions du paragraphe I de l'article 21 de l'ordonnance modifiée n° 58-997 du 23 octobre 1958, d'après leur situation d'occupation commerciale à la veille de la notification prévue à l'avant-dernier alinéa de l'article précédent.

Art. 6.

Les locataires qui auront bénéficié des dispositions du premier alinéa de l'article 4 ci-dessus, ne pourront se prévaloir du droit de priorité institué par les premier et troisième alinéas de l'article 9 du décret précité n° 58-1465 du 31 décembre 1958 relatif à la rénovation urbaine.

Art. 7.

Le commerçant installé dans un immeuble situé à l'intérieur des zones définies à l'article premier de la présente loi et atteint par une décision réglementaire portant interdiction, à partir d'une date postérieure à la déclaration d'utilité publique de l'opération de rénovation, de l'exercice d'une ou plusieurs professions, peut demander que l'indemnisation des préjudices résultant d'une part de l'éviction des locaux et, d'autre part, de l'interdiction visée ci-dessus, soit effectuée en une seule fois.

Dans ce cas, l'indemnisation est assurée, pour l'ensemble, par le promoteur de l'indemnisation du préjudice causé par ladite interdiction.

Celui-ci pourra ultérieurement, et à concurrence de la valeur attribuée aux droits du commerçant évincé sur les locaux dont il s'agit, exercer un recours à l'encontre de l'organisme de rénovation, lors de la prise de possession de ces locaux par ce dernier.

Si, postérieurement à cette indemnisation d'ensemble et pour quelque motif que ce soit, l'organisme de rénovation renonce à cette prise de possession ou est empêché d'y procéder même en raison d'une modification du périmètre de l'opération de rénovation, le recours susvisé peut être exercé à l'encontre de tout autre bénéficiaire des droits du commerçant évincé sur lesdits locaux.

Art. 8.

Les dispositions des articles ci-dessus sont applicables aux zones de rénovation urbaine définies à l'article premier, immédiatement pour celles où les opérations de rénovation ont été entreprises, antérieurement à la publication de la présente loi et à compter de la déclaration d'utilité publique dans tous les autres cas.