

# SÉNAT

1<sup>re</sup> SESSION ORDINAIRE DE 1964-1965

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 22 octobre 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 PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, instituant le **bail à construction** et relatif aux opérations d'urbanisation,*

Par M. Jacques DELALANDE,

Sénateur.

---

Mesdames, Messieurs,

Le projet de loi instituant le bail à construction, dont nous sommes saisis après son vote par l'Assemblée Nationale, a pour objet de créer des formules juridiques nouvelles, associant les propriétaires des sols à l'œuvre de construction, dans le but d'apporter une solution au problème posé par l'acquisition des terrains à bâtir.

---

(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<sup>e</sup> législ.) : 909, 1009, 1027, 1039 et In-8° 260.

Sénat : 327.

On doit constater que le terrain à bâtir est, en effet, devenu aujourd'hui un bien rare que les constructeurs, plus spécialement les collectivités locales qui désirent accroître le nombre des logements et faire face à leur expansion, doivent acquérir à un prix de plus en plus fort.

### I. — Le problème des terrains à bâtir.

En dépit de la construction de centaines de milliers d'appartements et de maisons individuelles, la crise du logement sévit toujours en France. Elle est aggravée par l'exode rural vers les villes et par l'industrialisation de nombreuses cités.

Le seul remède est l'accélération du rythme de la construction. Il faudrait atteindre rapidement un total de 500.000 logements par an. Or, au cours de l'année 1963, nous n'avons pas dépassé le chiffre de 325.000, qui, cependant, constituerait un record suivant les appréciations officielles.

Notre industrie du bâtiment peut certainement porter sa production au niveau souhaité. Il ne semble pas qu'une question de main-d'œuvre, même qualifiée, se pose de ce côté.

Le problème du financement de la construction elle-même ne paraît pas insoluble, si l'on veut bien considérer l'importance des capitaux, relativement abondants sur le marché et disposés à s'investir dans ce secteur. Encore qu'il soit opportun d'éviter toute mesure fiscale maladroite de nature à laisser planer un doute sur la rentabilité des investissements immobiliers.

Le problème des terrains paraît plus difficile à résoudre. Les surfaces disponibles se font, en effet, de plus en plus rares à l'intérieur et même à la périphérie des villes. Cette raréfaction et l'intensité des travaux d'urbanisation de tous ordres s'accompagnent inéluctablement d'une hausse de prix qui, ces derniers temps, a atteint des proportions alarmantes.

La valeur du mètre carré de terrain a triplé, quadruplé, décuplé parfois, sans qu'aucun moyen n'apparaisse pour entraver cette montée. Si le coût de la construction s'est élevé de 9,6 % de la fin de 1962 à la fin de 1963, on peut constater que c'est la hausse du prix des terrains qui a été la cause principale de la majoration du coût global de la construction.

Dans certains cas, il arrive même que le prix du sol soit égal, sinon supérieur, à celui de la maison qu'il doit supporter !

Même le secteur social est touché, puisque les organismes d'H. L. M., les sociétés construisant des « logécos » doivent, pour l'acquisition des superficies nécessaires à l'exécution de leurs programmes entrer dans la course folle. Les indemnités d'expropriation, décidées pourtant avec la garantie que donne la présence du juge foncier, ont suivi la même ascension et sont devenues comme un barème légal stimulant la hausse des transactions entre particuliers. Ainsi avons-nous atteint un stade où les nouveaux efforts, consentis à grands frais par les contribuables pour financer une quantité supplémentaire de logements dits sociaux, ne servent qu'à compenser les hausses de prix des terrains.

Il est grand temps de mettre fin à cette situation choquante qui, si elle se perpétuait, compromettrait gravement l'avenir de la construction en France et aggraverait la crise du logement.

\*  
\* \*

## II. — Moyens actuels de résoudre le problème.

Les pouvoirs publics sont loin d'être désarmés et disposent d'un arsenal de textes mais qui ne sont plus déjà suffisamment adaptés aux circonstances nouvelles nées d'une évolution qui se fait à grands pas.

### a) *L'expropriation.*

Le procédé le plus classique, qui permet à la puissance publique de s'appropriier par voie d'autorité les surfaces dont elle a besoin, notamment pour le logement et pour les services publics nécessités par l'expansion urbaine, est l'expropriation.

On y a recours de plus en plus largement. Il apparaît que son développement ne puisse plus être envisagé.

L'expropriation immobilise en effet une grande masse de fonds publics. Les ressources dont disposent les collectivités publiques pour des opérations d'urbanisation sont limitées. Les crédits se trouvent, pour leur grande partie, absorbés par le paiement d'indemnités d'expropriation de plus en plus élevées, au lieu d'être utilisés pour les travaux indispensables d'infrastructure : viabilité, voirie, équipements collectifs, bâtiments administratifs, etc.

Du point de vue psychologique, l'expropriation suscite de vives critiques depuis qu'elle est utilisée, en application de la loi foncière de 1953, non seulement dans un strict but d'utilité publique, mais aussi dans un but final d'intérêt privé. En rétrocedant le terrain qu'elle a exproprié la collectivité n'a joué qu'un rôle de simple relai entre le propriétaire foncier et le constructeur, et le propriétaire originaire a le sentiment d'avoir été exproprié deux fois.

Enfin la procédure d'expropriation est trop compliquée et trop longue ; elle entraîne de nombreuses formalités et les décisions judiciaires ne sont prises qu'après de trop longs délais.

#### b) *Les Z. U. P. et les Z. A. D.*

A partir de la loi-cadre du 4 août 1957 ont été créées des zones à urbaniser en priorité et des zones d'aménagement différé, afin de permettre aux collectivités publiques de se constituer des réserves foncières. Les quelques années d'expérience nous ont révélé l'insuffisance de ce moyen, du fait, notamment, de la lenteur de la procédure d'expropriation.

Un droit de préemption a bien été institué en 1962 au bénéfice des collectivités, afin qu'elles se rendent propriétaires de terrains compris dans les zones sans recourir systématiquement à l'expropriation. Les espoirs fondés sur ce système ont été déçus aussi bien en ce qui concerne l'importance des réserves susceptibles d'être constituées, qu'en ce qui concerne la stabilisation des prix. Bien mieux, le « gel » des sols incorporés dans les Z. U. P. et les Z. A. D. a accru encore la raréfaction des terrains et, par suite, la hausse de leurs prix.

#### c) *Les mesures fiscales.*

Le Gouvernement a pensé qu'en imposant lourdement les profits réalisés lors de la vente de terrains à bâtir, on inciterait les propriétaires à vendre, ce qui aurait pour résultat de freiner la hausse des prix. C'est ainsi que fut décidée, par la loi de finances du 19 décembre 1963, la taxation des plus-values foncières et immobilières.

Cette imposition a été mal accueillie. Elle est d'ailleurs d'application difficile et inégale dans ses effets. Elle entraîne des injustices criardes.

Mais surtout elle apparaît bien comme n'ayant pas atteint son objectif. En effet, le montant de la taxe est, en règle générale, incorporé par les vendeurs dans le prix des terrains ce qui entraîne, au lieu de la stabilisation espérée, une nouvelle hausse. Si bien que le résultat obtenu est tout simplement opposé à celui qu'on recherchait.

\*  
\* \*

### III. — Le bail à la construction.

En présence de ces faits, et devant cette double et impérieuse nécessité, d'une part, de trouver les 13.000 hectares de terrains dont on a besoin chaque année et, d'autre part, de peser sur les prix, le Gouvernement a cherché des formules juridiques nouvelles et arrêté son choix sur le contrat de bail à construction.

Les auteurs du projet ont estimé qu'à l'antagonisme existant entre propriétaires et utilisateurs de terrains il y avait lieu de substituer une formule d'association entre eux, les uns et les autres trouvant dans la réalisation d'une œuvre commune et dans la plus-value conférée aux terrains aménagés et construits un profit légitime et correspondant à la valeur de leur participation.

L'idée maîtresse est ainsi de construire sur un terrain sans l'avoir acheté et sans avoir à supporter la charge de son acquisition, mais en associant le propriétaire aux résultats de l'opération de construction.

Pour parvenir à cette fin, on remet en quelque sorte en vigueur la distinction que faisait l'ancien droit entre le domaine éminent (la propriété) et le domaine utile (l'usage). Dans l'optique nouvelle, le propriétaire foncier gardera la propriété de son terrain, dont il cédera l'usage à un locataire tenu d'y édifier des constructions.

Des baux de longue durée, qui s'apparentent aux baux emphytéotiques, tombés en désuétude et plus spécialement adaptés aux biens ruraux, seront passés. Mais cette « emphytéose urbaine » comporte non seulement la jouissance du terrain pour le preneur, mais aussi l'obligation expresse de construire et celle d'entretenir ensuite en bon état les constructions. D'où l'originalité de la formule.

Il apparaît que le but recherché doit être théoriquement atteint de cette manière. Normalement, de nombreux propriétaires, assurés de conserver leur bien foncier, tout en percevant un revenu

substantiel et en acquérant, par accession, la propriété des constructions à fin de bail ne devraient pas hésiter à céder le droit d'usage de leurs terrains. Ainsi, se trouveraient libérées des superficies importantes et, comme il n'y aurait pas de transfert de la propriété du sol et de paiement de sa valeur, la tension actuelle du marché des terrains devrait s'infléchir.

\*  
\* \*

#### IV. — Le projet de loi.

L'Assemblée Nationale a été saisie le 27 mai dernier du projet de loi « instituant le bail à construction et relatif aux opérations d'urbanisation ». Elle l'a adopté le 30 juin 1964 en y apportant quelques modifications utiles qui n'en ont pas modifié les lignes directrices.

Le projet comporte trois parties.

La première, relativement brève, définit le bail à construction.

La seconde partie, la plus importante, tend à promouvoir et à réglementer les opérations d'urbanisation par les collectivités locales et à y associer les propriétaires fonciers par leur groupement en société civile et par l'emploi notamment de la formule du bail à construction dans les rapports avec les constructeurs.

La troisième partie, enfin, comporte des dispositions d'ordre fiscal destinées à inciter les propriétaires fonciers à se placer volontairement dans le cadre législatif ainsi créé.

##### a) TITRE PREMIER. — *Du bail à construction.*

Ce titre définit le statut juridique du bail à construction et prévoit les conditions et modalités suivant lesquelles ce contrat peut être conclu entre personnes privées.

Les précisions apportées par le texte sont importantes. On peut penser en effet que c'est en grande partie à cause de ses lacunes et de ses incertitudes que le bail emphytéotique, maintenant incorporé dans notre Code rural, a été peu utilisé.

De nombreux pays ont déjà, et souvent depuis fort longtemps, appliqué la formule du bail aux fins de la construction : ainsi l'Allemagne fédérale, l'Autriche, la Belgique, le Danemark, l'Espagne, la Suisse, etc.

Dans notre projet, nous retenons la longue durée du bail (dix-huit à soixante-dix ans), le loyer effectif (et non seulement théorique), soit payé en espèces et variant alors selon diverses normes, soit payé en nature par les logements construits sur le terrain, les avantages habituellement conférés au preneur emphytéotique titulaire d'un droit réel immobilier (hypothèque notamment), le principe du transfert de propriété en fin de bail par voie d'accession au propriétaire du sol.

Suivant le vœu de ses promoteurs, le système envisagé tendrait donc à réaliser une véritable association entre propriétaires de parcelles et constructeurs. Chacun d'eux y trouverait avantage :

- le propriétaire, qui paierait un loyer sérieux et garanti, conservant un pouvoir d'achat constant ;
- le constructeur, qui, n'ayant pas à payer le prix du terrain, réaliserait l'opération à moindre frais ;
- les collectivités publiques, enfin, qui, n'ayant plus à recourir à l'expropriation-relai, pourraient employer leurs disponibilités de manière plus judicieuse et envisager des programmes de construction plus étendus et plus rapides.

#### b) TITRE II. — *Des opérations d'urbanisation.*

C'est la partie la plus importante et la plus longue du projet de loi, consacrée à la mise en œuvre des formules d'association entre les propriétaires du sol, les collectivités publiques et les concessionnaires de construction pour la réalisation d'opérations d'urbanisation.

Ce qu'il faut d'abord souligner c'est que l'ensemble de l'opération est placé dans le cadre classique de la procédure d'expropriation. Celle-ci est engagée, en toute hypothèse, suivant les règles habituelles. Parvenue au stade de la déclaration d'utilité publique et de l'arrêté de cessibilité, elle est seulement suspendue pour permettre aux propriétaires d'exercer l'option qui leur est offerte : ou bien s'associer entre eux dans une société civile qui passera, avec les concessionnaires de construction, les accords nécessaires à la cession de la propriété ou à l'usage des terrains, ou bien laisser se dérouler à leur égard la suite de la procédure d'expropriation.

Le projet de loi n'impose donc pas un moyen nouveau de cession des terrains, il offre seulement aux propriétaires la faculté d'user de ce moyen s'ils l'estiment bon.

Un premier chapitre, intitulé « De la prise de possession des immeubles et du programme général d'utilisation des terrains », organise d'abord une procédure nouvelle, destinée à pallier les inconvénients dus à la lenteur de l'expropriation, par une mainmise rapide sur les terrains.

Actuellement, il faut payer l'indemnité d'expropriation avant de prendre possession des biens expropriés, ce qui est le principe essentiel de l'expropriation.

Par une entorse à cette règle, le nouveau texte autorise la prise de possession dès la déclaration de cessibilité. Mais, toutefois, avec un certain nombre de garanties.

Les occupants, s'il en existe, doivent être relogés et indemnisés. Les propriétaires reçoivent une indemnité annuelle de privation de jouissance, rappelant celle de l'occupation temporaire des terrains nécessaires à la réalisation de travaux publics, indemnité provisoire, préalable à la fixation de l'indemnité d'expropriation ou à l'accord conclu avec les constructeurs des immeubles.

Le chapitre II concerne plus spécialement le groupement des propriétaires et leurs rapports avec la collectivité poursuivant l'opération.

Dans ce chapitre, l'article 20 prévoit l'option donnée aux propriétaires et qui constitue en quelque sorte la clé de voûte du système. Un délai de réflexion de six mois leur est donné pour prendre parti.

Ou bien ils acceptent d'apporter les superficies visées au programme à une société civile formée par les propriétaires intéressés par l'opération, ou bien, estimant cette formule sans intérêt, ils préfèrent laisser l'expropriation suivre son cours.

Dans le cas où la première solution est choisie, la société civile constituée entre les propriétaires doit passer avec les concessionnaires chargés d'édifier les immeubles, soit un bail à construction (pour les logements à usage locatif), soit un contrat de vente (pour les immeubles destinés à l'accession à la propriété). En contrepartie la société civile qui a fourni les terrains reçoit des immeubles ou fractions d'immeubles dans les constructions neuves réalisées. S'il y a bail à construction, un loyer en espèces corrigé par une indexation peut également être perçu.

C'est dans ces conditions — suspensives de la procédure classique de l'expropriation et option donnée aux propriétaires — que le projet de loi prend toute son originalité. Il tend à inciter tous ceux



qui sont intéressés à l'œuvre de construction à fonder, s'ils le désirent et s'ils le peuvent, leurs rapports non plus sur la contrainte résultant de l'expropriation mais sur une libre association entre eux, avec les collectivités publiques et avec les constructeurs.

Votre Commission des lois reconnaît l'effort du Gouvernement à l'effet d'engager la politique foncière dans une voie relativement libérale, mais elle estime que l'une des conditions de réussite du système serait la parfaite connaissance par les intéressés des avantages qu'ils seraient susceptibles d'en retirer. D'où la nécessité de les informer préalablement du programme d'urbanisation et de la personnalité du ou des concessionnaires désignés par la collectivité publique pour l'exécution des travaux. C'est pourquoi votre Commission a estimé que le délai d'option ouvert aux propriétaires devrait partir non de la publication du programme général d'utilisation des terrains mais de la date de la désignation des concessionnaires de la construction par la collectivité publique.

Il importe de souligner ici l'un des aspects du groupements des propriétaires qui permettra notamment d'assurer la péréquation de la valeur de leurs terrains. L'opération d'urbanisation va, en effet, englober des parcelles dont la destination publique ou privée sera très différente. La mise en commun des terrains rendra possible l'indemnisation des propriétaires suivant la valeur réelle du terrain apporté quelle que soit sa destination ultérieure, rentable ou non.

### c) TITRE III. — *Dispositions fiscales.*

Ce titre prévoit divers allègements fiscaux destinés à inciter les propriétaires à choisir les formules nouvelles et à favoriser la réussite de la politique foncière instaurée par le titre II.

La plus importante de ces mesures consiste dans l'exonération de la plus-value foncière dégagée lors de l'apport d'immeubles à une société civile constituée suivant les dispositions de l'article 20 du projet de loi.

Il est rappelé ici que cette même plus-value est imposée en application des articles 3 et 4 de la loi de finances du 19 décembre 1963 en cas d'expropriation.

Toutefois, cette exonération est subordonnée à l'engagement de ne pas céder les parts sociales avant un délai de dix ans à compter de la constitution de la société ou de cinq ans à compter de l'achèvement des travaux.

Les mêmes règles s'appliquent aux cessions d'immeubles bâtis attribués aux associés en représentation de leurs droits sociaux.

Les autres dispositions fiscales concernent les revenus provenant des loyers et prestations qui constituent le prix du bail. L'article 25 dispose que ces revenus bénéficient de la déduction prévue en ce qui concerne les propriétés urbaines.

En outre, quand le prix du bail consiste, en tout ou partie, dans la remise d'immeubles bâtis ou de titres, l'article 26 prévoit que le bailleur peut demander que ce revenu soit, pour le paiement de l'impôt sur le revenu, de la taxe complémentaire ou de l'impôt sur les sociétés, étalé sur quinze ans.

Votre Commission a apporté quelques modifications et certaines précisions à ces dispositions fiscales, pour tenter de les rendre plus efficaces et propose en outre, d'une part, de réduire à un droit fixe de 50 F les taxes frappant les différents actes relatifs à la constitution et au fonctionnement des sociétés civiles et, d'autre part, de dispenser les mêmes actes de la taxe de publicité foncière.

\* \*

Le succès de ce texte dépendra de l'utilisation qu'en feront les administrateurs locaux et les propriétaires de terrains.

Les administrateurs locaux comprendront sans peine que ce projet de loi peut hâter l'exécution de leurs programmes d'urbanisation et faciliter les opérations par la mise à leur disposition de terrains qui ne seront payés qu'une fois les immeubles bâtis et par les revenus de ces immeubles, si la formule du bail à construction est appliquée. Et il sera plus facile de s'occuper de la fixation du prix des baux à construction que de trouver les fonds destinés au paiement des terrains.

Du côté des propriétaires, peut-on affirmer que les avantages prévus à leur intention sont suffisants pour qu'ils se laissent tenter par la formule nouvelle ? Il faut l'espérer. Mais toute incitation fiscale supplémentaire, à la diligence du Gouvernement, ne serait certes pas inutile. Et comme il s'agit d'aider à résoudre la crise du logement, il va de soi que tous les moyens susceptibles de rendre efficace ce texte devront être mis à contribution.

## EXAMEN DES ARTICLES

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
<p style="text-align: center;">TITRE PREMIER</p> <p style="text-align: center;"><b>Du bail à construction.</b></p> <p style="text-align: center;">Article premier.</p> <p>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.</p> <p>Le bail à construction est consenti par ceux qui ont le droit d'aliéner, et dans les mêmes conditions et formes.</p> <p>Il est conclu pour une durée comprise entre dix-huit et soixante-dix ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.</p>	<p style="text-align: center;">TITRE PREMIER</p> <p style="text-align: center;"><b>Du bail à construction.</b></p> <p style="text-align: center;">Article premier.</p> <p>Conforme.</p>	<p style="text-align: center;">TITRE PREMIER</p> <p style="text-align: center;"><b>Du bail à construction.</b></p> <p style="text-align: center;">Article premier.</p> <p>Conforme.</p>

*Observations.* — L'article premier définit le nouveau contrat et précise les obligations des parties. Le preneur s'engage à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail (alinéa premier).

L'obligation de construire est, en conséquence, la caractéristique essentielle du contrat. Une différence très nette est ainsi marquée avec le bail emphytéotique dans lequel le problème posé par l'édification éventuelle de constructions n'a qu'une importance minime.

Le bail est consenti dans les mêmes formes et conditions qu'une aliénation (alinéa 2), ce qui se comprend parfaitement étant donné sa durée. Ainsi, pour les incapables, l'appareil de protection prévu par la loi jouera avec le maximum d'efficacité.

Quand à la durée du bail, elle doit être comprise entre dix-huit et soixante-dix ans. La possibilité d'une prolongation par tacite

reconduction est expressément écartée, mais la prorogation par accord exprès des volontés des parties subsiste.

Pourquoi la durée maximale a-t-elle été fixée à soixante-dix ans par préférence à une autre durée, celle de quatre-vingt-dix-neuf ans prévue pour l'emphytéose, notamment? Les rédacteurs du texte ont tenu compte du fait que l'amortissement normal d'une opération immobilière doit être assuré en cinquante ans environ; ils ont ajouté une marge de sécurité de vingt ans, largement suffisante pour absorber les retards que pourraient provoquer des difficultés non prévisibles.

Votre Commission vous propose l'adoption sans modification de cet article.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
Art. 2.  Les parties conviennent de leurs droits respectifs de propriété sur les constructions édifiées <i>par le preneur</i> . A défaut d'une telle convention, le bailleur en devient propriétaire en fin de bail et profite des améliorations.	Art. 2.  Conforme sauf...  ... les constructions <i>existantes et sur les constructions</i> édifiées. A défaut...	Art. 2.  Conforme.

*Observations.* — Cet article pose le principe de la libre discussion par les parties de leurs droits respectifs de propriété sur les constructions édifiées par le preneur.

Les auteurs du texte ont, ainsi, entendu favoriser au maximum la conclusion de conventions précisant les droits de chacun. Dans l'hypothèse où ces conventions n'existeraient pas, l'article 2 stipule que le bailleur deviendra, à fin de bail, propriétaire des constructions édifiées et profitera des améliorations. Cette règle s'inspire de celle très classique formulée par l'article 555 du Code civil.

Preneurs et bailleurs auront intérêt à porter une particulière attention à la rédaction des clauses de ces conventions qui préciseront la nature et l'importance de leurs droits réciproques. Le bailleur devra tout spécialement obtenir des garanties en ce qui concerne les qualités techniques des constructions édifiées, de façon que lui-même — ou ses ayants cause — récupère, à fin de bail, des bâtiments encore en bon état.

Il importe de signaler que l'Assemblée Nationale a voté, sur la proposition de sa Commission des Lois, un amendement destiné à viser le cas où le terrain donné à bail supporte déjà des constructions.

Cet article a été adopté tel quel par votre Commission.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
Art. 3.	Art. 3.	Art. 3.
<p>Le bail à construction confère au preneur un droit réel immobilier.</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>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>	Conforme.	Conforme.

*Observations.* — L'article 3 précise la nature juridique du « droit d'usage » conféré au preneur : c'est un droit réel immobilier qui peut être hypothéqué et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Cette disposition est à rapprocher de l'article 937 du Code rural.

Le troisième alinéa traite du cas, fréquent de nos jours, où une société est constituée pour l'édification des constructions : le preneur reçoit, dans ce cas, la faculté de céder ses droits ou de les apporter en société.

Cet article n'appelle aucune observation particulière.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
Art. 4.	Art. 4.	Art. 4.
<p>Le preneur est tenu de toutes les charges, taxes et contributions relatives tant aux constructions qu'au terrain.</p>	Conforme.	Conforme.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
<p>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 existant 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.</p>	<p>Conforme.</p> <p><i>Sauf stipulation contraire du bail, il peut démolir en vue de les reconstruire les bâtiments existants.</i></p>	<p>Conforme.</p> <p>Conforme.</p>

*Observations.* — Les règles édictées par l'article 4 sont directement inspirées de celles contenues dans l'article 944 du Code rural précité relatif au bail emphythéotique.

Le texte gouvernemental a été complété par l'Assemblée Nationale afin de permettre au preneur de démolir, en vue de les reconstruire, les bâtiments existants, sauf stipulation contraire du bail.

Nous vous en proposons l'adoption.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
<p>Art. 5.</p> <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>S'il est stipulé un loyer périodique payable en espèces, ce loyer est affecté d'un coefficient revisable par périodes triennales dès l'expiration des six premières années du bail.</p> <p>La variation du coefficient est proportionnelle à celle du revenu brut des immeubles, déduction faite des impôts et taxes qui grèvent la propriété. Le revenu pris pour base</p>	<p>Art. 5.</p> <p>Conforme sauf...</p> <p>... périodes triennales comptées à partir de l'achèvement des travaux.</p> <p>Conforme.</p>	<p>Art. 5.</p> <p>Conforme.</p> <p>Conforme.</p> <p>Conforme sauf...</p> <p>... la suppression des mots « déduction faite des impôts et taxes qui grèvent la propriété ».</p>

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
de la variation du coefficient est celui de la première année civile qui suit celle de l'achèvement des travaux.	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>
Les contestations relatives à l'application des dispositions des deux précédents alinéas sont portées devant le Président du tribunal de grande instance.	Conforme.	<i>Si le programme de construction comporte plusieurs bâtiments, l'achèvement des travaux s'entend de l'achèvement du premier bâtiment et le revenu pris pour base de la variation du coefficient est provisoirement celui de ce premier bâtiment.</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 quatre précédents alinéas...  Conforme sauf...  ... perte jusqu'à reconstruction éventuelle des bâtiments détruits.

*Observations.* — Cet article concerne le prix du bail. Dans l'économie du projet de loi, son importance est considérable car seul l'attrait d'un revenu substantiel pourra inciter le bailleur à consentir sur son terrain un bail à construction.

Deux formules sont prévues par l'article 5. Le prix du bail peut, en effet, consister soit dans la remise au bailleur d'immeubles ou de fractions d'immeubles, ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tels immeubles, soit dans un loyer périodique payable en espèces.

La première formule est déjà couramment utilisée dans la pratique. Nombreux sont, en effet, les vendeurs de terrains à bâtir qui préfèrent recevoir en paiement une certaine surface de construction plutôt que de l'argent.

Quant au loyer versé en espèces — seconde formule — il est, aux termes du second alinéa de l'article 5, affecté d'un coefficient

revisable par périodes triennales à partir de l'achèvement des travaux. Ce coefficient varie proportionnellement au revenu brut des immeubles construits. Le bailleur est, de cette manière, assuré d'avoir un revenu qui suivra l'évolution des loyers payés par les occupants des constructions.

Une controverse s'est ouverte à l'Assemblée Nationale autour de l'expression « déduction faite des impôts et taxes qui grèvent la propriété » figurant dans la première phrase du troisième alinéa. L'auteur d'un amendement tendant à la suppression des mots litigieux a fait valoir que l'article 24 du projet de loi, qui prévoit également une indexation dans une matière identique, a une rédaction différente de l'article 5, ce qui ne saurait se justifier. L'article 24 ne tient pas compte des impôts et taxes. L'article 5, au contraire, retient la notion de revenu brut, déduction faite desdits impôts et taxes.

Or, puisque l'impôt foncier n'est pas perçu durant les premières années qui suivent la construction, le système envisagé par l'Assemblée Nationale se traduira par une diminution du revenu du propriétaire à l'expiration de la période d'exonération.

Bien qu'un amendement tendant à la suppression de l'expression litigieuse ait été rejeté à une forte majorité, le problème reste posé.

C'est pourquoi votre Commission vous suggère de reprendre la question en déposant un amendement dans le même sens.

Une discussion s'est également déroulée à l'Assemblée Nationale sur le point de savoir s'il ne fallait pas donner au bailleur la garantie d'un loyer minimum variant en fonction du coût de la vie et indépendant du revenu des immeubles.

C'est ainsi que le Rapporteur de la Commission des Lois a été amené à déposer un amendement aux termes duquel l'augmentation du loyer par application du coefficient de revision ne pourrait être inférieure à ce qu'elle serait si cette variation était basée sur l'indice du coût de la construction.

La permanence de la valeur au pouvoir d'achat du loyer paraît être la garantie élémentaire que le bailleur est en droit d'exiger. A défaut de cette assurance, il est peu vraisemblable que la formule du loyer payé en espèces ait la moindre chance de succès, les textes bloquant les loyers ou les taxant étant encore dans toutes les mémoires.

Nous vous proposons, en conséquence, la reprise, sous la forme d'un alinéa nouveau, de l'amendement que l'Assemblée Nationale a rejeté sans en saisir semble-t-il toute l'importance.



D'autre part, il convient de noter que le point de départ de la revision des loyers est l'achèvement des travaux, opération qui dépend de la seule volonté du preneur. Il suffirait, dans le cas d'un programme comprenant plusieurs bâtiments, qu'un preneur de mauvaise volonté laisse traîner l'achèvement du dernier bâtiment pour que le système de revision soit bloqué.

C'est pourquoi nous vous proposons un second alinéa additionnel aux termes duquel le point de départ de la variation sera l'achèvement du premier bâtiment, le revenu pris pour base étant provisoirement celui de ce bâtiment.

L'adjonction de ces deux alinéas entraîne une modification de pure forme de l'avant-dernier alinéa de l'article 5.

Au dernier alinéa, il y a lieu de préciser que le blocage des loyers cesse si les bâtiments sont reconstruits.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
Art. 6.  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.	Art. 6.  Conforme.	Art. 6.  Conforme.

*Observations.* — Aux termes de cet article, toutes les charges nées du chef du preneur, notamment les servitudes, privilèges, hypothèques et baux de toute nature s'éteignent à l'expiration du bail. Cette disposition — si elle est respectée car nul ne peut dire ce qui se passera dans cinquante ans — précise nettement les droits de chacun, en matière de baux commerciaux tout particulièrement. Les locataires commerçants sauront, en entrant dans les lieux, qu'ils ne pourront pas prétendre au bénéfice de la propriété commerciale et il est à espérer que des difficultés analogues à celles survenues à l'occasion des trop fameuses constructions édifiées sur les terrains des Hospices civils de Lyon ne se produiront pas ailleurs.

Sous le bénéfice de cette observation, votre Commission vous propose l'adoption de l'article 6.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
<p style="text-align: center;">Art. 7.</p> <p>Le bail peut être résilié, avec ou sans indemnité, à la demande du bailleur :</p> <p>1° Si le preneur n'a pas édifié de constructions dans les délais et conditions stipulés au contrat ;</p> <p>2° Si le preneur ne conserve pas les constructions en bon état d'entretien ;</p> <p>3° En cas de non-paiement du prix du bail aux termes convenus.</p> <p>La résiliation demandée en application des 2° et 3° ci-dessus ne porte pas atteinte aux privilèges et hypothèques <i>consentis par le preneur et publiés</i> avant la publication de la demande de résiliation.</p> <p>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.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 7.</p> <p>Conforme sauf... ... demande du bailleur <i>en cas d'inexécution des conditions du bail, et notamment :</i> 1° à 3° conformes.</p> <p>Conforme sauf... ... aux privilèges et hypothèques <i>nés du chef du preneur et inscrits avant la publication</i> de la demande de résiliation. Conforme.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 7.</p> <p>Conforme.</p> <p>1° à 3° conformes.</p> <p>Conforme.</p> <p>Conforme sauf...</p> <p>... preneur. <i>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.</i></p>

*Observations.* — Cet article traite des cas de résiliation possibles du bail, soit à la demande du bailleur, soit à celle du preneur.

A la demande du bailleur, des causes de résiliation sont prévues pour non-respect des clauses du bail, et notamment :

- si les constructions n'ont pas été édifiées ;
- si ces construction n'ont pas été conservées en bon état d'entretien ;
- si le prix du bail n'a pas été payé aux termes convenus.

A la demande du preneur, la résiliation peut intervenir si, pendant la durée du bail, les constructions sont détruites par cas fortuit ou force majeure.

Les droits des tiers sont préservés en ce sens que la résiliation, contrairement à l'arrivée à fin de bail, ne porte pas atteinte aux privilèges et hypothèques nés du chef du preneur.

A juste raison, l'Assemblée Nationale, sur la suggestion de sa Commission des Lois, a assimilé aux bénéficiaires d'hypothèques conventionnelles les titulaires d'hypothèques légales ou judiciaires.

Votre Commission vous propose l'adoption de cet article sous réserve d'une modification visant le dernier alinéa.

Il lui paraît, en effet, anormal de ne donner qu'au preneur le droit de demander la résiliation du bail en cas de destruction des constructions par cas forfuit ou force majeure. Si le preneur ne reconstruit pas les bâtiments détruits, c'est-à-dire s'il cesse d'utiliser le terrain pour l'objet prévu par le bail, il n'y a pas de raison que le bailleur reste lié vis-à-vis de lui. Le bailleur doit pouvoir lui-même demander la résiliation du bail si le preneur ne reconstruit pas à l'expiration d'un délai raisonnable qui pourrait être de deux ans. D'où l'amendement proposé par votre Commission.

Bien entendu, si la résiliation est ordonnée dans ce cas, elle ne doit pas, en dehors de circonstances spéciales, s'accompagner du versement de dommages-intérêts au bailleur, étant donné que le preneur n'a commis aucune faute, la reconstruction des bâtiments détruits n'étant pas une obligation (cf. art. 4, 2<sup>e</sup> alinéa).

Il va de soi que les opérations de reconstruction devront être poursuivies sans interruption, sinon il suffirait que le preneur fasse exécuter quelques travaux sans importance réelle pour que l'exercice du droit de résiliation du bailleur soit paralysé.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
Art. 8.	Art. 8.	Art. 8.
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.	Conforme.	Conforme sauf...  ... et septième alinéas de l'article 5, ainsi que celles de l'article 7 sont d'ordre public.

*Observations.* — Seules sont déclarées d'ordre public quelques dispositions parmi celles que nous venons d'examiner, la plus grande liberté étant laissée aux parties pour la conclusion des conventions qui doivent les lier.

Dans la liste prévue, nous vous proposons de mentionner les dispositions de l'article 7, compte tenu de leur importance.

Une modification purement formelle doit également être apportée à cet article, de façon à tenir compte de la nouvelle rédaction proposée pour l'article 5. C'est le septième alinéa dudit article et non le cinquième qu'il faut viser.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
TITRE II	TITRE II	TITRE II
Des opérations d'urbanisation.	Des opérations d'urbanisation.	Des opérations d'urbanisation.
CHAPITRE PREMIER	CHAPITRE PREMIER	CHAPITRE PREMIER
<i>De la prise de possession des immeubles et du programme général d'utilisation des terrains.</i>	<i>De la prise de possession des immeubles et du programme général d'utilisation des terrains.</i>	<i>De la prise de possession des immeubles et du programme général d'utilisation des terrains.</i>
Art. 9.	Art. 9.	Art. 9.
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.	Conforme.	Conforme.

*Observations.* — Avec l'article 9, nous abordons le Titre II qui constitue la partie la plus importante du projet de loi, puisqu'elle concerne les opérations d'urbanisation dans leur ensemble.

L'idée maîtresse qui a animé les rédacteurs du texte est, nous l'avons vu, d'éviter, à chaque fois que cela est possible, de recourir à l'expropriation.

Le moyen prévu pour atteindre ce résultat est d'offrir aux propriétaires de terrains une option entre deux solutions : soit l'acceptation de la procédure d'autorité qu'est l'expropriation, soit l'association.

L'article 9 fixe d'abord le champ d'application des mesures envisagées.

Les seules opérations d'urbanisation visées par le texte sont celles qui ont fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique et pour lesquelles l'arrêté de cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis

visés par le projet a été pris. C'est dire que la procédure d'expropriation, suivant la voie classique, a été largement engagée. Les propriétaires intéressés auront bénéficié des délais de réflexion qu'offre cette procédure et pu présenter leurs observations au cours des deux enquêtes effectuées conformément aux règles du droit commun. Mais il se peut que la conclusion d'accords amiables d'association nécessite un délai plus ou moins long. Aussi, l'article 9 permet-il — et c'est là son objet essentiel — à la collectivité territoriale ou à l'établissement public expropriant de prendre possession des immeubles dès que ces derniers ont été déclarés cessibles. De cette manière, les retards qui surviennent inmanquablement au début de toute opération d'urbanisme pourront, dans une grande mesure, être évités. Le chapitre premier du Titre II règle les questions que peut soulever la prise de possession des immeubles et traite du problème général d'utilisation des terrains.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
Art. 10.	Art. 10.	Art. 10.
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>En cas d'absence 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.* — La prise de possession dont le principe a été posé par l'article précédent est décidée par un arrêté du préfet qui est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels ou personnels.

Certains commissaires ont craint que cette procédure purement administrative ne mette en péril les droits du propriétaire.

Bien qu'il s'agisse là, il est vain de se le cacher, d'une nouvelle atteinte au droit de propriété, il convient de ne pas oublier que cette phase administrative n'est qu'une partie d'une procédure,

celle de l'expropriation qui, pour les données essentielles, relève des tribunaux judiciaires.

Une fois le moment venu, de deux choses l'une, en effet, ou bien le propriétaire choisira l'association et la prise de possession de son terrain ne pourra en rien le gêner, ou bien il choisira l'expropriation et il disposera, en toute hypothèse, des voies de recours normales en pareille matière.

Le contentieux est d'ailleurs limité et il tourne presque toujours autour de la fixation du montant de l'indemnité. On ne peut pas, en effet, discuter devant le juge le principe même de l'expropriation qui est une mesure imposée par les pouvoirs publics, non plus que l'étendue des appropriations envisagées. En conséquence, la prise de possession anticipée — qui est à rapprocher de celle prévue en droit commun au cas d'urgence — ne change rien, en fait, à la situation du propriétaire. En revanche, elle a, du point de vue de l'intérêt général, le grand avantage de permettre une notable accélération des travaux préliminaires à la construction : voirie, travaux de sondage.

Aux termes de l'article 17 du projet de loi, le périmètre de l'opération et le programme général d'utilisation des terrains sont déterminés par un même arrêté préfectoral qui est pris dans un délai d'un an à compter de la prise de possession.

Comment le préfet peut-il décider la prise de possession de terrains compris dans un périmètre qui ne sera délimité que plus tard ? Il y a là une anomalie qu'il convient de corriger.

Nous vous proposons de respecter l'ordre logique des événements en stipulant que l'arrêté de prise de possession des terrains déterminera le périmètre de l'opération.

Pour cela nous transposons dans l'article 10 les parties du premier et du troisième alinéas de l'article 17 qui concernent la détermination du périmètre.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
Art. 11.  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.	Art. 11.  Conforme.	Art. 11.  Conforme, sauf...  ... occupants, qu'ils soient propriétaires ou bénéficiaires...

*Observations.* — Cet article affirme le principe du droit au relogement des occupants de locaux à usage d'habitation dont la prise de possession est décidée.

Le mot « occupants » vise, bien entendu, tous ceux qui ont un droit à occuper les lieux, qu'ils soient propriétaires, locataires ou occupants au sens de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948. Afin qu'aucun doute ne subsiste à cet égard, votre Commission vous suggère un amendement dont l'objet est de préciser que les propriétaires habitant leur propre local doivent être relogés au même titre que les autres expulsés.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
Art. 12.	Art. 12.	Art. 12.
La prise de possession oblige la collectivité ou l'établissement public intéressés à verser aux ayants droit :	Conforme.	Conforme.
1° Une indemnité annuelle de privation de jouissance payable trimestriellement et d'avance ;	Conforme.	1° et 2° Conformes.
2° Le cas échéant, une indemnité de déménagement.	2° Le cas échéant, une indemnité de déménagement <i>qui obéit aux règles instituées par l'article 48 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958.</i>	

*Observations.* — Le propriétaire dont les immeubles font l'objet d'une prise de possession subit, dans l'immédiat, un certain préjudice puisqu'il cessera de percevoir les revenus que lui procureraient ses biens. De plus, s'il occupe lesdits immeubles, il va se trouver dans l'obligation de déménager, ce qui entraînera des frais.

Aussi, l'article 12 prévoit-il le versement par la collectivité ou l'établissement public expropriant d'une indemnité annuelle de privation de jouissance payable d'avance tous les trois mois et, le cas échéant, d'une indemnité de déménagement.

L'Assemblée Nationale, sur la demande de sa Commission des Lois, a apporté une modification au 2° de cet article spécifiant que, sur cette dernière indemnité, les créanciers du propriétaire ne pourraient faire valoir leurs droits, conformément à la règle instituée par l'article 48 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 sur l'expropriation.

Nous vous proposons l'adoption sans modification de cet article.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
Art. 13.	Art. 13.	Art. 13.
<p>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.</p>	Conforme.	Conforme, sauf...
<p>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.</p>	Conforme.	Conforme.
<p>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.</p>	Conforme.	Conforme.

*Observations.* — Cet article précise les bases sur lesquelles sera calculée l'indemnité de privation de jouissance instituée par l'article 12. Si l'immeuble faisait l'objet d'une location, l'indemnité sera égale au revenu qu'il produisait un an avant l'ouverture de l'enquête précédant la déclaration d'utilité publique. Si ledit immeuble n'était pas loué, l'indemnité devra être calculée de manière à assurer au propriétaire un revenu correspondant à l'intérêt au taux légal de la valeur dudit immeuble.



Il convient à cet égard de noter que le propriétaire se trouve toujours assujéti aux impôts fonciers bien que son terrain soit frappé d'incessibilité. Il conviendrait à tout le moins, dans ces conditions, de tenir compte des charges qui pèsent sur lui et de stipuler que le revenu dont il est question est le revenu « brut ». C'est l'objet de l'amendement que vous propose la Commission.

D'un autre point de vue, il n'est pas sans intérêt d'observer que pour l'application du second alinéa de l'article, l'administration sera appelée à estimer la valeur du terrain. Cette estimation préjugera-t-elle celle que l'autorité judiciaire fera par la suite, si l'option prévue à l'article 20 est levée au profit de l'expropriation ?

En droit strict et en logique, cette question appelle une réponse négative, le juge n'étant en aucune manière lié par une appréciation de l'administration relative à une indemnisation de privation de jouissance. Mais en fait, n'y a-t-il pas un risque de voir la procédure d'expropriation poursuivie, en ce qui concerne la fixation de l'indemnité, sur une estimation rapide des biens faite pour un tout autre objet par l'administration ?

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
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. 14.  Conforme.	Art. 14.  Conforme.

*Observations.* — Les contestations relatives au relogement des occupants de locaux à usage d'habitation ou à l'attribution des indemnités de privation de jouissance et de déménagement seront, aux termes de l'article 14, jugées comme en matière d'expropriation, ce qui paraît normal.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
Art. 15.  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.	Art. 15.  Conforme.	Art. 15.  Conforme.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
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.	Conforme.	Conforme.

*Observations.* — Lorsque le propriétaire exerce une activité professionnelle dans les lieux dont la prise de possession a été décidée, il doit être indemnisé de l'entier préjudice qu'il subit, comme il est de règle en matière d'expropriation.

Il n'est pas inutile de le rappeler, de même qu'il est bon d'affirmer que demeurent applicables les dispositions de l'article 10 de la loi complémentaire à la loi d'orientation agricole (n° 62-933 du 8 août 1962), en application desquelles la collectivité expropriante est tenue de participer à la reconstitution et au remembrement des exploitations gravement déséquilibrées.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
Art. 16.	Art. 16.	Art. 16.
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.	Conforme.	Conforme.
		« Tous les droits des tiers grevant les revenus desdits immeubles sont reportés sur l'indemnité de privation de jouissance. »

*Observations.* — L'arrêté de prise de possession n'entraîne pas le transfert de propriété ; il faut attendre pour cela l'intervention de l'ordonnance d'expropriation.

Cependant, les auteurs du projet ont estimé que les effets de ladite ordonnance concernant l'extinction des servitudes grevant les immeubles et des droits personnels existant sur ces immeubles

devaient s'attacher à l'arrêté de prise de possession. Bien entendu, les titulaires des servitudes et des droits personnels (locataires fermiers en particulier) seront indemnisés dans les conditions prévues en matière d'expropriation.

Une observation conduisant à un amendement mérite d'être formulée. Il est prévu que les servitudes et les droits personnels existant sur les immeubles seront éteints. Il se peut que les loyers aient été donnés en garantie à un créancier en vertu d'une délégation de loyer ou d'une antichrèse ; ils peuvent plus simplement avoir fait l'objet d'une opposition ou d'une saisie. Il paraît alors logique de stipuler que les droits des tiers grevant les revenus desdits immeubles seront reportés sur l'indemnité de privation de jouissance qui a pour but de remplacer les loyers dans le patrimoine du propriétaire. C'est l'objet du second alinéa proposé.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
Art. 17.	Art. 17.	Art. 17.
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.	Conforme.	Conforme sauf la suppression des mots <i>le périmètre de l'opération et...</i> (cf. art. 10).
Ce programme doit notamment préciser le nombre de logements prévus destinés à la location et à l'accès 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.	Conforme sauf... <i>... préciser les surfaces nécessaires aux aménagements collectifs ainsi que le nombre...</i>	Conforme.
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.	Supprimé (cf. art. 10).
Si le programme n'est pas publié dans le délai prescrit, les propriétaires peuvent exiger que leurs immeubles soient expropriés.	Conforme, sauf... <i>...expropriés par les autorités responsables du retard.</i>	Retour au texte du Gouvernement.

*Observations.* — Cet article a une importance qu'il convient de souligner.

Le préfet arrête, après accord de la collectivité publique intéressée, le périmètre de l'opération et le programme général d'utilisation des terrains.

Ce programme, qui doit préciser le nombre de logements prévus destinés à la location et à l'accession à la propriété, est déposé à la mairie dans un délai d'un an à compter de l'arrêté de prise de possession.

La publicité est destinée à permettre aux propriétaires de disposer d'informations complètes sur l'opération d'urbanisation projetée, de manière à pouvoir lever l'option qui leur est offerte : soit l'expropriation, soit l'association.

L'association ne sera choisie, c'est l'évidence même, que dans la mesure où les intéressés auront acquis l'assurance de s'engager dans une opération rentable.

Votre Commission souhaite, à cet égard, que le programme soit le plus détaillé possible et comprenne le maximum d'indications, notamment sur les équipements collectifs.

A l'Assemblée Nationale, une longue discussion s'est ouverte sur le point de savoir s'il fallait, dans le texte même de la loi, consacrer des mentions spéciales à la construction de locaux scolaires, socio-éducatifs ou à l'aménagement d'équipements sportifs. Finalement, un amendement impose dans le programme la prévision de « surfaces nécessaires aux aménagements collectifs ». Cette formule doit suffire, le détail étant sans conteste du domaine réglementaire. Et, puisqu'aussi bien un règlement d'administration publique est prévu par l'article 30 du projet de loi, ses rédacteurs devront préciser les indications qui seront contenues dans le programme.

Si les collectivités intéressées ne donnent pas leur accord, le périmètre de l'opération et le programme général d'utilisation sont fixés par décret en Conseil d'Etat.

Enfin, si le programme n'est pas publié dans le délai d'un an, les propriétaires peuvent exiger que les immeubles soient expropriés par les autorités responsables du retard. Cette dernière précision tenant à la qualité des autorités expropriantes est due à l'adoption, par l'Assemblée Nationale, d'un amendement dont l'objet était d'assortir d'une sanction les agissements des autorités ayant une responsabilité dans le déroulement de la procédure.

Cet article a été longuement examiné par votre Commission qui vous propose d'y apporter un certain nombre de modifications.

En premier lieu, la question de délimitation du périmètre a été renvoyée à l'article 10 ainsi que nous l'avons vu plus haut.

En second lieu, dans le texte qui vous est présenté, le troisième alinéa qui prévoit la fixation par décret en Conseil d'Etat du programme des travaux en cas d'absence d'accord des collectivités intéressées a été supprimé.

Votre Commission estime, en effet, que c'est aux collectivités publiques qu'il appartient de statuer en dernier ressort sur ce programme et non à l'autorité centrale. Leurs représentants connaissent mieux que personne les besoins en logements et équipements collectifs du territoire qu'ils administrent. L'autonomie de gestion des collectivités locales ne sera bientôt plus qu'un mot vide de sens si, chaque fois que l'occasion s'en présente, la possibilité est donnée au pouvoir central d'imposer sa volonté.

Le programme doit, à notre avis, être élaboré par le préfet et la collectivité locale travaillant en commun ; si un désaccord existe, c'est finalement la décision de la collectivité qui sera appliquée par le préfet.

Au contraire, si nous suivions le texte gouvernemental, un programme serait établi par l'autorité centrale, transmis au préfet pour être communiqué à la collectivité intéressée. Si celle-ci formulait des observations quelles qu'elles fussent, on estimerait qu'il y aurait désaccord et un décret rendrait ledit programme exécutoire. L'administration serait assurée dans tous les cas de faire triompher son point de vue. Cette solution, qui méconnaîtrait les règles élémentaires de la vie administrative à l'échelon local, ne serait pas raisonnable. Il faut rechercher le concours des collectivités et non les menacer. En collaboration avec elles, tout sera possible. Sans elles, rien ne se fera. Il y va du succès ou de l'échec de la loi.

En revanche, votre Commission ne s'oppose pas à ce qu'un décret fixe le périmètre de l'opération, en cas de désaccord des collectivités locales car là le problème est très différent de celui que nous venons d'évoquer (cf. art. 10).

Nous vous proposons, enfin, un amendement tendant, pour le dernier alinéa, à revenir au texte du Gouvernement. En spécifiant que faute de publication du programme dans le délai prescrit, les propriétaires pourraient demander que leurs immeubles soient expropriés par « les autorités responsables du retard », l'Assemblée Nationale a, certes, agi dans une louable intention. Cependant, il faut bien reconnaître que l'adjonction est inutile et dangereuse. Inutile, puisque la collectivité publique au profit de laquelle la procédure d'expropriation en cours a lieu est connue. Dangereuse,

car elle laisserait supposer qu'une instance administrative quelconque mise en cause pour un retard dispose du droit d'exproprier, même si elle n'a pas la qualité de collectivité publique ou d'établissement public, ce qui évidemment ne saurait être admis.

L'emploi de la formule « peuvent exiger que leurs immeubles soient expropriés » appelle la remarque suivante de la part de votre Commission : il conviendrait que dans le règlement d'administration publique prévu à l'article 30 une procédure fût organisée à l'effet de préciser les conditions et les délais dans lesquels la demande d'expropriation devrait être déposée. Cette expropriation « exigée » est, au demeurant, assez curieuse. En règle générale, on ne réclame pas l'application contre soi d'une mesure coercitive !

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
Art. 18.	Art. 18.	Art. 18.
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.	Conforme sauf...  ... de concessionnaires <i>publics</i> ou <i>privés</i> désignés...	Conforme.
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.	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, 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.	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.	Conforme.
	<i>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</i>	Conforme.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
	<i>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.</i>	<i>La désignation du concessionnaire est notifiée à tous les propriétaires d'immeubles compris dans le périmètre.</i>

*Observations.* — Si la collectivité prend possession des terrains ce n'est en général pas pour y ériger elle-même des constructions. Elle n'intervient que comme intermédiaire obligatoire entre les propriétaires de terrains et les constructeurs. Aussi, doit-elle les mettre le plus rapidement possible à la disposition de ces derniers, appelés concessionnaires, suivant une procédure et dans les délais fixés par l'article 18.

Les concessionnaires peuvent être public ou privés : H. L. M., C. I. L., promoteurs-constructeurs, filiales de la Caisse des dépôts et consignations, sociétés d'économie mixte, etc.

Une approbation expresse des autorités de tutelle sera nécessaire pour les délibérations relatives à la désignation des concessionnaires et aux cahiers des charges de concession. Dans le cas où il n'en a pas été désigné à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la publication du programme, un décret en Conseil d'Etat pourra transférer le bénéfice de la déclaration d'utilité publique et de l'autorisation de prise en possession à l'une des personnes morales mentionnées à l'article 9 (Etat, collectivité territoriale ou établissement public).

La même mesure pourra intervenir si le concessionnaire désigné n'a pas accepté ou si l'autorité de tutelle a refusé d'approuver sa désignation et qu'un nouveau concessionnaire n'a pas été désigné.

La Commission des lois de l'Assemblée Nationale a clarifié la rédaction de cet article.

Ainsi que nous l'avons déjà signalé une option, dont les termes seront étudiés au moment de l'examen de l'article 20, est ouverte au propriétaire. Il peut, soit demander l'expro-

priation, soit apporter ses immeubles à une société civile, laquelle les mettra à la disposition de concessionnaires qui seront les constructeurs.

Il est bien évident que, dans la plupart des cas, la décision du propriétaire sera influencée par la personne du concessionnaire. En présence d'un homme ou d'une société en qui il a confiance, son choix se portera sur la société civile. Dans l'ignorance, il y a de fortes chances qu'il préfère l'expropriation.

Or, en l'état actuel du texte le propriétaire est obligé de prendre parti dans un délai de six mois à compter de la publication du programme général (art. 20) et les concessionnaires sont désignés dans un délai d'un an à partir de cette même publication.

Il est donc à peu près certain que le nom du concessionnaire ne sera pas connu au moment de la réalisation de l'option.

C'est pourquoi votre Commission vous proposera, à l'article 20, de stipuler que le délai de l'option court à compter de la désignation du concessionnaire et non à dater de la publication du programme.

De cette manière, la décision du propriétaire sera prise en toute connaissance de cause. Pour que celui-ci soit informé de la désignation des concessionnaires, encore faut-il que cette désignation lui soit notifiée. C'est l'objet de l'alinéa nouveau que nous vous proposons d'ajouter à l'article 18.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
CHAPITRE II	CHAPITRE II	CHAPITRE II
Du groupement des propriétaires.	Du groupement des propriétaires.	Du groupement des propriétaires.
Art. 19.	Art. 19.	Art. 19.
La valeur des immeubles et des droits réels autres que les servitudes compris dans le périmètre visé à l'article 17 ci-dessus est déterminée conformément aux règles applicables en matière d'expropriation. Elle est fixée d'après la consistance des biens à la date de l'arrêté autorisant la prise de possession.	Conforme sauf la deuxième phrase...  <i>La consistance des biens</i> est fixée à la date de l'arrêté...	Conforme sauf...  ... le périmètre visé à l'article 10 ci-dessus...



*Observations.* — Avec cet article, nous commençons l'examen du second chapitre du titre II, intitulé « Du groupement des propriétaires ».

L'article 19 renvoie à des règles applicables en matière d'expropriation pour ce qui concerne la détermination de la valeur des immeubles et des droits réels compris dans le périmètre de l'opération. La consistance des biens est fixée à la date de l'arrêté de prise de possession ; leur évaluation sera facilitée par le fait qu'un état des lieux aura été dressé (art. 10, alinéa premier).

La rectification que nous vous proposons fait suite à une précédente proposition (Cf. art. 10).

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
Art. 20.	Art. 20.	Art. 20.
Chaque propriétaire peut, dans un délai de six mois à dater de la publication du programme général d'utilisation des terrains :	Conforme sauf...	« 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 la désignation du concessionnaire visée à l'article 18 :
— 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 ;	... ci-dessus, à l'initiative des propriétaires ou de l'Etat, de la collectivité territoriale ou de l'établissement public expropriant ;	— 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 ;
— soit demander l'expropriation de ses immeubles.	Conforme.	Conforme.
L'option du propriétaire prend effet irrévocablement à l'expiration de ce délai.	Conforme.	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.	Conforme.	Conforme.
Elle ne peut être constituée que si les propriétaires qui décident d'y participer totalisent un minimum de superficie fixé par décret.	Conforme.	Conforme.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
Les immeubles sont apportés à la société pour leur valeur déterminée dans les conditions prévues à l'article 19 ci-dessus.	Conforme.	Conforme.
Les propriétaires des immeubles qui ne sont pas apportés à la société sont expropriés sur la base de cette même valeur.	Conforme.	Conforme.

*Observations.* — L'article 20 est celui qui confère au propriétaire une option. Six mois lui sont accordés à partir de la publication du programme général :

— soit pour faire apport de ses immeubles à une société civile constituée par les propriétaires des immeubles compris dans le périmètre ;

— soit pour demander l'expropriation de ses immeubles, selon les règles du droit commun.

La société civile doit statutairement mettre ses immeubles à la disposition des concessionnaires pour la réalisation du programme.

La valeur desdits immeubles, du point de vue de leur apport à la société, est fixée comme il est dit à l'article précédent.

Il importe de souligner que les sociétés civiles dont il est question ici ne sont que des sociétés de gestion qui ne peuvent en aucun cas être concessionnaires des travaux à accomplir. Rien n'empêche un propriétaire de poser sa candidature comme concessionnaire, s'il a les qualités requises, mais la société civile, elle, ne peut le faire car elle n'a pas une vocation de constructeur, son seul objet étant de grouper les propriétaires pour les associer à la gestion des immeubles qui seront construits.

L'initiative de la création de la société civile revient aux propriétaires, à l'Etat, à la collectivité ou à l'établissement public expropriant, cette précision résulte de l'adoption d'un amendement au cours de la discussion devant l'Assemblée Nationale, dès qu'une certaine superficie, fixée par décret, est atteinte.

Deux modifications sont apportées à cet article par votre Commission.

Il y a, en premier lieu, celle que nous avons développée à propos de l'article 18 et qui tend à préciser que le point de départ du délai d'option est la désignation du concessionnaire.

En second lieu, nous vous suggérons d'écarter de la faculté d'entrer dans la société civile les propriétaires ne possédant que des parcelles d'une valeur infime, comme c'est souvent le cas dans de nombreuses banlieues. Ces associés seront d'autant plus négligents ou de mauvaise volonté que leurs intérêts dans la société n'auront que peu d'importance. De plus, l'attribution par la société d'immeubles ou fractions d'immeubles auxdits propriétaires en représentation de leurs parts sera pratiquement impossible à réaliser.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
Art. 21.	Art. 21.	Art. 21.
Les statuts de la société civile doivent être conformes à des statuts-types fixés par décret en Conseil d'Etat.	Conforme.	Conforme.
La durée de la société ne peut être inférieure à dix ans.	Conforme.	Conforme.
La responsabilité de chacun des associés est limitée au montant de ses apports.		

*Observations.* — Un décret en Conseil d'Etat fixera des statuts-types pour les sociétés civiles qui seront créées en application de la loi. Il importe, en effet, dans toute la mesure du possible, d'introduire dans cette matière complexe une certaine unité, afin de diminuer le nombre des difficultés qui, malheureusement ne manqueront pas de surgir.

Il est évident que, pour gérer des ensembles immobiliers, les sociétés doivent être dotées d'une certaine stabilité, notamment du point de vue de leur durée qui ne peut être inférieure à dix ans.

La responsabilité des associés ne peut être engagée que dans la limite de leurs apports.

Votre Commission vous propose l'adoption sans modification de cet article.

Texte présenté par le Gouvernement.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

Art. 21 bis.

Art. 21 bis.

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.

Conforme.

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.

*Observations.* — Cet article additionnel a été introduit dans le projet de loi sur la proposition de la Commission des Lois de l'Assemblée Nationale. Son objet est de régler le sort des droits réels existants sur les immeubles apportés en société.

L'article 16 stipule bien que l'arrêté préfectoral de prise de possession éteint les servitudes, mais les droits réels subsistent, et tout spécialement les privilèges et hypothèques.

L'article 21 bis précise que l'acte d'apport en société éteint les droits réels, lesquels s'exercent avec leur rang antérieur sur les parts attribuées dans la société. Le cas échéant, ces droits sont reportés sur les immeubles ou fractions d'immeubles attribués à l'associé en représentation de ses parts.

Nous vous demandons d'adopter cet article.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
Art. 22.	Art. 22.	Art. 22.
La collectivité ou l'établissement public doit :	<i>L'Etat</i> , la collectivité ou l'établissement public doit :	Conforme.
— 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 17 ci-dessus et qui ne sont pas destinés à la réalisation d'emprises publiques ;	Conforme.	Conforme sauf...
— soit céder lesdits immeubles à la société civile.	— soit céder lesdits immeubles à la société civile au prix fixé dans les conditions prévues à l'article 19 ci-dessus.	... article 10...
La société cède à la collectivité publique des immeubles destinés à la réalisation d'emprises publiques.	Conforme.	Conforme.
Après compensation des cessions susvisées, le solde est réglé en espèces.	Conforme.	Conforme sauf...
	<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 le bénéficiaire de l'autorisation de prise de possession ou au profit desdites collectivités.</i>	... publiques, sans qu'il soit dérogé aux dispositions de l'article 5 du décret n° 58-1466 du 31 décembre 1958 ; le prix est alors déterminé comme il est dit à l'article 23 ci-dessous.
		Conforme sauf...
		... espèces. Si ce solde est bénéficiaire au profit de la société civile, il est partagé entre les associés en proportion de leurs apports.
		Conforme.

*Observations.* — A l'égard des terrains qu'elle est susceptible elle-même de posséder, la collectivité expropriante sera amenée à opérer un choix :

— soit entrer dans la société civile en lui faisant apport des immeubles de son domaine privé compris dans le périmètre d'urbanisation ;

— soit céder ces immeubles à la société civile.

De son côté, la société civile sera tenue de céder à la collectivité les immeubles destinés à la réalisation d'emprises publiques (voirie nouvelle, écoles, hôpitaux...).

Une compensation s'opérera entre les créances de la société et celles de la collectivité dont le solde devra être réglé en espèces.

A la suite d'un amendement voté par l'Assemblée Nationale, les dispositions ainsi prévues s'appliqueront également aux cessions d'immeubles réalisés par des collectivités autres que celles bénéficiant de l'autorisation de prise de possession ou au profit de ces collectivités.

Votre Commission vous suggère d'apporter un certain nombre de modifications à cet article.

Tout d'abord, pour tenir compte du fait que c'est l'article 10 et non plus l'article 17 qui règle la délimitation du périmètre, une rectification de chiffre est à opérer au second alinéa.

Le quatrième alinéa a donné lieu à une longue discussion. Il est apparu qu'il fallait expressément prévoir qu'il n'était pas dérogé aux dispositions en vigueur aux termes desquelles les lotisseurs sont tenus de céder gratuitement aux communes les terrains supportant des emprises publiques. A défaut d'une telle précision, la situation des collectivités se trouverait aggravée par rapport à l'état de droit actuel, puisqu'elles seraient tenues d'acheter lesdits terrains à la société civile.

Toujours au quatrième alinéa, un autre amendement tend à combler une lacune en spécifiant que le prix des terrains cédés à la collectivité publique sera déterminé comme il est dit à l'article 23, c'est-à-dire en calculant la valeur moyenne du mètre carré.

Enfin, au cinquième alinéa nous jugeons nécessaire de prévoir que, si le solde est bénéficiaire au profit de la société, il doit être réparti entre les propriétaires, en proportion de leurs apports. Il paraît inutile, en effet, et en même temps contraire à notre tradition juridique, de laisser subsister des biens de mainmorte, alors qu'il est facile de les répartir entre les ayants droit.

Texte présenté par le Gouvernement.

Art. 23.

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.

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*.

Conforme.

Texte proposé par la Commission.

Art. 23.

Conforme sauf...

... 19 décembre 1963.  
En contrepartie des *terrains* cédés, la société civile 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.* — Lorsque les constructions à édifier seront destinées à l'accession à la propriété, les terrains devront être cédés aux concessionnaires puisque les acquéreurs de logements deviendront propriétaires soit de la totalité, soit d'une quote-part du sol supportant leur logement.

C'est ce que prévoit l'article 23. Le prix de cession sera celui déterminé à l'article 19, majoré éventuellement du montant de la taxe de régularisation des valeurs foncières instituée par l'article 8 de la loi de finances du 19 décembre 1963.

En contrepartie de cette cession, la société recevra des immeubles ou fractions d'immeubles estimés à leur prix de revient, c'est-à-dire le coût de construction proprement dit auquel s'ajoutent d'autres éléments tels que les frais de raccordement de canalisations ou d'aménagement des abords par exemple.

Afin d'éviter toute spéculation par des reventes, la société devra garder ces immeubles pendant une durée de dix ans au minimum, faute de quoi elle perdra le bénéfice des exonérations fiscales prévues par le titre III (cf. art. 27, III). Toutefois, lesdits immeubles peuvent être attribués aux associés en représentation de leurs droits. Ce « paiement en nature » institué par l'article 23, que nous avons déjà trouvé au cours de l'examen du titre premier du projet de loi, doit conduire à d'heureux résultats puisqu'il associera d'une manière plus étroite les différents participants à l'opération d'urbanisation.

Une modification apportée par l'Assemblée Nationale à l'alinéa premier du texte gouvernemental appelle quelques observations. Tel qu'il était rédigé, cet alinéa laissait entendre que les terrains seraient cédés par la société civile, lot par lot, des différences de prix sensibles pouvant être constatées entre les parcelles. L'Assemblée Nationale a estimé que, par le fait même de l'incorporation dans le patrimoine de la société, toute différenciation entre les lots d'origine avait cessé d'exister. Il ne pouvait plus alors être question d'établir une discrimination dans les prix qui serait pour les concessionnaires la source d'avantages ou d'inconvénients non justifiés. Elle a, en conséquence, établi un système qui tient compte de la valeur moyenne au mètre carré.

Votre Commission vous propose d'apporter deux modifications à cet article.

La première est d'ordre rédactionnel et tend uniquement à préciser que la société reçoit en contrepartie de la cession de ses terrains des immeubles *bâtis* ou fractions d'immeubles *bâtis*.

L'emploi, dans le même alinéa, des mots « terrains » et « immeubles » pour désigner des objets parfois identiques, parfois différents prêle, en effet, à confusion. Ces immeubles dont il est question à la fin du premier alinéa sont les constructions élevées sur les terrains, il est bon de le dire.

La seconde modification rejoint celle suggérée à l'article précédent et pose le principe de l'obligation et non pas seulement la faculté de répartir les constructions entre les associés en représentation de leurs droits.



Texte présenté par le Gouvernement.

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 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.

Art. 24.

Conforme.

Conforme, sauf...

... sont estimés à leur *prix de revient*...

Conforme.

Conforme.

Texte proposé par la Commission.

Art. 24.

Conforme.

Conforme, sauf...

... immeubles *bâtis* ou de fractions d'immeubles *bâtis*...

... charges. Les *immeubles, parties d'immeubles ou titres ainsi remis sont attribués aux associés en proportion de leurs apports.*

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. (Deuxième phrase sans changement.)

L'augmentation du loyer par application du coefficient de révision 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.

Texte présenté par le Gouvernement.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

*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 juge de l'expropriation.*

*Observations.* — Ainsi que nous venons de le voir en examinant l'article 23, la société civile cédera aux concessionnaires les terrains nécessaires à l'assiette des constructions destinées à l'accession à la propriété. En ce qui concerne les constructions destinées à la location, pour lesquelles le transfert de la propriété du sol n'est pas indispensable, la société civile passera, avec les concessionnaires, un bail à construction dont la durée ne pourra excéder celle de la concession. C'est à ce stade de l'opération d'urbanisation qu'intervient, dans le titre II du projet de loi, le bail à construction, que nous avons étudié dans le titre premier.

Nous retrouvons des dispositions à peu près semblables. C'est ainsi que le prix du bail peut être payé « en nature » : immeubles ou fractions d'immeubles ou en espèces. Dans ce dernier cas, une indexation est expressément autorisée, sur la base des variations des loyers des constructions réalisées sur les surfaces faisant l'objet du bail.

S'il y a transfert de la propriété du sol aux concessionnaires, les loyers sont majorés ; c'est notamment le cas lorsque le concessionnaire est un organisme d'H. L. M. construisant en vue de la location.

Votre Commission vous présente plusieurs amendements à cet article.

Au second alinéa, nous apportons les mêmes modifications que celles prévues à l'article 22 : les immeubles remis à la société sont des immeubles *bâtis* et ils sont attribués aux associés en proportion de leurs parts.

D'autre part, il convient de reprendre ici la solution adoptée pour l'article 5, c'est-à-dire l'établissement d'un minimum de variation des loyers sur la base de l'évolution du coût de la construction.

Enfin, le texte prévoit que la société civile passe un bail à construction avec le concessionnaire, mais il est muet sur le cas où les parties ne parviennent pas à se mettre d'accord. Il semble alors opportun de permettre, dans tous les cas, au concessionnaire de devenir propriétaire du terrain, en payant la société sous la forme d'immeubles bâtis ou de fractions de tels immeubles. Une telle solution — qui ne s'impose nullement au concessionnaire, dans la rédaction proposée — a l'avantage de permettre en particulier aux collectivités locales de devenir immédiatement propriétaires des terrains sur lesquels elles édifient des H. L. M., sans avoir besoin pour cela de l'accord de la société civile.

Si, au contraire, le concessionnaire préfère la formule du bail à construction, il est nécessaire de prévoir quelle compensation sera, à défaut d'accord entre les parties, accordée à la société civile : il paraît opportun de préciser que, dans ce cas, le prix du bail sera payable par la remise d'immeubles bâtis ou de fractions de tels immeubles, solutions plus avantageuses pour les propriétaires que le paiement en espèces.

Si la contestation porte sur la durée ou le prix, il sera recouru à l'arbitrage du juge de l'expropriation.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
<b>TITRE III</b>	<b>TITRE III</b>	<b>TITRE III</b>
<b>Dispositions fiscales.</b>	<b>Dispositions fiscales.</b>	<b>Dispositions fiscales.</b>
Art. 25.	Art. 25.	Art. 25.
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.	I. — Conforme.	I. — Conforme.
La déduction prévue à l'article 31-4° de ce Code est fixée en ce qui les concerne à 20 %.	<i>Ces revenus sont déterminés en faisant application de la déduction prévue au 4° (1<sup>er</sup> alinéa) de l'article 31 du Code général des impôts, en ce qui concerne les propriétés urbaines.</i>	

Texte présenté par le Gouvernement.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

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.

II. — Conforme.

*Observations.* — Les articles 25 et suivants contiennent des dispositions de caractère fiscal.

En ce qui concerne le bail à construction, les loyers et prestations de toute nature qui constituent le prix du bail ont le caractère de revenus fonciers et, partant, sont soumis à l'impôt sur le revenu, sous réserve d'une déduction de 30 % (au lieu des 20 % prévus par le texte gouvernemental).

Par suite d'un amendement voté par l'Assemblée Nationale, échappent à ce régime les sommes et prestations reçues par le bailleur en contrepartie de la cession du terrain. Il s'agit de l'hypothèse visée par le dernier alinéa de l'article 24 où le bail est assorti d'une clause prévoyant le transfert au concessionnaire de la propriété du terrain, clause obligatoire lorsque ce concessionnaire est un organisme d'H. L. M.

Votre Commission vous propose l'adoption de cet article, tout en faisant observer que la modification apportée par l'Assemblée Nationale au second alinéa du paragraphe I risque de demeurer sans portée pratique. L'article 12, paragraphe II, du projet de loi de finances pour 1965, que nous allons prochainement examiner, fixe, en effet, uniformément à 20 % la déduction forfaitaire visée à l'article 31-4° du Code général des impôts.

Texte présenté par le Gouvernement.

Art. 26.

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 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.

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.

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.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Art. 26.

I. — Conforme sauf..

... par la valeur de ces biens calculée d'après le prix de revient soit réparti,...

... et les quatorze années...

Conforme.

Conforme sauf...

... de quinze ans restant à courir...

II. — Les dispositions du paragraphe 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.

Texte proposé par la Commission.

Art. 26.

I. — Conforme sauf...

... revient et déterminé dans les conditions prévues au I de l'article 25 soit réparti...

Conforme sauf suppression des mots « en totalité »...

... 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 ».

Conforme sauf...

... 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...

II. — Conforme.

*Observations.* — Lorsque le prix du bail sera constitué par la remise en une seule fois d'immeubles ou de fractions d'immeubles, l'application du régime fiscal prévu par l'article 25 aboutirait à la taxation comme revenus d'une seule année de la valeur de l'ensemble de ces immeubles. Ce serait profondément injuste car ces

revenus bloqués en un seul versement correspondent au loyer payé chaque année pendant toute la durée du bail.

Aussi, l'article 26 stipule-t-il la possibilité de répartir le revenu dont il est question sur quinze années.

Le projet initial ne prévoyait qu'un étalement d'une durée de dix ans. L'Assemblée Nationale, soucieuse de conférer un avantage fiscal substantiel à ceux qui choisiraient le bail à construction de préférence à l'expropriation, a obtenu du Gouvernement que le délai soit augmenté de cinq ans.

Les mêmes dispositions s'appliqueront à la taxation des constructions revenant sans indemnité au bailleur à fin de bail. Toutefois, lorsque la durée du bail est au moins égale à trente ans, la remise de ces constructions ne donne pas lieu à la perception d'un impôt.

En cas de cession des biens, la partie du revenu qui n'a pas donné lieu à l'établissement d'un impôt est rattachée en totalité aux revenus de l'année ou de l'exercice de la cession. Il convient, en effet, d'éviter qu'en adoptant le système d'un pseudo-bail à construction, certains fraudeurs n'aient comme seul but d'échapper à la taxation des plus-values foncières.

Votre Commission vous suggère les modifications suivantes :

Au premier alinéa du paragraphe I, il importe, pour éviter toute confusion, de préciser, puisqu'il s'agit d'un revenu, que ledit revenu, dont le montant nominal est calculé d'après le prix de revient, doit subir la déduction prévue par l'article 25 pour aboutir au revenu fiscalement taxable.

Il convient également, à notre avis, de modifier le second alinéa du paragraphe I de manière à permettre, en cas de cession des biens reçus en règlement, le jeu de l'article 163 du Code général des impôts. Cet article 163 prévoit, en effet, que pour l'établissement de l'impôt, un revenu exceptionnel peut être étalé sur trois ans. On ne voit pas pour quelles raisons l'article 26 serait plus rigoureux que le droit commun.

Enfin, tel qu'il est actuellement rédigé, le troisième alinéa du paragraphe I pourrait laisser entendre que le report de l'imposition du revenu avec étalement est subordonné à une demande de tous les ayants droit du contribuable décédé. La situation de chacun des héritiers en regard de l'impôt pouvant être différente et les

intérêts de chacun à demander l'étalement opposés, il est nécessaire de préciser que l'option pour le report et l'étalement ne sera pas collective mais individuelle.

Texte présenté par le Gouvernement.

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 d'un délai de dix ans.

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

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Art. 27.

I. — Conforme.

Conforme sauf...

*...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.*

Conforme.

II. — Conforme.

Conforme sauf...

*...l'expiration des délais de dix ans ou de cinq ans prévus ci-dessus...*

Texte proposé par la Commission.

Art. 27.

I. — Conforme.

II. — Conforme.

Texte présenté par le Gouvernement.

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.

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 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.*

Texte proposé par la Commission.

III. — Conforme sauf...

... à l'article 23...

IV. — Conforme.

Les dispositions du présent article sont applicables aux sociétés civiles constituées par deux ou plusieurs propriétaires d'immeubles compris en dehors du périmètre visé à l'article 10 qui s'engagent à fonctionner conformément aux dispositions des articles 21, 23 et 24 de la présente loi dont les conditions d'adaptation seront précisées par un règlement d'administration publique.

*Observations.* — Parmi les avantages qui doivent inciter les propriétaires de terrains à choisir la formule du bail à construction, ceux conférés par l'article 27 occupent une place de choix.

Les personnes qui apporteront leurs immeubles à une société civile visée à l'article 20 du projet de loi seront, en effet, exonérées du paiement de l'impôt sur les plus-values foncières, à la condition qu'elles prennent l'engagement de ne pas céder leurs parts sociales avant un certain délai (dix ans à compter de la constitution de la société ou cinq ans à compter de l'achèvement des travaux). Toutefois, un paragraphe IV, ajouté par un amendement au cours de la discussion devant l'Assemblée Nationale, permet la cession des parts sociales à d'autres membres de la société, à condition que le



concessionnaire soit entré dans la société dès la constitution de celle-ci et que la valeur nominale des parts n'excède pas 100.000 F.

Le non respect de cet engagement est sanctionné par la taxation de la plus-value qui est alors rattachée au revenu imposable de l'année de la cession.

Les mêmes mesures seront applicables si 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.

Votre Commission a été amenée à observer que, en dehors d'une opération d'urbanisation, les groupements volontaires de propriétaires désireux de procéder à des remembrements amiables se heurtent à des obstacles fiscaux — considérablement aggravés par la taxation des plus-values foncières — qui paralysent toutes les initiatives faites dans ce sens.

Or, le système de la société civile de propriétaires prévu par le projet de loi peut connaître une remarquable expansion volontaire. De nombreux propriétaires sont, en effet, conscients des inconvénients résultant du parcellaire actuel, principalement en milieu urbain ; ils seraient disposés à agir pour sortir de cette situation, mais aucun moyen juridique efficace ne leur est offert.

Le groupement de propriétaires prévu au chapitre II pourrait fournir cet instrument, à condition de bénéficier du régime fiscal de l'article 27. Il suffirait pour cela d'aménager les articles 21, 23 et 24 en fonction de leur application à un groupement purement volontaire en société civile.

Tel est l'objet de l'alinéa nouveau que vous propose votre Commission, une modification rédactionnelle étant par ailleurs apportée au III comme suite à l'amendement visant l'article 23.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
<p style="text-align: center;">Art. 28.</p> <p>En cas d'inobservation des prescriptions du <i>deuxième</i> alinéa de l'article 23 de la présente loi, la <i>société civile</i> est redevable d'une amende fiscale égale à 20 % du prix de cession des immeubles.</p> <p>Cette amende, qui est établie et recouvrée d'après les règles, sous</p>	<p style="text-align: center;">Art. 28.</p> <p>Conforme.</p> <p>Conforme.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 28.</p> <p>Supprimé.</p> <p>Supprimé.</p>

**Texte présenté par le Gouvernement.**

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.

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.**

Conforme.

**Texte proposé par la Commission.**

Supprimé.

*Observations.* — Le deuxième alinéa de l'article 23 interdit à la société civile d'aliéner les immeubles qu'elle a reçus avant l'expiration d'un délai de dix ans. La sanction de cette interdiction se trouve à l'article 28, sous la forme d'une amende fiscale égale à 20 % du prix de cession des immeubles.

La modification que nous avons apportée à l'article 23 rend l'article 28 sans objet. Il n'y a pas lieu, en effet, de frapper la société puisque les constructions remises à celles-ci ont été attribuées aux associés et ceux-ci sont visés par le III de l'article précédent.

**Texte présenté par le Gouvernement.**

**Art. 29.**

Sous réserve des dispositions de l'article 27 de la loi n° 63-254 du 15 mars 1963 :

1° Le bail à construction est soumis aux dispositions de l'article 685 bis, premier alinéa, du Code général des impôts ;

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.

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.**

**Art. 29.**

Conforme.

**Texte proposé par la Commission.**

**Art. 29.**

Conforme.

1° et 2° conformes.

Texte présenté par le Gouvernement.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

*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.*

Conforme.

*Observations.* — En application de cet article, le bail à construction se trouvera soumis au droit de bail de 1,40 % fixé pour les baux immobiliers à durée limitée. Les mutations de toute nature qui auront pour objet les droits du bailleur ou du preneur seront soumis au même régime fiscal que les transmissions de propriété d'immeubles.

Un amendement a été adopté au cours de la discussion à l'Assemblée Nationale, qui fait obligation au Gouvernement de mettre les dispositions de l'article 29 en harmonie avec celles de la loi du 15 mars 1963, de façon que les propriétaires ayant opté pour le bail à construction ne soient pas plus sévèrement taxés que s'ils construisaient eux-mêmes.

L'intention de l'auteur de l'amendement est très louable et le but qu'il assigne doit sans aucun doute être atteint sinon le bail à construction n'offrira pas l'intérêt escompté. Malheureusement, le texte qui nous est proposé se présente sous la forme d'un vœu et non sous celle d'une disposition législative s'imposant à tous.

En cette matière, le Gouvernement ne peut pas adapter les textes les uns aux autres, il doit les appliquer ; c'est au Parlement qu'il appartient de modifier les lois fiscales en vigueur. Et, dans le cas particulier, il est bien difficile de prévoir à l'avance si dans telle ou telle opération d'urbanisation les incidences fiscales seront plus ou moins lourdes qu'il n'était prévu au moment de l'élaboration de la loi.

La Commission ne vous demande pas pour autant de rejeter ce texte.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
		Article 29 bis (nouveau). Les actes de constitution, prorogation, augmentation de capital, dissolution et partage des sociétés civiles visées aux articles 20, 24 et 27 ci-dessus sont enregistrés au droit fixe de 50 francs. Les mêmes actes sont dispensés de la taxe de publicité foncière.

*Observations.* — Cet article nouveau que votre Commission vous propose d'insérer dans le texte contient des mesures calquées sur celles dont bénéficient les sociétés de construction. L'enregistrement au droit fixe et la dispense de la taxe de publicité foncière doivent faciliter et encourager la constitution et le fonctionnement des sociétés civiles.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
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.	TITRE IV Art. 30.  Conforme sauf...  ... présente loi dans un délai de six mois après sa promulgation.	TITRE IV Art. 30.  Conforme.

*Observations.* — Cet article prévoit qu'un règlement d'administration publique pourra déterminer les conditions et modalités de la présente loi.

L'Assemblée Nationale a adopté un amendement imposant un délai de six mois pour la publication de ce texte. Bien que cette obligation ne soit assortie d'aucune sanction, elle doit être maintenue car elle a une valeur indicative.

\*  
\* \*

C'est dans ces conditions que, sous réserve des amendements ci-dessous, votre Commission vous propose d'adopter le projet de loi voté par l'Assemblée Nationale.

## AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

### Art. 5.

**Amendement :** A la fin de la première phrase du troisième alinéa de cet article, supprimer les mots :

... déduction faite des impôts et taxes qui grèvent la propriété.

**Amendement :** Entre les troisième et quatrième alinéas de cet article, insérer deux alinéas nouveaux ainsi conçus :

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.

Si le programme de construction comporte plusieurs bâtiments, l'achèvement des travaux s'entend de l'achèvement du premier bâtiment et le revenu pris pour base de la variation du coefficient est provisoirement celui de ce premier bâtiment.

**Amendement :** Au quatrième alinéa, remplacer le mot :

... deux...

par le mot :

... quatre...

**Amendement :** Compléter le dernier alinéa de cet article par le membre de phrase suivant :

... jusqu'à reconstruction éventuelle des bâtiments détruits.

### Art. 7.

**Amendement :** Compléter le dernier alinéa de cet article par la phrase suivante :

Il peut 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.

### Art. 8.

**Amendement :** Rédiger comme suit cet article :

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

Art. 10.

**Amendement :** Rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

Après accord des collectivités publiques intéressées, le préfet délimite le périmètre de l'opération et désigne les immeubles dont il décide la prise de possession par un arrêté qui fixe la date à laquelle sera dressé un état des lieux.

**Amendement :** Compléter l'article par un nouvel alinéa ainsi conçu :

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

Art. 11.

**Amendement :** Rédiger comme suit cet article *in fine* :

... avant que les occupants, *qu'ils soient propriétaires ou* bénéficiaires d'un titre régulier, n'aient été relogés.

Art. 13.

**Amendement :** Au premier alinéa de cet article, après le mot :

... revenu...

insérer le mot :

... brut...

Art. 16.

**Amendement :** Compléter cet article par un nouvel alinéa ainsi conçu :

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

Art. 17.

**Amendement :** Au premier alinéa de cet article, supprimer les mots.

... le périmètre de l'opération et...

**Amendement :** Supprimer le troisième alinéa de cet article.

**Amendement :** Au dernier alinéa, *in fine*, supprimer les mots :

... par les autorités responsables du retard.

## Art 18.

**Amendement :** Compléter cet article par un nouvel alinéa ainsi conçu :

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

## Art. 19.

**Amendement :** Dans la première phrase de cet article, remplacer le chiffre :

... 17...

par le chiffre :

... 10...

## Art. 20.

**Amendement :** Remplacer les quatre premier alinéas de cet article par les dispositions suivantes :

*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 la désignation du concessionnaire visée à l'article 18 :*

— soit, si ces 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 ;

— soit demander l'expropriation de ses immeubles.

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

## Art. 22.

**Amendement :** Au deuxième alinéa de cet article, remplacer le chiffre :

... 17...

par le chiffre :

... 10...

**Amendement :** Compléter le quatrième alinéa de cet article par disposition suivante :

... sans qu'il soit dérogé aux dispositions de l'article 5 du décret n° 58-1466 du 31 décembre 1958 ; le prix est alors déterminé comme il est dit à l'article 23 ci-dessous.

**Amendement :** Compléter l'avant-dernier alinéa de cet article par la phrase suivante :

Si ce solde est bénéficiaire au profit de la société civile, il est partagé entre les associés en proportion de leurs apports.

### Art. 23.

**Amendement :** Rédiger comme suit la dernière phrase du premier alinéa de cet article :

En contrepartie *des terrains* cédés, la société reçoit des immeubles *bâti*s ou fractions d'immeubles *bâti*s estimés à leur prix de revient, et qui *sont* attribués aux associés en représentation de leurs droits.

et, en conséquence, supprimer le second alinéa.

### Art. 24.

**Amendement :** Rédiger comme suit le second alinéa de cet article :

Si le prix du bail est stipulé payable en tout ou en 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.*

**Amendement :** Rédiger comme suit la première phrase du dernier alinéa.

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.

**Amendement :** Compléter cet article par un alinéa nouveau ainsi rédigé :

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.



**Amendement :** Compléter cet article par un autre alinéa nouveau ainsi rédigé :

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 juge de l'expropriation.

## Art. 26.

**Amendement :** Au premier alinéa du I de cet article, après les mots :

... prix de revient...

insérer les mots :

... et déterminé dans les conditions prévues au I de l'article 25...

**Amendement :** Au second alinéa du I de cet article, supprimer les mots

... en totalité...

et à la suite dudit alinéa ajouter la phrase suivante :

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.

**Amendement :** Rédiger comme suit la seconde phrase du troisième alinéa du I de cet article.

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... (*le reste sans changement*).

## Art. 27.

**Amendement :** Au III, *in fine*, de cet article, remplacer les mots :

... au deuxième alinéa de...

par le mot :

... à...

**Amendement :** Compléter cet article par un nouvel alinéa ainsi conçu :

Les dispositions du présent article sont applicables aux sociétés civiles constituées par deux ou plusieurs propriétaires d'immeubles compris en dehors du périmètre visé à l'article 10 qui s'engagent à fonctionner conformément aux dispositions des articles 21, 23 et 24 de la présente loi dont les conditions d'adaptation seront précisées par un règlement d'administration publique.

Art. 28.

**Amendement :** Supprimer cet article.

Article additionnel 29 *bis* (nouveau).

**Amendement :** Insérer, après l'article 29, un article additionnel 29 *bis* (nouveau) ainsi conçu :

Les actes de constitution, prorogation, augmentation de capital, dissolution et partage des sociétés civiles visées aux articles 20, 24 et 27 ci-dessus sont enregistrés au droit fixe de 50 francs.

Les mêmes actes sont dispensés de la taxe de publicité foncière.

## PROJET DE LOI

*(Texte adopté par l'Assemblée Nationale.)*

### TITRE PREMIER

#### **Du bail à construction.**

##### Article premier.

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.

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.

#### Art. 4.

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 existant 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 fraction 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.

La variation du coefficient est proportionnelle à celle du revenu brut des immeubles, déduction faite des impôts et taxes qui grèvent la propriété. 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 deux 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.

Art. 6.

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.

Art. 7.

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° 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.

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.

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.

Art. 8.

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.

## 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.

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 par un arrêté préfectoral, qui comporte la désignation des immeubles et 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 et effectivement utilisés à cet usage ne peut être exécutée avant que les occupants bénéficiaires d'un titre régulier n'aient été relogés.

Art. 12.

La prise de possession oblige la collectivité ou l'établissement public intéressés 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 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.

#### 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.

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.

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.

#### Art. 17.

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 les surfaces nécessaires aux aménagements collectifs ainsi que le 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.

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.

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.

#### 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, 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.

## CHAPITRE II

### *Du groupement des propriétaires.*

#### Art. 19.

La valeur des immeubles et des droits réels autres que les servitudes compris dans le périmètre visé à l'article 17 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.

Chaque propriétaire 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 17 ci-dessus, à l'initiative des propriétaires ou de l'Etat, de la collectivité territoriale ou de l'établissement public expropriant ;

— soit demander l'expropriation de ses immeubles.

L'option du propriétaire prend effet irrévocablement à l'expiration de ce délai.

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.

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).

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 publi-

cation 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 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.

La société cède à la collectivité publique les immeubles destinés à la réalisation d'emprises publiques.

Après compensation des cessions susvisées, le solde est réglé en espèces.

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 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.

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.

### TITRE III

#### Dispositions fiscales.

#### Art. 25.

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<sup>er</sup> 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 en totalité aux revenus de l'année ou de l'exercice de la cession.

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 quinze ans restant à courir à la date du décès.

II. — Les dispositions du paragraphe 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.

## 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 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 F.

Art. 28.

En cas d'inobservation des prescriptions du deuxième alinéa de l'article 23 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.

Sous réserve des dispositions de l'article 27 de la loi n° 63-254 du 15 mars 1963 :

1° Le bail à construction est soumis aux dispositions de l'article 685 *bis*, premier alinéa, du Code général des impôts ;

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.

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.

## 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.