

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1969-1970

Annexe au procès-verbal de la séance du 26 juin 1970.

RAPPORT

FAIT

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

Par M. Etienne DAILLY,

Sénateur.

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

Voir les numéros :

Assemblée Nationale : 1^{re} lecture : 196, 509 et in-8° 95.

2^e lecture : 1111, 1250 et in-8° 267.

Sénat : 1^{re} lecture : 134 (1968-1969), 28 et in-8° 91 (1969-1970).

2^e lecture : 315 (1969-1970).

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

Mesdames, Messieurs,

La présente proposition de loi, qui revient devant le Sénat en deuxième lecture, comporte, rappelons-le, deux parties bien distinctes.

La première, qui tend à réglementer la vente par appartements des immeubles compris dans une zone de rénovation urbaine, a été entièrement refondue par le Sénat en première lecture, et le texte sorti de nos délibérations a été adopté dans son principe par l'Assemblée Nationale. Les seules modifications qu'elle y a apportées ne portent pas atteinte au fond. Elles élargissent la portée du texte à toutes les opérations de rénovation même ne se déroulant pas dans une zone d'aménagement concerté, et tendent à viser le cas où la personne morale chargée de l'opération a concédé la responsabilité de l'opération à un organisme public ou privé.

Ces modifications paraissent devoir être adoptées.

En ce qui concerne la seconde partie, le texte adopté en deuxième lecture par l'Assemblée Nationale constitue un compromis entre la rédaction initiale de l'Assemblée et celle du Sénat.

Le texte initial de l'Assemblée Nationale permettait aux commerçants et artisans locataires installés dans un immeuble devant être démoli, d'être indemnisés avant l'acte portant transfert de propriété de cet immeuble à la collectivité rénovatrice, lorsqu'ils justifient d'un préjudice causé par la réduction des facteurs locaux de commercialité.

L'indemnisation était accordée par décision individuelle de l'autorité municipale. Elle entraînait la résiliation de plein droit du bail liant au propriétaire des murs le commerçant locataire, et obligeant ce dernier à quitter les lieux, à renoncer à tout droit de priorité pour sa réinstallation et à ne pas se réinstaller dans le périmètre de rénovation tant que les titulaires du droit de priorité n'ont pas exercé ce droit.

Tout en remaniant profondément ce texte en la forme, le Sénat y avait apporté trois modifications essentielles, dont seules les deux premières ont été retenues par l'Assemblée Nationale.

La première consistait à en étendre le bénéfice aux commerçants propriétaires de murs où est installé leur fonds. Rien, en

effet, ne justifiait la discrimination dont ils étaient victimes au profit des seuls commerçants locataires.

La seconde tendait à exclure tout arbitraire dans son application, en accordant aux intéressés un droit à indemnisation non subordonné à des décisions individuelles du maire, du président de la communauté urbaine, ou du préfet de Paris, qui auraient pu indemniser les uns et ne pas indemniser les autres.

La troisième modification adoptée par le Sénat concernait les propriétaires des murs, auxquels le texte interdit de relouer leur local, si ce n'est sous la forme de conventions d'occupation précaire. Si l'expropriation n'intervient que longtemps après le départ du locataire, et si aucune convention d'occupation précaire n'a pu être conclue, il est bien évident que le propriétaire subit un préjudice considérable, car il continue à supporter toutes les charges afférentes à l'immeuble, sans en retirer aucun revenu.

Aussi le Sénat a-t-il prévu la possibilité pour le propriétaire d'obtenir, lors de l'expropriation, une indemnité compensatrice des pertes de loyers subies. Cette dernière solution a été écartée par l'Assemblée Nationale. Il paraît, cependant, difficile de se désintéresser du problème posé par la situation du propriétaire. Aussi votre commission vous propose-t-elle une autre solution, tendant à permettre au propriétaire de faire acquérir son local par l'organisme chargé de la rénovation, lorsqu'il ne peut plus tirer de ce local un revenu normal. Cette solution présente l'avantage de ne pas augmenter les charges publiques, puisque, de toute façon, il s'agit d'un immeuble devant être exproprié en vue de sa démolition.

Il convient, cependant, de prévoir le cas où l'organisme chargé de la rénovation ne procéderait pas effectivement à l'acquisition : dans cette hypothèse, il semble nécessaire d'en revenir à l'octroi au propriétaire, lors de l'expropriation, d'une indemnité compensatrice de la perte de loyers subie. Il semble, en outre, nécessaire d'apporter au cinquième alinéa de l'article 4 un amendement tendant à remplacer les mots : « avant que les bénéficiaires du droit de priorité n'aient exercé leur droit », par les mots : « avant que les bénéficiaires du droit de priorité n'aient été appelés à exercer leur droit ». Il peut, en effet, se produire que l'un ou plusieurs d'entre eux ne souhaitent pas exercer effectivement le droit de priorité, qui leur est reconnu.

Le Sénat avait, d'autre part, introduit dans la proposition de loi un article 7 bis (nouveau) qui tendait à compléter l'ordonnance du 22 septembre 1967 relative aux marchés d'intérêt national.

Aux termes de cet article, le locataire commerçant qui, en raison d'une décision d'interdiction, doit cesser son activité dans le local loué, peut mettre fin au bail sans indemnité au profit du propriétaire, à condition de l'en avertir au moins trois mois à l'avance.

Cette disposition tendait à combler une lacune : en effet, certains commerçants frappés d'une décision d'interdiction d'exercer leur commerce dans le périmètre de l'ancien marché, se croient, de ce seul fait, libérés de toute obligation vis-à-vis du propriétaire, et quittent les lieux sans même l'en avertir et lui restituer les clefs. Il semblait, dès lors, indispensable de préciser dans quelles conditions il est mis fin aux rapports contractuels entre les parties, et, lors de l'examen en première lecture par le Sénat, M. le Secrétaire d'Etat au Logement avait accepté l'amendement présenté par votre commission.

Ainsi, n'est-ce pas sans surprise que votre rapporteur a constaté que, à l'Assemblée Nationale, M. le Secrétaire d'Etat au Logement a demandé et obtenu la suppression du même article 7 *bis*.

Les motifs invoqués à l'appui de cette suppression ne sont pas moins surprenants que cette soudaine volte-face : en effet, selon M. le Secrétaire d'Etat au Logement, ce texte devait être écarté parce qu'il crée une inégalité entre les propriétaires dont le locataire serait parti avant la publication de la loi nouvelle et ceux dont les locataires partiront après cette publication.

Or, n'est-il pas évident que cet argument pourrait être invoqué à l'encontre de toute mesure nouvelle, quelle qu'elle soit et dans quelque domaine que ce soit ? Si l'on suivait M. le Secrétaire d'Etat, aucune loi ne devrait plus jamais être votée ; il en résulterait en effet une inégalité entre ceux qui bénéficieront de la loi nouvelle et ceux qui ont dû subir la loi ancienne, pourtant moins bonne, par hypothèse même, puisque le Parlement a cru devoir la changer.

Pour toutes ces raisons, votre commission vous propose par voie d'amendement, de rétablir cet article 7 *bis*.

*
* * *

Sous le bénéfice de ces observations et sous réserve de ces amendements, votre rapporteur vous demande d'adopter la présente proposition de loi, adoptée en deuxième lecture par l'Assemblée Nationale.

TABLEAU COMPARATIF

Article premier.

..... Supprimé

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture.	Texte adopté par le Sénat.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.	Propositions de la commission.
<p style="text-align: center;">Art. 2.</p> <p>Toute aliénation par appartements d'un immeuble est interdite, hors les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> — immeuble non visé par le ou les arrêtés préfectoraux de cessibilité ; — immeuble à restaurer dans les conditions prévues par les articles premier, 3 et 4 du décret susvisé du 31 décembre 1958 ; — immeuble rénové, restauré ou remis en état en application des dispositions du décret précité. <p>Dans les cas ci-dessus énumérés, l'aliénation sera toutefois soumise à l'autorisation préalable du préfet, qui sera donnée selon des modalités déterminées par décret.</p> <p>En outre, l'interdiction prévue à l'alinéa premier ne s'applique pas dans le cas du partage en nature d'un immeuble indivis par suite de l'ouverture d'une succession ou d'une dissolution de communauté.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 2.</p> <p>Il est inséré dans le décret n° 58-1465 du 31 décembre 1958 relatif à la rénovation urbaine un article 4 bis ainsi rédigé :</p> <p>« Art. 4 bis. — A compter de la fixation du périmètre de rénovation par la décision administrative portant création de la zone, toute vente par appartements de bâtiments situés dans ledit périmètre est subordonnée à une autorisation du préfet.</p> <p>« Lorsqu'il s'agit de bâtiments satisfaisant aux normes minimales définies par le décret n° 68-976 du 9 novembre 1968, cette autorisation ne peut être refusée que si ces bâtiments doivent être acquis ou expropriés conformément au plan d'aménagement de la zone. »</p>	<p style="text-align: center;">Art. 2.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>« Art. 4 bis. —</p> <p>... rénovation par décision administrative, toute vente par appartements...</p> <p>... si ces bâtiments figurent sur la liste des bâtiments à démolir dressée par le préfet en application de l'article 3 ci-dessus. »</p>	<p style="text-align: center;">Art. 2.</p> <p>Conforme.</p>
<p style="text-align: center;">Art. 3.</p> <p>Il est créé, à l'intérieur du périmètre des zones visées à l'article premier, un droit de préemption qui s'exerce dans les conditions prévues par les articles 8, 9 et 11 de la loi n° 62-848 du</p>	<p style="text-align: center;">Art. 3.</p> <p>Il est inséré dans le décret susvisé n° 58-1465 du 31 décembre 1958 un article 4 ter ainsi rédigé :</p> <p>« Art. 4 ter. — Tout propriétaire d'un bâtiment à qui l'autorisation visée à l'arti-</p>	<p style="text-align: center;">Art. 3.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>« Art. 4 ter. — Tout propriétaire...</p>	<p style="text-align: center;">Art. 3.</p> <p>Conforme.</p>

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

26 juillet 1962 relative au droit de préemption dans les zones à urbaniser en priorité et les zones d'aménagement différé.

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

Texte adopté par le Sénat.

cle précédent a été refusée peut offrir à la personne morale chargée de l'opération d'acquérir son bien à un prix fixé à l'amiable ou, à défaut, par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

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

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

Art. 3 bis (nouveau).

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

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

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

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

... de l'opération ou à celle qui en a pris l'initiative d'acquérir...

... personne morale visée à l'alinéa précédent doit...

Alinéa sans modification.

Art. 3 bis.

Alinéa sans modification.

« Art. 7 bis. —

... le propriétaire en application de l'article 4 ter ne fait pas obstacle...

« Lorsque l'indemnité ou le prix est, à défaut d'accord amiable, fixé par...

**Propositions
de la commission.**

Art. 3 bis.

Conforme.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.

Art. 4.

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

Pour en bénéficier, le locataire doit :

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

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

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

A l'expiration du délai d'un mois prévu à l'article 25 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 modifiée, portant réforme

Texte adopté par le Sénat.

Art. 4.

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

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

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

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

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.

Art. 4.

Alinéa sans modification.

« Art. 9 bis. — L'indemnisation des commerçants et artisans afférente à l'activité qu'ils exercent dans un immeuble devant être acquis ou exproprié en vue de sa démolition, doit, sur leur demande, intervenir avant l'acte portant transfert de propriété. Cette indemnisation obéit pour le surplus au régime des indemnités d'expropriation.

« Pour en bénéficier l'intéressé doit :

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

« 2° S'engager à cesser son activité et, s'il est locataire, à quitter les lieux dès le versement de l'indemnité et à ne pas se réinstaller à l'intérieur du périmètre de la zone avant que les bénéficiaires du droit de priorité visé à l'article 9 ci-dessus n'aient exercé leur droit.

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

« A l'expiration du délai d'un mois prévu à l'article 25 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 modifiée portant réforme

Propositions
de la commission.

Art. 4.

Conforme, sauf...

... n'aient été appelés
à exercer leur droit.

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

des règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique, les dispositions dudit article sont applicables à la requête du maire ou du président du conseil de la communauté urbaine et, en ce qui concerne la ville de Paris, du préfet de Paris.

Art. 5.

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

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

Texte adopté par le Sénat.

taller à l'intérieur dudit périmètre avant que les bénéficiaires du droit de priorité visé à l'article 9 du présent décret n'aient été appelés à exercer leur droit. »

Art. 5.

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

« Art. 9 *ter*. — A partir de la décision administrative portant création de la zone, les locaux à usage commercial, industriel ou artisanal figurant sur la liste des bâtiments à démolir dressée par le préfet, en application de l'article 3 ci-dessus, ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaire sans préjudice du renouvellement des baux antérieurs. »

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

des règles relatives à l'expropriation les dispositions dudit article sont applicables. »

Art. 5.

Alinéa sans modification.

« Art. 9 *ter*. — *Les locaux libérés dans les conditions prévues à l'article précédent, s'ils figurent sur la liste des bâtiments à démolir dressée par le préfet en application de l'article 3 du décret précité, ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaire.*

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

**Propositions
de la commission.**

Art. 5.

Alinéa sans modification.

« Art. 9 *ter*. — Les locaux...

... d'occupation précaire. Lorsque, de ce fait, le propriétaire ne retire pas du local libéré un revenu normal, il a la faculté de demander à la personne morale chargée de l'opération ou en ayant pris l'initiative, d'acquérir la propriété de ce local. En cas de refus, ou d'absence de réponse dans les six mois de la demande, il peut obtenir, lors de l'expropriation, une indemnité compensatrice de la perte de loyer qu'il a subie.

Alinéa sans modification.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture.	Texte adopté par le Sénat.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.	Propositions de la commission.
<p>Art. 6.</p> <p>Les locataires qui auront bénéficié des dispositions du premier alinéa de l'article 4 ci-dessus ne pourront se prévaloir du droit de priorité institué par les premier et troisième alinéas de l'article 9 du décret précité n° 58-1465 du 31 décembre 1958 relatif à la rénovation urbaine.</p>	<p>Art. 6.</p> <p>Il est inséré dans le décret susvisé n° 58-1465 du 31 décembre 1958 un article 9 <i>quater</i> ainsi rédigé :</p> <p>« Art. 9 quater. — Lorsque le locataire d'un local à usage commercial, industriel ou artisanal compris dans le périmètre de la zone de rénovation justifie d'une diminution des facteurs locaux de commercialité résultant directement de l'opération de rénovation, il peut mettre fin au bail sans indemnité au profit du propriétaire quelle que soit la durée restant à courir, à condition d'en informer le propriétaire par acte extra-judiciaire au moins trois mois à l'avance.</p> <p>« Lors de leur expropriation, la valeur des locaux ainsi libérée est fixée, par dérogation aux dispositions du I de l'article 21 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958, d'après leur situation d'occupation commerciale au jour de la décision administrative portant création de la zone. Toutefois, le propriétaire peut obtenir une indemnité compensatrice de la perte de loyer qu'il a subie, dans la mesure où la résiliation lui a causé un préjudice. »</p>	<p><i>notification prévue à l'avant-dernier alinéa de l'article précédent. »</i></p> <p>Art. 6.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>« Art. 9 quater. — Les locataires qui auront bénéficié des dispositions du premier alinéa de l'article 4 ci-dessus ne pourront se prévaloir du droit de priorité institué par les premier et troisième alinéas de l'article 9 ci-dessus. »</p>	<p>Art. 6.</p> <p>Conforme.</p>
<p>Art. 7.</p> <p>..... Supprimé</p>			

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

Art. 8.

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

Texte adopté par le Sénat.

Art. 7 bis (nouveau).

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

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

Art. 8.

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

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

Art. 7 bis.

Supprimé.

Art. 8.

... a déjà été définitivement fixé.

Pour ces zones les dispositions de l'article 4 ne sont applicables que dans le ou les secteurs opérationnels délimités par le préfet.

Dans tous les autres cas les dispositions de la présente loi s'appliquent à compter de la déclaration d'utilité publique.

**Propositions
de la commission.**

Art. 7 bis.

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

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

Art. 8.

Conforme.

AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

Art. 4.

Amendement : Rédiger comme suit la fin du 5^e alinéa de l'article 4 :

« ... avant que les bénéficiaires du droit de priorité visé à l'article 9 ci-dessus n'aient été appelés à exercer leur droit. »

Art. 5.

Amendement : Compléter *in fine* le 2^e alinéa de l'article 5 par les dispositions suivantes :

« Lorsque, de ce fait, le propriétaire ne retire pas du local libéré un revenu normal, il a la faculté de demander à la personne morale chargée de l'opération ou en ayant pris l'initiative, d'acquérir la propriété de ce local. En cas de refus, ou d'absence de réponse dans les six mois de la demande, il peut obtenir, lors de l'expropriation, une indemnité compensatrice de la perte de loyer qu'il a subie. »

Art 7 bis.

Amendement : Rétablir cet article dans la rédaction adoptée en première lecture par le Sénat, qui était la suivante :

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

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

PROPOSITION DE LOI

(Texte adopté en deuxième lecture par l'Assemblée Nationale.)

Article premier.

. (Supprimé par les deux Assemblées.)

Art. 2.

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

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

« Lorsqu'il s'agit de bâtiments satisfaisant aux normes minimales définies par le décret n° 68-976 du 9 novembre 1968, cette autorisation ne peut être refusée que si ces bâtiments figurent sur la liste des bâtiments à démolir dressée par le préfet en application de l'article 3 ci-dessus. »

Art. 3.

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

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

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

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

Art. 3 *bis*.

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

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

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

Art. 4.

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

« Art. 9 *bis*. — L'indemnisation des commerçants et artisans afférente à l'activité qu'ils exercent dans un immeuble devant être acquis ou exproprié en vue de sa démolition doit, sur leur demande, intervenir avant l'acte portant transfert de propriété. Cette indemnisation obéit, pour le surplus, au régime des indemnités d'expropriation.

« Pour en bénéficier, l'intéressé doit :

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

« 2° S'engager à cesser son activité et, s'il est locataire, quitter les lieux dès le versement de l'indemnité et à ne pas se réinstaller

à l'intérieur du périmètre de la zone avant que les bénéficiaires du droit de priorité visé à l'article 9 ci-dessus n'aient exercé leur droit.

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

« A l'expiration du délai d'un mois prévu à l'article 25 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 modifiée portant réforme des règles relatives à l'expropriation, les dispositions dudit article sont applicables. »

Art. 5.

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

« Art. 9 *ter*. — Les locaux libérés dans les conditions prévues à l'article précédent, s'ils figurent sur la liste des bâtiments à démolir dressée par le préfet en application de l'article 3 ci-dessus, ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaire.

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

Art. 6.

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

« Art. 9 *quater*. — Les locataires qui auront bénéficié des dispositions du premier alinéa de l'article 4 ci-dessus ne pourront se prévaloir du droit de priorité institué par les premier et troisième alinéas de l'article 9 ci-dessus. »

Art. 7.

. (Supprimé par les deux Assemblées.)

Art. 7 bis.

..... Supprimé

Art. 8.

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

Pour ces zones, les dispositions de l'article 4 ne sont applicables que dans le ou les secteurs opérationnels délimités par le préfet.

Dans tous les autres cas, les dispositions de la présente loi s'appliquent à compter de la déclaration d'utilité publique.