

adopté

SÉNAT

14 décembre 1964.

1^{re} SESSION ORDINAIRE DE 1964-1965

PROJET DE LOI

instituant le bail à construction

et relatif aux opérations d'urbanisation.

(Texte définitif.)

Le Sénat a adopté sans modification, en deuxième lecture, le projet de loi adopté avec modification par l'Assemblée Nationale, en deuxième lecture, dont la teneur suit :

Voir les numéros :

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

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

2^e lecture : 34 et 49 (1964-1965).

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 qui en reste garant.

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

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 fractions

d'immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tels immeubles.

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

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

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

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

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

Art. 6.

Les servitudes passives, autres que celles visées au quatrième alinéa de l'article 3, privilèges, hypothèques ou autres charges nées du chef du preneur et, notamment, les baux et titres d'occupa-

tion de toute nature portant sur les constructions, s'éteignent à l'expiration du bail.

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

Art. 7.

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

Art. 8.

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

TITRE II

Des opérations d'urbanisation.

CHAPITRE PREMIER

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

Art. 9.

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

Art. 10.

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

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

Art. 11.

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

Art. 12.

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 brut qu'il produisait un an avant l'ouverture de l'enquête précédant la déclaration d'utilité publique sauf à tenir compte, s'il y a lieu, des majorations ou diminutions de loyers qui résulteraient, soit de l'application de dispositions législatives ou réglementaires, soit de stipulations insérées dans des contrats conclus ou modifiés avant ladite date.

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

Art. 14.

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

Art. 15.

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.

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

Art. 17.

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

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

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

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

Art. 18.

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

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

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

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

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 10 ci-dessus est déterminée conformément aux règles applicables en matière d'expropriation. La consistance des biens est fixée à la date de l'arrêté autorisant la prise de possession.

Art. 20.

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

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

— soit demander l'expropriation de ses immeubles.

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

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

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

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

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

Art. 21.

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. 22.

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

Les créanciers dont les droits ont été régulièrement inscrits sur l'immeuble apporté, soit avant la publication de l'acte d'apport au Bureau des hypothèques, soit postérieurement à ladite publication en ce qui concerne les privilèges conservés selon

les prescriptions des articles 2108 et 2109 du Code civil, peuvent exiger que les parts soient nanties à leur profit.

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

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

Art. 23.

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

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

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

La société cède à la collectivité publique les immeubles destinés à la réalisation d'emprises publiques. Le prix est déterminé comme il est dit à l'article 24 ci-après.

Après compensation des cessions susvisées, le solde est réglé en espèces. Toutefois, si le solde est positif pour la collectivité publique, la société civile peut exiger que l'Etat, la collectivité ou l'éta-

blissement public lui fassent apport de la part des immeubles de leur domaine privé de la valeur desquels elle serait redevable après la compensation ci-dessus visée.

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

Art. 24.

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. 25.

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

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

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

Si le prix du bail est stipulé payable en espèces, le loyer est égal à l'intérêt au taux légal en matière civile de la valeur des immeubles fixée comme il est dit au premier alinéa de l'article 24, majorée éventuellement du montant de la taxe de régularisation des valeurs foncières. Il est indexé sur les loyers que produisent les constructions réalisées sur les superficies faisant l'objet du bail.

Dans le cas prévu à l'alinéa précédent, le loyer peut être majoré pour réaliser, sur la durée du bail, le transfert au concessionnaire de la propriété des terrains. Les dispositions du présent alinéa sont

obligatoires lorsque le concessionnaire est un organisme d'habitations à loyer modéré construisant en vue de la location.

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

A défaut d'accord dans un délai de six mois à dater de l'acceptation de sa désignation par le concessionnaire, les parties sont réputées avoir opté pour le mode de rémunération prévu au deuxième alinéa du présent article, à moins que le concessionnaire ne demande à acquérir le terrain conformément aux dispositions de l'article 24. Si le désaccord porte sur la durée du bail ou sur le montant de la contrepartie accordée à la société civile, cette durée et ce montant sont fixés par le tribunal de grande instance.

TITRE III

Dispositions fiscales.

Art. 26.

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° (premier 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. 27.

I. — Lorsque le prix du bail consiste, en tout ou partie, dans la remise d'immeubles ou de titres dans les conditions prévues au premier alinéa de

l'article 5 de la présente loi, le bailleur peut demander que le revenu représenté par la valeur de ces biens calculée d'après le prix de revient soit réparti, pour l'établissement de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, de la taxe complémentaire ou de l'impôt sur les sociétés, sur l'année ou l'exercice au cours duquel lesdits biens lui ont été attribués et les quatorze années ou exercices suivants.

En cas de cession des biens, la partie du revenu visé à l'alinéa précédent qui n'aurait pas encore été taxée est rattachée aux revenus de l'année ou de l'exercice de la cession. Pour l'établissement de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, le cédant pourra, toutefois, demander le bénéfice des dispositions de l'article 163 du Code général des impôts.

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

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

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

due sur une valeur réduite en fonction de la durée du bail dans des conditions qui seront fixées par décret.

Art. 28.

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 bénéfices 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 24 et au troisième alinéa de l'article 25 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.

V. — Les actes de constitution, d'augmentation de capital, de prorogation, de dissolution et de partage des sociétés civiles visées à l'article 20

ci-dessus sont enregistrés au droit fixe de 50 F et sont dispensés de la taxe de publicité foncière.

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

Art. 29.

En cas d'inobservation des prescriptions du deuxième alinéa de l'article 24 et du troisième alinéa de l'article 25 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. 30.

I. — Quelle que soit l'affectation des locaux à édifier, le bail à construction est exonéré de la taxe sur la valeur ajoutée ainsi que de la taxe de publicité foncière et soumis au droit d'enregistre-

ment dans les mêmes conditions que les baux à durée limitée d'immeubles n'ayant pas le caractère de biens ruraux. Toutefois, pour le calcul dudit droit, il est fait abstraction de la valeur du droit de reprise des constructions, lorsque celles-ci doivent devenir la propriété du bailleur en fin de bail.

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

TITRE IV

Art. 31.

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

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

Délibéré, en séance publique, à Paris, le
4 décembre 1964.

Le Président,

Signé : Amédée BOUQUEREL.