

# PROJET DE LOI

MODIFIÉ PAR LE SÉNAT

*instituant le bail à construction  
et relatif aux opérations d'urbanisation.*

---

*Le Sénat a modifié en première lecture, le projet de loi, adopté par l'Assemblée Nationale, en première lecture, dont la teneur suit :*

## TITRE PREMIER

**Du bail à construction.**

**Articles premier et 2.**

. . . . . Conformes . . . . .

---

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (2<sup>e</sup> législ.) : 909, 1009, 1027, 1039 et In-8° 260.  
Sénat : 327 (1963-1964) et 9 (1964-1965).

**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.

Le preneur peut conférer les servitudes passives indispensables au programme convenu au bail.

**Art. 4.**

. . . . . Conforme . . . . .

**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 revi-

sable par périodes triennales comptées à partir de l'achèvement des travaux.

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.

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.

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

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

## Art. 6.

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

### 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. Il peut l'être aussi à la demande du bailleur si les travaux de reconstruction ne sont pas entrepris dans un délai de deux ans à compter du sinistre et poursuivis sans interruption.

### Art. 8.

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

## 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.

. . . . . Conforme . . . . .

##### Art. 10.

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.

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

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

##### 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, qu'ils soient propriétaires ou bénéficiaires d'un titre régulier, n'aient été relogés.

### Art. 12.

. . . . . Conforme . . . . .

### 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 équivalant à celui que l'immeuble aurait pu produire s'il avait fait l'objet d'une location. Ce revenu est calculé dans les conditions prévues à l'alinéa précédent.

**Art. 14.**

Les contestations relatives à l'application des articles 11, 12 et 13 ci-dessus sont portées devant le président du tribunal de grande instance.

**Art. 15.**

. . . . . Conforme . . . . .

**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 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.

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, 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.

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

## 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 notification de la désignation du concessionnaire et la fixation du cahier des charges visées 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.

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 et 21 bis.

..... Conformes. ....

#### Art. 22.

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

— soit entrer dans la société civile en lui faisant apport des immeubles de son domaine privé qui

sont compris dans le périmètre visé à l'article 10 ci-dessus et qui ne sont pas destinés à la réalisation d'emprises publiques ;

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

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

Après compensation des cessions susvisées, le solde est réglé en espèces. Si ce solde est bénéficiaire au profit de la société civile, il est partagé entre les associés en proportion de leurs apports. Dans le cas contraire, la société civile peut exiger que l'Etat, la collectivité ou l'établissement public lui fassent apport de la part des immeubles de leur domaine privé de la valeur desquels elle serait redevable après la compensation ci-dessus visée.

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 terrains cédés, la société reçoit des immeubles bâtis estimés à leur prix de revient et qui sont attribués aux associés en représentation de leurs droits.

#### Art. 24.

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

Si le prix du bail est stipulé payable en tout ou en partie par la remise d'immeubles bâtis ou de fractions d'immeubles bâtis 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.

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 conformé-

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

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

A défaut d'accord dans un délai de six mois à dater de l'acceptation de sa désignation par le concessionnaire, les parties sont réputées avoir opté 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. 24 bis (nouveau).

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

### TITRE III

#### Dispositions fiscales.

##### Art. 25.

..... Conforme .....

##### Art. 26

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

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

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

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

#### Art. 28.

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

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.

. . . . . Conforme . . . . .

## TITRE IV

### Art. 30.

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

Délibéré, en séance publique, à Paris, le 29 octobre 1964.

*Le Président,*

*Signé : Amédée BOUQUEREL.*