

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1966-1967

Annexe au procès-verbal de la séance du 26 novembre 1966.

RAPPORT

FAIT

au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1), sur la proposition de loi, ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, tendant à permettre la suppression du régime juridique auquel sont soumis certains terrains communaux, notamment ceux dénommés « parts de marais » ou « parts ménagères »,

Par M. Jean GEOFFROY,

Sénateur.

Mesdames, Messieurs,

Il existe, dans plusieurs régions de France, des droits exclusifs de jouissance s'exerçant sur des biens communaux au profit de certains habitants de la commune.

(1) Cette commission est composée de : MM. Raymond Bonnefous, président ; Pierre de La Gontrie, Marcel Prélot, Marcel Champeix, vice-présidents ; Gabriel Montpied, Jean Sauvage, Modeste Zussy, secrétaires ; Octave Bajeux, Paul Baratgin, Pierre Bourda, Robert Bruyneel, Robert Chevalier, Louis Courroy, Etienne Dailly, Jean Deguise, Emile Dubois, Michel Durafour, Fernand Esseul, Paul Favre, Pierre de Félice, Pierre Garet, Jean Geoffroy, Paul Guillard, Baudouin de Hauteclocque, Léon Jozeau-Marigné, Edouard Le Bellegou, Pierre Marcilhacy, Paul Massa, Marcel Molle, Lucien De Montigny, Louis Namy, Jean Nayrou, Camille Vallin, Fernand Verdeille, Joseph Voyant.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (2^e législ.) : 1925, 1967 et in-8° 541.

Sénat : 263 (1965-1966).

I. — Les origines historiques.

Initialement, ces terrains étaient marécageux (d'où l'appellation « parts de marais ») et servaient de pâturages collectifs sur lesquels les habitants pouvaient conduire leurs troupeaux. Mais au cours du XVIII^e siècle, sous l'influence des physiocrates, les plus riches des habitants, qui seuls avaient les moyens d'assurer le drainage de ces terrains, en demandèrent le lotissement, afin de les transformer en terres de culture et d'en augmenter ainsi le rendement.

Cette initiative se heurta à l'opposition des paysans pauvres. Les droits des défricheurs n'étant pas clairement définis, de multiples procès eurent lieu. Une série de décisions du Conseil du Roi mit fin à ces difficultés dans les différentes provinces où elles s'étaient produites :

- province des Trois-Evêchés (édit de juin 1769) ;
- généralités d'Auch et de Pau (arrêts du conseil des 28 octobre 1771 et 9 mai 1773) ;
- duché de Bourgogne et ses dépendances : Mâconnais, Auxerrois, pays de Gex et Bugey (édit de janvier 1774) ;
- Flandre (lettres patentes du 27 mars 1777) ;
- Artois (lettres patentes du 15 novembre 1779).

Les partages de communaux déjà intervenus étaient confirmés et de tels partages étaient autorisés pour l'avenir.

Mais, en même temps, les droits des apportionnés étaient étroitement limités, avec certaines variantes selon les provinces.

C'est ainsi qu'en Flandre ces droits n'ont qu'un caractère viager, alors qu'en Artois ils sont transmissibles par voie héréditaire, mais seulement en ligne directe et avec application du droit d'aînesse et du privilège de masculinité. Ailleurs, ils sont, semble-t-il, cessibles sous certaines conditions.

D'une manière générale, seules peuvent détenir une part les personnes domiciliées dans la commune et y tenant feu ou ménage séparé (d'où l'appellation « portion ménagère »), et nul chef de famille ne peut détenir plus d'une part. Enfin, lorsqu'une part devient vacante, elle fait retour à la commune, qui doit l'attribuer à un autre bénéficiaire.

Comme en matière féodale, il y a là démembrement du droit initial de la commune : celle-ci conserve le *domaine éminent*, le *domaine utile* étant attribué à l'apportionné.

Le partage des communaux en propriétés individuelles fut ordonné par l'Assemblée législative (décret du 14 août 1792) et par la Convention (loi du 10 juin 1793).

Mais, dans nombre de cas, les assemblées villageoises prévues par ces textes ne se réunirent pas ou, si elles se réunirent effectivement, ne modifièrent pas le régime existant, en raison de la résistance des habitants non lotis.

Cette faculté a d'ailleurs été rapidement ôtée aux assemblées villageoises par les lois du 21 prairial an IV et du 2 prairial an V, qui ont décidé de surseoir à l'application de la loi du 10 juin 1793, la première à titre provisoire, la seconde à titre définitif.

Ainsi, pendant toute la Révolution, le statut ancien des parts de marais est resté inchangé. Il était contraire à l'esprit du droit révolutionnaire. Mais il n'avait pas été formellement aboli par les assemblées villageoises, à l'époque où elles en avaient le pouvoir et, par conséquence, il devait être considéré comme toujours en vigueur.

Les communautés sortaient finalement victorieuses de la tourmente ; malgré les prétentions des apportionnés, elles avaient sauvegardé l'essentiel des droits qui leur avaient été reconnus.

Cette victoire fut consacrée par les Consuls. Un de leurs arrêts en date du 9 fructidor an X, relatif au partage des marais de l'ancienne province d'Artois, précisait que : « l'arrêt du Conseil d'Etat du 25 février 1779 sera exécuté selon sa forme et teneur ».

Leur décret du 9 brumaire an XIII (31 octobre 1804) corrobora cette décision. L'article 1^{er} de ce décret stipulait en effet que : « les communautés d'habitants qui, n'ayant pas profité du bénéfice de la loi du 10 juin 1793 relative au partage des communaux, ont conservé après publication de cette loi le mode de jouissance de leurs biens communaux, continueront de jouir de la même manière desdits biens ».

L'ancien droit qui, au XIX^e siècle, n'avait plus, en règle générale, qu'un intérêt historique, est ainsi resté, en ce qui concerne les parts de marais, un droit vivant, et le Conseil d'Etat n'a pu que veiller à sa stricte application.

II. — Les inconvénients de ce régime juridique.

Ce régime juridique est cependant devenu un véritable anachronisme.

Tout d'abord, l'opinion publique n'admet plus depuis longtemps les règles de la dévolution des biens, telles qu'elles résultaient de notre ancien droit. Le droit d'aînesse et le privilège de masculinité, qui président toujours à la dévolution de certaines parts de marais, heurtent d'autant plus violemment les sentiments des portionnaires que ces derniers sont très souvent propriétaires dans la même commune de fonds soumis aux règles modernes de dévolution des biens. Quant un portionnaire meurt, ses héritiers n'acceptent que très difficilement les règles, à leurs yeux périmées, qui régissent la dévolution du lot devenu vacant. De là de multiples procès entre les cohéritiers. Des règles de dévolution plus conformes à l'opinion commune permettraient sans doute d'éviter bon nombre de ces conflits.

En second lieu, le démembrement du droit de propriété que consacre le statut des parts de marais fait de ces dernières des biens définitivement inaliénables ; ni les portionnaires, ni les communes ne peuvent aliéner les lots. Cette situation présente de multiples inconvénients. Il est, par exemple, choquant d'interdire à une commune d'échanger des parts de marais contre un terrain qui lui est nécessaire pour édifier des bâtiments d'utilité publique : école, hôpital, etc.

Enfin, le statut actuel des parts de marais rend difficile la construction d'habitations sur ces terrains. Les droits des allotis, viagers, ou susceptibles de faire retour à la commune en l'absence de descendants directs des portionnaires, ne sauraient comprendre, en effet, celui d'édifier sur les lots des constructions durables.

Certaines préfectures, dont notamment celle du Pas-de-Calais, ont bien toléré, à certaines époques, que les maires délivrent des permis de construire sur les portions ménagères. Mais les constructeurs, ne pouvant produire les titres de propriété des terrains d'assise de leurs habitations, rencontraient des difficultés pour obtenir des prêts du Crédit foncier ou des sociétés de crédit immobilier. Aussi, pour éviter toutes contestations ultérieures, l'administration préfectorale a cru devoir interdire aux maires d'octroyer

des permis de construire sur les portions ménagères (circulaire du préfet du Pas-de-Calais aux maires de son département n° 68683 en date du 13 septembre 1957).

Mais le raidissement de l'administration a rendu plus manifestes les multiples inconvénients qui résultent de cette décision en matière de construction. D'un côté, les bâtiments construits sur les marais l'ont été illégalement ; leur démolition peut être ordonnée par voie judiciaire à la première contestation. Les nombreux ménages installés dans ces bâtiments — 130 environ dans la seule commune d'Auchy-les-Mines — sont ainsi placés dans une situation précaire. D'un autre côté, l'interdiction d'utiliser les parts de marais pour la construction et de les remembrer et lotir en vue de l'aménagement de nouveaux quartiers d'habitations compromet le développement normal des agglomérations.

De même, certains échanges de parts de marais par les communes contre d'autres terrains non soumis au même statut, tolérés par l'administration, risquent d'être à tout instant remis en cause devant les juridictions compétentes.

C'est pourquoi, dès 1954, M. Durieux, sénateur du Pas-de-Calais, déposait sur le bureau du Conseil de la République une proposition de résolution (n° 56, année 1954) tendant à inviter le Gouvernement à déposer un projet de loi modifiant le statut des terrains dénommés « parts de marais » ; nous eûmes alors l'honneur de rapporter devant la Commission de la justice du Conseil de la République cette proposition de résolution qui, adoptée par cette Commission, fit l'objet d'un rapport déposé sur le bureau du Conseil de la République le 27 février 1958 (n° 296, session 1957-1958).

Déjà consciente depuis près de dix ans de la nécessité d'abroger le régime juridique auquel sont soumises les « portions ménagères » ou « parts de marais », votre Commission n'a pu qu'approuver dans son principe le texte présenté par M. Maurice Schumann et adopté par l'Assemblée Nationale, sur le rapport de M. Collette.

III. — Le texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Les principes essentiels en sont les suivants :

Tout d'abord, le texte s'applique à tous les droits de jouissance exclusive dérogoires au droit commun et s'exerçant sur des terrains communaux, dans quelque région qu'ils se trouvent (à la différence de la proposition de M. Durieux, qui ne concernait que le département du Pas-de-Calais). Il ne laisse donc en dehors de son champ d'application que les droits de jouissance à caractère collectif, qui s'exercent en particulier sur des forêts et des pâturages communaux.

Aux termes de l'article 1^{er}, le texte a un caractère facultatif, son application étant laissée à la discrétion des communes.

Dans la généralité des cas, il tend à étendre, moyennant indemnité due par la commune, les droits du titulaire du droit de jouissance et ceux de ses ayants cause. Toutefois, s'il s'agit de droits transmissibles héréditairement ou par cession, ou si le titulaire a élevé des constructions, la faculté lui est laissée d'acquérir ou de louer la parcelle sur laquelle s'exerçait son droit.

Enfin, il est précisé qu'en tout état de cause les parcelles devenues vacantes ne pourront être attribuées à un nouveau bénéficiaire.

IV. — Les propositions de votre Commission.

A la suite d'un examen très approfondi de ces dispositions, votre Commission en a retenu l'essentiel. Elle vous propose toutefois un certain nombre de modifications, dont les principales sont les suivantes :

A l'article premier, sur la proposition de M. Bajoux, elle a jugé préférable d'éteindre de plein droit les droits de jouissance n'ayant qu'un caractère viager, l'option n'étant laissée aux communes que pour ceux transmissibles par voie héréditaire ou par voie de cession.

Divers amendements de terminologie vous sont, en outre, proposés aux articles 1^{er} et 2, et par voie de conséquence, à d'autres articles subséquents : les termes « nue-proprieté » et

« usufruit » utilisés par l'Assemblée Nationale paraissent en effet peu adéquats pour qualifier les droits respectifs de la commune et du titulaire qui, on l'a vu ci-dessus, correspondent en réalité aux notions féodales de domaine éminent et de domaine utile. D'autre part, il semble préférable, pour qualifier celui qui détient une part de marais, d'utiliser uniformément la même terminologie dans l'ensemble du texte, l'expression « titulaire du droit de jouissance » paraissant la plus adéquate.

A l'article 3, dans le but d'éviter toute incertitude dans l'esprit des intéressés, votre Commission vous propose d'assurer leur information non seulement par un affichage à la porte de la mairie, mais encore par une notification individuelle.

Aux articles 4 et 5, il lui a semblé équitable de tenir compte non seulement des droits des titulaires de droits de jouissance, mais encore des situations de fait. Il apparaît, en effet, que fréquemment des personnes, même non titulaires de tels droits, ont édifié des constructions sur des parts de marais, ou ont incorporé celles-ci à des exploitations agricoles. Aussi votre Commission vous propose-t-elle d'accorder le droit d'acquérir une parcelle soumise au régime juridique défini ci-dessus à toute personne, même non titulaire du droit de jouissance, qui y a fait édifier à ses frais des constructions. En revanche, il semble inutile de donner le droit d'acquérir aux titulaires du droit de jouissance qui n'exploitent pas leurs parcelles ; celles-ci feront dans tous les cas retour à la commune. Toutefois, au cas où celle-ci déciderait de les louer, un droit de priorité pour cette location sera accordé à l'exploitant, aux termes de la nouvelle rédaction proposée à l'article 8.

De plus, afin d'éviter que, par le jeu des dispositions qui précèdent, la commune ne se trouve privée de la possibilité de récupérer les terrains qui lui sont nécessaires pour la réalisation de travaux d'intérêt général, en particulier en matière d'urbanisme, votre Commission vous demande d'ajouter à l'article 5 un alinéa permettant, dans tous les cas, à la commune de récupérer toutes les parcelles, même construites, qui peuvent lui être utiles, à charge d'indemniser équitablement tous ceux qui subissent de ce fait un préjudice.

D'une manière générale, le problème des indemnités a été entièrement revu par votre Commission qui a regroupé à l'article 9 les différentes dispositions y afférentes, et vous propose

notamment de n'allouer aucune indemnité, si ce n'est celle afférente à l'extinction de leur droit de jouissance, aux personnes auxquelles un bail est consenti par la commune ; il vous est, d'autre part, proposé d'indemniser les titulaires d'un droit de jouissance viager par le versement d'une rente viagère équivalente.

Il semble, au demeurant, qu'une telle conversion d'un droit de jouissance viager en une rente soit déjà intervenue dans certains cas. A la demande de M. Emile Dubois, votre Commission vous propose à ce propos à l'article 11 un amendement qui, tout en régularisant *a posteriori* ces opérations, prévoit l'attribution définitive de ces rentes à la commune au décès de leur bénéficiaire.

Le tableau comparatif ci-après fait apparaître, en regard du texte adopté par l'Assemblée Nationale, les amendements proposés par la Commission.

TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Article premier.

Il peut être mis fin, à tout moment, quelle que soit son origine, au régime juridique auquel sont soumis certains terrains sur lesquels les communes ont au moins le droit de nue-propiété et sur lesquels certains habitants de ces communes sont actuellement fondés à exercer des droits d'usage exclusifs, dérogoatoires au droit commun, soit à titre purement viager, soit que ce droit d'usage soit transmissible par voie héréditaire ou par voie de cession.

La présente loi ne déroge en rien aux dispositions des articles 59 à 81 et 95 à 97 du Code forestier.

Art. 2.

A l'effet de procéder au recensement des parcelles des terrains visés à l'article premier, le maire de chaque commune établit un état indiquant, pour chacune de ces parcelles, sa désignation cadastrale, sa superficie exacte, les nom, prénoms et domicile du bénéficiaire actuel du droit de jouissance et la date à laquelle ce droit a été acquis ; il est également précisé si ce droit a été acquis à titre purement viager ou s'il est transmissible par voie héréditaire ou par voie de cession, et il est fait mention des droits réels et des locations éventuellement créés ou consentis par les intéressés ou par leurs auteurs.

Art. 3.

Cet état, arrêté et visé par le maire, est ensuite soumis à l'examen du conseil municipal dont la délibération deviendra exécutoire dans les conditions fixées à l'article 47 du Code de l'administration communale.

Propositions de la Commission.

Article premier.

Il peut être mis fin à tout moment, quelle que soit son origine, au régime juridique auquel sont soumis certains terrains *communaux* sur lesquels certains habitants *sont titulaires de droits de jouissance* exclusifs, dérogoatoires... (le reste de l'alinéa sans changement).

Lorsqu'il s'agit de droits de jouissance n'ayant qu'un caractère viager, ils prennent fin à la date de la publication de la présente loi.

Alinéa conforme.

Art. 2.

A l'effet de...

... et
domicile du *titulaire* actuel...

... ou par leurs auteurs.

Art. 3.

Cet état, arrêté et visé par le maire, est ensuite soumis à l'examen du conseil municipal. *Lorsqu'il n'est pas mis fin de plein droit en application de l'alinéa 2 de l'article premier au régime juridique défini audit article, le conseil municipal*

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Il sera, en outre, publié et affiché pendant deux mois au moins en tous lieux utiles, et notamment à la porte de la mairie.

Pendant la durée de cet affichage, tout intéressé pourra formuler par écrit ses observations ou réclamations, sur lesquelles il sera statué par le conseil municipal.

Un nouvel état, tenant compte des décisions du conseil municipal sur les réclamations éventuelles, aura, à la date de son affichage effectué conformément aux deuxième alinéa du présent article, un caractère définitif. Il ne pourra être contesté que devant les juridictions compétentes.

Art. 4.

A la date de l'affichage de l'état prévu à l'alinéa 4 de l'article précédent, et sauf convention contraire entre la commune et le titulaire du droit de jouissance, l'entière propriété des parcelles sur lesquelles ledit droit n'existe qu'à titre purement viager est attribuée à la commune ; ces parcelles font partie du domaine privé de celle-ci.

Le ou les détenteurs du droit de jouissance ont toutefois le droit de recueillir les fruits et récoltes de l'année culturale en cours.

Ils sont indemnisés, à défaut d'accord amiable, comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. L'indemnité couvre le préjudice matériel, direct et certain subi par les intéressés.

Propositions de la Commission.

décide s'il y sera mis fin. La délibération deviendra exécutoire dans les conditions fixées à l'article 47 du Code de l'administration communale.

L'état est publié et affiché, pendant deux mois au moins à la porte de la mairie, ainsi qu'en tous lieux utiles. Il est, en outre, notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le premier mois dudit affichage aux titulaires de droits de jouissance visés à l'article 2, ainsi qu'aux personnes qui louent, ou qui, de bonne foi, occupent ou exploitent les parcelles sur lesquelles s'exercent ces droits.

Alinéa conforme.

Alinéa conforme.

Art. 4.

Les droits de jouissance transmissibles par voie héréditaire ou par voie de cession sont éteints à la date de l'affichage de l'état prévu à l'alinéa 4 de l'article précédent, sauf si, à ladite date, leur titulaire avait fait effectuer à ses frais des constructions, ou procédait à l'exploitation de la parcelle sur laquelle portait le droit éteint, ou y faisait procéder par son conjoint ou par un de ses descendants.

Les titulaires de droits de jouissance éteints soit en application du présent article, soit en application du 2^e alinéa de l'article 1^{er} ont droit à une indemnité. En outre, les titulaires du droit de jouissance viager procédant personnellement à l'exploitation ont le droit de recueillir les fruits et récoltes de l'année culturale en cours.

Troisième et quatrième alinéas supprimés (cf. art. 9).

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Les droits de préférence attachés aux droits réels grevant éventuellement les droits de jouissance supprimés ou reportés sur l'indemnité fixée amiablement ou par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

Art 5.

A partir de l'affichage prévu à l'alinéa 4 de l'article 3, le conseil municipal peut décider que la commune mettra en demeure les détenteurs du droit de jouissance sur les parcelles transmissibles par voie héréditaire ou par voie de cession, ou sur les parcelles sur lesquelles ce droit de jouissance était purement viager mais dont les titulaires ont fait édifier une maison d'habitation :

— soit d'acquérir la pleine propriété sur les parcelles, moyennant indemnité due par eux à la commune ;

— soit de renoncer à leur droit de jouissance, moyennant indemnité à verser par la commune ;

— soit, si le conseil municipal prévoit cette possibilité, à continuer l'exploitation de leurs parcelles à titre de location consentie par la commune conformément aux dispositions en vigueur en matière domaniale.

Les détenteurs du droit de jouissance peuvent également mettre en demeure la commune d'opter entre l'une des solutions qui précèdent.

Propositions de la Commission.

Art. 5.

A partir de l'affichage prévu à l'alinéa 4 de l'article 3, le conseil municipal, à moins qu'il ne décide de faire application des dispositions de l'alinéa 4 ci-dessous, met en demeure les titulaires du droit de jouissance, lorsque ce droit n'est pas éteint par application de l'article 4, et ceux qui, même non titulaires du droit de jouissance ou titulaires d'un droit de jouissance éteint en application de l'alinéa 2 de l'article 1^{er}, ont, de bonne foi, effectué à leurs frais des constructions, soit d'acquérir les parcelles moyennant indemnité due par eux à la commune, soit de conclure avec la commune, conformément aux dispositions en vigueur en matière de domaine privé, une location dont les conditions, à défaut d'accord amiable, seront déterminées par le tribunal de grande instance, sans préjudice, lorsque l'intéressé était titulaire du droit de jouissance, de l'indemnité due en contrepartie de ce droit, qui se trouve éteint à la date de conclusion de la location.

Si aucune mise en demeure ne leur a été adressée par la commune dans les deux mois suivant ledit affichage, les personnes visées à l'alinéa qui précède peuvent mettre la commune en demeure d'opter entre l'une des solutions mentionnées audit alinéa.

Ces personnes peuvent, en outre, renoncer purement et simplement à leurs droits. Elles sont réputées y avoir renoncé en cas de refus d'acquérir ou de louer, ou à défaut de réponse dans les deux mois de la mise en demeure qui leur a été faite. Les constructions effectuées par les personnes ayant renoncé à leurs droits sont attribuées sans indemnité à la commune. Celle-ci est, toutefois, redevable envers les titulaires du droit de jouissance de l'indemnité allouée en contrepartie de ce droit.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Propositions de la Commission.

Les mises en demeure prévues au présent article sont valablement faite par la voie administrative ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les dispositions de l'alinéa 3 de l'article 4 sont applicables en ce qui concerne les indemnités dues en application du présent article.

Art. 6.

Les options prévues à l'article 5 appartiennent aux héritiers du détenteur du droit de jouissance, si celui-ci décède après la mise en demeure ; en cas de désaccord entre eux, la commune peut exiger que la parcelle devienne son entière propriété, l'indemnité, fixée conformément à l'alinéa 3 de l'article 4, étant versée à la succession.

Art. 7.

Les dispositions des articles 4 et 5 bénéficient à toutes les personnes ayant acquis, à titre onéreux ou à titre gratuit, un terrain visé à l'article 1^{er}, à moins que la régularité de leur acquisition, eu égard aux dispositions législatives ou réglementaires ou aux usages en vigueur, aient fait l'objet, antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, d'une contestation devant les juridictions compétentes.

A partir de l'affichage mentionné à l'alinéa 1^{er} ci-dessus, le conseil municipal peut également décider qu'il est mis fin de plein droit, moyennant indemnité, pour tout ou partie des parcelles visées audit alinéa, au droit de jouissance, si elles y demeuraient soumises et qu'il sera procédé par la commune au rachat, moyennant indemnité, des constructions qui y ont été édifiées. Cette décision est notifiée aux intéressés.

Dans les cas prévus aux deux alinéas qui précèdent, les personnes visées doivent quitter les lieux dans l'année qui suit la date à laquelle elles ont reçu la notification prévue à l'alinéa 1^{er}, ou, si elles ont renoncé à leurs droits, dans l'année qui suit la date de cette renonciation. S'il s'agit de parcelles cultivées, l'exploitant a le droit de recueillir les fruits et récoltes de l'année culturale en cours.

Les notifications et mises en demeure prévues au présent article sont valablement effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Alinéa supprimé (cf. art. 9).

Art. 6.

Les options...
...héritiers du titulaire du droit de jouissance...

...l'indemnité étant versée à la succession.

Art. 7.

Les dispositions...
un droit de jouissance visé...

...juridictions compétentes.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Art. 8.

Nonobstant toutes dispositions législatives, réglementaires ou contractuelles, la mise en application de la procédure prévu aux articles 4 et 5 met fin à toute location, soit d'un terrain nu, soit d'une construction à quelque usage qu'elle soit réservée, consentie en faveur de tiers par le détenteur d'une part de terrain visé à l'article 1^{er} ou par la commune.

Le maire informe, en même temps que les titulaires du droit de jouissance et dans les mêmes formes, chacun des locataires intéressés afin de leur permettre de faire valoir leurs droits éventuels à indemnité, laquelle est fixée, à défaut d'accord amiable, comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Toutefois, si le bénéficiaire du droit de jouissance acquiert la pleine propriété du terrain, les locations concernant cette part continuent à produire tous leurs effets.

Art. 9.

Propositions de la Commission.

Art. 8.

Nonobstant toutes dispositions législatives, réglementaires ou contractuelles, *l'extinction des droits de jouissance visés à l'article premier de la présente loi met fin, sans préjudice des droits éventuels à indemnité des intéressés, à toute location ainsi qu'à tout droit d'occupation ou de maintien dans les lieux de quelque nature que ce soit, s'exerçant soit sur les parcelles grevées d'un tel droit de jouissance, soit sur les constructions édifiées sur ces parcelles.*

Toutefois, l'exploitant a le droit de recueillir les fruits et récoltes de l'année en cours.

Alinéa supprimé (cf. art. 3, 2^e alinéa).

En outre, lorsque la commune décide de louer un terrain non bâti soumis, à la date de publication de la présente loi, au régime défini à l'article premier ci-dessus, elle est tenue d'en offrir la location par priorité à la personne, même non titulaire d'un droit de jouissance visé à l'article premier de ladite loi, qui, de bonne foi, l'exploitait effectivement à ladite date.

Art. 9.

A défaut d'accord amiable, les indemnités pouvant être dues en application des articles qui précèdent sont fixées comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. Elles couvrent le préjudice matériel direct et certain subi par les intéressés. Les droits de préférence attachés aux droits réels grevant éventuellement les droits de jouissance supprimés sont reportés sur l'indemnité fixée amiablement ou par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

S'il s'agissait d'un droit de jouissance viager, l'indemnité consiste en une rente viagère calculée en fonction de la rentabilité foncière normale de la parcelle sur

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Lorsqu'il y aura litige sur le fond du droit ou sur la qualité des réclamants, et toutes les fois qu'il s'élèvera des difficultés étrangères à la fixation du montant de l'indemnité, celle-ci sera déterminée indépendamment de ces litiges et difficultés sur lesquels les parties seront renvoyées à se pourvoir devant les juridictions compétentes ; le montant de l'indemnité sera déposé à la Caisse des dépôts et consignations jusqu'à ce qu'il soit définitivement statué sur ces litiges et difficultés.

Art. 10.

Les terrains dont la pleine propriété sera attribuée à des particuliers seront désormais régis par les dispositions du Code civil.

Ceux dont la pleine propriété sera attribuée aux communes seront notamment régis par les dispositions du Code de l'administration communale et les dispositions domaniales en vigueur en ce qui concerne le domaine privé des communes. En cas d'aliénation de ces biens et à des fins de construction, il est fait application des articles 41 à 43 de l'ordonnance du 23 octobre 1958.

Il n'est pas dérogé à la possibilité d'exproprier ces biens conformément à l'ordonnance du 23 octobre 1958 et aux textes pris pour son application.

Propositions de la Commission.

laquelle portait le droit de jouissance supprimé. Toutefois, si l'ancien titulaire acquiert, en application de l'article 5, la parcelle sur laquelle portait son droit de jouissance, ladite rente est convertie en un capital, dont le montant vient en déduction des sommes dues par lui à la commune en raison de cette acquisition.

Dans tous les cas où la commune consent une location à une personne qui, à la date de publication de la présente loi, occupait ou exploitait le bien considéré, cette personne n'a droit à aucune indemnité autre que celle afférente à l'extinction du droit de jouissance, si elle en était titulaire, sans préjudice de la compensation totale ou partielle de cette indemnité avec le prix de la location. Si l'intéressé avait déjà perçu une indemnité autre que celle afférente à l'extinction du droit de jouissance, il doit la restituer préalablement à la conclusion de la location.

Alinéa conforme.

Art. 10.

A l'exception de ceux dont la pleine propriété sera attribuée à des particuliers, et qui seront désormais régis par les dispositions du droit commun, les terrains sur lesquels, pour quelque cause que ce soit, aura pris fin le droit de jouissance dont ils étaient grevés à la date de la publication de la présente loi seront notamment régies par les dispositions du Code de l'administration communale et les dispositions en vigueur... (Le reste sans changement.)

Alinéa conforme.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Art. 11.

A dater de la promulgation de la présente loi et jusqu'à l'application effective de ses articles 4 et 5, tout droit de jouissance qui deviendrait vacant dans les conditions prévues par les textes et usages actuellement en vigueur fera, de plein droit, retour au domaine privé de la commune, qui ne pourra plus les attribuer conformément à ces textes et usages.

Art. 12.

Tous les actes établis en vertu de la présente loi, qu'ils soient notariés ou passés en la forme administrative, seront visés pour timbre et enregistrés gratis. Il ne sera perçu aucun droit à l'occasion de leur publication au bureau des hypothèques.

Art. 13.

Les dispositions législatives et les usages qui régissaient les terrains cesseront, définitivement, d'avoir effet à l'égard de ceux de ces terrains qui auront fait l'objet de l'une des attributions prévues par les articles 4 et 5.

Propositions de la Commission.

Art. 11.

Alinéa conforme.

Lorsque, avant la date de la publication de la présente loi, un droit de jouissance a été converti en une rente, celle-ci reste acquise à son bénéficiaire, mais fait retour à la commune au décès de celui-ci et ne peut plus être attribué à un autre bénéficiaire.

Art. 12.

Conforme.

Art. 13.

Les dispositions législatives...

... ceux de ces terrains sur lesquels le droit de jouissance est éteint en application de la présente loi, ainsi qu'à l'égard de ceux acquis par des particuliers en application de l'article 5.

Il en est de même à l'égard des terrains antérieurement soumis au régime visé à l'article premier et qui ont été vendus ou échangés par les communes avant la publication de la présente loi, ces ventes ou échanges étant rétroactivement validés.

*

* *

En conclusion, votre Commission vous propose d'adopter, sous réserve des amendements ci-dessus, le texte de la proposition de loi adoptée par l'Assemblée Nationale.

AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

Article premier.

Amendement : Rédiger comme suit le début de cet article :

Il peut être mis fin à tout moment, quelle que soit son origine, au régime juridique auquel sont soumis certains terrains communaux sur lesquels certains habitants de celles-ci sont titulaires de droits de jouissance exclusifs, déroatoires... (Le reste de l'alinéa sans changement.)

Amendement : Insérer, après le premier alinéa un nouvel alinéa ainsi rédigé :

Lorsqu'il s'agit de droits de jouissance n'ayant qu'un caractère viager, il prennent fin à la date de publication de la présente loi.

Art. 2.

Amendement : Remplacer le mot :

... bénéficiaire...

par le mot :

... titulaire...

Art. 3.

Amendement : Rédiger comme suit les deux premiers alinéas de cet article :

Cet état, arrêté et visé par le maire, est ensuite soumis à l'examen du conseil municipal. Lorsqu'il n'est pas mis fin de plein droit en application de l'alinéa 2 de l'article premier au régime juridique défini audit article, le conseil municipal décide s'il y sera mis fin. La délibération deviendra exécutoire dans les conditions fixées à l'article 47 du Code de l'administration communale.

L'état est publié et affiché pendant deux mois au moins à la porte de la mairie, ainsi qu'en tous lieux utiles. Il est, en outre, notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le premier mois dudit affichage aux titulaires de droits de jouissance visés à l'article 2, ainsi qu'aux personnes qui louent, ou qui, de bonne foi, occupent ou exploitent les parcelles sur lesquelles s'exercent ces droits.

Art. 4.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Les droits de jouissance transmissibles par voie héréditaire ou par voie de cession sont éteints à la date de l'affichage de l'état prévu à l'alinéa 4 de l'article précédent, sauf si, à ladite date, leur titulaire avait fait effectuer à ses frais des constructions, ou procédait à l'exploitation de la parcelle sur laquelle portait le droit éteint, ou y faisait procéder par son conjoint ou par un de ses descendants.

Les titulaires de droits de jouissance éteints soit en application du présent article, soit en application du 2^e alinéa de l'article premier ont droit à une indemnité. En outre, les titulaires de droit de jouissance viager procédant personnellement à l'exploitation ont le droit de recueillir les fruits et récoltes de l'année culturale en cours.

Art. 5.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

A partir de l'affichage prévu à l'alinéa 4 de l'article 3, le conseil municipal, à moins qu'il ne décide de faire application des dispositions de l'alinéa 4 ci-dessous, met en demeure les titulaires du droit de jouissance, lorsque ce droit n'est pas éteint par application de l'article 4, et ceux qui, même non titulaires du droit de jouissance ou titulaires d'un droit de jouissance éteint en application de l'alinéa 2 de l'article premier, ont de bonne foi, effectué à leurs frais des constructions, soit d'acquérir les parcelles, moyennant indemnité due par eux à la commune, soit de conclure avec la commune, conformément aux dispositions en vigueur en matière de domaine privé, une location dont les conditions, à défaut d'accord amiable, seront déterminées par le tribunal de grande instance, sans préjudice, lorsque l'intéressé était titulaire du droit de jouissance de l'indemnité due en contrepartie de ce droit qui se trouve éteint à la date de conclusion de la location.

Si aucune mise en demeure ne leur a été adressée par la commune dans les deux mois suivant ledit affichage, les personnes visées à l'alinéa qui précède peuvent mettre la commune en demeure d'opter entre l'une des solutions mentionnées audit alinéa.

Ces personnes peuvent, en outre, renoncer purement et simplement à leurs droits. Elles sont réputées y avoir renoncé en cas de refus d'acquérir ou de louer, ou à défaut de réponse dans les deux mois de la mise en demeure qui leur a été faite. Les constructions effectuées par les personnes ayant renoncé à leurs droits sont attribuées sans indemnité à la commune. Celle-ci est, toutefois, redevable envers les titulaires du droit de jouissance de l'indemnité allouée en contrepartie de ce droit.

A partir de l'affichage mentionné à l'alinéa premier ci-dessus, le conseil municipal peut également décider qu'il est mis fin de plein droit, moyennant indemnité, pour tout ou partie des parcelles visées audit alinéa, au droit de jouissance, si elles y demeuraient soumises et qu'il sera procédé par la commune au rachat, moyennant indemnité, des constructions qui y ont été édifiées. Cette décision est notifiée aux intéressés.

Dans les cas prévus aux deux alinéas qui précèdent, les personnes visées doivent quitter les lieux dans l'année qui suit la date à laquelle elles ont reçu la notification prévue à l'alinéa premier, ou, si elles ont renoncé à leurs droits, dans l'année qui suit la date de cette renonciation. S'il s'agit de parcelles cultivées, l'exploitant a le droit de recueillir les fruits et récoltes de l'année culturale en cours.

Les notifications et mises en demeure prévues au présent article sont valablement effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Art. 6.

Amendement : Remplacer le mot :

... détenteur...

par le mot :

... titulaire...

Amendement : Supprimer les mots :

... *fixée conformément à l'alinéa 3 de l'article 4...*

Art. 7.

Amendement : Remplacer le mot :

... terrain...

par les mots :

... droit de jouissance...

Art. 8.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Nonobstant toutes dispositions législatives, réglementaires ou contractuelles, l'extinction des droits de jouissance visés à l'article premier de la présente loi met fin, sans préjudice des droits éventuels à indemnité des intéressés, à toute location ainsi qu'à tout droit d'occupation ou de maintien dans les lieux de quelque nature que ce soit, s'exerçant soit sur les parcelles grevées d'un tel droit de jouissance, soit sur les constructions édifiées sur ces parcelles.

Toutefois, l'exploitant a le droit de recueillir les fruits et récoltes de l'année en cours.

En outre, lorsque la commune décide de louer un terrain non bâti soumis, à la date de publication de la présente loi, au régime défini à l'article 1^{er} ci-dessus, elle est tenue d'en offrir la location par priorité à la personne, même non titulaire d'un droit de jouissance visé à l'article 1^{er} de la présente loi, qui, de bonne foi, l'exploitait effectivement à ladite date.

Art. 9.

Amendement : Rédiger comme suit le début de cet article :

A défaut d'accord amiable, les indemnités pouvant être dues en application des articles qui précèdent sont fixées comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. Elles couvrent le préjudice matériel direct et certain subi par les intéressés. Les droits de préférence attachés aux droits réels grevant éventuellement les droits de jouissance supprimés, sont reportés sur l'indemnité fixée amiablement ou par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

S'il s'agissait d'un droit de jouissance viager, l'indemnité consiste en une rente viagère calculée en fonction de la rentabilité foncière normale de la parcelle sur laquelle portant le droit de jouissance supprimé. Toutefois, si l'ancien titulaire acquiert, en application de l'article 5, la parcelle sur laquelle portait son droit de jouissance, ladite rente est convertible en un capital, dont le montant vient en déduction des sommes dues par lui à la commune en raison de cette acquisition.

Dans tous les cas où la commune consent une location à une personne qui, à la date de publication de la présente loi, occupait ou exploitait le bien considéré, cette personne n'a droit à aucune indemnité autre que celle afférente à l'extinction du droit de jouissance, si elle en était titulaire, sans préjudice de la compensation totale ou partielle de cette indemnité avec le prix de la location. Si l'intéressé avait déjà perçu une indemnité autre que celle afférente à l'extinction du droit de jouissance, il doit la restituer préalablement à la conclusion de la location.

Lorsqu'il y aura litige sur le fond du droit... (*le reste sans changement*).

Art. 10.

Amendement : Rédiger comme suit le début de cet article :

A l'exception de ceux dont la pleine propriété sera attribuée à des particuliers, et qui seront désormais régis par les dispositions du droit commun, les terrains sur lesquels, pour quelque cause que ce soit, aura pris fin le droit de jouissance dont ils étaient grevés à la date de la publication de la présente loi seront notamment régis par les dispositions du code de l'administration communale et les dispositions en vigueur... (*le reste sans changement*).

Art. 11.

Amendement : Compléter *in fine* cet article par un alinéa ainsi rédigé :

Lorsque, avant la date de la publication de la présente loi, un droit de jouissance a été converti en une rente, celle-ci reste acquise à son bénéficiaire, mais fait retour à la commune au décès de celui-ci et ne peut plus être attribué à un autre bénéficiaire.

Art. 13.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Les dispositions législatives et les usages qui régissaient les terrains cesseront définitivement d'avoir effet à l'égard de ceux de ces terrains sur lesquels le droit de jouissance est éteint en application de la présente loi, ainsi qu'à l'égard de ceux acquis par des particuliers en application de l'article 5.

Il en est de même à l'égard des terrains antérieurement soumis au régime visé à l'article premier et qui ont été vendus ou échangés par les communes avant la publication de la présente loi, ces ventes ou échanges étant rétroactivement validés.

PROPOSITION DE LOI

(Texte adopté par l'Assemblée Nationale.)

Article premier.

Il peut être mis fin, à tout moment, quelle que soit son origine, au régime juridique auquel sont soumis certains terrains sur lesquels les communes ont au moins le droit de nue-propriété et sur lesquels certains habitants de ces communes sont actuellement fondés à exercer des droits d'usage exclusifs, dérogoires au droit commun, soit à titre purement viager, soit que ce droit d'usage soit transmissible par voie héréditaire ou par voie de cession.

La présente loi ne déroge en rien aux dispositions des articles 59 à 81 et 95 à 97 du Code forestier.

Art. 2.

A l'effet de procéder au recensement des parcelles des terrains visés à l'article premier, le maire de chaque commune établit un état indiquant, pour chacune de ces parcelles, sa désignation cadastrale, sa superficie exacte, les nom, prénoms et domicile du bénéficiaire actuel du droit de jouissance et la date à laquelle ce droit a été acquis ; il est également précisé si ce droit a été acquis à titre purement viager ou s'il est transmissible par voie héréditaire ou par voie de cession, et il est fait mention des droits réels et des locations éventuellement créés ou consentis par les intéressés ou par leurs auteurs.

Art. 3.

Cet état, arrêté et visé par le maire, est ensuite soumis à l'examen du conseil municipal dont la délibération deviendra exécutoire dans les conditions fixées à l'article 47 du Code de l'administration communale.

Il sera, en outre, publié et affiché pendant deux mois au moins en tous lieux utiles, et notamment à la porte de la mairie.

Pendant la durée de cet affichage, tout intéressé pourra formuler par écrit des observations ou réclamations, sur lesquelles il sera statué par le conseil municipal.

Un nouvel état, tenant compte des décisions du conseil municipal sur les réclamations éventuelles, aura, à la date de son affichage effectué conformément au deuxième alinéa du présent article, un caractère définitif. Il ne pourra être contesté que devant les juridictions compétentes.

Art. 4.

A la date de l'affichage de l'état prévu à l'alinéa 4 de l'article précédent, et sauf convention contraire entre la commune et le titulaire du droit de jouissance, l'entière propriété des parcelles sur lesquelles ledit droit n'existe qu'à titre purement viager est attribuée à la commune ; ces parcelles font partie du domaine privé de celle-ci.

Le ou les détenteurs du droit de jouissance ont toutefois le droit de recueillir les fruits et récoltes de l'année culturale en cours.

Ils sont indemnisés, à défaut d'accord amiable, comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. L'indemnité couvre le préjudice matériel, direct et certain subi par les intéressés.

Les droits de préférence attachés aux droits réels grevant éventuellement les droits de jouissance supprimés sont reportés sur l'indemnité fixée amiablement ou par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

Art. 5.

A partir de l'affichage prévu à l'alinéa 4 de l'article 3, le conseil municipal peut décider que la commune mettra en demeure les détenteurs du droit de jouissance sur les parcelles transmissibles par voie héréditaire ou par voie de cession, ou sur les parcelles sur lesquelles ce droit de jouissance était purement viager mais dont les titulaires ont fait édifier une maison d'habitation :

— soit d'acquérir la pleine propriété sur les parcelles, moyennant indemnité due par eux à la commune ;

— soit de renoncer à leur droit de jouissance, moyennant indemnité à verser par la commune ;

— soit, si le conseil municipal prévoit cette possibilité, à continuer l'exploitation de leurs parcelles à titre de location consentie par la commune conformément aux dispositions en vigueur en matière domaniale.

Les détenteurs du droit de jouissance peuvent également mettre en demeure la commune d'opter entre l'une des solutions qui précèdent.

Les mises en demeure prévues au présent article sont valablement faites par la voie administrative ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les dispositions de l'alinéa 3 de l'article 4 sont applicables en ce qui concerne les indemnités dues en application du présent article.

Art. 6.

Les options prévues à l'article 5 appartiennent aux héritiers du détenteur du droit de jouissance, si celui-ci décède après la mise en demeure ; en cas de désaccord entre eux, la commune peut exiger que la parcelle devienne son entière propriété, l'indemnité, fixée conformément à l'alinéa 3 de l'article 4, étant versée à la succession.

Art. 7.

Les dispositions des articles 4 et 5 bénéficient à toutes les personnes ayant acquis, à titre onéreux ou à titre gratuit, un terrain visé à l'article premier, à moins que la régularité de leur acquisition eu égard aux dispositions législatives ou réglementaires ou aux usages en vigueur aient fait l'objet, antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, d'une contestation devant les juridictions compétentes.

Art. 8.

Nonobstant toutes dispositions législatives, réglementaires ou contractuelles, la mise en application de la procédure prévue aux articles 4 et 5 met fin à toute location, soit d'un terrain nu, soit d'une construction à quel usage qu'elle soit réservée, consentie en faveur de tiers par le détenteur d'une part de terrain visé à l'article premier ou par la commune.

Le maire informe, en même temps que les titulaires du droit de jouissance et dans les mêmes formes, chacun des locataires

intéressés afin de leur permettre de faire valoir leurs droits éventuels à indemnité, laquelle est fixée, à défaut d'accord amiable, comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Toutefois, si le bénéficiaire du droit de jouissance acquiert la pleine propriété du terrain, les locations concernant cette part continuent à produire tous leurs effets.

Art. 9.

Lorsqu'il y aura litige sur le fond du droit ou sur la qualité des réclamants, et toutes les fois qu'il s'élèvera des difficultés étrangères à la fixation du montant de l'indemnité, celle-ci sera déterminée indépendamment de ces litiges et difficultés sur lesquels les parties seront renvoyées à se pourvoir devant les juridictions compétentes ; le montant de l'indemnité sera déposé à la Caisse des dépôts et consignations jusqu'à ce qu'il soit définitivement statué sur ces litiges et difficultés.

Art. 10.

Les terrains dont la pleine propriété sera attribuée à des particuliers seront désormais régis par les dispositions du Code civil.

Ceux dont la pleine propriété sera attribuée aux communes seront notamment régis par les dispositions du Code de l'administration communale et les dispositions domaniales en vigueur en ce qui concerne le domaine privé des communes. En cas d'aliénation de ces biens et à des fins de construction, il est fait application des articles 41 à 43 de l'ordonnance du 23 octobre 1958.

Il n'est pas dérogé à la possibilité d'exproprier ces biens conformément à l'ordonnance du 23 octobre 1958 et aux textes pris pour son application.

Art. 11.

A dater de la promulgation de la présente loi et jusqu'à l'application effective de ses articles 4 et 5, tout droit de jouissance qui deviendrait vacant dans les conditions prévues par les textes et usages actuellement en vigueur fera, de plein droit, retour au domaine privé de la commune, qui ne pourra plus les attribuer conformément à ces textes et usages.

Art. 12.

Tous les actes établis en vertu de la présente loi, qu'ils soient notariés ou passés en la forme administrative, seront visés pour timbre et enregistrés gratis. Il ne sera perçu aucun droit à l'occasion de leur publication au bureau des hypothèques.

Art. 13.

Les dispositions législatives et les usages qui régissaient les terrains cesseront, définitivement, d'avoir effet à l'égard de ceux de ces terrains qui auront fait l'objet de l'une des attributions prévues par les articles 4 et 5.