

Document
mis en distribution
le 10 novembre 2005
N° 2626

ASSEMBLÉE NATIONALE
CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958
DOUZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 2 novembre 2005.

PROJET DE LOI

autorisant l'approbation de l'accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de la Fédération de Russie relatif à certaines questions immobilières,

(Renvoyé à la commission des affaires étrangères, à défaut de constitution
d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présenté

au nom de M. Dominique de VILLEPIN,

Premier ministre,

par M. Philippe Douste-Blouzy,

ministre des affaires étrangères.

0

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La France et la Fédération de Russie ont signé le 10 décembre 2004 un accord relatif à certaines questions immobilières.

Cet accord, négocié à partir de 2001, se situe dans le prolongement des trois accords signés le 13 décembre 2001 à Paris entre le Gouvernement de la République française et les Gouvernements des Républiques d'Estonie, de Lettonie et de Lituanie.

Devenus indépendants à l'issue de la Première Guerre mondiale et reconnus comme tels par les Alliés (20 août 1919) puis les autorités bolcheviques par l'intermédiaire de trois traités signés les 2 février, 11 août et 12 juillet 1920, les trois Etats baltes firent progressivement l'acquisition, au cours de l'entre-deux-guerres, de locaux dans la capitale afin d'abriter leurs légations.

L'Estonie fit l'acquisition en 1936 d'un immeuble sis rue du Général-Appert (XVI^e arrondissement), la Lettonie acheta en 1927 un immeuble situé rue de Prony (VIII^e arrondissement), tandis que la Lituanie devint propriétaire dès 1925 d'un immeuble place Malesherbes (actuellement 17, place du Général-Catroux).

A la suite de leur annexion à l'URSS en vertu du protocole secret annexé au « Traité de non-agression entre l'Allemagne et l'Union soviétique » du 23 août 1939 (plus connu sous le nom de « pacte Molotov-Ribbentrop »), (et bien que celle-ci n'ait jamais été reconnue par la France), c'est par l'intermédiaire des autorités françaises que les clés des trois légations baltes furent remises aux Soviétiques, en août 1940 puis en septembre 1944, les immeubles ayant été réquisitionnés par les Allemands entre 1941 et 1944. Depuis cette date, l'URSS puis la Fédération de Russie ont eu l'usage de fait de ces bâtiments sans en détenir les titres de propriété.

Après avoir recouvré leur indépendance, reconnue par l'URSS le 6 septembre 1991, les trois Etats baltes entamèrent en vain différentes démarches afin de récupérer les bâtiments de

leurs anciennes ambassades.

En droit, les trois Etats baltes n'avaient jamais cessé d'être légalement propriétaires de leurs légations, les mentions figurant au registre des hypothèques l'attestant.

Consciente de la nécessité de réparer une injustice historique, mais aussi soucieuse de ne pas compromettre ses relations futures avec des pays destinés à intégrer à court terme l'Union européenne, la France décida d'assumer, à partir de 1991, la charge de l'installation provisoire des ambassades baltes à Paris. De même, la France se proposa comme intermédiaire dans des négociations au point mort entre Russes et Baltes afin d'aboutir à un règlement du dossier.

En avril 2001, le secrétaire général du Quai d'Orsay avança, lors d'un entretien avec les ambassadeurs des trois pays baltes et celui de la Fédération de Russie, un schéma de règlement du problème des anciennes légations baltes selon le principe d'une « opération triangulaire ».

Celle-ci se décomposait en deux volets :

- le premier consistait en une indemnisation préalable des trois Etats baltes. Une fois celle-ci effectuée, l'Estonie, la Lettonie et la Lituanie s'engageaient à transférer à la France les titres de propriété des trois bâtiments ;

- le deuxième volet de cette opération reposait sur le principe d'une participation financière de la Russie en échange de la remise par la France des titres de propriété des anciennes légations baltes.

En janvier 2003, la France et la Russie sont parvenues à un accord de principe. La France s'engageait à transférer à la Russie les titres de propriété des trois bâtiments en échange d'une réduction du loyer de la résidence de l'Ambassadeur de France en Russie de quatre millions d'euros sur dix ans et de la réalisation de travaux pour un montant de deux millions d'euros. La participation financière consentie par la Russie atteignait donc six millions d'euros, soit la moitié de ce que le rachat des immeubles aux trois pays baltes avait coûté à la France.

Après un an et demi de négociations difficiles portant notamment sur la monnaie de référence de cette transaction, les modalités de transfert des titres de propriété ainsi que la nature et le montant des travaux à effectuer dans la résidence de l'Ambassadeur de France, les deux parties ont finalisé l'accord début juillet 2004 à Moscou.

En raison du caractère sensible de ce dossier pour la partie russe qui a toujours considéré être propriétaire légitime des trois immeubles en question et n'a pas accepté de revenir sur son interprétation des conditions dans lesquelles elle se les était appropriés, l'accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de la Fédération de Russie relatif à certaines questions immobilières ne fait aucune mention des accords conclus par la France avec les Etats baltes. Pour cette même raison, l'accord s'est fait sur une terminologie neutre qui évoque un « transfert des titres de propriété » et non une vente ou une transaction.

L'article 1^{er} établit l'obligation faite à la France de transférer à la Fédération de Russie les titres de propriété des trois immeubles susmentionnés et stipule que l'enregistrement et la publication des titres de propriété n'occasionnera aucun frais à la partie russe. L'acquisition est, en effet, exonérée de droits d'enregistrement par l'application combinée de l'article 1040 du code général des impôts et de l'article 24 de la convention entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de la Fédération de Russie en vue d'éviter les doubles impositions et de prévenir l'évasion et la fraude fiscales en matière d'impôts sur le revenu et sur la fortune, signée à Paris le 26 novembre 1996. Ne resteront à notre charge que les salaires du conservateur des hypothèques évalués à environ 10 000 Euro par la direction de la législation fiscale du ministère de l'économie, des finances et de l'industrie.

L'article 2, qui correspond à la contrepartie financière consentie par la Russie, mentionne la « garantie » par la Fédération de Russie d'un nouveau contrat de bail pour la résidence de l'Ambassadeur de France à Moscou à compter du transfert des titres de propriété des trois immeubles à la Russie.

Les aspects techniques de l'accord ne figurent pas dans l'accord intergouvernemental, mais dans deux notes verbales qui ont été échangées par le ministère des affaires étrangères de la Fédération de Russie et l'ambassade de France en Russie, auxquelles était annexé le contrat de bail négocié par les deux parties, le 10 décembre 2004, jour de la signature de l'accord.

Ces deux notes et le contrat de bail définissent les modalités de la participation financière de la Fédération de Russie, à savoir la période décennale de réduction de loyer, la somme payable annuellement pour la location de la résidence (170 000 USD) et la mention de travaux à effectuer dans le bâtiment pour deux millions d'euros.

La réduction de loyer de quatre millions d'euros sur dix ans est obtenue par une diminution du loyer de la résidence de 621 355 à 170 000 USD sur la base d'un taux de change conventionnel de 1,12 USD pour un euro.

Le montant des travaux est fixé à deux millions d'euros, le contrat de bail précisant qu'il s'agit d'un montant hors taxes et que les devis et études ne devront pas dépasser 1 % du coût total des travaux.

L'article 3 concerne les dispositions finales de l'accord et prévoit qu'il entrera en vigueur à la date de la réception de la dernière notification de l'accomplissement des procédures constitutionnelles requises pour son approbation.

Telles sont les principales observations qu'appelle l'accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de la Fédération de Russie relatif à certaines questions immobilières qui, représentant une cession des biens immobiliers de l'Etat à un prix inférieur à leur valeur vénale, est soumis au Parlement en vertu de l'ordonnance n° 59-2 du 2 janvier 1959 portant loi organique relative aux lois de finances.

PROJET DE LOI

Le Premier ministre,
Sur le rapport du ministre des affaires étrangères,
Vu l'article 39 de la Constitution,
Décrète :

Le présent projet de loi autorisant l'approbation de l'accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de la Fédération de Russie relatif à certaines questions immobilières, délibéré en conseil des ministres après avis du Conseil d'Etat, sera présenté à l'Assemblée nationale par le ministre des affaires étrangères, qui est chargé d'en exposer les motifs et d'en soutenir la discussion.

Article unique

Est autorisée l'approbation de l'accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de la Fédération de Russie relatif à certaines questions immobilières, signé à Paris le 10 décembre 2004 et dont le texte est annexé à la présente loi.

Fait à Paris, le 2 novembre 2005.

Signé : Dominique de Villepin

Par le Premier ministre :

Le ministre des affaires étrangères,
Signé : Philippe Douste-Blazy

A C C O R D
entre le Gouvernement de la République française
et le Gouvernement de la Fédération de Russie
relatif à certaines questions immobilières
(ensemble un échange de lettres)

Le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de la Fédération de Russie, ci-après dénommés les Parties, sont convenus des dispositions qui suivent :

Article 1^{er}

Le Gouvernement de la République française s'engage à transférer à la Fédération de Russie les titres de propriété des immeubles sis 4, rue du Général-Appert, Paris (16^e), 8, rue de Prony, Paris (17^e) et 14, place du Général-Catroux, Paris (17^e), et prendra à sa charge et à ses frais les procédures d'enregistrement et de publication de ces titres en France au nom de la Fédération de Russie dans les meilleurs délais.

Article 2

A compter du transfert de titres de propriété prévu à l'article 1^{er} du présent accord, le Gouvernement de la Fédération de Russie garantit au Gouvernement de la République française, pour une période de dix ans, les conditions de location de la maison Igoumnov, résidence de l'ambassadeur de France à Moscou (sise 43, rue Bolchaïa Iakimanka) fixées dans un contrat de bail qui sera conclu entre l'ambassade de France auprès de la Fédération de Russie et la direction générale des services au corps diplomatique auprès du ministère des affaires étrangères de la Fédération de Russie et qui font, au jour de la signature du présent Accord, l'objet d'un échange de notes verbales entre le ministère des affaires étrangères de la Fédération de Russie et l'ambassade de France auprès de la Fédération de Russie.

Article 3

Le présent accord entre en vigueur à la date de réception de la dernière notification écrite des Parties relative à l'accomplissement des procédures constitutionnelles requises pour son approbation.

En foi de quoi, les représentants des deux Gouvernements, dûment habilités à cet effet, ont signé le présent Accord.

Fait à Paris, le 10 décembre 2004, en deux exemplaires en langues française et russe, les deux textes faisant également foi.

Pour le Gouvernement
de la République française :
Antoine Poullieute
*Directeur général
de l'administration*
Pour le Gouvernement
de la Fédération de Russie :
Alexander Avdeev
Ambassadeur

MINISTÈRE
DES AFFAIRES ÉTRANGÈRES
DE LA FÉDÉRATION DE RUSSIE
PREMIER DÉPARTEMENT EUROPÉEN
N° 7190/1EDN

Moscou, le 10 décembre 2004.

Le ministère des affaires étrangères de la Fédération de Russie présente ses compliments à l'ambassade de la République française auprès de la Fédération de Russie et, se référant à l'Accord entre le Gouvernement de la Fédération de Russie et le Gouvernement de la République française relatif à certaines questions immobilières du 10 décembre 2004 (ci-après dénommé l'Accord), a l'honneur de lui faire part de ce qui suit :

La partie française prendra les dispositions nécessaires, pour ce qui la concerne, afin d'assurer à ses frais que les procédures d'enregistrement en République française en faveur de la Fédération de Russie des titres de propriété des trois bâtiments mentionnés à l'article 1^{er} de l'Accord soient menées à bien dans un délai maximum de six mois après l'entrée en vigueur de l'Accord.

La partie française prendra à sa charge tous les frais d'actes, droits et taxes liés à l'enregistrement en faveur de la Fédération de Russie des titres de propriété des trois bâtiments mentionnés à l'article 1^{er} de l'Accord.

La partie russe consentira pour dix ans, à l'ambassade de la République française auprès de la Fédération de Russie, à travers la direction générale des services au corps diplomatique auprès du ministère des affaires étrangères de la Fédération de Russie, la location de la maison Igoumnov à Moscou, comme résidence de l'ambassadeur de la République française à Moscou (sise 43, rue Bolchaïa Iakimanka), pour un loyer annuel et dans des conditions fixés par un contrat de bail joint à la présente note et qui sera signé le jour du transfert des titres de propriété des trois bâtiments prévu à l'article 1^{er} de l'Accord.

La partie russe prendra à sa charge, au cours de la période de dix ans mentionnée au paragraphe précédent, des travaux de rénovation de la maison Igoumnov de deux millions d'euros dans les conditions fixées par le contrat de bail susmentionné.

Après accomplissement par la partie française des formalités de publicité foncière concernant les trois bâtiments mentionnés à l'article 1^{er} de l'Accord, le contrat de bail de la maison Igoumnov prendra effet dans un délai de quinze jours après remise à la partie russe du justificatif d'accomplissement de la procédure de publicité foncière auprès des bureaux des hypothèques compétents pour les trois bâtiments susmentionnés.

En cas de confirmation par l'ambassade de la République française auprès de la Fédération de Russie au nom du Gouvernement de la République française de son accord avec la présente note, cette note et la réponse par note de l'ambassade de la République française auprès de la Fédération de Russie vaudront accord entre le Gouvernement de la Fédération de Russie et le Gouvernement de la République française.

Le ministère des affaires étrangères de la Fédération de Russie saisit cette occasion pour renouveler à l'ambassade de la République française auprès de la Fédération de Russie l'assurance de sa haute considération.

AMBASSADE DE FRANCE
EN RUSSIE
N° 617/MID

Moscou, le 10 décembre 2004.

L'ambassade de France auprès de la Fédération de Russie présente ses compliments au ministère des affaires étrangères de la Fédération de Russie et, se référant à l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de la Fédération de Russie relatif à certaines questions immobilières du 10 décembre 2004 (ci-après dénommé l'Accord), ainsi qu'à la note verbale n° 7190/1EDN du 10 décembre 2004 du ministère des affaires étrangères de la Fédération de Russie dont le texte suit :

Début de citation :

« Le ministère des affaires étrangères de la Fédération de Russie présente ses compliments à l'ambassade de la République française auprès de la Fédération de Russie et, se référant à l'Accord entre le Gouvernement de la Fédération de Russie et le Gouvernement de la République française relatif à certaines questions immobilières du 10 décembre 2004 (ci-après dénommé l'Accord), a l'honneur de lui faire part de ce qui suit :

La partie française prendra les dispositions nécessaires, pour ce qui la concerne, afin d'assurer à ses frais que les procédures d'enregistrement en République française en faveur de la Fédération de Russie des titres de propriété des trois bâtiments mentionnés à l'article 1^{er} de l'Accord soient menées à bien dans un délai maximum de six mois après l'entrée en vigueur de l'Accord.

La partie française prendra à sa charge tous les frais d'actes, droits et taxes liés à l'enregistrement en faveur de la Fédération de Russie des titres de propriété des trois bâtiments mentionnés à l'article 1^{er} de l'Accord.

La partie russe consentira pour dix ans, à l'ambassade de la République française auprès de la Fédération de Russie, à travers la direction générale des services au corps diplomatique auprès du ministère des affaires étrangères de la Fédération de Russie, la location de la maison Igoumnov à Moscou, comme résidence de l'ambassadeur de la République française à Moscou (sise 43, rue Bolchaïa Iakimanka), pour un loyer annuel et dans des conditions fixés par un contrat de bail joint à la présente note et qui sera signé le jour du transfert des titres de propriété des trois bâtiments prévu à l'article 1^{er} de l'Accord.

La partie russe prendra à sa charge, au cours de la période de dix ans mentionnée au paragraphe précédent, des travaux de rénovation de la maison Igoumnov de deux millions d'euros dans les conditions fixées par le contrat de bail susmentionné.

Après accomplissement par la partie française des formalités de publicité foncière concernant les trois bâtiments mentionnés à l'article 1^{er} de l'Accord, le contrat de bail de la maison Igoumnov prendra effet dans un délai de quinze jours après remise à la partie russe du justificatif d'accomplissement de la procédure de publicité foncière auprès des bureaux des hypothèques compétents pour les trois bâtiments susmentionnés.

En cas de confirmation par l'ambassade de la République française auprès de la Fédération de Russie au nom du Gouvernement de la République française de son accord avec la présente note cette note et la réponse par note de, l'ambassade de la République française auprès de la Fédération de Russie vaudront accord entre le Gouvernement de la Fédération de Russie et le Gouvernement de la République française.

Le ministère des affaires étrangères de la Fédération de Russie saisit cette occasion pour renouveler à l'ambassade de la République française auprès de la Fédération de Russie l'assurance de sa haute considération. »

, a l'honneur de lui confirmer l'accord du Gouvernement de la République française sur les propositions contenues dans la note citée plus haut.

L'ambassade de France auprès de la Fédération de Russie saisit cette occasion pour renouveler au ministère des affaires étrangères de la Fédération de Russie l'assurance de sa haute considération.

N° 2626 – Projet de loi autorisant l'approbation de l'accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de la Fédération de Russie relatif à certaines questions immobilières