



N° 1996

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 5 juin 2019.

PROPOSITION DE LOI

portant adaptation des zones menacées par l'érosion du trait de côte,

(Renvoyée à la commission du développement durable et de l'aménagement du territoire, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par Mesdames et Messieurs

EMMANUEL MAQUET, Alain RAMADIER, Véronique LOUWAGIE, Arnaud VIALA, Marc LE FUR, Bernard PERRUT, Emmanuelle ANTHOINE, Valérie LACROUTE, Stéphane VIRY, Bérengère POLETTI, Raphaël SCHELLENBERGER,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'érosion du trait de côte est inexorable, c'est un fait acté par les scientifiques. Mais cela ne veut pas dire que nous devons rester passifs. En tant que responsables politiques, nous avons le devoir de sécuriser les régimes juridiques entre nos concitoyens et de créer un environnement favorable à l'activité humaine, tant qu'elle est raisonnable.

C'est l'ambition que s'était donnée Mme Pascale Got, ancienne députée de la Gironde, avec sa proposition de loi portant adaptation des territoires littoraux au changement climatique. Cette initiative, qui visait notamment à créer des zones d'activité résilientes et temporaires où le maintien d'activités économiques et humaines serait possible, de façon transitoire, le long des littoraux concernés par l'érosion, avait été adoptée en première lecture par l'Assemblée et le Sénat avant que les élections de 2017 ne viennent interrompre définitivement le processus parlementaire. Redéposée par M. Gilles Lurton afin de pouvoir être examinée sous la nouvelle législature, elle n'a malheureusement pas été inscrite à l'ordre du jour. Depuis, plusieurs avancées se sont produites.

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique a permis d'avancer sur les parcelles non-constructibles en discontinuité des aires urbaines, dites « dents creuses ». Grâce notamment au travail du groupe d'études littoral présidé par MM. Gilles Lurton et Lionel Causse, l'article 9 de la proposition de loi de Mme Pascale Got a pu être soumis à l'examen du Parlement, aboutissant à une sécurisation juridique de la constructibilité de ces parcelles.

Autre avancée décisive : l'indemnisation des copropriétaires du Signal, cet immeuble de Soulac-sur-Mer évacué depuis 2014 à cause d'un rapprochement rapide et irrémédiable de la mer, alors qu'il était situé à 200 mètres du front de mer lors de sa construction en 1967. Depuis cinq ans, les copropriétaires étaient dans l'incertitude et sous la menace de perdre définitivement leur patrimoine. Grâce à un amendement de M. Benoît Simian, ils se verront alloués une enveloppe exceptionnelle de sept millions d'euros.

La situation a donc évolué dans le bon sens. Les propriétaires de parcelles constructibles ne verront plus leurs biens détruits et frappés d'inconstructibilité à cause de lectures fluctuantes de la loi littoral. Quant

aux copropriétaires du Signal, ils peuvent tourner la page d'une bataille juridique de cinq ans. Néanmoins, l'essentiel de la proposition de loi est restée lettre morte. Son adoption permettrait non seulement que la situation de ces personnes ne se reproduise pas, mais aussi que partout sur le littoral français, l'activité économique puisse se poursuivre normalement tant que ce risque, malheureusement inexorable, ne se réalise pas. Dans un contexte de chômage persistant, le potentiel incroyable des côtes françaises représente des opportunités d'emploi et d'augmentation du niveau de vie qu'il serait incohérent de ne pas saisir.

La présente proposition de loi reprend le texte là où il avait été laissé, en le mettant à jour au regard des dernières évolutions.

L'article premier instaure les stratégies nationales et locales de gestion du trait de côte, afin que l'action publique dispose d'une base de travail dédiée à cette problématique.

L'article 2 établit une définition juridique du recul du trait de côte.

L'article 3 crée les zones d'activité résiliente et temporaire (ZART) au sein desquelles le maintien de l'activité humaine et économique sera possible, dans les limites prévues par cet article, avec des possibilités de préemption

L'article 4 assure la cohérence entre les ZART et les plans de prévention des risques naturels.

L'article 5 prévoit que les préfets transmettent aux collectivités ou à leurs groupements compétents dans un document unique les informations dont ils disposent sur les risques naturels existants sur leurs territoires.

L'article 6 vise à étendre les règles d'information du preneur d'un bien au risque de recul du trait de côte pour les biens situés dans une zone d'activité résiliente et temporaire.

L'article 7 complète les règles de compatibilité applicables aux schémas de cohérence territoriale afin d'y ajouter les objectifs de gestion du trait de côte.

L'article 8 prévoit que les professionnels de l'immobilier ont l'obligation d'informer leurs clients, propriétaires, acquéreurs, bailleurs ou locataires potentiels du fait que le bien concerné est situé dans une ZART.

L'**article 9** inclut la prévention des risques naturels de subversion marine au nombre des motifs d'élargissement de la bande littorale.

L'**article 10** procède à une coordination dans le code de l'urbanisme.

L'**article 11** ouvre le droit de préemption dans les espaces naturels sensibles aux établissements publics fonciers.

L'**article 12** procède à une coordination dans le code de l'urbanisme.

L'**article 13** prévoit une interdiction d'aliéner les immeubles du domaine privé de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements, et des établissements publics fonciers, avec une exception concernant leur échange et le Conservatoire du littoral.

L'**article 14** organise le droit de préemption et les règles de calcul de la décote. Aucune décote n'est prévue s'agissant des terrains agricoles.

L'**article 15** vise à créer un bail réel immobilier littoral (BRILi) d'un type nouveau, applicable dans les seules ZART. Ce bail ne porte que sur les biens immobiliers de certaines personnes publiques, afin de permettre le maintien d'activités, sans pouvoir dépasser le terme prévu par le plan de prévention des risques naturels qui crée la ZART.

L'**article 16** comporte une incitation fiscale à entrer dans le mécanisme du BRILi, qui étend ainsi le mécanisme applicable aux zones de revitalisation rurale aux ZART.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① La section 7 du chapitre I^{er} du titre II du livre III du code de l'environnement est ainsi modifiée :
- ② 1° Au début, il est ajouté un article L. 321-13 A ainsi rédigé :
- ③ « *Art. L. 321-13 A.* – La stratégie nationale de gestion du trait de côte constitue le cadre de référence pour la protection du milieu et la gestion concertée des activités au regard de l'évolution du trait de côte, à l'échelle d'une cellule hydro-sédimentaire et du risque qui en résulte. Elle est mise en œuvre dans le respect des principes de gestion concertée des activités liées à la mer et au littoral prévue aux articles L. 219-1 à L. 219-6-1 ainsi qu'en cohérence avec la stratégie nationale de gestion des risques d'inondation définie à l'article L. 566-4.
- ④ « La stratégie nationale de gestion du trait de côte est élaborée par l'État en concertation avec les collectivités territoriales, la communauté scientifique, les acteurs socio-économiques et les associations de protection de l'environnement concernés. Elle est mise à disposition du public par voie électronique avant son adoption. Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'élaboration de la stratégie, le délai dont dispose le public pour présenter ses observations, et les modalités de cette consultation.
- ⑤ « La stratégie nationale de gestion du trait de côte est révisée dans les mêmes formes tous les six ans. » ;
- ⑥ 2° Le premier alinéa de l'article L. 321-14 est complété par les mots : « en cohérence avec les orientations de la stratégie nationale de gestion du trait de côte définie à l'article L. 321-13 A du présent code » ;
- ⑦ 3° Sont ajoutés deux articles L. 321-15 et L. 321-16 ainsi rédigés :
- ⑧ « *Art. L. 321-15.* – Des stratégies locales de gestion du trait de côte peuvent être élaborées par les collectivités territoriales ou leurs groupements compétents en matière de défense contre les inondations et contre la mer prévue à l'article L. 211-7, afin de mettre en œuvre les principes de la gestion du trait de côte définis à l'article L. 321-13 A. Elles

sont compatibles avec les objectifs définis conformément à l'article L. 321-14 lorsqu'ils existent.

- ⑨ « Les stratégies locales de gestion du trait de côte peuvent proposer la création ou la modification de zones d'activité résiliente et temporaire définies au 1° *bis* du II de l'article L. 562-1.
- ⑩ « Lorsqu'il existe une stratégie locale de gestion des risques d'inondation prévue à l'article L. 566-8, la stratégie locale de gestion du trait de côte s'articule avec celle-ci de manière cohérente. Le cas échéant, elles font l'objet d'un document unique.
- ⑪ « *Art. L. 321-16.* – Toute stratégie de gestion du trait de côte prend en compte l'apport des écosystèmes côtiers à la gestion du trait de côte. Elle fixe des objectifs relatifs à la connaissance et à la protection des espaces naturels afin de permettre à ces écosystèmes de se régénérer et de s'adapter à de nouvelles conditions environnementales, et aux processus de transports sédimentaires naturels d'accompagner ou de limiter le recul du trait de côte. »

Article 2

- ① Le titre VI du livre V du code de l'environnement est complété par un chapitre VII ainsi rédigé :
- ② « *CHAPITRE VII*
- ③ « *Évaluation et gestion du risque de recul du trait de côte*
- ④ « *Section 1*
- ⑤ « *Définitions*
- ⑥ « *Art. L. 567-1.* – I. – Le recul du trait de côte consiste en un déplacement, vers l'intérieur des terres, de la limite du domaine maritime en raison soit d'une érosion côtière par perte de matériaux rocheux ou sédimentaires, soit de l'élévation permanente du niveau de la mer.
- ⑦ « Ce recul du trait de côte peut s'étendre au-delà des limites du rivage de la mer tel qu'il est défini à l'article L. 2111-4 du code général de la propriété des personnes publiques. »

Article 3

- ① I. – L'article L. 562-1 du code de l'environnement est ainsi modifié :
- ② 1° Au I, après le mot : « terrain », sont insérés les mots : « , y compris côtiers » ;
- ③ 2° Le II est ainsi modifié :
- ④ a) Après le 1°, il est inséré un 1° *bis* ainsi rédigé :
- ⑤ « 1° *bis* D'évaluer le risque de recul du trait de côte et de délimiter, si aucun autre risque naturel n'est identifié dans la même zone, sur proposition d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales concerné, des zones d'activité résiliente et temporaire. À défaut d'une telle proposition, ces zones peuvent également être créées, après avis de la collectivité territoriale ou du groupement de collectivités concerné, à l'initiative de l'autorité administrative mentionnée à l'article L. 219-9.
- ⑥ « Dans ces zones, les plans fixent la durée maximale pendant laquelle des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations peuvent être réalisés, utilisés, exploités ou déplacés. Ils peuvent prévoir, en outre, des mesures d'interdiction ou des prescriptions telles que prévues au 1° ; »
- ⑦ b) Aux 3° et 4°, la référence : « au 1° et » est remplacée par la référence : « du 1° » ;
- ⑧ II. – Au premier alinéa de l'article L. 562-2 du code de l'environnement, la référence : « au 1° et » est remplacée la référence : « du 1° ».
- ⑨ III. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ⑩ 1° Au 6° de l'article L. 421-9, après la référence : « au 1° », est insérée la référence : « et au 1° *bis* » ;
- ⑪ 2° Au *i* du 1° de l'article L. 480-13, la référence : « aux 1° et » est remplacée par la référence : « du 1° au ».

Article 4

- ① Le I de l'article L. 562-4-1 du code de l'environnement est complété par un alinéa ainsi rédigé :

- ② « Lorsqu'une stratégie locale de gestion intégrée du trait de côte définie à l'article L. 321-15 prévoyant la création ou la modification d'une zone d'activité résiliente et temporaire a été portée à la connaissance du représentant de l'État dans le département, celui-ci décide si une révision ou une modification du plan de prévention des risques naturels prévisibles est nécessaire. »

Article 5

L'avant-dernier alinéa de l'article L. 132-2 du code de l'urbanisme est complété par les mots : « , dont un document récapitulatif des informations sur les caractéristiques, l'intensité et la probabilité de survenance des risques naturels existants sur le territoire concerné ».

Article 6

Le I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement est complété par les mots : « et, lorsque ces biens sont situés dans une zone d'activité résiliente et temporaire établie en application du 1° *bis* du II de l'article L. 562-1, de la durée pendant laquelle les constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations peuvent être réalisés, utilisés, déplacés ou exploités au regard du risque de recul du trait de côte. »

Article 7

- ① Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 131-2 est complété par un 7° ainsi rédigé :
- ③ « 7° En l'absence de dispositions des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ou des schémas d'aménagement régionaux prévues à l'article L. 321-14 du code de l'environnement, les objectifs de gestion du trait de côte définis par la stratégie nationale de gestion du trait de côte. » ;
- ④ 2° L'article L. 131-3 est ainsi modifié :
- ⑤ a) Après le mot : « territoires », sont insérés les mots : « et la stratégie nationale de gestion du trait de côte » ;
- ⑥ b) Le mot : « son » est remplacé par le mot : « leur ».

Article 8

Les personnes mentionnées à l'article 1^{er} de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce sont tenues de signaler par écrit à leurs clients l'existence de tout risque de recul du trait de côte évalué en application du 1^o *bis* du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement et la situation de zonage qui en résulte, sans préjudice de l'information portant sur d'autres risques naturels mentionnés au I du même article.

Article 9

Après les mots : « lorsque des motifs liés à », la fin de l'article L. 121-19 du code de l'urbanisme est ainsi rédigée : « la protection des équilibres biologiques et écologiques, la lutte contre l'érosion des côtes, la prévention des risques naturels liés à la submersion marine ou la préservation des sites et paysages et du patrimoine le justifient. »

Article 10

À la fin du premier alinéa de l'article L. 121-32 du code de l'urbanisme, les mots : « effectuée comme en matière d'expropriation » sont remplacés par les mots : « réalisée conformément au chapitre IV du titre III du livre I^{er} du code des relations entre le public et l'administration, sous réserve des dispositions particulières prévues par le présent code ».

Article 11

Au premier alinéa du II de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, après le mot : « humaine », sont insérés les mots : « , ou d'accroître l'exposition aux risques naturels prévisibles faisant l'objet d'un plan de prévention des risques prévu à l'article L. 562-1, ».

Article 12

- ① I. – Au premier alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, la référence : « le présent titre » est remplacée par les références : « les chapitres I^{er} à IV et VI du présent titre ».

- ② II. – À la fin du 5° de l'article L. 215-8 du code de l'urbanisme, la référence : « de l'article L. 324-1 » est remplacée par les références : « des articles L. 321-1 ou L. 324-1 ».

Article 13

- ① Le paragraphe 4 de la sous-section 1 de la section 1 du chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre II de la troisième partie du code général de la propriété des personnes publiques est complété par un article L. 3211-16-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 3211-16-1.* – Les immeubles du domaine privé de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements, et des établissements publics fonciers ne peuvent être aliénés lorsqu'ils sont situés dans une zone établie en application du 1° *bis* du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement en raison d'un risque de recul du trait de côte. Ils peuvent toutefois être cédés ou échangés par ces personnes ou sociétés entre elles ou cédés au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres ou échangés avec lui. »

Article 14

- ① Le chapitre VII du titre VI du livre V du code de l'environnement, tel qu'il résulte de la présente loi, est complété par une section 2 ainsi rédigée :

② « *Section 2*

③ « *Aménagement du territoire*

- ④ « *Art. L. 567-2.* - La réduction de la vulnérabilité des territoires face au risque de recul du trait de côte peut être réalisée au moyen d'actions ou d'opérations d'aménagement définies à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et d'opérations de préemption et de réserve foncière prévues au livre II du même code.

- ⑤ « *Art. L. 567-3.* - La préemption est possible dans toute zone d'activité résiliente et temporaire définie au 1° *bis* du II de l'article L. 562-1 aux conditions suivantes :

- ⑥ « 1° L'acte de vente du bien qui fait l'objet de la préemption comporte une clause précisant si une préférence sera accordée au vendeur en cas de conclusion future d'un bail réel immobilier littoral pris en application des articles L. 567-4 à L. 567-28 sur ce bien ;

- ⑦ « 2° Le prix fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation tient compte de l'existence du risque de recul du trait de côte et de l'affectation prévue d'un bien situé dans une zone d'activité résiliente et temporaire en application du 1° *bis* du II de l'article L. 562-1 au jour où il a été acquis par son propriétaire.
- ⑧ « Par exception au 2° du présent article, il n'est pas tenu compte du risque pour la détermination du prix des biens affectés à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Article 15

- ① Le chapitre VII du titre VI du livre V du code de l'environnement, tel qu'il résulte de la présente loi, est complété par des sections 3 et 4 ainsi rédigées :

② « *Section 3*

③ « ***Bail réel immobilier littoral***

④ « *Sous-section 1*

⑤ « *Définition*

- ⑥ « *Art. L. 567-4.* – Constitue un bail réel immobilier littoral le bail de droit privé par lequel l'État, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités territoriales, un établissement public foncier, le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres ou une société publique locale compétente pour mener des opérations d'aménagement ou de construction consent à un preneur des droits réels sur tout ou partie d'un immeuble ne relevant pas du domaine public et situé, au moment de la conclusion ou de la prorogation de ce bail, dans une zone d'activité résiliente et temporaire définie par un plan de prévention des risques naturels en application du 1° *bis* du II de l'article L. 562-1.

- ⑦ « Le bail réel immobilier littoral est régi par la présente section. Toute clause contraire est réputée non écrite.

- ⑧ « Le droit réel porte sur le sol, sur les constructions existantes et sur les constructions nouvelles et améliorations réalisées par le preneur. Lorsque le droit réel porte sur un lot de copropriété, le preneur exerce les droits et assume les obligations attachées à la qualité de copropriétaire.

- ⑨ « Le bail fait l'objet d'un acte notarié.
- ⑩ « Art. L. 567-5. – La durée du bail réel immobilier littoral est comprise entre cinq et quatre-vingt-dix-neuf ans. Son terme, librement fixé par les parties, ne peut être postérieur au terme de la durée définie à la première phrase du second alinéa du 1^o bis du II de l'article L. 562-1. Le bail ne peut faire l'objet d'une tacite reconduction.
- ⑪ « Dans la limite de la durée maximale et dans les conditions fixées au premier alinéa, la durée de ce bail peut être prorogée de façon expresse au-delà du terme convenu si le risque de recul du trait de côte ne s'est pas réalisé à cette date.
- ⑫ « *Sous-section 2*
- ⑬ « *Droits et obligations des parties
au contrat de bail réel immobilier littoral*
- ⑭ « Art. L. 567-5-1. – Le bail ne peut comporter de faculté de résiliation unilatérale à l'initiative d'une partie.
- ⑮ « *Paragraphe 1*
- ⑯ « *Droits et obligations du bailleur*
- ⑰ « Art. L. 567-6. – Sauf stipulation contraire, le bailleur est tenu à l'égard du preneur des mêmes obligations que celles du vendeur d'immeuble à l'égard d'un acheteur, prévues au chapitre IV du titre VI du livre III du code civil et à la section 2 du chapitre unique du titre VII du livre II du code de la construction et de l'habitation.
- ⑱ « Art. L. 567-7. – Sauf stipulation contraire, en cas de réalisation du risque de recul du trait de côte avant le terme prévu par le bail réel immobilier littoral, le bailleur s'acquitte des frais de démolition des constructions existant le jour de la conclusion du bail et des constructions que le preneur est tenu d'édifier en vertu du contrat de bail.
- ⑲ « *Paragraphe 2*
- ⑳ « *Droits et obligations du preneur*
- ㉑ « Art. L. 567-8. – Le preneur à bail réel immobilier littoral ne peut consentir un bail ou titre d'occupation de toute nature conférant des droits réels sur l'immeuble qui lui a été donné à bail et sur les constructions qu'il a édifiées.

- ⑫ « Art. L. 567-9. – Sauf stipulation contraire, le preneur peut, après information préalable du bailleur, surélever, réhabiliter, améliorer, rénover ou démolir toutes les constructions existantes ou à venir et édifier de nouvelles constructions, à condition de n’opérer aucun changement qui diminue la valeur de l’immeuble. Toute réalisation de construction nouvelle à l’initiative du preneur est subordonnée à la constitution d’une garantie financière destinée à lui permettre d’assurer les obligations mentionnées au premier alinéa de l’article L. 567-12. Le contrat comporte une clause relative à la constitution et aux modalités de cette garantie.
- ⑬ « Art. L. 567-10. – Les constructions existantes restent la propriété du bailleur pendant toute la durée du bail ; les constructions et améliorations réalisées par le preneur en cours de bail sont la propriété de ce dernier. Toutefois, le bailleur et le preneur peuvent convenir de leurs droits respectifs de propriété sur les constructions existantes et sur les constructions et améliorations à venir.
- ⑭ « Art. L. 567-11. – Sauf stipulation contraire, en cas de réalisation du risque de recul du trait de côte avant le terme prévu par le bail réel immobilier littoral, le preneur déplace hors de la propriété du bailleur ou démolit les constructions et améliorations réalisées à son initiative, ou s’acquitte des frais de déplacement ou de démolition de ces constructions et améliorations.
- ⑮ « Sauf stipulation contraire, en l’absence de réalisation du risque de recul du trait de côte au terme prévu par le bail réel immobilier littoral et en l’absence de prorogation de ce dernier, le preneur propose au bailleur d’acquérir les constructions et améliorations dont le preneur est propriétaire. Si le bailleur refuse, le preneur démolit ces constructions et améliorations ou s’acquitte des frais de leur démolition.
- ⑯ « Art. L. 567-12. – Le preneur acquiert des servitudes actives et consent aux servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions.
- ⑰ « Art. L. 567-13. – Le preneur peut jouir librement de l’immeuble et des installations ou constructions qui font l’objet du bail, dès lors qu’il n’est pas porté atteinte à la destination de l’immeuble et à l’état dans lequel il a été convenu que ces constructions seraient remises en fin de bail.
- ⑱ « Art. L. 567-14. – Le preneur doit maintenir en bon état d’entretien les constructions existant lors de la conclusion du bail et celles qu’il édifie pendant la durée de celui-ci. Il est tenu des réparations de toute nature sur

ces constructions, mais il n'est pas obligé de les reconstruire s'il prouve qu'elles ont été détruites par cas fortuit, par force majeure ou qu'elles ont péri par un vice de la construction antérieur à la conclusion du bail.

- ②⑨ « Art. L. 567-15. – Le droit réel conféré au preneur peut être hypothéqué. Ce droit peut être saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.
- ③⑩ « Art. L. 567-16. – Le preneur est tenu de toutes les charges, taxes et impôts relatifs tant à l'immeuble donné à bail qu'aux constructions existantes et aux constructions nouvelles qu'il a réalisées.
- ③⑪ « Art. L. 567-17. – Le prix du bail réel immobilier littoral est constitué d'un loyer payé à la signature du bail ou à toute autre date fixée par les parties.
- ③⑫ « Le prix du bail peut également être constitué en tout ou partie par le transfert au bailleur de la propriété d'immeubles ou de fractions d'immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tels immeubles.
- ③⑬ « Art. L. 567-18. - Le preneur ne peut se libérer du loyer, ni se soustraire à l'exécution des conditions du bail réel immobilier littoral en délaissant l'immeuble.

③⑭ « *Sous-section 3*

③⑮ « *Cession du droit au bail réel immobilier littoral*

- ③⑯ « Art. L. 567-19. – Le preneur peut céder sur tout ou partie de l'immeuble son bail réel immobilier littoral ou l'apporter en société, après accord du bailleur. Le cessionnaire ou la société est alors titulaire des mêmes droits et des mêmes obligations que le cédant. Ce dernier reste garant des obligations portant sur l'achèvement des constructions qu'il s'était engagé à réaliser.
- ③⑰ « Art. L. 567-20. - Pour tout projet de cession, l'acquéreur reçoit de la part du cédant une offre préalable d'acquisition mentionnant expressément le caractère temporaire du droit réel, sa date d'extinction, et reproduisant les dispositions de la présente section.
- ③⑱ « Le cédant est tenu de maintenir son offre préalable pour une durée d'au minimum trente jours à compter de sa réception par l'acquéreur potentiel. Cette offre préalable ne peut être acceptée par l'acquéreur

potentiel, par la signature d'une promesse de vente ou d'une vente, avant l'expiration d'un délai de dix jours à compter de sa réception.

③⑨ « Les règles fixées au présent article sont prescrites à peine de nullité de la vente.

④⑩ « La preuve du contenu et de la notification de l'offre pèse sur le cédant.

④① « *Art. L. 567-21.* - Les dispositions des articles L. 271-1 à L. 271-3 du code de la construction et de l'habitation relatives à la protection de l'acquéreur sont applicables aux actes conclus en vue de l'acquisition des droits réels afférents à un immeuble à usage d'habitation, objet du bail réel immobilier littoral.

④② « *Sous-section 4*

④③ « *Baux et titres d'occupation*

④④ « *Art. L. 567-22.* - Le preneur peut librement consentir des baux et titres d'occupation de toute nature ne conférant pas de droits réels sur l'immeuble qui lui a été donné à bail et sur les constructions qu'il a édifiées. Ces derniers s'éteignent de plein droit et sans indemnité au terme du contrat ou, en cas de réalisation du risque avant le terme prévu par le bail réel immobilier littoral, au jour de sa réalisation conformément à l'article L. 567-25

④⑤ « *Art. L. 567-23.* - I. - Lorsque le preneur décide de mettre en location l'immeuble faisant l'objet d'un bail réel immobilier littoral, le contrat de location reproduit, à peine de nullité, les dispositions des articles L. 567-4, L. 567-5 et L. 567-23, la date d'extinction du bail réel immobilier littoral, son effet sur le contrat de bail en cours et le risque d'extinction anticipée.

④⑥ « La mention manuscrite : "Je déclare savoir que je devrai quitter les lieux en cas de réalisation du risque de recul du trait de côte avant la fin du bail et en tout état de cause à la fin du bail." doit figurer sur le contrat de bail conclu en application du présent I.

④⑦ « II. - En l'absence de respect des conditions prévues au I du présent article, les bénéficiaires du droit au bail d'habitation consenti en application de la loi n° 89-462 du 16 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 bénéficient des dispositions suivantes :

- ④⑧ « 1° En cas de réalisation du risque anticipée ou à l'issue du bail, l'octroi d'une indemnité équivalente à six mois de loyer ;
- ④⑨ « 2° En l'absence de réalisation du risque à l'issue du bail, le maintien dans les lieux pendant une durée de trente-six mois à compter de la date d'expiration du bail réel immobilier littoral ou, le cas échéant, jusqu'à la date de réalisation du risque s'il survient avant l'expiration de ce délai, moyennant une indemnité d'occupation d'une valeur égale à celle du loyer dont le locataire aurait été redevable pour une telle durée d'occupation et payable dans les mêmes conditions que ledit loyer. Cette durée est réduite à douze mois pour les bénéficiaires de baux consentis en application des chapitres II et III du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation.
- ⑤⑩ « Lorsque le 2° du présent II s'applique, le bailleur du bail réel immobilier littoral est en droit de demander au preneur dudit bail réparation de son préjudice.

⑤① « *Sous-section 5*

⑤② « *Résiliation du bail réel immobilier littoral*

- ⑤③ « *Art. L. 567-24. – I. –* Le bail réel immobilier littoral s'éteint à la date prévue au contrat. Il est résilié de plein droit par anticipation soit dans le cas prévu à l'article L. 567-26, soit en cas de réalisation du risque de recul du trait de côte avant le terme prévu. Ce risque est considéré comme réalisé dès la publication d'un arrêté de péril concernant l'immeuble objet du contrat et tirant les conséquences d'un recul définitif du trait de côte.
- ⑤④ « *II. –* Sauf stipulation contraire, la valeur non amortie des immobilisations et autres pertes subies par le preneur et par le bailleur en raison de la réalisation du recul du trait de côte avant le terme prévu par le bail réel immobilier littoral reste à la charge de chacune des parties.
- ⑤⑤ « *Art. L. 567-25. –* À défaut pour le preneur d'exécuter ses obligations contractuelles, notamment en cas de défaut de paiement du prix non régularisé six mois après une mise en demeure signifiée par acte extrajudiciaire, le bailleur peut demander la résiliation par le juge du bail réel immobilier littoral.
- ⑤⑥ « *Art. L. 567-26. –* En cas de destruction accidentelle des constructions ne résultant pas de la réalisation du risque de recul du trait de côte avant le terme prévu par le contrat de bail réel immobilier littoral, chaque partie

peut demander en justice la résiliation du bail et les indemnités qui pourraient lui être dues.

- ⑤7 « Art. L. 567-27. – Les servitudes passives, privilèges, hypothèques ou autres charges nés du chef du preneur s'éteignent à l'expiration du bail réel immobilier littoral.

⑤8 « Section 4

⑤9 « *Dispositions communes*

- ⑥0 « Art. L. 567-29. – Un décret en Conseil d'État détermine les modalités d'application du présent chapitre. »

Article 16

- ① I. – L'article 44 *quindecies* du code général des impôts est applicable, à l'exclusion de toute exonération de charges sociales, aux entreprises signataires d'un bail réel immobilier littoral créées après la promulgation de la présente loi.
- ② II. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

