

7^e séance

Projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Texte adopté par la commission – n° 1329

Section 3

Améliorer la gouvernance et la gestion de la copropriété pour prévenir son endettement

Article 26

- ① I. – La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :
- ② 1° L'article 17 est ainsi modifié :
- ③ a) Au deuxième alinéa, après la première occurrence du mot : « générale », sont insérés les mots : « suivant la mise en copropriété » et, après les mots : « un syndic », il est inséré le mot : « provisoire » ;
- ④ b) Après le mot : « parties », la fin du même alinéa est ainsi rédigée : « ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndics effectuée par le syndic provisoire. » ;
- ⑤ c) Le dernier alinéa est complété par les mots : « du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble » ;
- ⑥ 1° *bis* (nouveau) Après l'article 17-1, il est inséré un article 17-2 ainsi rédigé :
- ⑦ « Art. 17-2. – Tout syndic non professionnel, bénévole ou coopératif, doit être copropriétaire d'un ou plusieurs lots d'habitation dans la copropriété qu'il est amené à gérer. » ;
- ⑧ 2° L'article 18 est ainsi modifié :
- ⑨ a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ⑩ b) Après le troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑪ « – de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 15 et 16, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ; »
- ⑫ c) Au quatrième alinéa, après le mot : « jour », sont insérés les mots : « et à disposition des copropriétaires » ;
- ⑬ d) Après le quatrième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :
- ⑭ « – de réaliser les démarches prévues aux articles L. 711-1 à L. 711-6 du code de la construction et de l'habitation, relatifs à l'immatriculation des syndicats de copropriétaires, sous peine de l'amende prévue au même article L. 711-6 ;
- ⑮ « – d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises à la dernière assemblée générale, selon des modalités définies par décret.
- ⑯ « II. – Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé : » ;
- ⑰ e) Au cinquième alinéa, après le mot : « prévisionnel », sont insérés les mots : « en concertation avec le conseil syndical » ;
- ⑱ f) Les septième et huitième alinéas sont supprimés ;
- ⑲ g) Après le huitième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :
- ⑳ « – d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés

avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci.

- 21 « À l'exception du syndic provisoire, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires.
- 22 « III. – Le syndic est également chargé : » ;
- 23 *b)* Au début de l'avant-dernier alinéa, est ajoutée la mention : « IV. – » ;
- 24 *b* bis (*nouveau*) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :
- 25 « V. – En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic. En cas de carence du syndic et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice. » ;
- 26 *i)* Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :
- 27 « Le syndic ne peut renoncer à son mandat sans avoir respecté un délai de préavis de trois mois.
- 28 « L'élection d'un nouveau syndic en cours de mandat vaut révocation du mandat en cours. » ;
- 29 3° L'article 18-1 A est ainsi modifié :
- 30 *a)* Au début, sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :
- 31 « La rémunération des syndics est déterminée de manière forfaitaire. Toutefois, une rémunération spécifique complémentaire peut être perçue à l'occasion de prestations particulières, définies par décret en Conseil d'État.
- 32 « Le décret prévu au premier alinéa fait l'objet d'une concertation bisannuelle, en vue de son éventuelle révision. Cette concertation est organisée par le ministre chargé du logement et associe notamment le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières créé en application de l'article 13-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970.
- 33 « Le contrat de syndic respecte un contrat-type défini par décret en Conseil d'État. » ;
- 34 *b)* Au début de la première phrase, les mots : « Seuls les » sont remplacés par le mot : « Les » ;
- 35 4° L'article 18-1 est ainsi modifié :
- 36 *a)* À la première phrase, les mots : « au moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'assemblée générale » sont remplacés par les mots : « , selon des modalités précisées par décret en Conseil d'État » ;
- 37 *b)* La seconde phrase est supprimée ;
- 38 5° L'article 19-1 est ainsi rédigé :
- 39 « *Art. 19-1.* – Sont garantis par le privilège immobilier spécial prévu à l'article 2374 du code civil : l'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés

aux articles 10 et 30 de la présente loi, les dommages et intérêts alloués par les juridictions au syndicat des copropriétaires, ainsi que le remboursement des dépenses. » ;

- 40 6° L'article 19-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- 41 « Si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité. » ;
- 42 7° L'article 20 est ainsi modifié :
- 43 *a)* Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- 44 *a* bis (*nouveau*) Après la troisième phrase du premier alinéa, sont insérées deux phrases ainsi rédigées :
- 45 « Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. À défaut d'accord, dans un délai de six mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties. » ;
- 46 *b)* Il est ajouté un II ainsi rédigé :
- 47 « II. – Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le notaire est tenu de notifier au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des dirigeants sociaux et des associés de la société se portant acquéreur.
- 48 « Le syndic délivre au notaire un certificat ayant moins d'un mois de date attestant :
- 49 « 1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;
- 50 « 2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.
- 51 « Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.
- 52 « Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur. » ;
- 53 8° L'article 21 est ainsi modifié :

- 54) a) À la dernière phrase du deuxième alinéa, après le mot : « contrats », sont insérés les mots : « autres que celui de syndic » ;
- 55) b) Après le deuxième alinéa, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :
- 56) « En cas de révocation ou de non-renouvellement du syndic, la désignation du nouveau syndic est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic, faisant notamment état des frais afférents au compte bancaire séparé, effectuée par le conseil syndical, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.
- 57) « Le conseil syndical peut proposer de ne pas procéder à la mise en concurrence mentionnée au troisième alinéa lorsque le marché local des syndics ne permet pas cette mise en concurrence. Le syndic notifie cette proposition aux copropriétaires dans un délai leur permettant de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. La proposition du conseil syndical ne fait pas l'objet d'une question inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale.
- 58) « Le conseil syndical donne son avis sur tous les projets de contrat de syndic qui lui sont communiqués, avant qu'ils ne fassent l'objet d'une question inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale.
- 59) « Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire. » ;
- 60) c) Le troisième alinéa est supprimé ;
- 61) d) Au début du quatrième alinéa, les mots : « Il reçoit, en outre » sont remplacés par les mots : « Le conseil syndical reçoit » ;
- 62) e) (*nouveau*) À la première phrase du sixième alinéa, après le mot : « descendants, », sont insérés les mots : « ses parents en ligne collatérale, » ;
- 63) 9° L'article 22 est ainsi modifié :
- 64) a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- 65) b) La première phrase du troisième alinéa est complétée par les mots : « , sous réserve de désigner expressément ledit mandataire par son nom ou, s'il est membre du conseil syndical, par son nom ou sa fonction au sein de cet organe » ;
- 66) c) Sont ajoutés des II à IV ainsi rédigés :
- 67) « II. – L'assemblée générale d'un syndicat secondaire statuant à la majorité mentionnée à l'article 25 peut mandater le président du conseil syndical secondaire pour représenter les copropriétaires à l'assemblée générale du syndicat principal. Par dérogation au I du présent article, le mandat confié au président du conseil syndical secondaire emporte délégation de vote de tous les copropriétaires pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant un vote relevant des articles 24 et 25.
- 68) « Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant la majorité mentionnée à l'article 26 ou l'unanimité, le président du conseil syndical secondaire ne peut prendre part au vote que s'il dispose d'une délibération de l'assemblée générale du syndicat secondaire se prononçant sur cette décision aux majorités requises par la présente loi.
- 69) « La limitation des droits de vote prévue au I ne s'applique pas au président du conseil syndical secondaire lors de l'assemblée générale du syndicat principal.
- 70) « Le président du conseil syndical secondaire rend compte de son activité à chaque assemblée générale du syndicat secondaire. Le renouvellement de son mandat est inscrit chaque année à l'ordre du jour de l'assemblée générale.
- 71) « III. – Le II est applicable pour la représentation au sein de l'assemblée générale des associations syndicales libres des membres du syndicat des copropriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'association syndicale libre.
- 72) « IV (*nouveau*). – Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'association syndicale libre pour lesquelles les statuts de ladite association prévoient une majorité qualifiée, le mandataire désigné dans les conditions du II du présent article ne peut prendre part au vote s'il ne dispose d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires le mandatant et se prononçant sur cette décision à la même majorité. » ;
- 73) 10° (*nouveau*) Après le premier alinéa de l'article 23, est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 74) « Afin de faire acte de candidature à l'élection du conseil syndical, toute société propriétaire de plusieurs lots dans une copropriété peut mandater un de ses associés pour la représenter. À ce titre, chaque associé ne dispose que d'un seul mandat spécifique pour un seul lot. D'autres associés peuvent remplir individuellement un mandat identique pour chacun des autres lots de la société civile immobilière. »
- 75) II (*nouveau*). – Au quatrième alinéa de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « alinéa », est insérée la référence : « du I ».

Amendement n° 61 présenté par M. Tetart.

Après le mot :

« générale »,

supprimer la fin de l'alinéa 4.

Amendement n° 47 présenté par M. Tetart, Mme Louwagie, M. Tardy, M. Aboud et M. Fasquelle.

Après l'alinéa 15, insérer l'alinéa suivant :

« - de proposer, lorsque le syndic est soumis aux dispositions 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, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical. ».

Sous-amendement n° 1365 présenté par M. Goldberg, rapporteur au nom de la commission des affaires économiques.

Compléter la première phrase de l'alinéa 2 par les mots :

« , sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi. »

Amendement n° 199 présenté par M. Lurton.

I. – Supprimer l'alinéa 18.

II. – En conséquence, supprimer les alinéas 20 et 21.

Amendement n° 150 rectifié présenté par M. Tetart, M. Jacob, M. Abad, M. Aboud, M. Accoyer, M. Albarello, Mme Ameline, M. Appar, M. Aubert, M. Audibert Troin, M. Balkany, M. Jean-Pierre Barbier, M. Baroin, M. Bénisti, M. Berrios, M. Bertrand, M. Blanc, M. Bonnot, M. Bouchet, Mme Boyer, M. Breton, M. Briand, M. Brochand, M. Busseureau, M. Carré, M. Carrez, M. Censi, M. Chartier, M. Chatel, M. Cherpion, M. Chevrollier, M. Chrétien, M. Christ, M. Cinieri, M. Ciotti, M. Cochet, M. Copé, M. Cornut-Gentille, M. Costes, M. Courtial, M. Couve, Mme Dalloz, M. Darmanin, M. Dassault, M. Daubresse, M. de Ganay, Mme de La Raudière, M. de La Verpillière, M. de Mazières, M. de Rocca Serra, M. Debré, M. Decool, M. Deflesselles, M. Degauchy, M. Delatte, M. Devudjian, M. Dhuicq, Mme Dion, M. Door, M. Dord, Mme Marianne Dubois, Mme Duby-Muller, M. Estrosi, M. Fasquelle, M. Fenech, M. Fillon, Mme Fort, M. Foulon, M. Francina, M. Fromion, M. Furst, M. Gandolfi-Scheit, M. Gaynard, Mme Genevard, M. Guy Geoffroy, M. Gérard, M. Gest, M. Gibbes, M. Gilard, M. Ginesta, M. Ginesy, M. Giran, M. Goasguen, M. Gorges, M. Gosselin, M. Goujon, Mme Greff, Mme Grommerch, Mme Grosskost, M. Grouard, Mme Guégot, M. Guibal, M. Guillet, M. Guillo-teau, M. Heinrich, M. Herbillon, M. Herth, M. Hetzel, M. Houillon, M. Huet, M. Huyghe, M. Jacquat, M. Kert, Mme Kosciusko-Morizet, M. Kossowski, M. Labaune, Mme Lacroute, M. Laffineur, M. Lamblin, M. Lamour, M. Larrivé, M. Lazaro, M. Le Fur, M. Le Maire, M. Le Mèner, M. Le Ray, M. Leboeuf, M. Frédéric Lefebvre, M. Lellouche, M. Leonetti, M. Lequiller, M. Lett, Mme Levy, Mme Louwagie, M. Luca, M. Mancel, M. Marc, M. Marcangeli, M. Mariani, M. Mariton, M. Alain Marleix, M. Olivier Marleix, M. Marlin, M. Marsaud, M. Martin, M. Martin-Lalande, M. Marty, M. Mathis, M. Meslot, M. Meunier, M. Mignon, M. Morange, M. Moreau, M. Morel-A-L'Huissier, M. Moyne-Bressand, M. Myard, Mme Nachury, M. Nicolin, M. Ollier, Mme Pecresse, M. Pélis-sard, M. Perrut, M. Poisson, Mme Poletti, M. Poniatowski, Mme Pons, M. Priou, M. Quentin, M. Reiss, M. Reitzer, M. Reynès, M. Riester, M. Robinet, Mme Rohfritsch, M. Saddier, M. Salen, M. Scellier, Mme Schmid, M. Schneider, M. Sermier, M. Siré, M. Solère, M. Sordi, M. Straumann, M. Sturni, M. Suguenot, Mme Tabarot, M. Tardy, M. Taugourdeau, M. Teissier, M. Terrot, M. Tian, M. Vannson, Mme Vautrin, M. Verchère, M. Vialatte, M. Jean-Pierre Vigier, M. Vitel, M. Voisin, M. Warsmann, M. Wauquiez, M. Woerth et Mme Zimmermann.

I. – Supprimer l'alinéa 18.

II. – En conséquence, supprimer les alinéas 20 et 21.

Amendement n° 776 présenté par M. Krabal, M. Braillard, M. Carpentier, M. Chalus, M. Charasse, Mme Dubie, M. Falorni, M. Giacobbi, Mme Girardin, M. Giraud, M. Moignard, Mme Orliac, M. Robert, M. Saint-André et M. Tourret.

I. – Après le mot :

« ouvrir »,

rédigier ainsi la fin de la première phrase de l'alinéa 20 :

« un compte séparé au nom du syndicat, ou de maintenir dans l'établissement bancaire le compte séparé précédemment ouvert, ou, en cas de fonctionnement en compte bancaire ouvert au nom et pour le compte du syndic, de le remplacer par un nouveau compte ouvert au nom du syndicat, et ce sans dérogation possible. »

II. – En conséquence, substituer à la deuxième phrase les deux phrases suivantes :

« Toutes les sommes ou valeurs reçues pour le compte du syndicat sont versées sans délai sur ce compte séparé. L'assemblée générale décide, à la majorité de l'article 25, de l'établissement bancaire dans lequel est ouvert le compte. »

Amendement n° 1255 présenté par M. Piron.

Substituer aux six dernières phrases de l'alinéa 20 les cinq phrases suivantes :

« Le versement de toutes les sommes reçues au nom du syndicat de copropriétaires sur ce compte n'empêche pas le syndic de déléguer valablement au prêteur la faculté de prélèvement direct des quotes-parts d'emprunt collectif incombant respectivement à chaque copropriétaire y participant ainsi que la mise en demeure en cas d'échéance impayée. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, à la majorité de l'article 25-1, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat. »

Amendement n° 126 présenté par M. Tetart.

Supprimer la deuxième phrase de l'alinéa 20.

Amendement n° 1074 présenté par M. Borgel.

Compléter la deuxième phrase de l'alinéa 20 par les mots :

« , relevant ainsi d'une prestation particulière, définie par décret en Conseil d'État, et justifiant à ce titre d'une rémunération spécifique. »

Amendement n° 778 présenté par M. Krabal, M. Braillard, M. Carpentier, M. Chalus, M. Charasse, Mme Dubie, M. Falorni, M. Giacobbi, Mme Girardin, M. Giraud, M. Moignard, Mme Orliac, M. Robert, M. Saint-André et M. Tourret.

Après la deuxième phrase de l'alinéa 20, insérer la phrase suivante :

« Aucune majoration d'honoraires ne peut être appliquée par le syndic au syndicat de copropriétaires au motif que ce dernier a choisi la banque où est ouvert le compte bancaire de la copropriété. »

Amendement n° 1088 présenté par M. Krabal, M. Braillard, M. Carpentier, M. Chalus, M. Charasse, Mme Dubie, M. Falorni, M. Giacobbi, Mme Girardin, M. Giraud, M. Moignard, Mme Orliac, M. Robert, M. Saint-André et M. Tourret.

À la dernière phrase de l'alinéa 20, après le mot :

« disposition »,

insérer les mots :

« du président ».

Amendement n° 922 présenté par M. Huet, M. Abad, M. Tetart, M. Marlin, M. Salen, M. Teissier, M. Mathis, M. Perrut, M. Morel-A-L'Huissier, M. Decool et M. Daubresse.

Compléter l'alinéa 20 par les deux phrases suivantes :

« L'ouverture de ce compte séparé ne concerne pas les petites copropriétés. Le seuil des copropriétés non concernées est déterminé par décret en Conseil d'État. ».

Amendement n° 62 présenté par M. Tetart et M. Fasquelle.

À la première phrase de l'alinéa 31, après le mot :

« syndics »,

insérer les mots :

« correspondant aux prestations de gestion courante, dont la liste est définie par décret, ».

Amendement n° 8 présenté par M. Tardy, M. Tetart, M. Francina, M. Olivier Marleix, M. Cinieri, M. Decool, M. Siré, Mme Le Callennec, M. Costes, Mme Grosskost, M. Saddier, M. Tian, M. Accoyer, M. Lurton, M. Delatte, M. Teissier, Mme Genevard, M. Bénisti et M. Hetzel.

À la seconde phrase de l'alinéa 31, après le mot :

« décret »,

insérer les mots :

« pris annuellement ».

Amendement n° 48 présenté par M. Tetart, M. Tardy, Mme Louwagie, Mme de La Raudière, M. Fasquelle et M. Aboud.

Supprimer l'alinéa 33

Amendement n° 779 présenté par M. Krabal, M. Braillard, M. Carpentier, M. Chalus, M. Charasse, Mme Dubie, M. Falorni, M. Giacobbi, Mme Girardin, M. Giraud, M. Moignard, Mme Orliac, M. Robert, M. Saint-André et M. Tourret.

Après l'alinéa 34, insérer les deux alinéas suivants :

« c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Le syndic ne peut en aucun cas mentionner dans le contrat soumis au vote de l'assemblée générale de la copropriété de barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif. Une telle rémunération doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux. » ; ».

Amendement n° 882 présenté par M. Goldberg.

Compléter l'alinéa 41 par la phrase suivante :

« Dans ce cas, ce copropriétaire ne peut pas être désigné mandataire d'autres copropriétaires en application de l'article 22 de la présente loi. ».

Amendement n° 884 présenté par M. Goldberg.

À l'alinéa 47, après la seconde occurrence du mot :

« lot »,

insérer les mots :

« , le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme ait renoncé à l'exercice de ce droit ».

Amendement n° 883 présenté par M. Goldberg.

À l'alinéa 47, après le mot :

« société »,

insérer les mots :

« civile immobilière ou de la société en nom collectif ».

Amendement n° 49 présenté par M. Tetart, Mme Louwagie, M. Tardy, M. Aboud et M. Fasquelle.

Au début de l'alinéa 56, substituer aux mots :

« En cas de révocation ou de non-renouvellement »

les mots :

« Si la question du changement de syndic est portée à l'ordre du jour ».

Amendement n° 1312 présenté par M. Goldberg.

Supprimer l'alinéa 60.

Amendement n° 1231 présenté par M. Piron, M. de Courson, M. Demilly, M. Favennec, M. Folliot, M. Fritch, M. Gomes, M. Meyer Habib, M. Hillmeyer, M. Jégo, Mme Sonia Lagarde, M. Jean-Christophe Lagarde, M. Maurice Leroy, M. Morin, M. Pancher, M. Reynier, M. Richard, M. Salles, M. Sauvadet, M. Tahuaitu, M. Tuaiva, M. Philippe Vigier, M. Villain et M. Zumkeller.

Après l'alinéa 62, insérer les deux alinéas suivants :

« f) Après le même alinéa, est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Tout copropriétaire peut faire acte de candidature à l'élection des membres du conseil syndical, le jour même de l'assemblée générale, juste avant le scrutin. Le président de l'assemblée générale doit s'adresser aux copropriétaires présents pour faire un appel à d'éventuelles candidatures. Après cela, il peut clore la liste des candidats et entamer la procédure du scrutin. » ; ».

Amendement n° 1232 présenté par M. Piron.

Après l'alinéa 65, insérer l'alinéa suivant :

« b bis) L'avant-dernière phrase du même alinéa est supprimée ; ».

Amendement n° 1210 présenté par M. Borgel, Mme Maquet, M. Bies, Mme Tallard, M. Pupponi, M. Hanotin, Mme Massat, Mme Delga, M. Laurent, M. Pellois, M. Potier, Mme Grelier, Mme Battistel, Mme Le Loch, Mme Sommaruga, Mme Erhel et les membres du groupe socialiste, républicain et citoyen .

Après l'alinéa 74, insérer les deux alinéas suivants :

« 11° Après l'article 42, il est inséré un article 42-1 ainsi rédigé :

« Art. 42-1. – La communication par voie électronique, y compris l'usage de la lettre recommandée électronique définie à l'article 1369-8 du code civil, est valable dans les relations entre syndic, administrateur provisoire, président du conseil syndical et copropriétaires. ».

Amendement n° 159 présenté par Mme Guittet.

Substituer à l'alinéa 75, les deux alinéas suivants :

« II. – L'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Art. L. 443-15. – En cas de vente réalisée en application de la présente section, les fonctions de syndic de la copropriété sont assurées par l'organisme vendeur tant qu'il demeure propriétaire d'au moins un logement. » ».

Après l'article 26

Amendement n° 60 présenté par M. Tetart.

Après l'article 26, insérer l'article suivant :

Après l'article 7 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un article 7 *bis* ainsi rédigé :

« Art. 7 bis. – Les salariés du syndic ou leurs proches parents qui seraient également copropriétaires de l'immeuble bâti ne peuvent pas porter de pouvoirs d'autres copropriétaires pour voter lors de l'assemblée générale. »

Section 4

Prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles

Article 27

- ① I. – La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :
- ② 1° Au deuxième alinéa de l'article 10, après le mot : « communes », sont insérés les mots : « et de verser au fonds de prévoyance mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, » ;
- ③ 2° L'article 14-2 est ainsi modifié :
- ④ a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ⑤ b) Au premier alinéa, le mot : « sera » est remplacé par le mot : « est » ;
- ⑥ c) Il est ajouté un II ainsi rédigé :
- ⑦ « II. – Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation de 50 lots ou plus soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de prévoyance à l'issue de la période de dix ans définie à l'article 1792-4-1 du code civil pour faire face aux dépenses résultant :
- ⑧ « 1° Des travaux prescrits par les lois et règlements ;
- ⑨ « 2° Des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires au titre du I du présent article.
- ⑩ « Ce fonds de prévoyance est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.
- ⑪ « L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de prévoyance au financement des travaux mentionnés aux 1° et 2°.

⑫ « Par exception, lorsqu'en application de l'article 18, le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de prévoyance au financement de ces travaux.

⑬ « Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.

⑭ « Si le diagnostic technique prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de prévoyance pendant la durée de validité du diagnostic.

⑮ « Les sommes versées au titre du fonds de prévoyance sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot. » ;

⑯ 3° L'article 18 est ainsi modifié :

⑰ a) Après le mot : « constituer », la fin du sixième alinéa est ainsi rédigée :

⑱ « le fonds de prévoyance prévu au II de l'article 14-2 de la présente loi lorsque l'immeuble est à destination partielle ou totale d'habitation et soumis à la présente loi et comporte moins de 50 lots. Cette décision de création ainsi que le montant de la cotisation au fonds de prévoyance sont approuvés à la majorité mentionnée à l'article 25 ; »

⑲ b) Après le huitième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

⑳ « – d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé rémunéré dont les intérêts sont acquis au syndicat des copropriétaires et sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de prévoyance prévu au II de l'article 14-2 lorsque le syndicat est tenu ou a décidé de constituer ce fonds. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, à la majorité de l'article 25-1, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du président du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci ; » ;

㉑ 4° L'article 19-1 est ainsi rédigé :

- 22 « Art. 19-1. – Sont garantis par le privilège immobilier spécial prévu à l'article 2374 du code civil, l'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30, les cotisations au fonds de prévoyance mentionné à l'article 14-2, les dommages et intérêts alloués par les juridictions au syndicat des copropriétaires, ainsi que le remboursement des dépens. » ;
- 23 5° Après le deuxième alinéa de l'article 19-2, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 24 « Le présent article est applicable aux cotisations du fonds de prévoyance prévu à l'article 14-2. » ;
- 25 6° Après le deuxième alinéa de l'article 24-4, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 26 « L'obligation prévue au premier alinéa est satisfaite si le plan pluriannuel de travaux inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale en application de l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation comporte des travaux d'économie d'énergie. » ;
- 27 II. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- 28 1° Le livre VII, tel qu'il résulte des articles 23 et 25 de la présente loi, est complété par un titre III ainsi rédigé :

29 « TITRE III

30 « ENTRETIEN, CONSERVATION ET AMÉLIORATION DES IMMEUBLES RELEVANT DU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ

31 « CHAPITRE UNIQUE

32 « *Diagnostic technique global des immeubles relevant du statut de la copropriété*

- 33 « Art. L. 731-1. – Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires peut décider de faire réaliser par un tiers, dont les compétences nécessaires pour réaliser ce diagnostic sont précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination principale d'habitation relevant du statut de la copropriété.
- 34 « La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- 35 « Ce diagnostic technique global comporte :
- 36 « 1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
- 37 « 2° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;
- 38 « 3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;

39 « 4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L. 134-4-1 du présent codé. L'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation.

40 « Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

41 « Art. L. 731-2. – I. – Le contenu du diagnostic technique est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation ou sa révision. Le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux ainsi que les modalités générales de son éventuelle mise en œuvre.

42 « II. – Au regard des orientations décidées par les copropriétaires lors des assemblées générales précédentes, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale soit la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, soit les décisions relatives à la mise en œuvre du plan pluriannuel de travaux précédemment adopté.

43 « Art. L. 731-3. – Les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire selon les délibérations de l'assemblée générale mentionnée au I de l'article L. 731-2, notamment aux termes du diagnostic technique le cas échéant complété par des études complémentaires, sont intégrés au carnet d'entretien prévu à l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée selon des modalités précisées par décret.

44 « Art. L. 731-4. – Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique prévu à l'article L. 731-1.

45 « Art. L. 731-5. – I. – Dans le cadre des procédures prévues à l'article L. 1331-26 du code de la santé publique et aux articles L. 129-1 et L. 511-1 du présent code, l'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de lui produire le diagnostic prévu à l'article L. 731-1.

46 « II. – À défaut de production de ce diagnostic dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente mentionnée au I du présent article peut faire réaliser d'office le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais. » ;

47 2° L'article L. 111-6-2 est abrogé.

48 III. – Les I et II sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2017.

Amendement n° 1032 présenté par M. Baupin, Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, Mme Bonneton, M. Cavard, M. Coronado, M. de Rugy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas.

Après l'alinéa 9, insérer l'alinéa suivant :

« 3° Des travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. ».

Sous-amendement n° 1371 présenté par M. Goldberg, rapporteur au nom de la commission des affaires économiques.

I. – Rédiger ainsi l'alinéa 1 :

« Compléter l'alinéa 9 par les mots : » ;

II. – En conséquence, rédiger ainsi le début de l'alinéa 2 :

« , notamment des travaux... (*le reste sans changement*) ».

Amendement n° 127 présenté par M. Tetart.

Supprimer la deuxième phrase de l'alinéa 20.

Amendements identiques :

Amendements n° 695 présenté par M. Krabal, n° 933 présenté par M. Goujon, M. Tetart et M. Straumann, n° 966 présenté par M. Alexis Bachelay, M. Pellois, M. Bouillon et M. Le Borgn' et n° 1025 présenté par M. Baupin, Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, Mme Bonneton, M. Cavard, M. Coronado, M. de Rugy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas.

Après l'alinéa 26, insérer les trois alinéas suivants :

« 7° L'article 24-5 est ainsi modifié :

« a) Après le mot : « équipé », sont insérés les mots : « de stationnements sécurisés pour les vélos, » ;

« b) Après la dernière occurrence du mot : « permettant », sont insérés les mots : « le stationnement sécurisé des vélos, ». ».

Amendements identiques :

Amendements n° 696 présenté par M. Krabal, n° 926 présenté par M. Goujon, M. Tetart, M. Straumann et M. Luca, n° 962 présenté par M. Alexis Bachelay, M. Pellois, M. Bouillon et M. Le Borgn' et n° 1026 présenté par M. Baupin, Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, Mme Bonneton, M. Cavard, M. Coronado, M. de Rugy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas.

Compléter l'alinéa 36 par les mots :

« ainsi que de la possibilité d'aménager un stationnement sécurisé pour les vélos ; ».

Article 28

① La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :

② 1° L'article 9 est ainsi modifié :

③ a) Au deuxième alinéa, les références : « e, g, h, i et n » sont remplacées par les références : « a et b du II de l'article 24, des f, g et o » et la référence : « , du d de l'article 26 » est supprimée ;

④ b) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

⑤ « Pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux. » ;

⑥ c) Au dernier alinéa, les références : « e, g, h et i » sont remplacées par les références : « a et b du II de l'article 24, des f, g et o » et la référence : « , par le d de l'article 26 » est supprimée ;

⑦ 2° L'article 10-1 est ainsi modifié :

⑧ a) Au deuxième alinéa, après les mots : « à compter de la mise en demeure, », sont insérés les mots : « les honoraires d'avocat, » ;

⑨ b) À la fin du c, les mots : « en application du g de l'article 25 » sont remplacés par les mots : « notamment en application du c du II de l'article 24 et du f de l'article 25 » ;

⑩ 3° L'article 24 est ainsi modifié :

⑪ a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. - » ;

⑫ b) Les deuxième et troisième alinéas sont supprimés ;

⑬ c) Après le troisième alinéa, il est inséré un II ainsi rédigé :

⑭ « II. – Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :

⑮ « a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1^{er} de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

⑯ « b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;

⑰ « c) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux prescrits en vertu de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné ;

⑱ « d) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

⑲ « e) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble

et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

- 20 « *f* Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;
- 21 « *g* (nouveau) La décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation. » ;
- 22 *d*) Au début du dernier alinéa, est ajoutée la mention : « III. – » ;
- 23 4° L'article 25 est ainsi modifié :
- 24 *a*) Le *e* est abrogé ;
- 25 *b*) Le *f* devient le *e* ;
- 26 *c*) Le *g* devient le *f* et est ainsi modifié :
- 27 – la dernière phrase du premier alinéa est supprimée ;
- 28 – à la fin du second alinéa, la référence : « *g* » est remplacée par la référence : « *f* » ;
- 29 *d*) (Supprimé)
- 30 *e*) Le *h* est abrogé ;
- 31 *f*) Le *i* devient le *g* ;
- 32 *g*) Le *j* devient le *h* ;
- 33 *h*) Le *k* devient le *i* ;
- 34 *i*) Le *l* devient le *j* ;
- 35 *j*) Le *m* devient le *k* ;
- 36 *k*) Le *n* est abrogé ;
- 37 *l*) Le *o* devient le *l* ;
- 38 *m*) Le *p* devient le *m* ;
- 39 *n*) Après le *m*, sont rétablis des *n* et *o* ainsi rédigés :
- 40 « *n*) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;
- 41 « *o*) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation. » ;
- 42 5° L'article 25-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- 43 « Le présent article n'est pas applicable aux décisions visées aux *n* et *o* de l'article 25 » ;
- 44 6° L'article 26 est ainsi modifié :
- 45 *a*) Les *c* et *d* sont abrogés ;

- 46 *b*) Au *e*, qui devient le *c*, la dernière phrase est supprimée ;
- 47 *c*) Le *f* devient le *d* ;
- 48 *d*) Le dernier alinéa est supprimé ;
- 49 7° L'article 28 est ainsi modifié :
- 50 *a*) Après le deuxième alinéa du II, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :
- 51 « La répartition des créances et des dettes est effectuée selon les principes suivants :
- 52 « 1° Les créances du syndicat initial sur les copropriétaires anciens et actuels et les hypothèques du syndicat initial sur les lots des copropriétaires sont transférées de plein droit aux syndicats issus de la division auquel le lot est rattaché, en application du 3° de l'article 1251 du code civil ;
- 53 « 2° Les dettes du syndicat initial sont réparties entre les syndicats issus de la division à hauteur du montant des créances du syndicat initial sur les copropriétaires transférées aux syndicats issus de la division. » ;
- 54 *b*) Au début du troisième alinéa du II, est ajoutée la mention : « III. – » ;
- 55 *c*) Il est ajouté un IV ainsi rédigé :
- 56 « IV. – Après avis du maire de la commune de situation de l'immeuble et autorisation du représentant de l'État dans le département, la procédure prévue au présent article peut également être employée pour la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents pour autant que chacune de ces entités permettent une gestion autonome. Si le représentant de l'État dans le département ne se prononce dans les deux mois, son avis est réputé favorable.
- 57 « Elle ne peut en aucun cas être employée pour la division en volumes d'un bâtiment unique.
- 58 « En cas de division en volumes, la décision de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements à usage collectif est prise à la majorité mentionnée à l'article 25.
- 59 « Par dérogation au troisième alinéa de l'article 29 de la présente loi, les statuts de l'union peuvent interdire à ses membres de se retirer de celle-ci. » ;
- 60 8° Au premier alinéa de l'article 30, le mot : « double » est supprimé et la référence : « 26 » est remplacée par la référence : « 25 ».

Amendement n° 780 présenté par M. Krabal, M. Braillard, M. Carpentier, M. Charasse, Mme Dubie, M. Falorni, M. Giacobbi, Mme Girardin, M. Giraud, M. Moignard, Mme Orliac, M. Robert, M. Saint-André et M. Tourret.

Supprimer l'alinéa 8.

Amendement n° 782 présenté par M. Krabal, M. Braillard, M. Carpentier, M. Chalus, Mme Dubie, M. Falorni, M. Giacobbi, Mme Girardin, M. Giraud, M. Moignard, Mme Orliac, M. Robert, M. Saint-André et M. Tourret.

Après l'alinéa 8, insérer les deux alinéas suivants :

« a bis) Après le troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les honoraires ou frais perçus par le syndic au titre des prestations susmentionnées ne peuvent excéder un montant fixé par décret. » ; ».

Amendement n° 410 présenté par M. Pancher, M. Tahuaitu, M. Philippe Vigier, M. Favennec, M. Gomes, M. Tuaiva, M. Folliot, M. Salles et M. Richard.

Après l'alinéa 9, insérer l'alinéa suivant :

« 2° bis) À la première phrase de l'article 18-1, après la seconde occurrence du mot : « charges » sont insérés les mots : « intégrant un décompte spécifique, le cas échéant, le détail des dépenses d'énergie et d'entretien du chauffage collectif et de la production d'eau chaude sanitaire. ».

Amendement n° 412 présenté par M. Pancher, M. Tahuaitu, M. Philippe Vigier, M. Favennec, M. Gomes, M. Tuaiva, M. Folliot, M. Salles et M. Richard.

Après l'alinéa 9 insérer l'alinéa suivant :

« 2° bis) À la première phrase de l'article 18-1, après le mot : « , notamment », sont insérés les mots : « le cas échéant une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs, » ».

Amendement n° 1087 présenté par M. Goujon, M. Lamour, M. Debré, M. Goasguen et Mme Kosciusko-Morizet.

À l'alinéa 19, après le mot

« réduite »,

insérer les mots :

« , notamment d'installation d'un ascenseur, ».

Amendement n° 1335 présenté par M. Goujon, M. Lamour, M. Debré, M. Goasguen et Mme Kosciusko-Morizet.

À l'alinéa 19, substituer aux mots :

« n'affectent »,

les mots :

« ne dégradent ».

Amendement n° 1027 présenté par M. Baupin, Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, Mme Bonneton, M. Cavard, M. Coronado, M. de Ruy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas.

I. – Après l'alinéa 20, insérer l'alinéa suivant :

« f bis) Les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes. Pour la réalisation des

travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux ; ».

II. – En conséquence, substituer aux alinéas 26 à 28 l'alinéa suivant :

« c) Le g est supprimé ; ».

Amendements identiques :

Amendements n° 117 présenté par M. Tetart, M. Tardy, Mme Lacroute et Mme Louwagie et n° 413 présenté par M. Pancher, M. Tahuaitu, M. Philippe Vigier, M. Favennec, M. Gomes, M. Tuaiva, M. Folliot, M. Salles et M. Richard.

Après l'alinéa 20, insérer l'alinéa suivant :

« f bis) Les travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre réalisés pour les parties communes ; ».

Amendement n° 979 présenté par M. Goujon, M. Tetart et M. Straumann.

Après l'alinéa 21, insérer l'alinéa suivant :

« h) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux d'une aire ou d'un local destiné au stationnement des cycles, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels. » ; ».

Amendements identiques :

Amendements n° 689 présenté par M. Krabal, n° 982 présenté par M. Alexis Bachelay, M. Bouillon, M. Pellois et M. Le Borgn' et n° 1029 présenté par M. Baupin, Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, Mme Bonneton, M. Cavard, M. Coronado, M. de Ruy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas.

Après l'alinéa 21, insérer l'alinéa suivant :

« h) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux d'une aire ou d'un local destiné au stationnement sécurisé des cycles, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels. » ; ».

Amendements identiques :

Amendements n° 217 présenté par M. Tetart, Mme Lacroute et Mme Louwagie et n° 415 présenté par M. Pancher, M. Tahuaitu, M. Philippe Vigier, M. Favennec, M. Gomes, M. Tuaiva, M. Folliot, M. Salles et M. Richard.

I. – À l'alinéa 26, substituer au mot :

« modifié »,

le mot :

« rédigé ».

II. – En conséquence, substituer aux alinéas 27 et 28, l'alinéa suivant :

« À moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre d'intérêt collectif sont réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes. Pour la réalisation de ces travaux d'intérêt collectif, le syndicat exerce les pouvoirs du

maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux. Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent f. ».

Amendement n° 417 présenté par M. Pancher, M. Tahuaitu, M. Philippe Vigier, M. Favennec, M. Gomes, M. Tuaiva, M. Folliot, M. Salles et M. Richard.

Supprimer l'alinéa 28.

Après l'article 28

Amendement n° 1031 présenté par Mme Allain, Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Attard, Mme Auroi, M. Baupin, Mme Bonneton, M. Cavard, M. Coronado, M. de Rugy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas.

Après l'article 28, insérer l'article suivant :

L'article L. 321-5 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « Concernant les logements loués dans un bail à ferme, les rapports entre le bailleur et les locataires du logement pendant la durée de la convention sont régis par le titre 1^{er} du livre IV du code rural et de la pêche maritime et par les dispositions du présent chapitre, dans la mesure où elles dérogent à la législation en vigueur. ».

CHAPITRE II

Redresser efficacement les copropriétés dégradées

Section 1

Améliorer la procédure du mandataire *ad hoc*

Article 29

- ① La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :
- ② 1° L'article 29-1 A est ainsi modifié :
- ③ a) Au premier alinéa, les mots : « président du tribunal de grande instance » sont remplacés par le mot : « juge » ;
- ④ b) Le même alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑤ « Pour les copropriétés de plus de 200 lots, le pourcentage des impayés déclenchant la saisine est fixé à 15 %. » ;
- ⑥ c) Le deuxième alinéa est remplacé six alinéas ainsi rédigés :
- ⑦ « En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, le juge peut être saisi d'une même demande par :
- ⑧ « 1° Des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat ;
- ⑨ « 2° Un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés,

restent impayées depuis six mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux ;

- ⑩ « 3° Le représentant de l'État dans le département ou le procureur de la République près le tribunal de grande instance ;
- ⑪ « 4° Le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ;
- ⑫ « 5° Le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble. » ;
- ⑬ d) Le troisième alinéa est supprimé ;
- ⑭ e) Au quatrième alinéa, les mots : « trois alinéas précédents » sont remplacés par les références : « 1° et 2° » et les mots : « , le cas échéant, » sont supprimés ;
- ⑮ 2° L'article 29-1 B est ainsi modifié :
- ⑯ a) Aux premier et troisième alinéas, deux fois, les mots : « président du tribunal de grande instance » sont remplacés par le mot : « juge » ;
- ⑰ b) Le premier alinéa est complété par les mots et une phrase ainsi rédigée : « et la rémunération. Les modalités d'intervention des mandataires *ad hoc* sont fixées par décret. » ;
- ⑱ c) Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :
- ⑲ « Lorsque le syndic n'est pas à l'origine de la saisine, les frais lui sont imputables. Lorsque le syndic ou les créanciers sont à l'origine de la saisine, les frais ne leur sont pas imputables, sauf si le rapport démontre que la situation d'endettement de la copropriété résulte d'un manquement du syndic à ses obligations professionnelles ou d'un litige en cours entre les créanciers et le syndicat des copropriétaires. » ;
- ⑳ d) Le troisième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ㉑ « Lorsqu'il constate d'importantes difficultés financières ou de gestion, il saisit le juge aux fins de désignation d'un administrateur provisoire en application de l'article 29-1. » ;
- ㉒ e) Après le troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ㉓ « Le syndic est tenu de fournir au mandataire *ad hoc* tous les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission dans un délai de quinze jours suivant sa nomination. Le mandataire *ad hoc* peut saisir le juge des difficultés dans l'exercice de sa mission. Pour l'accomplissement de sa mission, le mandataire *ad hoc* peut obtenir de l'autorité publique compétente les pièces relatives aux procédures de police engagées à l'encontre du syndicat. » ;
- ㉔ f) À l'avant-dernier alinéa, les mots : « le cas échéant » sont supprimés ;

- 25) *g)* Le dernier alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées :
- 26) « Si la prochaine assemblée générale n'intervient pas dans les six mois à compter de la remise du rapport, le syndic convoque une assemblée générale extraordinaire. Si le rapport du mandataire *ad hoc* préconise des mesures d'urgence, ce délai est ramené à trois mois. » ;
- 27) *h)* Sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :
- 28) « Le procès-verbal de l'assemblée générale statuant sur les résolutions mettant en œuvre le rapport du mandataire est notifié par le syndic aux auteurs de la saisine, au juge et au mandataire *ad hoc*. En l'absence de notification dans le délai de six mois prévu au sixième alinéa, le mandataire *ad hoc* ou les parties à l'origine de la procédure peuvent saisir le juge aux fins :
- 29) « 1° D'obtenir une ordonnance enjoignant au syndic de convoquer sans délai l'assemblée générale ;
- 30) « 2° De désignation d'un administrateur provisoire si les auteurs de la saisine sont habilités à le faire par l'article 29-1. » ;
- 31) 3° Après l'article 29-1 B, il est inséré un article 29-1 C ainsi rédigé :
- 32) « Art. 29-1 C. – I. – Pour exercer les fonctions de mandataire *ad hoc* prévues à l'article 29-1 A, le juge peut désigner un administrateur judiciaire inscrit sur la liste des administrateurs judiciaires mentionnée à l'article L. 811-2 du code de commerce.
- 33) « II. – Le juge peut également désigner une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire et remplissant des conditions définies par décret.
- 34) « III. – Les mandataires *ad hoc* désignés en application du II du présent article ne doivent pas, au cours des cinq années précédentes :
- 35) « 1° Avoir perçu à quelque titre que ce soit, directement ou indirectement, une rétribution ou un paiement de la part du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers à l'origine de la procédure, ni d'une personne qui détient le contrôle du syndic ou d'un de ses créanciers, au sens des II et III de l'article L. 233-16 du code de commerce ;
- 36) « 2° S'être trouvés en situation de conseil du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers concernés ou de subordination par rapport à eux ;
- 37) « 3° Avoir un intérêt dans le mandat qui leur est donné ;
- 38) « 4° Être au nombre des anciens administrateurs ou mandataires judiciaires ayant fait l'objet d'une décision de radiation ou de retrait de la liste des administrateurs judiciaires, en application des articles L. 811-6, L. 811-12 et L. 812-4 du code de commerce.
- 39) « IV. – Les mandataires *ad hoc* ne peuvent être désignés syndic à l'issue de leur mission. »

Section 2

Réformer la procédure d'administration provisoire et mettre en place de nouveaux outils à disposition de l'administrateur provisoire

Article 30

- 1) La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :
- 2) 1° L'article 29-1 est ainsi modifié :
- 3) *a)* Aux première et seconde phrases du premier alinéa, aux première et avant-dernière phrases du deuxième alinéa et à la dernière phrase du dernier alinéa, les mots : « président du tribunal de grande instance » sont remplacés par le mot : « juge » ;
- 4) *b)* Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- 5) *c)* À la fin de la seconde phrase du premier alinéa, les mots : « procureur de la République » sont remplacés par les mots : « maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou par le représentant de l'État dans le département ou par le procureur de la République ou, si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B, par le mandataire *ad hoc* » ;
- 6) *d)* À la dernière phrase du troisième alinéa, après le mot : « département, », sont insérés les mots : « du maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, de l'administrateur provisoire désigné, » ;
- 7) *e)* Sont ajoutés des II et III ainsi rédigés :
- 8) « II. – Les modalités de rémunération de l'administrateur provisoire sont fixées par décret.
- 9) « III. – Pour exercer les fonctions d'administrateur provisoire prévues au I, le juge peut désigner un administrateur judiciaire inscrit sur la liste des administrateurs judiciaires mentionnée à l'article L. 811-2 du code de commerce.
- 10) « Le juge peut également désigner une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire et remplissant des conditions définies par décret.
- 11) « Si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B, le mandataire *ad hoc* peut être désigné comme administrateur provisoire sur décision motivée du juge et après audition du conseil syndical. Dans les autres cas, les administrateurs provisoires désignés dans les conditions prévues au deuxième alinéa du présent III ne doivent pas, au cours des cinq années précédentes :

- 12 « 1^o Avoir perçu à quelque titre que ce soit, directement ou indirectement, une rétribution ou un paiement de la part du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers à l'origine de la procédure, ni d'une personne qui détient le contrôle du syndic ou d'un des créanciers au sens des II et III de l'article L. 233-16 du code de commerce ;
- 13 « 2^o S'être trouvés en situation de conseil du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers concernés ou de subordination par rapport à eux ;
- 14 « 3^o Avoir un intérêt dans le mandat qui leur est donné.
- 15 « Ils sont tenus d'exécuter les mandats qui leur sont confiés en se conformant, dans l'accomplissement de leurs diligences professionnelles, aux mêmes obligations que celles qui s'imposent aux administrateurs judiciaires. » ;
- 16 2^o Les articles 29-2 à 29-6 sont ainsi rédigés :
- 17 « Art. 29-2. – Une copie de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire ainsi que les rapports établis par celui-ci sont portés à la connaissance des copropriétaires.
- 18 « Une copie de l'ordonnance de désignation est également adressée par le greffe du tribunal de grande instance au procureur de la République, au représentant de l'État dans le département, au maire de la commune et au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble concerné. À leur demande, les rapports établis par l'administrateur provisoire leur sont communiqués par le greffe du tribunal de grande instance.
- 19 « Art. 29-3. – I. – L'ordonnance de désignation d'un administrateur provisoire prévue à l'article 29-1 emporte suspension de l'exigibilité des créances, autres que les créances publiques et sociales, ayant leur origine antérieurement à cette décision, pour une période de douze mois.
- 20 « Elle interrompt ou interdit toute action en justice de la part de tous les créanciers dont la créance a son origine antérieurement à cette décision et tendant à :
- 21 « 1^o La condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent ;
- 22 « 2^o La résolution d'un contrat pour défaut de paiement d'une somme d'argent.
- 23 « Elle arrête ou interdit également toute procédure d'exécution de la part de ces créanciers ainsi que toute procédure de distribution n'ayant pas produit un effet attributif avant cette décision.
- 24 « L'ordonnance de désignation emporte également suspension des dispositions contractuelles prévoyant des majorations ou des pénalités de retard ainsi que la résolution de plein droit du contrat.
- 25 « II. – Le juge, statuant en la forme des référés, peut, sur demande de l'administrateur provisoire, proroger la suspension prévue au I jusqu'à trente mois.
- 26 « III. – Le juge, statuant en la forme des référés, peut, sur demande de l'administrateur provisoire, prononcer la résiliation d'un contrat ou ordonner la poursuite de l'exécution du contrat.
- 27 « IV. – Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues au présent article sont poursuivies à l'encontre du syndicat des copropriétaires, après mise en cause par l'administrateur provisoire.
- 28 « Art. 29-4. – I. – Dans un délai de deux mois à compter de sa nomination, l'administrateur provisoire procède à des mesures de publicité pour permettre aux créanciers de produire les éléments nécessaires à l'évaluation du montant de leur créance.
- 29 « II. – À partir de la publication de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire, les créanciers du syndicat des copropriétaires doivent déclarer leurs créances dans un délai fixé par décret en Conseil d'État.
- 30 « Après vérification des créances déclarées, l'administrateur provisoire établit et publie la liste des créances déclarées dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État.
- 31 « Les créanciers disposent d'un délai de deux mois à compter de la publication de la liste pour contester son contenu auprès du président du tribunal de grande instance.
- 32 « III. – Les créances non déclarées régulièrement dans les délais prévus au II sont inopposables à la procédure.
- 33 « Art. 29-5. – I. – L'administrateur provisoire établit un plan d'apurement des dettes.
- 34 « Ce plan, d'une durée maximale de cinq ans, comporte un échéancier des versements auprès des créanciers du syndicat des copropriétaires.
- 35 « II. – Le projet d'échéancier est notifié aux créanciers figurant dans la liste prévue au deuxième alinéa du II de l'article 29-4.
- 36 « Les créanciers disposent d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour faire part de leurs observations. Les créanciers peuvent formuler individuellement des propositions de remise de dettes.
- 37 « L'administrateur provisoire notifie le plan d'apurement définitif aux créanciers et au conseil syndical. Les créanciers disposent d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour saisir le juge d'une contestation.
- 38 « À défaut de contestation dans ce délai, le juge homologue le plan à la demande de l'administrateur. L'ordonnance d'homologation est notifiée aux créanciers et au conseil syndical avec le plan d'apurement définitif.
- 39 « III. – La notification de l'ordonnance ou du jugement entraîne, tant que le plan d'apurement est respecté, le maintien de la suspension de l'exigibilité des créances prévue aux I et II de l'article 29-3.
- 40 « Le plan d'apurement est mis en œuvre par le syndic à l'issue de la mission de l'administrateur provisoire.

- 41 « IV. – Si la situation financière du syndicat des copropriétaires évolue, le plan d'apurement peut être prorogé ou modifié par décision du président du tribunal de grande instance saisi par le syndicat des copropriétaires, des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix, les créanciers, le syndic ou l'administrateur provisoire.
- 42 « V. – Dès lors qu'ils ne compromettent pas la réalisation du plan d'apurement, l'administrateur provisoire peut conclure avec les copropriétaires de bonne foi des échéanciers individualisés de remboursement de leurs dettes vis-à-vis du syndicat.
- 43 « Art. 29-6. – Si le syndicat des copropriétaires dispose d'actifs cessibles, notamment des locaux ou des parcelles de terrain non bâti, de nature à apurer les dettes du syndicat, l'administrateur provisoire peut demander au juge l'autorisation de réaliser les cessions par dérogation au *a* de l'article 26 et au deuxième alinéa du I de l'article 29-1 et de modifier en conséquence le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.
- 44 « À l'appui de cette demande, l'administrateur provisoire produit un rapport faisant état de l'évaluation des biens cessibles et consignait l'avis du conseil syndical.
- 45 « La durée de l'autorisation fixée par le juge ne peut excéder cinq ans. Si la cession des actifs est réalisée dans ce délai, elle conduit à la modification de l'échéancier des appels de fonds auprès des copropriétaires prévu par le plan d'apurement des dettes selon la procédure définie au II de l'article 29-5. » ;
- 46 3° La section 2 du chapitre II est complétée par des articles 29-7 à 29-14 ainsi rédigés :
- 47 « Art. 29-7. – L'administrateur provisoire évalue, dans le cadre de l'élaboration du plan d'apurement soumis au juge, la somme des créances irrécouvrables du syndicat sur les copropriétaires.
- 48 « En l'absence d'actifs du syndicat des copropriétaires pouvant être cédés dans les conditions définies à l'article 29-6 ou si les cessions n'ont pas trouvé preneur, l'administrateur provisoire peut demander au juge d'effacer partiellement les dettes du syndicat pour un montant équivalant au montant des créances irrécouvrables.
- 49 « Le juge peut effacer tout ou partie des dettes. Le montant effacé est réparti entre les créanciers du syndicat proportionnellement au montant de leur créance et intégré par l'administrateur provisoire au plan d'apurement des dettes qui est ensuite homologué par le juge dans les conditions prévues au II de l'article 29-5. Le jugement ordonne également mainlevée des éventuelles inscriptions hypothécaires relatives à ces dettes inscrites sur les locaux appartenant au syndicat des copropriétaires.
- 50 « Art. 29-8. – I. – Si la gestion et le fonctionnement normal de la copropriété ne peuvent être rétablis autrement, le juge peut prononcer aux conditions qu'il fixe et sur demande de l'administrateur provisoire :
- 51 « 1° La constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires ;
- 52 « 2° La division du syndicat.
- 53 « Lorsque l'administrateur provisoire demande une division en volumes, le juge statue au vu des conclusions du rapport d'un expert désigné par ses soins, aux frais du syndicat des copropriétaires, établissant que l'immeuble ou l'ensemble immobilier peuvent être scindés en volumes sans parties communes indivises et fonctionnant de façon autonome, et après consultation du maire de la commune du lieu d'implantation et de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.
- 54 « À l'appui de ces demandes, l'administrateur provisoire établit un rapport faisant état de l'avis du conseil syndical et précisant les conditions matérielles, juridiques et financières de division du syndicat ou de constitution d'un syndicat secondaire. Il établit notamment la répartition des parties communes du syndicat initial, les projets de règlement de copropriété et les états descriptifs de division des nouveaux syndicats, dresse un état des créances et des dettes du syndicat et en établit la répartition selon les principes définis au II de l'article 28.
- 55 « L'administrateur provisoire établit, concomitamment à l'état des créances et des dettes, un plan d'apurement des dettes transmises pour chacun des syndicats créés par la division. Ces plans sont validés et s'imposent aux syndicats issus de la division qui le mettent en œuvre selon les modalités définies à l'article 29-5.
- 56 « La répartition validée des dettes entre les syndicats est notifiée individuellement à chacun des créanciers connus du syndicat initial.
- 57 « II. – Si des travaux préalables pour réaliser la constitution d'un syndicat secondaire ou les divisions prévues au présent article sont nécessaires, le juge peut autoriser l'administrateur provisoire à faire réaliser les travaux aux frais des copropriétaires.
- 58 « III. – Le jugement autorisant la division ou la constitution d'un syndicat secondaire homologue également les nouveaux règlements de copropriété et états descriptifs de division des syndicats issus de la division ainsi que les modifications du règlement de copropriété résultant de la constitution d'un syndicat secondaire.
- 59 « Le jugement prononçant la division du syndicat emporte dissolution du syndicat initial.
- 60 « Le juge désigne, pour chaque syndicat des copropriétaires issu des divisions prévues au présent article et chaque syndicat secondaire constitué en application du présent article, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.
- 61 « Art. 29-9. – Sur saisine motivée de l'administrateur provisoire et si le rétablissement financier de la copropriété le nécessite, le juge peut l'autoriser à modifier le règlement de copropriété afin de tenir compte de travaux concourant au redressement de la copropriété et modifiant la répartition des charges.
- 62 « Sur saisine motivée de l'administrateur provisoire et si leurs coûts d'entretien, de gestion ou de remise à niveau compromettent de façon irréversible l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires, le juge peut autoriser l'administrateur provisoire à céder à titre

gracieux à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat les parcelles de terrain non bâti d'intérêt public ou des locaux ou équipements communs pouvant relever d'une gestion publique et modifier en conséquence le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.

- 63 « Art. 29-10. – L'administrateur provisoire peut proposer au représentant de l'État dans le département d'initier un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation.
- 64 « Lorsque la démarche d'élaboration d'un plan de sauvegarde est engagée, l'administrateur provisoire est membre de plein droit de la commission mentionnée au I du même article.
- 65 « Si lors de l'élaboration du plan de sauvegarde ou en cours d'exécution d'un tel plan, l'administrateur provisoire constate que des mesures du plan de sauvegarde sont en contradiction avec la mission qui lui est confiée par le juge, il en informe le représentant de l'État dans le département, le maire et le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat qui peuvent soit modifier le plan de sauvegarde, soit demander au juge de modifier le contenu de la mission de l'administrateur provisoire.
- 66 « L'administrateur provisoire peut signer toute convention financière en vue de l'attribution de subventions publiques au syndicat des copropriétaires, dès lors que cette convention n'est pas contradictoire avec la mission qui lui est confiée.
- 67 « Art. 29-11. – I. – Si la situation financière de la copropriété ne permet pas de réaliser les travaux nécessaires pour la conservation et la mise en sécurité de l'immeuble, la protection des occupants, la préservation de leur santé et la réduction des charges de copropriété permettant son redressement financier, le juge peut placer l'immeuble sous administration provisoire renforcée :
- 68 « 1^o Sur saisine du maire de la commune du lieu de situation, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou du représentant de l'État dans le département ;
- 69 « 2^o Ou sur saisine de l'administrateur provisoire déjà désigné en vertu de l'article 29-1.
- 70 « II. – Dans le cadre du placement sous administration provisoire renforcée, le juge autorise l'administrateur provisoire, désigné en vertu de l'article 29-1, à conclure une convention à durée déterminée, au nom du syndicat des copropriétaires, avec un ou plusieurs opérateurs compétents en matière de maîtrise d'ouvrage de travaux et de mise au point de financement d'opération de travaux, qui peut être notamment l'un des organismes mentionnés aux articles L. 321-14, L. 321-29, L. 326-1 et L. 327-1 du code de l'urbanisme et L. 411-2 et L. 481-1 du code de la construction de l'habitation.
- 71 « La décision du juge est notifiée aux parties intéressées ainsi qu'au maire de la commune du lieu de situation, au président de l'établissement public de

coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et au représentant de l'État dans le département.

- 72 « III. – L'administrateur provisoire peut confier à l'opérateur, par cette convention, toutes les missions concourant au redressement de la copropriété, notamment la maîtrise d'ouvrage d'un programme de travaux et la mise au point du financement de l'opération. Un décret précise les modalités de rémunération de l'opérateur à la charge des copropriétaires.
- 73 « Le juge homologue la convention conclue entre l'opérateur et l'administrateur provisoire.
- 74 « L'exécution de la convention peut se poursuivre même si la mission de l'administrateur provisoire est terminée. La convention prend fin à l'expiration du terme fixé par elle.
- 75 « IV. – Le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat peuvent engager à tout moment la procédure prévue à l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation. La conclusion de la convention mentionnée au II du présent article est alors suspendue dans l'attente de la décision du juge mais la mission de l'administrateur provisoire se poursuit dans les conditions prévues à l'article 29-1.
- 76 « Art. 29-12. – I. – Lorsque la mission de l'opérateur mentionné au II de l'article 29-11 prévoit la réalisation d'une division du syndicat dans les conditions prévues à l'article 29-8, la convention mentionnée à l'article 29-11 prévoit la répartition de la rémunération de l'opérateur entre les syndicats ainsi créés. Chaque syndicat issu de cette division est subrogé, chacun pour ce qui le concerne, dans les droits et obligations conventionnelles du syndicat dissous selon les modalités prévues par la convention.
- 77 « II. – La mission de l'opérateur ne peut prendre fin de façon anticipée que sur décision du juge. La convention prévoit obligatoirement les modalités d'indemnisation de l'opérateur qui a engagé des fonds pour la réalisation des travaux prévus par la convention en cas de résiliation anticipée prononcée par le juge.
- 78 « III. – Le président du tribunal de grande instance, saisi par des copropriétaires représentant 15 % des voix, peut autoriser l'administrateur provisoire à inclure dans le contrat de l'opérateur la réalisation de travaux d'amélioration.
- 79 « IV. – Si la mission de l'administrateur provisoire est terminée et la copropriété financièrement redressée, le président du tribunal de grande instance peut autoriser le syndic à conclure un avenant à la convention en cours, après approbation des travaux supplémentaires par l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité prévues par la présente loi.
- 80 « Art. 29-13. – Pour les propriétaires occupants, la rémunération de l'opérateur prévue à l'article 29-11 est assimilée à un loyer pour l'attribution des allocations de logement prévues au chapitre II du titre IV du livre V et

au titre III du livre VIII du code de la sécurité sociale et ouvre droit à ces allocations dans les conditions définies à ces mêmes articles.

- 81 « Art. 29–14. – Les procédures prévues au livre VI du code de commerce ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires. »

Amendement n° 886 présenté par M. Goldberg.

À l'alinéa 42, supprimer les mots :

« de bonne foi ».

Amendement n° 890 rectifié présenté par M. Goldberg.

À la fin de l'alinéa 70, substituer aux références :

« et L. 411–2 et L. 481–2 du code de la construction et de l'habitation ».

les références :

« , L. 411–2 et L. 481–2 du code de la construction et de l'habitation et L. 1531–1 du code général des collectivités territoriales ».

Amendement n° 893 présenté par M. Goldberg.

Après l'alinéa 80, insérer les trois alinéas suivants :

« Art 29–13-1. – Le juge statuant sur demande de l'administrateur provisoire peut :

« - suspendre le versement des cotisations au fonds de prévoyance sur demande de l'administrateur provisoire ou des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix lorsque l'immeuble fait l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615–1 du code de la construction et de l'habitation ;

« - autoriser l'administrateur provisoire à utiliser les sommes déposées sur le fonds de prévoyance pour engager les actions nécessaires au redressement de la copropriété ou permettre le maintien de la gestion courante. » ».

Section 3

Permettre la requalification des copropriétés très dégradées

Article 31

- 1 Le livre VII du code de la construction et de l'habitation, tel qu'il résulte des articles 23, 25 et 27 est complété par un titre IV ainsi rédigé :

2 « TITRE IV

3 « **TRAITEMENT DES DIFFICULTÉS DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES**

4 « CHAPITRE UNIQUE

5 « *Opérations de requalification des copropriétés dégradées*

- 6 « Art. L. 741–1. – Des opérations de requalification des copropriétés dégradées peuvent être mises en place par l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements pour lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles en copropriété.

- 7 « Les opérations de requalification des copropriétés dégradées sont menées sur un périmètre défini par l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements dans le cadre d'un projet urbain et social pour le territoire concerné ou d'une politique locale de l'habitat.

- 8 « Ces opérations font l'objet d'une convention entre personnes publiques, qui prévoit tout ou partie des actions suivantes :

- 9 « 1° Un dispositif d'intervention immobilière et foncière, incluant des actions d'acquisitions et de portage de lots de copropriété ;

- 10 « 2° Un accompagnement social des occupants ;

- 11 « 3° La mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;

- 12 « 4° La mise en œuvre des actions prévues à l'article L. 303–1 ;

- 13 « 5° Le cas échéant, la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde prévu à l'article L. 615–1 du présent code ainsi que de la procédure d'administration renforcée prévue à l'article 29–11 de la loi n° 65–557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

- 14 « L'opération de requalification de copropriétés peut donner lieu à :

- 15 « a) La mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement, au sens de l'article L. 300–1 du code de l'urbanisme, intégrant les objectifs de l'opération ;

- 16 « b) L'instauration du droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L. 211–4 du même code.

- 17 « Art. L. 741–2. – L'État peut déclarer d'intérêt national une opération de requalification de copropriétés dégradées dont il définit le périmètre par décret en Conseil d'État, si l'opération de requalification du site ne peut être menée par les collectivités territoriales ou leurs groupements selon les modalités prévues à l'article L. 741–1 et si le site comporte une ou plusieurs copropriétés bénéficiant d'un plan de sauvegarde défini à l'article L. 615–1. »

Amendement n° 903 présenté par M. Goldberg.

À l'alinéa 8, après le mot :

« publiques »,

insérer les mots :

« dont, le cas échéant, l'opérateur chargé de la mise en œuvre est signataire, ».

Amendement n° 1313 présenté par M. Goldberg.

À l'alinéa 9, après le mot :

« acquisitions »,

insérer les mots :

« , de travaux ».

Amendement n° 1314 présenté par M. Goldberg.

À l'alinéa 10, après le mot :

« Un »,

insérer les mots :

« plan de relogement et d' ».

Amendement n° 1315 présenté par M. Goldberg.

À l'alinéa 17, après le mot :

« national »,

insérer les mots :

« , au sens de l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme et dans le respect des compétences des collectivités territoriales et de leurs groupements, ».

Amendement n° 1316 présenté par M. Goldberg.

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« Pour assurer le relogement, à titre temporaire ou définitif, des occupants des logements dans les copropriétés situées dans le périmètre des opérations d'intérêt national mentionnées au premier alinéa, sur proposition de l'établissement public chargé de réaliser l'opération, le représentant de l'État dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3, de même que le maire et le président de l'établissement public de coopération intercommunale, signataires de la convention prévue à l'article L. 741-1, de celles qu'ils tiennent des troisième et quatrième alinéas de l'article L. 521-3-3. »

Article 32

- ① Le titre II du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Après l'article L. 321-1, il est inséré un article L. 321-1-1 ainsi rédigé :
- ③ « *Art. L. 321-1-1.* – Nonobstant les missions définies à l'article L. 321-1, le décret en Conseil d'État prévu à l'article L. 741-2 du code de la construction et de l'habitation peut confier à un établissement public foncier la réalisation des opérations de requalification de copropriétés d'intérêt national mentionnées au même article, après avis de son conseil d'administration. L'avis est réputé favorable en l'absence de réponse dans un délai de deux mois.
- ④ « Pour mener les opérations de requalification de copropriétés, l'établissement public foncier d'Île-de-France peut bénéficier du concours de l'Agence foncière et technique de la région parisienne mentionné à l'article L. 321-29 selon des modalités fixées par convention entre les deux établissements. » ;
- ⑤ 2° Après le 3° de l'article L. 321-29, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑥ « Elle peut mener des opérations de requalification des copropriétés dégradées mentionnées à l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation ou apporter son concours à l'établissement public foncier d'Île-de-France pour la réalisation de ces opérations d'intérêt national de requalification des copropriétés dégradées. » ;
- ⑦ 3° À la deuxième phrase du troisième alinéa de l'article L. 327-1, après le mot : « pour », sont insérés les mots : « réaliser les opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation, agir en tant

qu'opérateur dans le cadre de la procédure prévue à l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, ».

Article 33

- ① L'article 1607 *ter* du code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° Le premier alinéa est complété par les mots : « et immobilières ainsi qu'au financement de leurs interventions dans le cadre des opérations de requalification de copropriétés dégradées qui leur sont confiées par le décret en Conseil d'État mentionné à l'article L. 741-2 du code de la construction et de l'habitation. » ;
- ③ 2° Après la première phrase du deuxième alinéa, est insérée une phrase ainsi rédigée :
- ④ « Une partie de ce produit peut être consacrée au financement des opérations d'intérêt national de requalification de copropriétés dégradées qui leur sont confiées par le décret en Conseil d'État mentionné à l'article L. 741-2 du code de la construction et de l'habitation, dans la limite de 5 € par habitant. »

Article 34

- ① I. – Le chapitre II du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 252-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « Le présent article s'applique aux immeubles soumis ou non au statut de la copropriété prévu par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Dans le cas d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, elles peuvent s'appliquer à un ou plusieurs lots. » ;
- ④ 2° Après l'article L. 252-1, il est inséré un article L. 252-1-1 ainsi rédigé :
- ⑤ « *Art. L. 252-1-1.* – Si le bail à réhabilitation porte sur un ou plusieurs lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, le mandataire commun prévu au second alinéa de l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est le preneur. Par dérogation au troisième alinéa du I de l'article 22 de cette même loi, ce preneur peut recevoir plus de trois délégations de vote des bailleurs.
- ⑥ « Le preneur du bail à réhabilitation supporte seul, pendant la durée du bail, toutes les provisions prévues aux articles 14-1 et 14-2 de ladite loi.
- ⑦ « Le preneur mandataire commun doit disposer d'un mandat exprès du bailleur avant de voter sur les décisions relatives à des travaux de toute nature qui ne sont pas mis à la charge du preneur par le contrat de bail à réhabilitation et dont la prise en charge n'est pas prévue dans le bail à réhabilitation ou dont le paiement n'incombera pas à titre définitif au preneur.
- ⑧ « Le bail à réhabilitation précise la répartition des charges en fin de bail, le sort des avances et provisions appelées pendant la durée du bail à réhabilitation ainsi

que des régularisations de charges intervenant après la fin du bail. Ces clauses sont inopposables au syndicat des copropriétaires. » ;

- 9 3° L'article L. 252-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- 10 « Les articles L. 353-7 et L. 353-16 du présent code sont applicables aux occupants présents au moment de la conclusion du bail à réhabilitation. » ;
- 11 4° L'article L. 252-4 est ainsi rédigé :
- 12 « *Art. L. 252-4.* – I. – Un an avant l'extinction du bail à réhabilitation, le preneur rappelle au bailleur et au locataire les dispositions des II et III du présent article.
- 13 « II. – Six mois avant l'expiration du bail à réhabilitation, le bailleur peut, s'il est occupant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, informer le preneur de son intention de prolonger le bail à réhabilitation.
- 14 « Dans le même délai, le bailleur qui n'est pas occupant peut proposer au locataire un nouveau bail prenant effet au terme du bail à réhabilitation.
- 15 « La notification reproduit les termes du II du présent article et de l'article L. 252-5.
- 16 « III. – Trois mois avant l'extinction du bail à réhabilitation, le preneur propose au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le bailleur et qui remplit les conditions de ressources fixées par décret la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.
- 17 « Le non-respect par le preneur de cette obligation est inopposable au bailleur.
- 18 « Au terme du bail à réhabilitation, le preneur est tenu de restituer au bailleur l'immeuble libre de location et d'occupation. » ;
- 19 5° Sont ajoutés des articles L. 252-5 et L. 252-6 ainsi rédigés :
- 20 « *Art. L. 252-5.* – Le locataire qui n'a ni conclu le contrat de location proposé par le bailleur, ni accepté l'offre de relogement faite par le preneur est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration du bail à réhabilitation.
- 21 « *Art. L. 252-6.* – Le présent chapitre est d'ordre public. »
- 22 II. – Le chapitre III du même titre V est ainsi modifié :
- 23 1° Après l'article L. 253-1, il est inséré un article L. 253-1-1 ainsi rédigé :
- 24 « *Art. L. 253-1-1.* – Si la convention d'usufruit porte sur un ou plusieurs lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, le mandataire commun prévu au second alinéa de l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est l'usufruitier. Par

dérogation au troisième alinéa du I de l'article 22 de cette même loi, l'usufruitier peut recevoir plus de trois délégations de vote des nus-proPRIÉTAIRES.

- 25 « L'usufruitier supporte seul, pendant la durée de la convention, toutes les provisions prévues aux articles 14-1 et 14-2 de ladite loi.
- 26 « L'usufruitier doit disposer d'un mandat exprès du nu-proPRIÉTAIRE avant de voter sur les décisions relatives à des travaux de toute nature qui ne sont pas mis à la charge de l'usufruitier par la convention d'usufruit.
- 27 « La convention d'usufruit précise la répartition des charges en fin de bail, le sort des avances et provisions appelées pendant la durée de la convention ainsi que des régularisations de charges intervenant après la fin du bail. Ces clauses sont inopposables au syndicat des copropriétaires. » ;
- 28 2° L'article L. 253-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- 29 « Dans l'hypothèse où la convention mentionnée au deuxième alinéa du présent article est conclue, les articles L. 353-7 et L. 353-16 sont applicables aux occupants présents au moment de la conclusion du bail conclu en application de l'article L. 253-1. » ;
- 30 3° Après le premier alinéa de l'article L. 253-5, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 31 « – soit, s'il est occupant, informer l'usufruitier de son intention de renouveler la convention d'usufruit ; ».
- 32 III. – Le second alinéa de l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifié :
- 33 1° Les mots : « d'usufruit d'un lot » sont remplacés par les mots : « de démembrement du droit de propriété » ;
- 34 2° Les mots : « , sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, » sont supprimés ;
- 35 3° Le mot : « sera » est remplacé par le mot : « est ».

Amendement n° 957 présenté par M. Caresche.

Rédiger ainsi les alinéas 24 à 27 :

« *Art. L. 253-1-1.* – I. – La convention d'usufruit précise la répartition des dépenses de l'immeuble entre nu-proPRIÉTAIRE et usufruitier. L'usufruitier peut seul se voir réclamer le paiement des charges de copropriété correspondant aux dépenses qui lui incombent au titre de la convention et il en supporte seul la charge définitive. Les garanties prévues aux articles 19 et 19-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne peuvent, au titre des charges supportées par l'usufruitier, porter sur la nue-proPRIÉTÉ.

« II. – Si la convention d'usufruit porte sur un ou plusieurs lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, l'usufruitier est, de droit, le mandataire commun prévu au troisième alinéa de l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Il bénéficie d'une délégation de vote pour prendre les décisions visées aux articles 24, 25 à l'exclusion du n, et au c de l'article 26 de cette loi et dont, au titre de la convention d'usufruit, il assume seul la charge financière définitive. Il doit obtenir un mandat exprès pour

les autres décisions. Par dérogation au troisième alinéa du I de l'article 22 de cette même loi, il peut recevoir plus de trois délégations de vote des nus-proprétaires.

« Si la convention d'usufruit porte sur l'intégralité des lots d'une copropriété, l'usufruitier prend seul les décisions visées aux articles 24, 25 à l'exclusion des c et n et au c de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et dont, au titre de la convention d'usufruit, il assume seul la charge financière définitive. Il en informe les nus-proprétaires à la prochaine assemblée générale. Ces décisions ne peuvent engager le syndicat au-delà de l'extinction de l'usufruit, sauf si elles ont été ratifiées par une assemblée générale composée des seuls nus-proprétaires.

« III. – La convention d'usufruit précise la répartition des charges à son expiration, le sort des avances et provisions appelées pendant la durée de la convention ainsi que les régularisations de charges intervenant après l'extinction de l'usufruit. Ces clauses sont inopposables au syndicat des copropriétaires. ».

Sous-amendement n° 1372 présenté par M. Goldberg, rapporteur au nom de la commission des affaires économiques.

À la deuxième phrase de l'alinéa 3, supprimer les mots :

« à l'exclusion du n, »

Sous-amendement n° 1373 présenté par M. Goldberg, rapporteur au nom de la commission des affaires économiques.

À la première phrase de l'alinéa 4, substituer à la référence :

« des c et »

le mot :

« du ».

Sous-amendement n° 1374 présenté par M. Goldberg, rapporteur au nom de la commission des affaires économiques.

Supprimer la deuxième phrase de l'alinéa 4.

Amendement n° 1328 présenté par M. Caresche.

À l'alinéa 29, après le mot :

« aux »,

insérer les mots :

« locataires et ».

Amendement n° 1330 présenté par M. Caresche.

À la fin de l'alinéa 29, substituer aux mots :

« du bail conclu en application de l'article L. 253-1 »

les mots :

« de ladite convention ».

Amendement n° 1329 présenté par M. Caresche.

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« IV. – Les règlements de copropriété existants dont tout ou partie des lots relèvent de la convention d'usufruit visée à l'article L. 253-1 du code de la construction et de l'habitation doivent, conformément au f du II de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, être mis en conformité avec la présente loi dans un délai d'un an à compter de sa publication au Journal officiel. ».

Article 35

① Le chapitre V du titre I^{er} du livre VI du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

② 1° L'article L. 615-1 est ainsi rédigé :

③ « *Art. L. 615-1. – I. –* Lorsqu'un groupe d'immeubles ou un ensemble immobilier déterminé, à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel, commercial et d'habitation, soumis au régime de la copropriété, ou un groupe d'immeubles bâtis en société d'attribution ou en société coopérative de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot est confronté à de graves difficultés sociales, techniques et financières résultant notamment de complexités juridiques ou techniques, et risquant à terme de compromettre leur conservation, le représentant de l'État dans le département peut, à son initiative ou sur proposition du maire de la commune, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, d'associations d'habitants, d'associations de propriétaires ou de copropriétaires ou de l'administrateur provisoire mentionné à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, confier à une commission qu'il constitue le soin d'élaborer un diagnostic de la situation et de proposer un plan de sauvegarde destiné à résoudre les difficultés du groupe d'immeubles bâtis ou de l'ensemble immobilier concerné. Cette commission comprend obligatoirement des représentants des propriétaires et des locataires des immeubles concernés.

④ « II. – Le projet de plan de sauvegarde est soumis à l'approbation du représentant de l'État dans le département et à l'avis du maire, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et, le cas échéant, du président du conseil général ayant conclu la convention mentionnée à l'article L. 301-5-2.

⑤ « III. – Si le groupe d'immeubles bâtis ou l'ensemble immobilier concerné est soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, le projet de plan de sauvegarde de la commission prévue au I puis le plan approuvé par le représentant de l'État dans le département sont adressés pour information au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ou à l'administrateur provisoire, s'il en existe un. Dès réception du plan approuvé par le représentant de l'État dans le département, le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les mesures préconisées dans le plan. Si la prochaine assemblée générale n'intervient pas dans les six mois à compter de la remise du rapport, le syndic convoque une assemblée générale extraordinaire.

⑥ « IV. – Faute de réunion de l'assemblée générale ou en cas de rejet des mesures du plan de sauvegarde et si les difficultés du groupe d'immeubles bâtis ou de l'ensemble immobilier compromettent la conservation de l'immeuble, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat peut saisir le juge aux fins de nommer un administrateur provisoire en application de l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ou pour déclarer l'état de carence dans les conditions prévues à l'article L. 615-6.

- 7 « V. – Les alinéas précédents ne s'appliquent pas aux immeubles appartenant en totalité aux organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2. » ;
- 8 2° L'article L. 615-2 est ainsi modifié :
- 9 a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- 10 b) Après le premier alinéa, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- 11 « – redresser la situation financière de la copropriété ; »
- 12 c) Au quatrième alinéa, après le mot : « réaliser », sont insérés les mots : « ou faire réaliser par un tiers » ;
- 13 d) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :
- 14 « Le plan de sauvegarde fait l'objet d'une convention de mise en œuvre entre les personnes de droit public compétentes, l'administrateur provisoire si l'immeuble fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et, le cas échéant, les personnes privées intéressées aux fins, notamment, de préciser l'échéancier de ces mesures ainsi que les conditions de leur financement, les modalités d'intervention des différents opérateurs mandatés par les signataires et leur articulation avec la mission de l'administrateur provisoire. La convention précise également les modalités d'évaluation du plan de sauvegarde ainsi que les modalités de suivi de la copropriété au terme du plan. » ;
- 15 e) Sont ajoutés des II et III ainsi rédigés :
- 16 « II. – Le représentant de l'État dans le département désigne, parmi les membres de la commission ou hors de celle-ci, un coordonnateur chargé de veiller à la bonne exécution du plan de sauvegarde.
- 17 « Le coordonnateur peut adresser des mises en demeure aux parties qui ne respectent pas, dans les délais prévus, les engagements contenus dans le plan de sauvegarde. Si une procédure judiciaire est engagée sur le fondement des articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il veille à l'articulation du plan de sauvegarde avec la mission de l'administrateur provisoire et, le cas échéant, avec le contrat de l'opérateur mentionné à l'article 29-11 de la même loi.
- 18 « Il établit un rapport de sa mission.
- 19 « III. – Le représentant de l'État peut, après évaluation et consultation de la commission mentionnée au I de l'article L. 615-1 et selon les modalités prévues au II du même article, modifier le plan de sauvegarde initial lors de la nomination d'un administrateur provisoire ou prolonger le plan de sauvegarde, par période de deux ans, si le redressement de la copropriété le nécessite. » ;
- 20 3° L'article L. 615-3 est ainsi rédigé :
- 21 « Art. L. 615-3. – La commission mentionnée à l'article L. 615-1 est présidée par le représentant de l'État dans le département et comprend, notamment, le maire de la commune, le président de l'établissement

public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, le président du conseil général du département, sur le territoire desquels sont situés les immeubles ou ensembles immobiliers concernés par le plan de sauvegarde, le président du conseil syndical, ou leurs représentants, ainsi que, le cas échéant, l'administrateur provisoire désigné en application de l'article 29-1 de la loi n° 65-57 du 10 juillet 1965 précitée. Lorsque la copropriété n'a pas de conseil syndical, l'assemblée générale des copropriétaires peut désigner un représentant chargé de la représenter au sein de la commission.

- 22 « Le représentant de l'État dans le département peut confier au maire de la commune concernée ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat la présidence de la commission mentionnée à l'article L. 615-1 lorsque l'une de ces autorités est à l'initiative du plan de sauvegarde. » ;
- 23 4° Après l'article L. 615-4-1, il est inséré un article L. 615-4-2 ainsi rédigé :
- 24 « Art. L. 615-4-2. – Le syndic met à la disposition du représentant de l'État dans le département, du maire, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et de la commission mentionnée à l'article L. 615-1 les documents nécessaires à l'élaboration, à la mise en œuvre et à l'évaluation du plan de sauvegarde.
- 25 « Ces prestations ne peuvent donner lieu à la perception d'honoraires spécifiques au profit du syndic.
- 26 « Le défaut de communication des documents engage la responsabilité du syndic et peut donner lieu aux sanctions disciplinaires prévues à l'article 13-8 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. »

Article 36

- 1 Après la première phrase du second alinéa de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme, est insérée une phrase ainsi rédigée :
- 2 « Lorsque le programme de travaux concerne des bâtiments soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le programme portant sur les parties communes est également notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic. »

Après l'article 36

Amendement n° 975 présenté par Mme Allain, Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Attard, Mme Auroi, M. Baupin, Mme Bonneton, M. Cavard, M. Coronado, M. de Rugy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas.

Après l'article 36, insérer l'article suivant :

Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

« 1° Le premier alinéa de l'article L. 2243-2 est ainsi modifié :

« a) À la première phrase, après le mot : « recherche » sont insérés les mots : « dans le fichier immobilier de la conservation des hypothèques » ;

« b) La seconde phrase est ainsi rédigée : « Ce procès-verbal indique la nature des désordres affectant le bien auquel il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste. » ;

« 3° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 2243-3, le mot : « six » est remplacé par le mot : « trois » ;

« 4° Après le deuxième alinéa de l'article L. 2243-4 est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Sur demande du maire ou si celui-ci n'engage pas la procédure visée à l'alinéa précédent dans un délai de six mois à compter de la déclaration d'état d'abandon manifeste, le président de l'établissement de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou du conseil départemental du lieu de situation du bien peut constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération de l'organe délibérant de l'établissement de coopération intercommunale ou du département. » ».

Section 4

Réformer la procédure de carence

Article 37

① Le chapitre V du titre I^{er} du livre VI du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

② 1° L'article L. 615-6 est ainsi modifié :

③ a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

④ – au début, est ajoutée la mention : « I. – » ;

⑤ – à la première phrase, après le mot : « sécurité », sont insérés les mots : « et la santé » ;

⑥ – à la fin de la même phrase, les mots : « ainsi que la nature et l'importance des travaux à mettre en œuvre » sont remplacés par les mots : « , la répartition des dettes par copropriétaire ainsi que la nature et l'état des parties communes et, conséquemment, la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants y compris dans les parties privatives » ;

⑦ b) Après le premier alinéa, il est inséré un II ainsi rédigé :

⑧ « II. – Lorsque la saisine est effectuée par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, il présente pour information à la première assemblée délibérante suivant la saisine le projet simplifié d'acquisition publique en vue soit de l'expropriation des parties communes dans les conditions définies à l'article L. 615-10, soit de la réhabilitation aux fins d'habitat ou d'un autre usage, soit de la démolition totale ou partielle de l'immeuble concerné. Le projet comporte également une

évaluation sommaire de son coût ainsi qu'un plan de relogement des occupants concernés remplissant les conditions précisées au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code de l'urbanisme et précise la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est demandée l'expropriation. » ;

⑨ c) Au début du deuxième alinéa, est ajoutée la mention : « III. – » ;

⑩ d) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

⑪ « La notification des conclusions de l'expertise judiciaire vaut signalement à l'autorité publique compétente dans le cadre des procédures prévues aux articles L. 1331-22 à L. 1331-30 du code de la santé publique et L. 123-3 et L. 123-4, L. 129-1 à L. 129-6, L. 511-1 à L. 511-4, L. 511-5 et L. 511-6 du présent code. » ;

⑫ e) Le quatrième alinéa est ainsi modifié :

⑬ – au début, est ajoutée la mention : « IV. – » ;

⑭ – après le mot : « copropriétaires », sont insérés les mots : « aux propriétaires, » ;

⑮ – après le mot : « saisine », sont insérés les mots : « à l'organisme payeur des allocations de logement mentionnées aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale, » ;

⑯ f) Sont ajoutés des V à VIII ainsi rédigés :

⑰ « V. – Au cours de la première assemblée délibérante suivant l'ordonnance du président du tribunal de grande instance, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat fait approuver le projet simplifié mentionné au II, modifié le cas échéant pour tenir compte des observations de l'assemblée délibérante à l'issue de son information prévue au même II et des conclusions de l'expertise mentionnée au III, et le met à la disposition du public en vue de lui permettre de formuler ses observations, pendant une durée minimale d'un mois, dans des conditions précisées par arrêté du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale.

⑱ « VI. – Le cas échéant, dans l'ordonnance prononçant l'état de carence, le président du tribunal de grande instance désigne un administrateur provisoire mentionné à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, pour préparer la liquidation des dettes de la copropriété et assurer les interventions urgentes de mise en sécurité.

⑲ « VII. – Sans qu'y fasse obstacle la nomination d'un administrateur provisoire, le syndic des copropriétaires, le syndic ou le propriétaire peuvent contester le prononcé de l'état de carence et la nomination d'un administrateur provisoire dans un délai de deux mois à compter de la notification de l'ordonnance de carence.

⑳ « VIII. – La procédure décrite au présent article peut être menée à l'encontre d'un syndicat secondaire. » ;

㉑ 2° L'article L. 615-7 est ainsi modifié :

- 22) a) Au premier alinéa, après les mots : « d'habitat, », sont insérés les mots : « de l'opérateur mentionné à l'article L. 615-10, de l'organisme ayant vocation à assurer la gestion des parties communes, » ;
- 23) b) Les deuxième à quatrième alinéas sont supprimés ;
- 24) c) Les sixième, septième, huitième, neuvième et dixième alinéas sont précédés, respectivement, des mentions : « 1^o », « 2^o », « 3^o », « 4^o » et « 5^o » ;
- 25) d) Au sixième alinéa, les mots : « d'acquisition » sont remplacés par les mots : « mentionné au V de l'article L. 615-6 » et, après les mots : « parties d'immeubles, », sont insérés les mots : « des parties communes, » ;
- 26) e) Au septième alinéa, après les mots : « parties d'immeubles, », sont insérés les mots : « des parties communes, » ;
- 27) f) Le dixième alinéa est ainsi modifié :
- 28) – au début de la première phrase, le mot : « détermine » est remplacé par le mot : « fixe » ;
- 29) – à la fin de la seconde phrase, les mots : « déclaration d'utilité publique » sont remplacés par les mots : « publication de l'arrêté déclarant l'utilité publique du projet » ;
- 30) g) Les onzième et avant-dernier alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :
- 31) « Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. L'expropriant le notifie aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers. » ;
- 32) h) Au dernier alinéa, les mots : « le représentant de l'État dans le département » sont remplacés par les mots : « l'expropriant » ;
- 33) 3^o L'article L. 615-8 est ainsi modifié :
- 34) a) Au second alinéa, les mots : « ainsi que l'indemnisation des propriétaires » sont supprimés ;
- 35) b) Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :
- 36) « L'indemnité d'expropriation est fixée selon la procédure prévue aux articles L. 13-1 à L. 13-12 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et est calculée conformément aux articles L. 13-14 à L. 13-20 du même code. »
- 37) « La valeur des biens est appréciée en tenant compte du montant des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble mentionnés dans le rapport d'expertise prévu à l'article L. 615-6 du présent code et, le cas échéant, du coût des travaux prescrits sur les logements par des arrêtés pris sur le fondement des articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique et L. 511-2 du présent code. » ;
- 38) 4^o Sont ajoutés des articles L. 615-9 et L. 615-10 ainsi rédigés :
- 39) « Art. L. 615-9. – Pour les propriétaires occupants, l'indemnité d'occupation versée à l'expropriant est assimilée à un loyer pour l'attribution des allocations de logement prévues aux articles L. 542-1 à L. 542-9 et L. 831-1 à L. 835-7 du code de la sécurité sociale et ouvre droit à ces allocations dans les conditions définies par ces mêmes articles. Ces allocations sont versées par l'organisme payeur à l'expropriant. »
- 40) « Art. L. 615-10. – I. – Une possibilité d'expropriation des parties communes est instaurée à titre expérimental et pour une durée de dix ans à compter de la promulgation de la loi n^o du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Dans ce cas, l'article L. 13-10 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est applicable. »
- 41) « II. – Lorsque le projet mentionné au V de l'article L. 615-6 du présent code prévoit l'expropriation de l'ensemble des parties communes, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat peut confier l'entretien de ces biens d'intérêt collectif à un opérateur ou désigner un opérateur au profit duquel l'expropriation est poursuivie. »
- 42) « Au moment de l'établissement du contrat de concession ou de la prise de possession par l'opérateur, l'état descriptif de division de l'immeuble est mis à jour ou établi s'il n'existe pas. Aux biens privatifs mentionnés dans l'état de division est attaché un droit d'usage des biens d'intérêt collectif. Les propriétaires de ces biens privatifs sont tenus de respecter un règlement d'usage établi par l'opérateur. »
- 43) « En contrepartie de ce droit d'usage, les propriétaires sont tenus de verser à l'opérateur une redevance mensuelle proportionnelle à la superficie de leurs parties privatives. Cette redevance, dont les modalités de révision sont prévues par décret, permet à l'opérateur de couvrir les dépenses nécessaires à l'entretien, l'amélioration et la conservation de parties communes de l'immeuble et des équipements communs. »
- 44) « Pour les propriétaires occupants, cette redevance est assimilée à un loyer pour l'attribution des allocations de logement prévues aux articles L. 542-1 et suivants et L. 831-1 et suivants du code de la sécurité sociale et ouvre droit à ces allocations dans les conditions définies à ces articles. »
- 45) « III. – L'opérateur est chargé d'entretenir et de veiller à la conservation des biens d'intérêt collectif. Il est responsable des dommages causés aux propriétaires de parties privatives ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires. »
- 46) « Il réalise un diagnostic technique des parties communes, établit un plan pluriannuel de travaux actualisé tous les trois ans et provisionne, dans sa comptabilité, des sommes en prévision de la réalisation des travaux. »
- 47) « IV. – Le droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme peut lui être délégué. »
- 48) « V. – Dans le cadre de l'expérimentation prévue au présent article, en cas de déséquilibre financier important, l'opérateur peut demander à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat à l'origine de l'expérimentation

de procéder à l'expropriation totale de l'immeuble. Un nouveau projet d'appropriation publique doit alors être approuvé dans les conditions prévues au V de l'article L. 615-6. La procédure est poursuivie dans les conditions de l'article L. 615-7.

- ④⑨ « VI. – Après avis favorable de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat à l'origine de l'expérimentation et des propriétaires des biens privés, l'immeuble peut faire l'objet d'une nouvelle mise en copropriété à la demande de l'opérateur. Les propriétaires versent alors une indemnité au propriétaire de ces biens d'intérêt collectif équivalente à la valeur initiale d'acquisition des parties communes ayant initialement fait l'objet de l'expropriation, majorée du coût des travaux réalisés, de laquelle est déduit le montant total des redevances versées à l'opérateur. Cette indemnité est répartie selon la quote-part des parties communes attribuée à chaque lot dans le projet de règlement de copropriété. »

Amendement n° 907 présenté par M. Goldberg.

Après l'alinéa 5, insérer l'alinéa suivant :

« – à la première phrase, après le mot : « constater », sont insérés les mots : « dans un délai fixé par le juge qui ne peut excéder trois mois, renouvelable une fois, » ; ».

Article 38

- ① L'article 2374 du code civil est ainsi modifié :
- ② 1° Le premier alinéa du 1° *bis* est ainsi modifié :
- ③ a) Après le mot : « bâtis », sont insérés les mots : « et des cotisations au fonds de prévoyance mentionné à l'article 14-2 de la même loi » ;
- ④ b) Sont ajoutés les mots : « ainsi que des dommages et intérêts alloués par les juridictions et des dépens » ;
- ⑤ 2° Après le 1° *bis*, il est inséré un 1° *ter* ainsi rédigé :
- ⑥ « 1° *ter* Conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, avec le prêteur de deniers mentionné au 2° du présent article, l'opérateur mentionné à l'article L. 615-10 du code de la construction et de l'habitation si le bien vendu est assorti d'un droit d'usage sur des biens d'intérêt collectif.
- ⑦ « Toutefois, l'opérateur est préféré au vendeur et au prêteur de deniers pour les redevances prévues au même article L. 615-10 de l'année courante et des deux dernières années échues ; ».

Article 39

L'article 6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par les mots : « , sauf dans le cadre de la procédure prévue à l'article L. 615-10 du code de la construction et de l'habitation ».

Section 5

Mesures diverses

Article 40

- ① I. – Les articles 45-1 et 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée sont abrogés.
- ② II. – Le premier alinéa de l'article 47 de la même loi est ainsi rédigé :
- ③ « Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application de la présente loi. »

Avant l'article 41

Amendement n° 1223 présenté par M. Goldberg.

Avant l'article 41, insérer l'article suivant :

Le Gouvernement, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi, rend un rapport au Parlement sur l'évolution de l'organisation institutionnelle et territoriale des polices de l'habitat.

CHAPITRE III

Renforcer les outils de la lutte contre l'habitat indigne

Section 1

Permettre l'unification des polices de l'habitat

Article 41

- ① I. – L'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :
- ② 1° Le I est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « Les maires des communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière d'habitat peuvent transférer au président de cet établissement les prérogatives qu'ils détiennent en application des articles L. 123-3 et L. 123-4, L. 129-1 à L. 129-6, L. 511-1 à L. 511-4, L. 511-5 et L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation. Dans une telle hypothèse, le représentant de l'État dans le département peut, s'il n'y est pas pourvu par le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et après mise en demeure de celui-ci, exercer les attributions dévolues au président de l'établissement public à fiscalité propre. » ;
- ④ 2° À la première phrase du premier alinéa du IV, le mot : « trois » est remplacé par le mot : « quatre ».
- ⑤ II. – Après l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 301-5-1-1 ainsi rédigé :
- ⑥ « *Art. L. 301-5-1-1.* – Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre a signé avec l'État la convention mentionnée à l'article L. 301-5-1 et si les maires des communes membres de l'établissement ont transféré au président

de l'établissement leurs prérogatives en matière de polices spéciales dans les conditions définies au dernier alinéa du I de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, le représentant de l'État dans le département peut déléguer au président de cet établissement ses prérogatives en matière de police de santé publique définies aux articles L. 1331-22 à L. 1331-30 du code de la santé publique. Il met fin à cette délégation dès lors qu'il est mis fin au transfert des prérogatives des maires au président de l'établissement public. Les conditions dans lesquelles le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut recourir aux services de l'État ou de ses établissements publics sont précisées par voie de convention.

- ⑦ « Si une des deux conditions mentionnées au premier alinéa du présent article n'est pas remplie, le représentant de l'État dans le département peut déléguer au maire ses prérogatives en matière de police de santé publique définies aux articles L. 1331-22 à L. 1331-30 et L. 1334-1 à L. 1334-17 du code de la santé publique. Le maire exerce alors ces prérogatives au nom et pour le compte de l'État.
- ⑧ « Lorsque le président d'un établissement public de coopération intercommunale dispose des compétences en matière de polices spéciales dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article, le représentant de l'État peut, en cas de carence, se substituer à lui dans les conditions prévues à l'article L. 2122-34 du code général des collectivités territoriales. »

Amendement n° 909 présenté par M. Goldberg.

Substituer à la seconde phrase de l'alinéa 3 les trois phrases suivantes :

« Lorsque le transfert porte sur les compétences exercées en application des articles L. 123-3, L. 123-4 et L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, en cas de carence du président de l'établissement public de coopération intercommunale, le représentant de l'État dans le département s'y substitue dans les conditions prévues à l'article L. 2215-1 du présent code. Lorsque le transfert porte sur les compétences exercées en application des articles L. 129-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, en cas de carence du président de l'établissement public de coopération intercommunale, le représentant de l'État dans le département s'y substitue dans les conditions visées à l'article L. 2122-34 du présent code. Dans les deux cas, les frais afférents aux mesures prises par le représentant de l'État dans le département sont à la charge de l'établissement public de coopération intercommunale concerné. ».

Amendement n° 1174 présenté par M. Goldberg et Mme Linkenheld.

Substituer aux alinéas 6 à 8 les treize alinéas suivants :

« Art. L. 301-5-1-1. – Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre a signé avec l'État la convention mentionnée à l'article L. 301-5-1 et lorsque tous les maires des communes membres de l'établissement, sollicités par le président de l'établissement public, lui ont transféré leurs prérogatives en matière de polices spéciales dans les conditions définies au cinquième alinéa du I de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, le représentant de l'État dans le département peut déléguer au président de cet établissement ses prérogatives en matière de police de santé publique définies aux articles L. 1311-4, L. 1331-22 à L. 1331-30 et L. 1334-1

à L. 1334-17 du code de la santé publique. Il met fin à cette délégation si un ou plusieurs maires mettent fin au transfert visé ci-dessus.

« Les conditions dans lesquelles le président de l'établissement public de coopération intercommunale exerce les prérogatives qui lui ont été transférées et déléguées font l'objet d'une convention signée d'une part avec les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale et d'autre part avec le représentant de l'État dans le département. Cette convention, qui tient compte des programmes locaux de l'habitat, précise notamment :

« 1°) Les objectifs prioritaires de lutte contre l'habitat indigne, la prévention du saturnisme infantile, sans préjudice du traitement des situations de péril ou de risque d'incendie des établissements recevant du public, dans le périmètre de l'établissement public ;

« 2°) Les moyens humains et financiers prévisionnels affectés à cette mission, ainsi que la coordination des services locaux concernés ;

« 3°) Les conditions dans lesquelles le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut recourir aux services de l'État ou de ses établissements publics ;

« 4°) Les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat indigne, des situations de péril ou d'exposition au risque d'incendie ;

« 5°) Les conditions de son évaluation et les conditions dans lesquelles il est rendu compte annuellement de son exécution.

« Les arrêtés et mesures pris en application des articles L. 1311-4, L. 1331-22 à L. 1331-30 et L. 1334-1 à L. 1334-17 du code de la santé publique le sont dans le respect des procédures afférentes précisées aux articles susmentionnés du code de la santé publique.

« Ces arrêtés et mesures sont notifiés au représentant de l'État dans le département.

« En cas de carence du président de l'établissement public de coopération intercommunale dans l'exercice des compétences déléguées en matière d'insalubrité et de prévention du risque saturnin, le représentant de l'État dans le département se substitue à lui dans les conditions prévues à l'article L. 2122-34 du code général des collectivités territoriales. »

« Dans les cas mentionnés au présent article, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, en cas de défaillance du propriétaire, procède à l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits par l'arrêté et assure l'hébergement temporaire ou le relogement des occupants dans les cas et conditions précisés aux articles L. 1334-4 du code de la santé publique et L. 521-1 et suivants du présent code.

« Pour assurer l'hébergement temporaire ou le relogement des occupants, le président de l'établissement public de coopération intercommunale dispose des prérogatives précisées au troisième alinéa de l'article L. 521-3-3 du présent code.

« Les créances relatives aux travaux d'office, à l'hébergement ou au relogement des occupants, sont recouvrées par l'établissement public de coopération intercommunale comme en matière de contributions directes et sont garanties par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil et aux articles L541-1 et suivants du présent code. ».

Sous-amendement n° 1382 présenté par le Gouvernement.

I. – À l'alinéa 2, substituer aux références :

« L. 1311-4, L. 1331-22 à L. 1331-30 et L. 1334-1 à L. 1334-17 »

les références :

« L. 1331-22 à L. 1331-30 »

II. – En conséquence, procéder à la même substitution à l'alinéa 9.

Sous-amendement n° 1388 présenté par le Gouvernement.

À la deuxième phrase de l'alinéa 3, substituer aux mots :

« des programmes locaux »

les mots :

« du programme local ».

Sous-amendement n° 1389 présenté par le Gouvernement.

À l'alinéa 4, supprimer les mots :

« , la prévention du saturnisme infantile, sans préjudice du traitement des situations de péril ou de risque d'incendie des établissements recevant du public, ».

Sous-amendement n° 1390 présenté par le Gouvernement.

À l'alinéa 11, supprimer les mots :

« en matière d'insalubrité et de prévention du risque saturnin ».

Amendement n° 736 présenté par M. Letchimy, Mme Orphé et Mme Bareigts.

Substituer à l'alinéa 6 les treize alinéas suivants :

« *Art. L. 301-5-1-1.* – Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre a signé avec l'État la convention mentionnée à l'article L. 301-5-1 et lorsque tous les maires des communes membres de l'établissement, sollicités par le président de l'établissement public, lui ont transféré leurs prérogatives en matière de polices spéciales dans les conditions définies au cinquième alinéa du I de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, le représentant de l'État dans le département peut déléguer au président de cet établissement ses prérogatives en matière de police de santé publique définies aux articles L. 1311-4, L. 1331-22 à L. 1331-30 et L. 1334-1 à L. 1334-17 du code de la santé publique. Il met fin à cette délégation si un ou plusieurs maires mettent fin au transfert visé ci-dessus.

« Les conditions dans lesquelles le président de l'établissement public de coopération intercommunale exerce les prérogatives qui lui ont été transférées et déléguées font l'objet d'une convention signée d'une part avec les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale et d'autre part avec le représentant de l'État dans le département. Cette convention précise, notamment :

« 1°) Les objectifs prioritaires de lutte contre l'habitat indigne, la prévention du saturnisme infantile, sans préjudice du traitement des situations de péril ou de risque d'incendie des établissements recevant du public, dans le périmètre de l'établissement public ;

« 2°) Les moyens humains et financiers prévisionnels affectés à cette mission, ainsi que la coordination des services locaux concernés ;

« 3°) Les conditions dans lesquelles le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut recourir aux services de l'État ou de ses établissements publics ;

« 4°) Les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat indigne, des situations de péril ou d'exposition au risque d'incendie ;

« 5°) Les conditions de son évaluation et les conditions dans lesquelles il est rendu compte annuellement de son exécution.

« Les arrêtés et mesures pris en application des articles L. 1311-4, L. 1331-22 à L. 1331-30 et L. 1334-1 à L. 1334-17 du code de la santé publique le sont dans le respect des procédures afférentes précisées aux articles susmentionnés du code de la santé publique.

« Ces arrêtés et mesures sont notifiés au représentant de l'État dans le département.

« En cas de carence du président de l'établissement public de coopération intercommunale dans l'exercice des compétences déléguées en matière d'insalubrité et de prévention du risque saturnin, le représentant de l'État dans le département se substitue à lui dans les conditions prévues à l'article L. 2122-34 du code général des collectivités territoriales.

« Dans les cas mentionnés au présent article, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, en cas de défaillance du propriétaire, procède à l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits par l'arrêté et assure l'hébergement temporaire ou le relogement des occupants dans les cas et conditions précisés aux articles L. 1334-4 du code de la santé publique et L. 521-1 et suivants du présent code.

« Pour assurer l'hébergement temporaire ou le relogement des occupants, le président de l'établissement public de coopération intercommunale dispose des prérogatives précisées au troisième alinéa de l'article L. 521-3-3 du présent code.

« Les créances relatives aux travaux d'office, à l'hébergement ou au relogement des occupants, sont recouvrées par l'établissement public de coopération intercommunale comme en matière de contributions directes et sont garanties par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541-1 et suivants du présent code. ».

II. – En conséquence, supprimer l'alinéa 8.

Amendement n° 925 présenté par M. Goldberg.

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« L'établissement public de coopération intercommunale auquel l'État a transféré ses prérogatives en matière de polices spéciales exerce celles-ci dans le cadre d'un service intercommunal d'hygiène et de santé. ».

Amendement n° 921 présenté par M. Goldberg.

Compléter cet article par les douze alinéas suivants :

« III. – Après l'article L. 301-5-1-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 301-5-1-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 301-5-1-2.* – Le représentant de l'État dans le département peut déléguer aux communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale non compétent en matière d'habitat et disposant d'un service communal d'hygiène et de santé mentionné au troisième alinéa de l'article L. 1422-1 du code de la santé publique, et à leur demande, les prérogatives qu'il exerce en application des articles L. 1311-4, L. 1331-22 à L. 1331-30 et L. 1334-1 à L. 1334-17 du même code.

« Le maire exerce ces prérogatives au nom et pour le compte de l'État dans des conditions précisées par voie de convention. Cette convention fixe :

« 1°) les objectifs prioritaires de lutte contre le saturnisme infantile et l'insalubrité;

« 2°) les moyens humains et financiers prévisionnels affectés à cette mission;

« 3°) les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat insalubre et de l'habitat exposé aux risques d'accessibilité au plomb;

« 4°) les conditions de son évaluation et celles dans lesquelles il est rendu compte annuellement de son exécution.

« Les arrêtés et mesures pris en application des articles L. 1311-4, L. 1331-22 à L. 1331-30 et L. 1334-1 à L. 1334-17 du code de la santé publique le sont dans le respect des procédures afférentes précisées aux articles susmentionnés du code de la santé publique.

« Ces arrêtés sont notifiés au représentant de l'État dans le département.

« Dans le cadre de cette délégation, le maire, en cas de défaillance du propriétaire, procède à l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits par l'arrêté et assure l'hébergement temporaire ou le relogement des occupants dans les cas et conditions précisés aux articles L. 1334-4 du code de la santé publique et L. 521-1 et suivants du présent code.

« Pour assurer l'hébergement temporaire ou le relogement des occupants, le maire dispose des prérogatives précisées au troisième alinéa de l'article L. 521-3-3 du présent code.

« Les créances relatives aux travaux d'office, à l'hébergement ou au relogement des occupants, sont recouvrées par la commune comme en matière de contributions directes et sont garanties par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541-1 et suivants du présent code. ».

Sous-amendement n° 1383 présenté par le Gouvernement.

À l'alinéa 3, après le mot :

« aux »,

insérer les mots :

« maires des ».

Sous-amendement n° 1385 présenté par le Gouvernement.

I. – À l'alinéa 3, substituer aux références :

« L. 1311-4, L. 1331-22 à L. 1331-30 et L. 1334-1 à L. 1334-17 »

les références :

« L. 1331-22 à L. 1331-30 ».

II. – En conséquence, procéder à la même substitution à l'alinéa 9.

Sous-amendement n° 1386 présenté par le Gouvernement.

Après le mot :

« contre »

rédiger ainsi la fin de l'alinéa 5 :

« l'habitat indigne ».

Sous-amendement n° 1387 présenté par le Gouvernement.

Après la première occurrence du mot :

« habitat »

rédiger ainsi la fin de l'alinéa 7 :

« indigne ».

Sous-amendement n° 1396 présenté par M. Pupponi.

À l'alinéa 3, supprimer les mots :

« non compétent en matière d'habitat et ».

Amendements identiques :

Amendements n° 740 rectifié présenté par M. Letchimy, Mme Orphé et Mme Bareigts et n° 928 présenté par Mme Linkenheld.

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« III. - À la première phrase du premier alinéa du VII de l'article L. 441-2-3 du même code, après le mot : « publique », sont insérés les mots : « , le cas échéant, de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune, bénéficiaire de la délégation prévue aux articles L. 301-5-1-1 et L. 301-5-1-2 du présent code » . ».

Après l'article 41

Amendement n° 932 présenté par Mme Linkenheld.

Après l'article 41, insérer l'article suivant :

I. – Les troisième, quatrième, sixième et avant-dernier alinéas de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique sont supprimés.

II. – Après le même article L. 1311-1, il est inséré un article L. 1311-1-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 1311-1-1.* – Le représentant de l'État dans le département et le maire peuvent prendre des arrêtés ayant pour objet d'assurer la protection de la santé publique dans le département ou la commune, notamment en matière :

« – de salubrité des habitations, des agglomérations et de tous les milieux de vie de l'homme;

« – d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine;

« – d'évacuation, de traitement, d'élimination et d'utilisation des eaux usées et des déchets;

« – de lutte contre les bruits de voisinage et la pollution atmosphérique d'origine domestique. ».

L'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après le 8° du I, il est inséré un 9° ainsi rédigé :

« 9° Un diagnostic de risque de présence du serpula lacrymans dans le bâtiment, dans les zones à risques déterminées par décret en Conseil d'État. »

2° Au premier alinéa du II, la référence : « et 8° » est remplacée par les références : « , 8° et 9° ».

Section 1 bis

Améliorer la protection de l'acquéreur immobilier
(*division et intitulé nouveaux*)

Article 41 bis (nouveau)

Amendement n° 158 rectifié présenté par Mme Guittet.

Rédiger ainsi cet article :

« I. – Le chapitre III du titre III du livre premier du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

« 1^o L'intitulé est complété par les mots : « et la méréule (*serpula lacrymans*) » ;

« 2^o Au début, est insérée une section 1 intitulée : « Lutte contre les termites » et comprenant les articles L. 133-1 à L. 133-6 ;

« 3^o Est ajoutée une section 2 ainsi rédigée :

« Section 2

« Lutte contre les méréules

« *Art. L. 133-7.* – Dès qu'il a connaissance de la présence de méréule (*serpula lacrymans*) dans un immeuble bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, la déclaration incombe au propriétaire. Pour les parties communes d'un immeuble relevant de la loi n^o 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires. » ;

« *Art. L. 133-8.* – Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de méréule sont identifiés, un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de méréule. ».

« II. – Après le 8^o du I de l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un 9^o ainsi rédigé :

« 9^o Dans les zones prévues à l'article L. 133-8, l'information sur la présence d'un risque de méréule. » ».

Section 2

Améliorer la lutte contre les marchands de sommeil et l'habitat indigne

Article 42

① I. – Le code pénal est ainsi modifié :

② 1^o Après le 5^o de l'article 225-19, il est inséré un 5^{o bis} ainsi rédigé :

③ « 5^{o bis} Pour l'infraction prévue à l'article 225-14, l'interdiction d'acheter pour une durée de cinq ans au plus, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société se portant acquéreur, un bien immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel ; »

④ 2^o Le premier alinéa de l'article 434-41 est complété par les mots : « , d'interdiction d'acheter un bien immobilier résultant de la peine complémentaire prévue au 5^{o bis} de l'article 225-19 du présent code, au 3^o du III de l'article L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation et au 3^o du IV de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique ».

⑤ II. – Le IV de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique est complété par un 3^o ainsi rédigé :

⑥ « 3^o L'interdiction d'acheter pour une durée de cinq ans au plus, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société se portant acquéreur, un bien immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel. »

⑦ III. – Le livre V du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

⑧ 1^o L'intitulé est ainsi rédigé : « Habitat indigne » ;

⑨ 2^o Le III de l'article L. 511-6 est complété par un 3^o ainsi rédigé :

⑩ « 3^o L'interdiction d'acheter pour une durée de cinq ans au plus, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société se portant acquéreur, un bien immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel. » ;

⑪ 3^o Il est ajouté un titre V ainsi rédigé :

⑫ « TITRE V

⑬ « LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

⑭ « CHAPITRE UNIQUE

⑮ « *Art. L. 551-1.* – I. – Pour l'application de la peine d'interdiction d'acheter un bien immobilier prévue au 5^{o bis} de l'article 225-19 du code pénal, au 3^o du IV de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique et au 3^o du III de l'article L. 511-6 du présent code, le notaire chargé d'établir l'acte authentique de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation vérifie si l'acquéreur a fait l'objet de l'une de ces condamnations. À cette fin, il interroge le casier judiciaire national par l'intermédiaire de l'Association pour le développement du service notarial placée sous le contrôle du Conseil supérieur du notariat, qui lui indique si l'acheteur personne physique ou l'un des associés ou mandataires sociaux de la société se portant acquéreur est dans la situation mentionnée ci-dessus.

⑯ « Lorsqu'il résulte de cette procédure que l'acquéreur a fait l'objet d'une condamnation définitive à la peine mentionnée au premier alinéa, l'acte authentique n'est pas signé et l'avant-contrat de vente signé antérieurement est réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur.

⑰ « II. – L'acte authentique de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation au profit d'un acquéreur ayant fait l'objet de l'une des condamnations mentionnées au I peut toutefois être signé si l'acquéreur atteste, dans l'acte de vente, que le bien est destiné à son occupation personnelle. Dans ce cas, l'acte de vente et l'attestation sont notifiés à l'administration fiscale par le notaire. »

Amendement n^o 796 présenté par M. Hanotin.

I. – À l'alinéa 3, substituer au mot :

« cinq »

le mot :

« dix ».

II. – En conséquence, procéder à la même substitution aux alinéas 6 et 10.

Amendement n^o 934 présenté par M. Goldberg.

I. – À l'alinéa 3, après le mot :

« société »,

insérer les mots :

« civile immobilière ou en nom collectif ».

II. – En conséquence, procéder à la même insertion aux alinéas 6, 10 et à la seconde phrase de l'alinéa 15.

Amendement n° 9 présenté par M. Tardy, M. Moudenc, Mme Schmid, M. Tetart, M. Francina, M. Olivier Marleix, M. Cinieri, M. Decool, M. Siré, M. Costes, M. Fasquelle, Mme Grosskost, M. Saddier, M. Tian, M. Lurton, M. Delatte, Mme Duby-Muller, M. Teissier, Mme Genevard, M. Bénisti et M. Hetzel.

À l'alinéa 3, après le mot :

« acquéreur »,

insérer les mots :

« , soit sous forme de parts immobilières ».

Amendement n° 10 présenté par M. Tardy, M. Moudenc, Mme Schmid, M. Tetart, M. Francina, M. Olivier Marleix, M. Cinieri, M. Decool, M. Siré, M. Costes, M. Fasquelle, Mme Grosskost, M. Saddier, M. Tian, M. Lurton, M. Delatte, Mme Duby-Muller, M. Teissier, M. Bénisti et M. Hetzel.

À l'alinéa 6, après le mot :

« acquéreur »,

insérer les mots :

« , soit sous forme de parts immobilières ».

Amendement n° 11 présenté par M. Tardy, M. Moudenc, Mme Schmid, M. Tetart, M. Francina, M. Olivier Marleix, M. Cinieri, M. Decool, M. Siré, M. Costes, M. Fasquelle, Mme Grosskost, M. Saddier, M. Tian, M. Lurton, M. Delatte, Mme Duby-Muller, M. Teissier, M. Bénisti et M. Hetzel.

A l'alinéa 10, après le mot :

« acquéreur »,

insérer les mots :

« , soit sous forme de parts immobilières ».

Après l'article 42

Amendement n° 949 présenté par Mme Linkenheld.

Après l'article 42, insérer l'article suivant :

L'article L. 1311-2 du code de la santé publique est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les infractions aux arrêtés mentionnés au premier alinéa, l'action publique est éteinte par le paiement d'une amende forfaitaire qui est exclusive de l'application des règles de la récidive. Toutefois, la procédure de l'amende forfaitaire n'est pas applicable si plusieurs infractions, dont l'une au moins ne peut donner lieu à une amende forfaitaire, ont été constatées simultanément ou lorsque la loi prévoit que la récidive de la contravention constitue un délit. Le montant de l'amende forfaitaire peut être acquitté soit entre les mains de l'agent verbalisateur au moment de la constatation de l'infraction, soit auprès du service indiqué dans l'avis de contravention dans les quarante-cinq jours qui suivent la constatation de l'infraction ou, si cet avis est ultérieurement envoyé à l'intéressé, dans les quarante-cinq jours qui suivent cet envoi. ».

Amendement n° 833 présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse, M. Sansu et M. Serville.

Après l'article 42, insérer l'article suivant :

L'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est complété par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque le bailleur n'a pas remis un logement décent au locataire, le contrat bail peut faire l'objet d'une action en suspension du contrat de bail jusqu'à la réalisation des travaux nécessaires pour rendre le logement décent.

« Lorsque le bail est suspendu, il poursuit de plein droit ses effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer, jusqu'à la réalisation des travaux nécessaires pour rendre le logement décent ou jusqu'au départ des occupants.

« La durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant la fin des travaux nécessaires pour rendre le logement décent, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification ou de la signification de la décision ordonnant la suspension du bail.

« La suspension du bail ne peut entraîner sa résiliation de plein droit. ».

Article 43

- ① I. – L'article L. 1331-28 du code de la santé publique est ainsi modifié :
- ② 1° Au premier alinéa du II, après le mot : « prescrit », sont insérés les mots : « par arrêté » ;
- ③ 2° Après le deuxième alinéa du II, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ④ « Lorsque l'immeuble insalubre remédiable est à usage d'habitation mis à disposition à titre gratuit ou onéreux, l'arrêté prévu au premier alinéa du présent II précise que la non-exécution des mesures et travaux dans le délai qu'il prescrit expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 1331-29. » ;
- ⑤ 3° Le dernier alinéa du II devient un III et les mots : « ces mesures » sont remplacés par les mots : « les mesures mentionnées au II » ;
- ⑥ 4° Le III devient un IV.
- ⑦ I *bis* (nouveau). – Au dernier alinéa de l'article L. 1331-25 du même code, la référence : « III » est remplacée par la référence : « IV ».
- ⑧ II. – L'article L. 1331-29 du même code est ainsi modifié :
- ⑨ 1° Le III et le IV deviennent, respectivement, les IV et V ;
- ⑩ 2° Il est rétabli un III ainsi rédigé :
- ⑪ « III. – Si les mesures prescrites par l'arrêté prévu au II de l'article L. 1331-28 concernent un immeuble à usage d'habitation mis à disposition à titre gratuit ou onéreux et si elles n'ont pas été exécutées dans le délai

imparti, l'autorité administrative peut également, sans attendre l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, appliquer par arrêté une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant. Son montant peut être progressif dans le temps et modulé dans des conditions fixées par voie réglementaire, tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

- ⑫ « L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des mesures prescrites. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.
- ⑬ « L'autorité administrative peut, lors de la liquidation du dernier terme échu, consentir une remise de son produit si les mesures ou travaux prescrits par l'arrêté d'insalubrité ont été exécutés et si le redevable établit que le non-respect du délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations est exclusivement dû à des circonstances indépendantes de sa volonté. Le total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au I de l'article L. 1337-4.
- ⑭ « L'astreinte est liquidée et recouvrée par l'État. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement sur les sommes perçues, 43 % des sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat. » ;
- ⑮ 3° À la fin de la première phrase du IV, la référence : « et III » est remplacée par les références : « , III et IV ».
- ⑯ III. – L'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ⑰ 1° Les II, III, IV, V, VI et VII deviennent, respectivement, les IV, V, VI, VII, VIII et IX ;
- ⑱ 2° Après le I, sont rétablis des II et III ainsi rédigés :
- ⑲ « II. – L'arrêté prévu au I précise que la non-exécution des travaux qu'il prescrit dans le délai fixé expose l'exploitant et le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard.
- ⑳ « III. – Si les travaux prescrits par l'arrêté prévu au I n'ont pas été exécutés dans le délai fixé, le maire peut également, sans attendre l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, appliquer, par arrêté, une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard à l'encontre du propriétaire ou de l'exploitant défaillant. Son montant peut être progressif dans le temps et modulé dans des conditions fixées par voie réglementaire, tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.
- ㉑ « L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.
- ㉒ « Le maire peut, lors de la liquidation du dernier terme échu, consentir une remise de son produit, si les travaux prescrits par l'arrêté prévu au I ont été exécutés et si le redevable établit que le non-respect du délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations est exclusive-

ment dû à des circonstances indépendantes de sa volonté. Le total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au VI.

- ㉓ « L'astreinte est recouvrée, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'établissement ayant fait l'objet de l'arrêté. Dans le cas où l'arrêté a été pris par le président d'un établissement public de coopération intercommunale en application de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de l'établissement public concerné.
- ㉔ « À défaut pour le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire à son recouvrement et de le faire parvenir au représentant de l'État dans le département dans le mois qui suit la demande émanant de celui-ci, la créance est liquidée et recouvrée par l'État. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement sur les sommes perçues, 43 % des sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat. » ;
- ㉕ IV. – L'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ㉖ 1° Au premier alinéa du I, après le mot : « maire, », sont insérés les mots : « par un arrêté de péril pris » ;
- ㉗ 2° Après le premier alinéa du même I, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ㉘ « Lorsque l'immeuble menaçant ruine est à usage d'habitation et mis à disposition à titre gratuit ou onéreux, l'arrêté de péril précise également que la non-exécution des réparations, travaux ou mesures dans le délai qu'il détermine expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard. » ;
- ㉙ 3° Le premier alinéa du IV est complété par deux phrases ainsi rédigées :
- ㉚ « Lorsque l'immeuble menaçant ruine est un local à usage principal d'habitation mis à disposition à titre gratuit ou onéreux, il peut, sans attendre l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, appliquer une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant. Son montant peut être progressif dans le temps et modulé dans des conditions fixées par voie réglementaire, tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution. » ;
- ㉛ 4° Après le premier alinéa du IV, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :
- ㉜ « L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.
- ㉝ « Le maire peut, lors de la liquidation du dernier terme échu, consentir une remise de son produit lorsque les réparations, travaux ou mesures prescrits par l'arrêté de péril ont été exécutées et si le redevable établit que le non-respect du délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations est exclusivement dû à des

circonstances indépendantes de sa volonté. Le montant total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au I de l'article L. 511-6.

- 34 « L'astreinte est recouvrée, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté. Dans le cas où l'arrêté a été pris par le président d'un établissement public de coopération intercommunale en application de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de l'établissement public concerné.
- 35 « À défaut pour le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire à son recouvrement et de le faire parvenir au représentant de l'État dans le département dans le mois qui suit la demande émanant de celui-ci, la créance est liquidée et recouvrée par l'État. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement sur les sommes perçues, 43 % des sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat. » ;
- 36 5° Les quatre derniers alinéas du IV deviennent un V ;
- 37 6° Il est ajouté un VI ainsi rédigé :
- 38 « VI. – Les pouvoirs dévolus au maire par le présent article sont exercés à Paris par le préfet de police. »
- 39 V (*nouveau*). – Le III de l'article L. 2573-20 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :
- 40 1° Au 1°, le mot : « deuxième » est remplacé par le mot : « troisième » ;
- 41 2° Au 2°, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « quatrième » ;
- 42 3° Au 4°, le mot : « cinquième » est remplacé par le mot : « dixième ».
- 43 VI (*nouveau*). – La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée
- 44 1° L'article 10-1 est complété par un *d* ainsi rédigé :
- 45 « *d* Les astreintes prévues à l'article L. 1331-29 du code de la santé publique et aux articles L. 123-3 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation lorsque les mesures ou travaux prescrits par un arrêté pris en application du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique ou des articles L. 123-3, L. 129-8 ou L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation et ayant fait l'objet d'un vote en assemblée générale n'ont pu être réalisés du fait de la défaillance dudit copropriétaire. Les astreintes sont alors fixées par lot. » ;
- 46 2° Après l'article 24-6, il est inséré un article 24-7 ainsi rédigé :
- 47 « Art. 24-7. – Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas adopté de décision concernant les modalités de réalisation de la totalité des mesures ou travaux prescrits par un arrêté pris en application du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé

publique ou des articles L. 511-1 ou L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation, l'astreinte prévue à l'article L. 1331-29 du code de la santé publique et aux articles L. 123-3 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation n'est pas due par les copropriétaires ayant voté en faveur de la décision précitée. »

Amendements identiques :

Amendements n° 742 présenté par M. Letchimy, Mme Orphé et Mme Bareigts et n° 956 présenté par M. Goldberg et Mme Linkenheld.

Après l'alinéa 11, insérer l'alinéa suivant :

« Si les mesures prescrites concernent un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, l'arrêté appliquant l'astreinte est notifié au propriétaire de l'immeuble et à l'exploitant, lesquels sont alors solidairement tenus au paiement de l'astreinte. ».

Amendement n° 866 rectifié présenté par M. Hanotin.

Après l'alinéa 14, insérer l'alinéa suivant :

« L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité administrative des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu au II de l'article L. 1331-28. Dans ce cas, le montant de l'astreinte, qui s'ajoute à celui du coût des mesures et travaux exécutés d'office, est recouvré dans les conditions prévues à l'article L. 1331-30 et garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. ».

Amendement n° 1000 présenté par M. Goldberg et Mme Linkenheld.

Après l'alinéa 14, insérer l'alinéa suivant :

« L'application de l'astreinte ne fait pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité administrative des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu au II de l'article L. 1331-28. Dans ce cas, le montant de l'astreinte, qui s'ajoute à celui du coût des mesures et des travaux exécutés d'office, est garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil. Les dispositions de l'article L. 541-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation sont applicables. » ».

Amendement n° 743 présenté par M. Letchimy, Mme Orphé et Mme Bareigts.

Après l'alinéa 14, insérer l'alinéa suivant :

« L'application de l'astreinte ne libère pas l'autorité administrative de l'obligation de procéder d'office à l'exécution des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu au II de l'article L. 1331-28, pour mettre fin à l'exposition aux risques sanitaires des occupants ou des voisins. Dans ce cas, le montant de l'astreinte s'ajoute à celui du coût des mesures et travaux exécutés d'office, est recouvré comme il est précisé à l'article L. 1331-30 et garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. ».

Amendement n° 1267 présenté par M. Jean-Christophe Lagarde, M. Benoit, M. de Courson, M. Demilly, M. Favennec, M. Folliot, M. Fritch, M. Gomes, M. Meyer Habib, M. Hillmeyer, M. Jégo, Mme Sonia Lagarde, M. Maurice Leroy, M. Morin, M. Pancher, M. Piron, M. Reynier, M. Richard, M. Rochebloine, M. Salles, M. Santini, M. Sauvadet, M. Tahuaitu, M. Tuaiva, M. Philippe Vigier, M. Villain et M. Zumkeller.

Après l'alinéa 14, insérer l'alinéa suivant :

« Le produit de l'usufruit, obtenu à la suite d'une condamnation définie à l'article 225-19 du code pénal, aux articles L. 123-3 et L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation et à l'article L. 1337-4 du présent code, est liquidé et recouvré par l'État. Les sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat. » ».

Amendements identiques :

Amendements n° 745 présenté par M. Letchimy, Mme Orphé et Mme Bareigts et n° 1013 présenté par M. Goldberg et Mme Linkenheld.

Compléter l'alinéa 19 par la phrase suivante :

« Le propriétaire de l'immeuble et l'exploitant du fonds de commerce sont solidairement tenus au paiement de l'astreinte à compter de la notification par le maire à chacun d'entre eux de l'arrêté appliquant l'astreinte. ».

Amendements identiques :

Amendements n° 746 présenté par M. Letchimy, Mme Orphé et Mme Bareigts et n° 1033 présenté par M. Goldberg et Mme Linkenheld.

À la première phrase de l'alinéa 20, substituer au mot :

« ou »

le mot :

« et ».

Amendement n° 868 présenté par M. Hanotin.

Après la première phrase de l'alinéa 24, insérer les deux phrases suivantes :

« L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité administrative des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu au I. Dans ce cas, le montant de l'astreinte, qui s'ajoute à celui du coût des mesures et travaux exécutés d'office, est recouvré dans les conditions prévues au I et garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541-1 et suivants du présent code. ».

Amendement n° 1056 rectifié présenté par M. Goldberg.

Après la première phrase de l'alinéa 24, insérer les trois phrases suivantes :

« L'application de l'astreinte ne fait pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité administrative des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu au I. Dans ce cas, le montant de l'astreinte, qui s'ajoute à celui du coût des mesures et des travaux exécutés d'office, est garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil. Les dispositions de l'article L. 541-1 et suivants du présent code sont applicables. ».

Amendement n° 747 présenté par M. Letchimy, Mme Orphé et Mme Bareigts.

Après la première phrase de l'alinéa 24, insérer les trois phrases suivantes :

« L'application de l'astreinte ne libère pas le maire de l'obligation de procéder d'office à l'exécution des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu au I pour mettre fin à l'exposition au risque d'incendie ou de panique des occupants ou des voisins. Dans ce cas, le montant de l'astreinte s'ajoute à celui du coût des mesures et travaux exécutés d'office. Il est recouvré comme en matière de contri-

butions directes et garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541-1 et suivants du présent code. ».

Amendement n° 749 présenté par M. Letchimy, Mme Orphé et Mme Bareigts.

Compléter l'alinéa 30 par les trois phrases suivantes :

« L'application de l'astreinte ne libère pas le maire de l'obligation de procéder d'office à l'exécution des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu au I pour mettre fin à l'exposition au risque d'incendie ou de panique des occupants ou des voisins. Dans ce cas, le montant de l'astreinte s'ajoute à celui du coût des mesures et travaux exécutés d'office. Il est recouvré comme en matière de contributions directes et garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541-1 et suivants du présent code. ».

Amendement n° 754 rectifié présenté par M. Letchimy, Mme Orphé et Mme Bareigts.

Après l'alinéa 31, insérer l'alinéa suivant :

« Lorsque l'arrêté de péril concerne tout ou partie des parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'astreinte est appliquée dans les conditions prévues au présent IV. ».

Amendements identiques :

Amendements n° 748 deuxième rectification présenté par M. Letchimy, Mme Orphé et Mme Bareigts et n° 1061 présenté par M. Goldberg et Mme Linkenheld.

Après l'alinéa 31, insérer l'alinéa suivant :

« Si les mesures prescrites concernent un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, l'arrêté appliquant l'astreinte est notifié au propriétaire de l'immeuble et à l'exploitant, lesquels sont alors solidairement tenus au paiement de l'astreinte. ».

Amendement n° 867 présenté par M. Hanotin.

Après l'alinéa 31, insérer l'alinéa suivant :

« L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité administrative des mesures et travaux prescrits par l'arrêté de péril. Dans ce cas, le montant de l'astreinte, qui s'ajoute à celui du coût des mesures et travaux exécutés d'office, est recouvré dans les conditions prévues à l'article L. 511-1 et garanti par les dispositions prévues à l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. ».

Amendement n° 758 rectifié présenté par M. Letchimy, Mme Orphé et Mme Bareigts.

Substituer aux alinéas 45 à 47 les cinq alinéas suivants :

« d) L'astreinte prévue à l'article L. 1331-29 du code de la santé publique et aux articles L. 123-3 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, lorsque les mesures ou travaux prescrits par ces arrêtés dont les modalités d'exécution ont fait l'objet d'un vote par l'assemblée générale n'ont pu être réalisés du fait de la défaillance dudit copropriétaire. ».

« 2° Après l'article 24-6, il est inséré un article 24-7 ainsi rédigé :

« Art. 24-7. – Lorsqu'en application de l'article L. 1331-29 du code de la santé publique et aux articles L. 123-3 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, une

astreinte applicable à chaque lot a été notifiée au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic par une autorité publique, le syndic en informe immédiatement les copropriétaires.

« Lorsque l'inexécution des travaux et mesures prescrits par l'arrêté de police administrative, résulte de la défaillance de certains copropriétaires, le syndic en informe l'autorité publique compétente en lui indiquant les démarches entreprises et en lui fournissant une attestation de défaillance. Sont réputés défaillants les copropriétaires qui après avoir été mis en demeure par le syndic n'ont pas répondu aux appels de fonds nécessaires à la réalisation des travaux dans le délai de quinze jours après la sommation de payer. Au vu de l'attestation de défaillance, l'autorité publique notifie le montant de l'astreinte aux copropriétaires défaillants et procède à sa liquidation et à son recouvrement comme il est prévu aux mêmes articles.

« Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas été en mesure de voter les modalités de réalisation des travaux prescrits par un des arrêtés de police administrative pris en application du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique ou des articles L. 123-3, L. 129-8 ou L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation, que le syndicat des copropriétaires est lui-même défaillant, chacun des copropriétaires est redevable du montant de l'astreinte correspondant à son lot de copropriété notifié par l'autorité publique compétente. ».

Amendement n° 1072 présenté par M. Goldberg.

Substituer à l'alinéa 47 les trois alinéas suivants :

« Art. 24-7. – Lorsqu'en application des articles L. 1331-29 du code de la santé publique, L. 123-3 ou L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, une astreinte applicable à chaque lot a été notifiée au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic par une autorité publique, le syndic en informe immédiatement les copropriétaires.

« Lorsque l'inexécution des travaux et mesures prescrits par l'arrêté de police administrative, résulte de la défaillance de certains copropriétaires, le syndic en informe l'autorité publique compétente en lui indiquant les démarches entreprises et en lui fournissant une attestation de défaillance. Sont réputés défaillants les copropriétaires qui, après avoir été mis en demeure par le syndic, n'ont pas répondu aux appels de fonds nécessaires à la réalisation des travaux dans le délai de quinze jours après la sommation de payer. Au vu de l'attestation de défaillance, l'autorité publique notifie le montant de l'astreinte aux copropriétaires défaillants et procède à sa liquidation et à son recouvrement comme il est prévu aux articles susmentionnés.

« Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas été en mesure de voter les modalités de réalisation des travaux prescrits par un des arrêtés de police administrative visé à l'article 24-6, que le syndicat des copropriétaires est lui-même défaillant, chacun des copropriétaires est redevable du montant de l'astreinte correspondant à son lot de copropriété notifié par l'autorité publique compétente. ».

Amendement n° 751 rectifié présenté par M. Letchimy, Mme Orphé et Mme Bareigts.

Compléter cet article par les sept alinéas suivants :

« VII. - Lorsqu'un arrêté d'insalubrité, pris en application de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique, un arrêté de péril, pris en application de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, ou un arrêté relatif

à la sécurité des équipements communs des immeubles à usage principal d'habitation pris en application de l'article L. 129-2 du même code, concerne les parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'arrêté précise que la non-exécution des mesures et travaux dans le délai prescrit expose les copropriétaires au paiement d'une astreinte exigible dans les conditions prévues ci-après.

« Si les mesures prescrites par l'un des arrêtés prévus à l'alinéa précédent n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, la mise en demeure d'y procéder, adressée par l'autorité publique compétente au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic, peut porter application d'une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par lot et par jour de retard à l'encontre des copropriétaires .

« À l'issue du délai fixé par la mise en demeure, si l'inexécution des travaux prescrits résulte de l'absence de décision du syndicat des copropriétaires, le montant de l'astreinte dû est notifié à chacun des copropriétaires et recouvré par l'autorité publique à l'encontre de chacun d'eux. L'astreinte court à compter de la mise en demeure adressée au syndicat des copropriétaires.

« Si, à l'issue du délai fixé par la mise en demeure, le syndic de la copropriété atteste que l'inexécution des travaux prescrits résulte de la défaillance de certains copropriétaires à avoir répondu aux appels de fonds nécessaires, votés par l'assemblée générale des copropriétaires, l'autorité publique notifie, par arrêté, le montant de l'astreinte due par chacun des copropriétaires défaillants, dont le montant court à compter de la mise en demeure adressée au syndic de la copropriété.

« L'astreinte exigible en application du présent article s'ajoute, le cas échéant, à celle qui peut être appliquée aux copropriétaires dont les parties privatives sont frappées d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.

« L'astreinte est liquidée et recouvrée comme il est précisé au III de l'article L. 1331-29 du code de la santé publique, au III de l'article L. 123-3 et au IV de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation.

« L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité publique des mesures et travaux prescrits par l'arrêté, ou de sa substitution aux seuls copropriétaires défaillants, en application des articles L. 1331-29 du code de la santé publique, de l'article L. 511-2 ou de l'article L. 129-2 du code de la construction et de l'habitation. Dans ces cas, le montant de l'astreinte s'ajoute à celui des créances résultant de l'exécution d'office ou de la substitution de l'autorité publique aux seuls copropriétaires défaillants. Il est recouvré comme en matière de contributions directes et est garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. »

Amendement n° 1109 présenté par M. Goldberg et Mme Linkenheld.

Compléter cet article par les sept alinéas suivants :

« Lorsqu'un arrêté d'insalubrité, pris en application de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique, un arrêté de péril, pris en application de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, ou un arrêté relatif à la sécurité des équipements communs des immeubles à usage principal d'habitation pris en application de l'article L. 129-2 du code de la construction et de l'habitation, concerne les parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557

du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'arrêté précise que la non-exécution des mesures et travaux dans le délai prescrit expose les copropriétaires au paiement d'une astreinte exigible dans les conditions prévues ci-après.

« Si les mesures prescrites par l'un des arrêtés prévus à l'alinéa précédent n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, la mise en demeure d'y procéder, adressée par l'autorité publique compétente au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic, peut porter application d'une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par lot et par jour de retard à l'encontre des copropriétaires.

« À l'issue du délai fixé par la mise en demeure, si l'inexécution des travaux prescrits résulte de l'absence de décision du syndicat des copropriétaires, le montant de l'astreinte est recouvré par l'autorité publique à l'encontre de chacun des copropriétaires. L'astreinte court à compter de la mise en demeure adressée au syndicat des copropriétaires.

« Si, à l'issue du délai fixé par la mise en demeure, le syndic de la copropriété atteste que l'inexécution des travaux prescrits résulte de la défaillance de certains copropriétaires à avoir répondu aux appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, l'autorité publique fixe, par arrêté, notifié aux copropriétaires défaillants, le montant de l'astreinte due par chacun d'eux, dont le montant court à compter de la mise en demeure adressée au syndic de la copropriété.

« L'astreinte exigible en application du présent article s'ajoute, le cas échéant, à celle qui peut être appliquée aux copropriétaires dont les parties privatives sont frappées d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.

« L'astreinte est liquidée et recouvrée comme il est précisé au III de l'article L. 1331-29 du code de la santé publique, au III de l'article L. 123-3 et au IV de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation.

« L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité publique des mesures et travaux prescrits par l'arrêté, ou de sa substitution aux seuls copropriétaires défaillants, en application des articles L. 1331-29 du code de la santé publique ou L. 511-2 et L. 129-2 du code de la construction et de l'habitation. Dans ces cas, le montant de l'astreinte s'ajoute à celui des créances résultant de l'exécution d'office ou de la substitution de l'autorité publique aux seuls copropriétaires défaillants. Il est recouvré comme en matière de contributions directes et est garanti par les dispositions prévues au 8^o de l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. ».

Après l'article 43

Amendement n° 1120 présenté par M. Goldberg et Mme Linkenheld.

Après l'article 43, insérer l'article suivant :

L'article L. 129-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par six alinéas ainsi rédigés :

« L'arrêté visé à l'article L. 129-1 précise que la non-exécution des mesures et travaux dans le délai fixé expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues au présent article.

« Si les mesures prescrites n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le maire peut également, sans attendre l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, appliquer par arrêté une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par

jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant. Son montant peut être progressif dans le temps et modulé dans des conditions fixées par voie réglementaire, tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

« L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des mesures prescrites. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.

« Le maire peut, lors de la liquidation du dernier terme échu, consentir une remise de son produit si les mesures ou travaux prescrits par l'arrêté ont été exécutés et si le redevable établit que le non-respect du délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations est exclusivement dû à des circonstances indépendantes de sa volonté.

« L'astreinte est recouvrée dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté. Dans le cas où l'arrêté a été pris par le président d'un établissement public de coopération intercommunale en application de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de l'établissement public concerné.

« À défaut pour le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire à son recouvrement et de le faire parvenir au représentant de l'État dans le département dans le mois qui suit la demande émanant de celui-ci, la créance est liquidée et recouvrée par l'État. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement sur les sommes perçues, 43 % des sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat. ».

Amendement n° 755 rectifié présenté par M. Letchimy, Mme Orphé et Mme Bareigts.

L'article L. 129-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par huit alinéas ainsi rédigés :

« L'arrêté visé à l'article L. 129-1 précise que la non-exécution des mesures et travaux dans le délai fixé expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues au présent article.

« Si les mesures prescrites n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le maire peut également, sans attendre l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, appliquer par arrêté une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant. Son montant peut être progressif dans le temps et modulé dans des conditions fixées par voie réglementaire, tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

« L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des mesures prescrites. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.

« Le maire peut, lors de la liquidation du dernier terme échu, consentir une remise de son produit si les mesures ou travaux prescrits par l'arrêté ont été exécutés et si le redevable établit que le non-respect du délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations est exclusivement dû à des circonstances indépendantes de sa volonté.

« L'astreinte est recouvrée dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est

implanté l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté. Dans le cas où l'arrêté a été pris par le président d'un établissement public de coopération intercommunale en application de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de l'établissement public concerné.

« À défaut pour le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire à son recouvrement et de le faire parvenir au représentant de l'État dans le département dans le mois qui suit la demande émanant de celui-ci, la créance est liquidée et recouvrée par l'État. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement sur les sommes perçues, 43 % des sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

« L'application de l'astreinte ne libère pas le maire de l'obligation de procéder d'office à l'exécution des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu au I de l'article L. 129-1 du présent code pour mettre fin à l'exposition au risque d'insécurité des occupants. Dans ce cas, le montant de l'astreinte s'ajoute à celui du coût des mesures et travaux exécutés d'office ; il est recouvré comme en matière de contributions directes et garanti par les dispositions prévues au 8^o de l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541-1 et suivants du présent code. »

« Lorsque l'arrêté visé à l'article L. 129-1 du présent code concerne un immeuble soumis à la loi n^o 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et que les mesures prescrites n'ont pas été réalisées dans le délai fixé, le maire peut appliquer une astreinte dans les conditions prévues à l'article L. 1331-29 du code de la santé publique et aux articles L. 123-3 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation. »

Amendement n^o 767 présenté par M. Letchimy, Mme Orphé et Mme Bareigts.

Après l'article L. 541-2 du code de la construction et de l'habitation est inséré un article L. 541-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 541-2-1.* - Lorsqu'un arrêté pris en application de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique ou des articles L. 123-3, L. 129-2 ou L. 511-2 du présent code concerne un immeuble en indivision, à compter de la notification qui a été adressée aux indivisaires par l'autorité administrative, ceux-ci sont solidairement tenus du paiement des sommes résultant des mesures exécutées d'office et des frais d'hébergement ou de relogement des occupants.

« Lorsque, faute d'avoir pu identifier la totalité des indivisaires et d'avoir été en mesure de notifier l'arrêté à chacun d'entre eux, la solidarité entre les indivisaires identifiés court à compter de la publication de l'arrêté au fichier immobilier ou au Livre foncier. »

Amendement n^o 1266 présenté par M. Jean-Christophe Lagarde, M. Benoit, M. de Courson, M. Demilly, M. Favennec, M. Folliot, M. Fritch, M. Gomes, M. Meyer Habib, M. Hillmeyer, M. Jégo, Mme Sonia Lagarde, M. Maurice Leroy, M. Morin, M. Pancher, M. Piron, M. Reynier, M. Richard, M. Rochebloine, M. Salles, M. Santini, M. Sauvadet, M. Tahuaitu, M. Tuaiwa, M. Vercamer, M. Philippe Vigier, M. Villain et M. Zumkeller.

I. – Après le 4^o de l'article 225-19 du code pénal, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 4^{o bis} La confiscation au profit de l'État de l'usufruit de tout ou partie de leurs biens, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction prévue à l'article 225-14, les personnes physiques coupables gardant la nue-propriété de leurs biens ; ».

II. – Après le 1^o du IV de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 1^{o bis} La confiscation au profit de l'État de l'usufruit de tout ou partie de leurs biens, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction, les personnes physiques coupables gardant la nue-propriété de leurs biens ; ».

III. – Après le 1^o du V de l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 1^{o bis} La confiscation au profit de l'État de l'usufruit de tout ou partie de leurs biens, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction, les personnes physiques coupables gardant la nue-propriété de leurs biens ; ».

IV. – Avant le 1^o du III de l'article L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 1^{o A} La confiscation au profit de l'État de l'usufruit de tout ou partie de leurs biens, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction, les personnes physiques coupables gardant la nue-propriété de leurs biens ; ».

Amendement n^o 753 deuxième rectification présenté par M. Letchimy, Mme Orphé et Mme Bareigts.

Le III de l'article L. 1331-29 du code de la santé publique est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque l'arrêté d'insalubrité concerne tout ou partie des parties communes d'un immeuble soumis à la loi n^o 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'astreinte est appliquée dans les conditions prévues au III. ».

Amendement n^o 759 présenté par M. Letchimy, Mme Orphé et Mme Bareigts.

Lorsqu'un arrêté d'insalubrité, pris en application de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique, un arrêté de péril, pris en application de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, un arrêté relatif à la sécurité des établissements recevant du public, pris en application de l'article L. 123-3 du même code, ou un arrêté relatif à la sécurité des équipements communs des immeubles à usage principal d'habitation pris en application de l'article L. 129-2 du même code, concerne un immeuble en indivision, l'arrêté, notifié à chacun des indivisaires, précise que la non-exécution des mesures et travaux dans le délai prescrit expose solidairement les indivisaires au paiement d'une astreinte exigible dans les conditions prévues respectivement au III de l'article L. 1331-29 du code de la santé publique, au III de l'article L. 123-3 et au IV de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation. Elle est liquidée et recouvrée comme il est précisé à ces mêmes articles.

Article 43 bis (nouveau)

Au premier alinéa de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, après le mot : « insalubrité », sont insérés les mots : « et l'habitat indigne ou dangereux ».

Article 44

- ① Lorsque les travaux prescrits par un arrêté concernant un local à usage principal d'habitation mis à disposition à titre gratuit ou onéreux, pris sur le fondement soit de l'article L. 1331–28 du code de la santé publique, soit des articles L. 511–2 ou L. 123–3 du code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction antérieure à la présente loi, n'ont ni été réalisés par le propriétaire dans le délai prévu par ledit arrêté, ni fait l'objet d'une exécution d'office, l'autorité auteur de l'arrêté peut mettre à nouveau en demeure la personne tenue de l'exécuter de réaliser dans le délai d'un mois les mesures et travaux prescrits par ledit arrêté. Dans ce cas, elle l'informe simultanément que la non-exécution des travaux dans ce délai l'expose au paiement d'une astreinte par jour de retard.
- ② En l'absence d'exécution des travaux prescrits par ledit arrêté à l'issue du délai fixé par la mise en demeure, l'autorité administrative peut fixer, par arrêté, une astreinte d'un montant maximal de 200 € par jour de retard à l'encontre de la personne défaillante tenue d'exécuter les mesures prescrites par l'arrêté. Le montant de l'astreinte est modulé dans des conditions fixées par voie réglementaire, tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.
- ③ L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté fixant l'astreinte et jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits.
- ④ L'astreinte est fixée, liquidée et recouvrée dans les conditions prévues, selon le cas, à l'article L. 1331–29 du code de la santé publique ou aux articles L. 123–3 ou L. 511–2 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction résultant de la présente loi.

Amendement n° 1124 présenté par M. Goldberg.

À la première phrase de l'alinéa 2, substituer au montant :

« 200 € »,

le montant :

« 1 000 € ».

Article 45

- ① Le titre IV du livre V du code de la construction et de l'habitation est complété par un chapitre III ainsi rédigé :
 - ② « CHAPITRE III
 - ③ « *Recouvrement auprès des propriétaires défaillants du coût des mesures et travaux d'office*
 - ④ « *Art. L. 543–1. – Afin de prendre en compte les coûts de maîtrise d'ouvrage et d'accompagnement social supportés par les services de l'État, des communes ou de leurs groupements à raison des travaux et mesures prescrits par les arrêtés, mises en demeure ou injonctions pris en application des articles L. 1311–4, L. 1331–24, L. 1331–26 et L. 1331–26–1, L. 1334–2, L. 1334–16 du code de la santé publique et L. 511–2 et L. 511–3, L. 123–3, L. 129–2, L. 129–3 et L. 129–4–1 du présent code, le recouvrement des dépenses engagées aux frais des*

propriétaires défaillants comporte, outre le montant des dépenses recouvrables prévues à ces mêmes articles, un montant forfaitaire de 8 % de ces dépenses. »

Amendement n° 1270 présenté par M. Piron.

À l'alinéa 4, après le mot :

« ouvrage »,

insérer les mots :

« , de maîtrise d'œuvre ».

Article 46

- ① I. – Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 542–2 est ainsi modifié :
- ③ a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention « I. – » ;
- ④ b) Après le mot : « locatifs », la fin du 2° est supprimée ;
- ⑤ c) Après le 2°, il est inséré un 3° ainsi rédigé :
- ⑥ « 3° Habitant un logement répondant à des conditions de peuplement fixées par voie réglementaire. » ;
- ⑦ d) Après le même 2°, sont insérés des II à VI ainsi rédigés :
- ⑧ « II. – Lorsque le logement ne satisfait pas aux caractéristiques imposées au 2° du I du présent article et que l'organisme payeur ou un organisme dûment habilité par ce dernier a constaté que le logement ne constitue donc pas un logement décent, au sens des deux premiers alinéas de l'article 6 de la loi n° 89–462 du 6 juillet 1989 précitée, l'allocation de logement n'est pas versée au locataire ou au propriétaire mais est conservée par l'organisme payeur pendant un délai maximal de dix-huit mois. L'organisme payeur notifie au propriétaire le procès-verbal constatant que le logement ne remplit pas les conditions requises pour être qualifié de logement décent et l'informe qu'il doit mettre celui-ci en conformité dans le délai maximal précité pour que l'allocation de logement conservée lui soit versée. Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables, diminué du montant des allocations de logement dont il aura été informé par l'organisme payeur, sans que cette diminution puisse fonder une action du bailleur à l'encontre du locataire pour obtenir la résiliation du bail.
- ⑨ « Pour l'application de l'article 20–1 de la loi n° 89–462 du 6 juillet 1989 précitée, l'information du bailleur, par l'organisme payeur, sur son obligation de mise en conformité du logement, dont le locataire est également destinataire, tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire dans le cas où ce dernier saisit la commission départementale de conciliation. Dès que le constat de mise en conformité du logement est établi par l'organisme payeur ou par un organisme dûment habilité par ce dernier, le montant de l'allocation de logement conservé par l'organisme payeur est versé au propriétaire.

- 10 « III. – Si le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques mentionnées au 2° du I du présent article à l'issue du délai de mise en conformité prévu au premier alinéa du II :
- 11 « 1° Le bénéfice de l'allocation de logement conservée jusqu'à cette date par l'organisme payeur au titre de la période durant laquelle il a été fait application du premier alinéa du II est définitivement perdu. Le propriétaire ne peut demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue correspondant au montant de l'allocation conservée ;
- 12 « 2° L'allocation de logement, le cas échéant recalculée dans le cas où un nouveau loyer est fixé par le juge, peut, à titre exceptionnel, dans des cas fixés par décret en vue de permettre l'achèvement d'une mise en conformité engagée, de prendre en compte l'action du locataire pour rendre son logement décent par la voie judiciaire ou de prévenir des difficultés de paiement du loyer ou de relogement du locataire, être maintenue par décision de l'organisme payeur et conservée par ce dernier pour une durée de six mois, renouvelable une fois. Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables, diminué du montant des allocations de logement dont il aura été informé par l'organisme payeur.
- 13 « Dès que le constat de mise en conformité du logement est établi, le montant de l'allocation de logement conservé par l'organisme payeur est versé au propriétaire. Si le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques mentionnées au 2° du I du présent article à l'issue de ce délai, le bénéfice de l'allocation de logement conservée par l'organisme payeur au titre de la période pendant laquelle il a été fait application du présent alinéa est définitivement perdu. Le propriétaire ne peut demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue correspondant au montant de l'allocation conservée.
- 14 « IV. – À chaque changement de locataire, s'il est de nouveau constaté que le logement n'est pas conforme aux caractéristiques mentionnées au 2° du I du présent article, l'allocation de logement n'est pas versée au nouveau locataire ou au propriétaire, mais est conservée par l'organisme payeur pour une durée de six mois, éventuellement prolongée par décision de cet organisme à titre exceptionnel dans les cas définis par le décret mentionné au 2° du III, pour une durée de six mois. Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables, diminué du montant des allocations de logement dont il aura été informé par l'organisme payeur.
- 15 « Dès que le constat de mise en conformité du logement est établi, il est procédé conformément au dernier alinéa du III.
- 16 « V. – Lorsque le montant de l'allocation de logement conservé par l'organisme payeur en application des II à IV est versé au propriétaire après que le constat de mise en conformité du logement a été établi, le propriétaire verse, le cas échéant, au locataire la part de l'allocation de logement conservée qui excède le montant du loyer et des charges récupérables.
- 17 « VI. – Outre les cas mentionnés aux II à IV, l'allocation de logement peut être accordée à titre dérogatoire et pendant une durée déterminée, dans des conditions fixées par décret. » ;
- 18 e) Au début du quatrième alinéa, est ajoutée la mention : « VII. – » ;
- 19 f) Au début du dernier alinéa, est ajoutée la mention : « VIII. – » ;
- 20 1° *bis (nouveau)* À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 542-6 et du dernier alinéa du II de l'article L. 553-4, après la référence : « au 2° », est insérée la référence : « du I » ;
- 21 2° L'article L. 831-3 est ainsi modifié :
- 22 a) La première phrase du premier alinéa est remplacée par un I ainsi rédigé :
- 23 « I. – Le versement de l'allocation de logement est soumis :
- 24 « 1° Aux dispositions des deux premiers alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, relatives à l'obligation pour le bailleur de remettre au locataire un logement décent présentant les caractéristiques correspondantes ;
- 25 « 2° À des conditions de peuplement définies par voie réglementaire. » ;
- 26 b) Les deux dernières phrases du premier alinéa sont supprimées ;
- 27 c) Après le premier alinéa, sont insérés des II à VI ainsi rédigés :
- 28 « II. – Lorsque le logement ne satisfait pas aux caractéristiques imposées au 1° du I et que l'organisme payeur ou un organisme dûment habilité par ce dernier a constaté que le logement ne constitue donc pas un logement décent au sens de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, l'allocation de logement n'est pas versée au locataire ou au propriétaire, mais est conservée par l'organisme payeur pendant un délai maximal d'un an. L'organisme payeur notifie au propriétaire le procès-verbal constatant que le logement ne remplit pas les conditions requises pour être qualifié de logement décent et l'informe qu'il doit mettre celui-ci en conformité dans le délai maximal d'un an précité pour que l'allocation de logement conservée lui soit versée. Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables, diminué du montant des allocations de logement dont il aura été informé par l'organisme payeur, sans que cette diminution puisse fonder une action du bailleur à l'encontre du locataire pour obtenir la résiliation du bail.
- 29 « Pour l'application de l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, l'information du bailleur, par l'organisme payeur, sur son obligation de mise en conformité du logement, dont le locataire est également destinataire, tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire dans le cas où ce dernier saisit la commission départementale de conciliation. Dès que le constat

de mise en conformité du logement est établi par l'organisme payeur ou par un organisme dûment habilité par ce dernier, le montant de l'allocation de logement conservé par l'organisme payeur est versé au propriétaire.

- 30 « III. – Si le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques mentionnées au 1^o du I du présent article à l'issue du délai de mise en conformité mentionné au premier alinéa du II :
- 31 « 1^o Le bénéfice de l'allocation de logement conservée par l'organisme payeur au titre de la période durant laquelle il a été fait application du premier alinéa du II est définitivement perdu. Le propriétaire ne peut demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue correspondant au montant de l'allocation conservée ;
- 32 « 2^o L'allocation de logement, le cas échéant recalculée dans le cas où un nouveau loyer est fixé par le juge, peut, à titre exceptionnel, dans des cas fixés par décret, en vue de permettre l'achèvement d'une mise en conformité engagée, de prendre en compte l'action du locataire pour rendre son logement décent par la voie judiciaire ou de prévenir des difficultés de paiement du loyer ou de relogement du locataire, être maintenue par décision de l'organisme payeur et conservée par ce dernier, pour une durée de six mois renouvelable une fois. Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables, diminué du montant des allocations de logement dont il aura été informé par l'organisme payeur.
- 33 « Dès que le constat de mise en conformité du logement est établi, le montant de l'allocation de logement conservé par l'organisme payeur est versé au propriétaire. Si le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques mentionnées au 1^o du I du présent article à l'issue de ce délai, le bénéfice de l'allocation de logement conservée par l'organisme payeur au titre de la période durant laquelle il a été fait application du 2^o du présent III est acquis à l'organisme payeur. Le propriétaire ne peut demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue correspondant au montant de l'allocation conservée.
- 34 « IV. – À chaque changement de locataire, s'il est de nouveau constaté que le logement n'est pas conforme aux caractéristiques mentionnées au 1^o du I, l'allocation de logement n'est pas versée au nouveau locataire ou au propriétaire mais est conservée par l'organisme payeur pour une durée de six mois, éventuellement prolongée par décision de cet organisme à titre exceptionnel dans les cas définis par le décret mentionné au 2^o du III, pour une durée de six mois. Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables, diminué du montant des allocations de logement dont il aura été informé par l'organisme payeur.
- 35 « Dès que le constat de mise en conformité du logement est établi par l'organisme payeur ou par un organisme dûment habilité par ce dernier, il est procédé conformément au dernier alinéa du III.
- 36 « V. – Lorsque le montant de l'allocation de logement conservé par l'organisme payeur en application des II à IV est versé au propriétaire après que le constat de mise en conformité du logement a été établi, le

propriétaire verse, le cas échéant, au locataire la part de l'allocation de logement conservée qui excède le montant du loyer et des charges récupérables.

- 37 « VI. – Outre les cas mentionnés aux II à IV, l'allocation de logement peut être accordée à titre dérogatoire et pendant une durée déterminée, dans des conditions fixées par décret. » ;
- 38 *d)* Au début du second alinéa, est ajoutée la mention : « VII. – » ;
- 39 3^o (*nouveau*) À la première phrase de l'avant-dernier alinéa des articles L. 831-7 et L. 835-2, la référence : « au premier alinéa » est remplacée par les références : « aux 1^o et 2^o du I ».
- 40 II. – À la fin du *a* du 3^o de l'article 10 de l'ordonnance n^o 2002-149 du 7 février 2002 relative à l'extension et la généralisation des prestations familiales et à la protection sociale dans la collectivité départementale de Mayotte, les mots : « de la deuxième et de la troisième phrases du troisième alinéa ainsi que du cinquième alinéa » sont remplacés par les mots : « des II à V et du second alinéa du VII ».
- 41 III. – Au premier alinéa du 2^o de l'article 42-1 de l'ordonnance n^o 2002-411 du 27 mars 2002 relative à la protection sanitaire et sociale à Mayotte, les mots : « La deuxième et la troisième phrase du premier alinéa » sont remplacés par les références : « Les II à V » et le mot : « remplacées » est remplacé par le mot : « remplacés ».

Amendement n^o 869 présenté par M. Hanotin.

Après la première phrase de l'alinéa 9, insérer la phrase suivante :

« L'information du locataire reproduit les dispositions de cet article et précise l'adresse de la commission départementale de conciliation. »

Amendement n^o 859 présenté par M. Hanotin.

Après l'alinéa 9, insérer l'alinéa suivant :

« Lorsque les travaux de mise en conformité ont été réalisés d'office par l'autorité administrative conformément aux dispositions de l'article L. 1331-30 du code de la santé publique, et qu'elle n'a pas recouvré les créances du propriétaire défaillant, l'autorité administrative en informe la Caisse d'allocations familiales et l'allocation de logement n'est pas versée au locataire ou au propriétaire mais est conservée par l'organisme payeur pendant un délai maximal de dix-huit mois. L'organisme payeur informe le propriétaire qu'il doit rembourser à l'autorité administrative l'argent des travaux d'office dans le délai maximal précité pour que l'allocation de logement conservée lui soit versée. Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables, diminué du montant des allocations de logement dont il aura été informé par l'organisme payeur, sans que cette diminution puisse fonder une action du bailleur à l'encontre du locataire pour obtenir la résiliation du bail. ».

Amendement n^o 870 présenté par M. Hanotin.

Après l'alinéa 9, insérer l'alinéa suivant :

« Lorsque les travaux de mise en conformité ont été réalisés d'office par l'autorité administrative conformément aux dispositions de l'article L. 1331-30 du code de la santé publique, et qu'elle n'a pas recouvré les créances du proprié-

taire défaillant, l'autorité administrative informe le locataire qu'il n'est plus redevable du loyer au propriétaire mais au Trésor public, tant que le propriétaire défaillant n'a pas remboursé sa dette à la collectivité. Les conditions de remboursement et les éventuelles pénalités sont fixées par décret. ».

Amendements identiques :

Amendements n° 797 présenté par M. Hanotin et n° 1126 présenté par M. Goldberg.

Après l'alinéa 9, insérer l'alinéa suivant :

« L'organisme payeur informe le bailleur des aides publiques existantes pour réaliser les travaux de mise en conformité du logement. ».

Amendement n° 1128 présenté par M. Goldberg.

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« IV. – Le présent article entre en vigueur le 1^{er} janvier 2015. ».

Après l'article 46

Amendement n° 1168 présenté par Mme Linkenheld.

Après l'article 46, insérer l'article suivant :

L'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé : « L'Agence nationale de l'habitat peut également participer au financement des travaux d'auto-réhabilitation accompagnée par des organismes agréés au titre de l'article L. 365-1. ».

Amendement n° 1156 présenté par Mme Linkenheld.

Le premier alinéa de l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme est complété par les mots : « , notamment les sociétés publiques locales d'aménagement ».

Amendement n° 871 présenté par M. Hanotin.

La loi n° 65-57 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :

1° Au premier alinéa de l'article 9, après le mot : « lot », sont insérés les mots : « à l'exclusion d'un changement de nature du lot par sa division en plusieurs habitations dont la décision revient au syndicat de copropriété qui s'exprime en assemblée générale à la majorité prévue à l'article 26 » ;

2° Après le c) de l'article 26, est inséré un c *bis*) ainsi rédigé :

« c *bis*) La transformation d'un lot privatif par la division de ce dernier en plusieurs habitations ; ».

Amendement n° 872 présenté par M. Hanotin.

L'article 14 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre est ainsi modifié :

1° Le deuxième alinéa est complété par les mots : « , d'une procédure de carence de copropriété en application de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation, d'une opération de restauration immobilière en application des articles L. 313-4 et suivants du code de l'urbanisme ou d'un plan de sauvegarde des copropriétés en application des articles L. 615-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation » ;

2° Au sixième alinéa, les mots : « ainsi qu'aux titulaires des baux commerciaux » sont remplacés par le mot : « occupants » ;
3° Après le sixième alinéa, est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires bailleurs ainsi qu'aux titulaires de baux commerciaux. Le montant de cette indemnité est calculé sur le prix évalué en l'état par le service des domaines, minoré d'une décote dont les modalités de calcul sont fixées par un décret en Conseil d'État sans que cette décote ne soit inférieure aux mesures prescrites et charges afférentes non réalisées par le vendeur. ».

Article 46 bis (nouveau)

① Après le deuxième alinéa de l'article L. 129-3 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

② « Lorsque l'évacuation a été ordonnée par le maire, le propriétaire est tenu d'assurer l'hébergement provisoire des occupants, dans les conditions prévues aux articles L. 521-1 et L. 521-3-1. L'article L. 521-3-2 est applicable. »

Article 46 ter (nouveau)

① L'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est complété par un IV ainsi rédigé :

② « IV. – Le coût estimatif des travaux et mesures prescrits par une mesure de police propre à assurer la sécurité ou la salubrité des locaux, notifiée au propriétaire, ou au syndicat des copropriétaires, et non réalisés au terme prévu par l'arrêté est déduit de l'estimation de la valeur d'un immeuble bâti. Lorsque les travaux et mesures prescrits concernent les parties communes d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, la part des travaux et mesures déduits pour chaque lot de copropriété est effectuée au prorata de la quote-part de parties communes affectés à chaque lot.

③ « Le montant de l'indemnité ne peut être réduit à la valeur du terrain nu. »

Article 46 quater (nouveau)

① L'article L. 411-1 du code des procédures civiles d'exécution est complété par une phrase ainsi rédigée :

② « Le présent article ne s'applique pas dès lors que l'évacuation d'un bien est fondée sur une interdiction d'habiter ou d'occuper les lieux. »

Article 46 quinquies (nouveau)

① Après l'article 25 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, il est inséré un article 25-1 A ainsi rédigé :

② « Art. 25-1 A. – Lorsqu'une demande d'un citoyen auprès de l'administration relève des prérogatives des maires au titre des articles L. 123-3 et L. 123-4, L. 129-1 à L. 129-6 et L. 511-1 à L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation ou des prérogatives du représentant de l'État dans le département définies aux articles L. 1331-22 à L. 1331-30 du code de la santé

publique, le déplacement d'un agent assermenté pour établir un constat doit intervenir dans un délai de trois mois à compter de la demande. »

Après l'article 46 *quinquies*

Amendement n° 283 deuxième rectification présenté par M. Carpentier, M. Braillard, M. Chalus, M. Charasse, Mme Dubie, M. Falorni, M. Giacobbi, Mme Girardin, M. Giraud, M. Krabal, M. Moignard, Mme Orliac, M. Robert, M. Saint-André et M. Tourret.

Après l'article 46 *quinquies*, insérer l'article suivant :

I. – Après l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés deux articles L. 111-6-1-1 et L. 111-6-1-2 ainsi rédigés :

« *Art. L. 111-6-1-1.* – La division en propriété ou en location d'un immeuble destiné à l'habitation ne peut être réalisée qu'après autorisation délivrée par le maire de la commune de situation de l'immeuble.

« Le maire refuse l'autorisation à chaque fois que la division contrevient aux dispositions de l'article L. 111-6-1.

« Le maire peut refuser ou soumettre à conditions la division par appartements d'un immeuble d'habitation susceptible de porter atteinte au droit à un logement décent, à la sécurité des occupants, à la salubrité publique ou de compromettre l'effectivité des règles d'un plan local d'urbanisme approuvé en matière d'affectation autorisée et de stationnement des véhicules.

« Lorsque les opérations de division définies au présent article requièrent une autorisation d'urbanisme, celle-ci tient lieu d'autorisation de division après que l'autorité compétente a recueilli l'accord du maire de la commune.

« Toutefois, lorsque l'aménagement intérieur d'un immeuble d'habitation ou d'une partie de celui-ci n'est pas connu lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme, l'autorisation d'urbanisme indique qu'une autorisation complémentaire au titre du présent article doit être obtenue en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée avant toute vente ou location. »

« *Art. L. 111-6-1-2.* – La demande de division prévue à l'article L. 111-6-1-1 est adressée au maire de la commune dans les formes fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

« Le maire notifie sa décision dans le mois de la réception de la demande. Le défaut de réponse dans le délai d'un mois vaut autorisation de division. »

II. – Le cinquième alinéa du même article L. 111-6-1 est complété par les mots : « ou sans l'autorisation préalable prévue à l'article L. 111-6-1-1. ».

Amendement n° 1311 présenté par Mme Linkenheld et M. Pupponi.

Après l'article 46 *quinquies*, insérer l'article suivant :

Après l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés deux articles L. 111-6-1-1 et L. 111-6-1-2 ainsi rédigés :

« *Art. L. 111-6-1-1.* – La division en propriété ou en jouissance d'un immeuble destiné à l'habitation ne peut être réalisée qu'après autorisation délivrée par le maire de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale de situation de l'immeuble.

« Le maire refuse l'autorisation à chaque fois que la division contrevient aux dispositions de l'article L. 111-6-1.

« Le maire peut refuser ou soumettre à conditions la division par appartements d'un immeuble d'habitation susceptible de porter atteinte, à la sécurité des occupants, à la salubrité publique ou de compromettre l'effectivité des règles du plan local d'urbanisme applicable.

« Lorsque les opérations de division définies au présent article requièrent une autorisation d'urbanisme, celle-ci tient lieu d'autorisation de division après que l'autorité compétente a recueilli l'accord du maire de la commune.

« Toutefois, lorsque l'aménagement intérieur d'un immeuble d'habitation ou d'une partie de celui-ci n'est pas connu lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme, l'autorisation d'urbanisme indique qu'une autorisation complémentaire au titre du présent article doit être obtenue en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée avant toute vente ou location. »

« *Art. L. 111-6-1-2.* – La demande de division prévue à l'article L. 111-6-1-1 est adressée au maire de la commune dans les formes fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

« Le maire notifie sa décision dans le mois de la réception de la demande. Le défaut de réponse dans le délai d'un mois vaut autorisation de division. »

Amendement n° 752 présenté par M. Carpentier, M. Braillard, M. Chalus, M. Charasse, Mme Dubie, M. Falorni, M. Giacobbi, Mme Girardin, M. Giraud, M. Krabal, M. Moignard, Mme Orliac, M. Robert, M. Saint-André et M. Tourret.

Après l'article 46 *quinquies*, insérer l'article suivant :

Après l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés deux articles L. 111-6-1-1 et L. 111-6-1-2 ainsi rédigés :

« *Art. L. 111-6-1-1.* – L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal, peut instituer, dans les zones présentant une forte proportion de logements dégradés, une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux d'habitation dans un logement existant, au regard des objectifs de résorption de l'habitat indécent et de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

« Le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, à défaut, le maire refuse l'autorisation à chaque fois que la division contrevient aux dispositions de l'article L. 111-6-1.

« Le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, à défaut, le maire peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation visée au premier alinéa, lorsque les locaux d'habitation créés sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants, à la salubrité publique et aux critères de décence.

« Lorsque les opérations de division définies au présent article requièrent une autorisation d'urbanisme, celle-ci tient lieu d'autorisation de division après que le maire a saisi pour avis le président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la délibération visée au premier alinéa a été prise par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

« *Art. L. 111-6-1-2.* – La demande d'autorisation prévue à l'article L. 111-6-1-1 est adressée au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, à défaut, au maire de la commune dans les formes fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

« Le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, à défaut, le maire notifie sa décision dans les quinze jours de la réception de la demande. Le défaut de réponse dans le délai de quinze jours vaut autorisation. »

Sous-amendement n° 1358 présenté par M. Pupponi.

À l'alinéa 2, supprimer les mots :

« , dans les zones présentant une forte proportion de logements dégradés, »

Sous-amendement n° 1363 rectifié présenté par Mme Linkenheld.

À l'alinéa 2, après le mot :

« dégradés »,

insérer les mots :

« ou dans une zone mentionnée au 3° du I de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme ».

Sous-amendement n° 1364 présenté par Mme Linkenheld.

Après le mot :

« publique »,

rédigé ainsi la fin de l'alinéa 4 :

« aux critères de décence et au plan local d'urbanisme ».

Sous-amendement n° 1391 présenté par M. Pupponi.

À l'alinéa 2, après le mot :

« dégradés »,

insérer les mots :

« , ou susceptibles, par leur composition et morphologie de voir se développer de tels logements, ».

Amendement n° 1306 rectifié présenté par M. Pupponi.

Après l'article 46 *quinquies*, insérer l'article suivant :

Après l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 111-6-1-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 111-6-1-1.* – La division par lot, en propriété ou en jouissance, d'une résidence, d'un appartement ou de tout immeuble à usage d'habitation, confère à celui-ci le statut d'habitat collectif. ».

Article 46 *sexies* (nouveau)

Le Gouvernement, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi, rend un rapport au Parlement sur la faisabilité technique et financière de la mise en place d'un fonds d'avance, via la Caisse des dépôts et consignations, mis à disposition des collectivités ou de leurs délégataires pour procéder aux travaux d'office.

Après l'article 46 *sexies*

Amendement n° 1211 rectifié présenté par M. Hanotin, M. Pupponi, M. Laurent, M. Borgel, Mme Maquet, M. Bies, Mme Tallard, Mme Massat, Mme Delga, M. Pellois, M. Potier, Mme Grelier, Mme Battistel, Mme Le Loch, Mme Sommaruga, Mme Erhel et les membres du groupe socialiste, républicain et citoyen .

Le titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est complété par un chapitre IV ainsi rédigé :

« Chapitre IV

« Autorisation préalable de mise en location

« *Art. L. 634 - 1.* – I – L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal, peut délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location, sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé. Ces zones sont délimitées au regard des objectifs de résorption de l'habitat indécemment et de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

« II. – La délibération mentionnée au I peut fixer, pour chacune des zones géographiques qu'elle délimite, les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à autorisation préalable. Elle précise la date d'entrée en vigueur du dispositif, qui ne peut être fixée dans un délai inférieur à six mois, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la déclaration ou de la demande d'autorisation.

« III. – La délibération mentionnée au I est transmise au représentant de l'État dans le département, qui la rend exécutoire par arrêté dans un délai de deux mois. En cas d'opposition du représentant de l'État dans le département, ce dernier transmet la délibération au ministre chargé du logement. Dans ce cas, la délibération ne devient exécutoire qu'après approbation par arrêté ministériel.

« Le silence du ministre dans un délai de quatre mois à compter de la transmission de la délibération du représentant de l'État vaut avis défavorable.

« *Art. L. 634-2.* – La délibération exécutoire est transmise à la caisse d'allocation familiale et à la caisse de mutualité sociale agricole.

« *Art. L. 634-3.* – La mise en location d'un logement situé dans les zones soumises à autorisation préalable de mise en location, est subordonnée à la délivrance d'une autorisation par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, par le maire de la commune.

« La décision de rejet de la demande d'autorisation préalable ne peut être motivée que par le non respect des exigences de décence du logement telles que définies par l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

« *Art. L. 634-4.* – La demande d'autorisation est effectuée auprès de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, de la commune au moyen d'un formulaire type. Elle peut être adressée par voie électronique si la délibération mentionnée au II de l'article L. 634-1 a prévu cette faculté. Pour les logements dont les contrats de location sont soumis à

l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, le dossier de diagnostic technique prévu à cet article est annexé à cette demande.

« Le dépôt de la demande d'autorisation donne lieu à la remise d'un récépissé.

« À défaut de notification d'une décision expresse dans un délai de quinze jours à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence gardé par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou le maire de la commune vaut autorisation préalable de mise en location.

« L'autorisation préalable de mise en location doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location.

« *Art. L. 634-5.* – Cette autorisation doit être jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou relocation.

« *Art. L. 634-6.* – La décision de refus d'une demande d'autorisation est transmise à la caisse d'allocation familiale, à la caisse de mutualité sociale agricole et aux services fiscaux.

« *Art. L. 634-7.* – Lorsqu'une personne met en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation prévue au présent chapitre auprès de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou à défaut de la commune, le représentant de l'État dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 5 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal de cette amende est porté à 15 000 €.

« Lorsqu'une personne met en location un logement en dépit d'une décision de rejet de sa demande d'autorisation préalable notifiée par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou à défaut le maire de la commune, le représentant de l'État dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 15 000 €.

« Le produit des amendes prévues au deux alinéas précédents est intégralement versé à l'Agence nationale de l'habitat.

« L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements.

« *Art. L. 634-8.* – Les modalités d'application de la présente section sont définies par décret en Conseil d'État. ».

Sous-amendement n° 1362 rectifié présenté par le Gouvernement.

Après l'alinéa 13, insérer l'alinéa suivant :

« La décision de rejet de la demande d'autorisation préalable de mise en location est motivée et précise notamment la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de décence telles que définies par l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. ».

Amendement n° 1301 rectifié présenté par Mme Linkenheld et M. Goldberg.

Le titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est complété par un chapitre IV ainsi rédigé :

« Chapitre IV

« Déclaration de mise en location

« *Art. L. 634 - 1.* – L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal, peut délimiter des zones de déclaration de mise en location, au regard des objectifs de résorption de l'habitat indécemment et de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

« II. – La délibération mentionnée au I peut fixer, pour chacune des zones géographiques qu'elle délimite, les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à déclaration. Elle précise la date d'entrée en vigueur du dispositif, qui ne peut être fixée dans un délai inférieur à six mois, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la déclaration.

« III. – La délibération mentionnée au I est transmise au représentant de l'État dans le département, qui la rend exécutoire par arrêté dans un délai de deux mois. En cas d'opposition du représentant de l'État dans le département, ce dernier transmet la délibération au ministre chargé du logement. Dans ce cas, la délibération ne devient exécutoire qu'après approbation par arrêté ministériel.

« Le silence du ministre dans un délai de quatre mois à compter de la transmission de la délibération du représentant de l'État vaut avis défavorable.

« *Art. L. 634-2.* – La délibération exécutoire est transmise à la caisse d'allocation familiale et à la caisse de mutualité sociale agricole.

« *Art. L. 634 - 3.* – Les personnes qui mettent en location un logement situé dans les zones soumises à déclaration de mise en location doivent le déclarer, au plus tard dans un délai de 15 jours suivant la conclusion du contrat de location, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, au maire de la commune.

« La déclaration est effectuée au moyen d'un formulaire type et peut être adressée par voie électronique si la délibération mentionnée à l'article précédent a prévu cette faculté. Pour les logements dont les contrats de location sont soumis à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le dossier de diagnostic technique prévu à cet article est annexé à la déclaration.

« Le dépôt de la déclaration donne lieu à la remise d'un récépissé, dont une copie est transmise pour information par le propriétaire au locataire.

« Cette déclaration doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location.

« *Art. L. 634 - 4.* – Lorsqu'une personne met en location un logement sans remplir les obligations de déclaration prescrites par le présent chapitre, le représentant de l'État dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 5 000 €; le produit en est intégralement versé à l'Agence nationale de l'habitat.

« L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés relatifs aux obligations de déclaration et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements.

« *Art. L. 634 - 5.* – Les modalités d'application du présent chapitre sont définies par décret en Conseil d'État. ».

Amendement n° 732 présenté par M. Letchimy, M. Aboubacar, Mme Bareigts, M. Jalton et Mme Orphé.

Au 3^e de l'article L. 1515-1 du code de la santé publique, la référence: « L. 1331-25 » est supprimée.

Amendement n° 795 présenté par M. Letchimy.

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié:

1^o Au III de l'article L. 156-3, après le mot: « réfection », sont insérés les mots: « la reconstruction »;

2^o Au II de l'article L. 156-4, après le mot: « réfection », sont insérés les mots: « la reconstruction ».

Amendement n° 712 présenté par M. Letchimy, M. Aboubacar, Mme Bareigts, M. Jalton et Mme Orphé.

Après le quatrième alinéa de l'article 6 de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer, il est inséré un alinéa ainsi rédigé:

« L'autorité administrative visée au premier alinéa est le représentant de l'État dans le département. Cette disposition ne fait pas obstacle aux pouvoirs du maire résultant de l'application de l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales. ».

Amendement n° 724 rectifié présenté par M. Letchimy, M. Aboubacar, Mme Bareigts, M. Jalton et Mme Orphé.

Après l'avant-dernier alinéa de l'article 6 de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer, il est inséré un alinéa ainsi rédigé:

« Les conditions de versement de l'aide financière font l'objet d'une convention entre l'autorité compétente et la personne bénéficiaire. ».

Avant l'article 47

Amendement n° 452 présenté par M. Tetart.

Avant l'article 47, insérer l'article suivant:

Les cinq derniers alinéas de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés:

« La somme correspondant au prélèvement défini selon les modalités du présent article est versée au fonds qui finance les remises sur quittance accordées aux locataires candidats ou en place du parc social dont les ressources sont insuffisantes pour leur permettre d'accéder ou de se maintenir dans leur logement.

« Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent article. ».

Amendement n° 1250 présenté par M. Piron, M. Favennec, M. Folliot, M. Fritch, M. Gomes, M. Meyer Habib, M. Hillmeyer, M. Jégo, M. Jean-Christophe Lagarde, Mme Sonia Lagarde, M. Maurice Leroy, M. Morin, M. Pancher, M. Reynier, M. Richard, M. Salles, M. Sauvadet, M. Tahuaitu, M. Tuaiwa et M. Villain.

Avant l'article 47, insérer l'article suivant:

Après le deuxième alinéa de l'article L. 441 du code de la construction et de l'habitation, est inséré un alinéa ainsi rédigé:

« Aucun demandeur de logement social ne peut se voir refuser l'attribution d'un logement social sur le seul motif de l'insuffisance de ses ressources. ».

Amendement n° 1309 présenté par M. Brottes.

Avant l'article 47, insérer l'article suivant:

Après la deuxième phrase du premier alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré une phrase ainsi rédigée: « Le niveau des ressources tient compte, le cas échéant, des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. ».

Amendement n° 430 présenté par M. Tetart.

Avant l'article 47, insérer l'article suivant:

L'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié:

I. – Au premier alinéa les mots: « d'au moins 20 % » sont supprimés.

II. – Après le premier alinéa, est inséré un alinéa ainsi rédigé:

« Le passage au taux plein sera assuré par un lissage sur trente six mois à compter de la promulgation de la loi. ».

Amendement n° 54 rectifié présenté par M. Tetart, M. Abad, M. Fasquelle, Mme Grommerch, Mme Pons et M. Le Ray.

Avant l'article 47, insérer l'article suivant:

Au premier alinéa de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation, les mots: « d'au moins 20 % » sont supprimés.

Amendement n° 800 présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse, M. Sansu et M. Serville.

Avant l'article 47, insérer l'article suivant:

Les articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 du code de la construction et de l'habitation sont abrogés.

Amendement n° 251 présenté par M. Apparou, M. Abad, M. Tetart, M. Martin, M. Philippe, Mme Fort, Mme Grosskost, M. Jacob, M. Berrios, M. Delatte, M. Mathis, M. Solère, M. Hetzel, M. Salen, M. Francina, Mme Genevard, Mme Dalloz, M. Chevrollier, Mme Pecresse et M. Daubresse.

Avant l'article 47, insérer l'article suivant:

Au premier alinéa du I de l'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, la référence: « 10 à » est remplacée par la référence: « 11, ».

Annexes

DÉPÔT D'UNE PROPOSITION DE LOI CONSTITUTIONNELLE

M. le président de l'Assemblée nationale a reçu, le 12 septembre 2013, de M. Philippe Gosselin, une proposition de loi constitutionnelle visant à rendre constitutionnel le principe d'indisponibilité du corps humain.

Cette proposition de loi constitutionnelle, n° 1354, est renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, en application de l'article 83 du règlement.

DÉPÔT D'UNE PROPOSITION DE RÉSOLUTION

M. le président de l'Assemblée nationale a reçu, le 12 septembre 2013, de M. Gaby Charroux, Mme Marie-George Buffet et plusieurs de leurs collègues, une proposition de résolution relative à un moratoire sur la mise en oeuvre des plans de prévention des risques technologiques issus de la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages et des lois subséquentes, déposée en application de l'article 136 du règlement.

Cette proposition de résolution a été déposée sous le n° 1355.

CONVOCAION DE LA CONFÉRENCE DES PRÉSIDENTS

La Conférence, constituée conformément à l'article 47 du Règlement, est convoquée pour le mardi 17 septembre 2013 à 10 heures dans les salons de la Présidence.

ORGANISME EXTRAPARLEMENTAIRE

CONSEIL NATIONAL DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

(3 postes à pourvoir : 3 suppléants)

Le Président de l'Assemblée nationale a désigné, le 12 septembre 2013, MM. Patrice Carvalho, M. Jacques Krabal et M. Bertrand Pancher, en qualité de suppléants.

TEXTES TRANSMIS EN APPLICATION DU PROTOCOLE SUR L'APPLICATION DES PRINCIPES DE SUBSIDIARITÉ ET DE PROPORTIONNALITÉ ANNEXÉ AU TRAITÉ SUR L'UNION EUROPÉENNE ET AU TRAITÉ SUR LE FONCTIONNEMENT DE L'UNION EUROPÉENNE

La Commission européenne a transmis, en application du protocole (n° 2) sur l'application des principes de subsidiarité et de proportionnalité, annexé au traité sur l'Union européenne et au traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, à Monsieur le Président de l'Assemblée nationale, le texte suivant :

Communication du 12 septembre 2013

Proposition de règlement du Parlement européen et du Conseil établissant des mesures relatives au marché unique européen des communications électroniques et visant à faire de l'Europe un continent connecté, et modifiant les directives 2002/20/CE, 2002/21/CE et 2002/22/CE ainsi que les règlements (CE) n° 1211/2009 et (UE) n° 531/2012 [COM(2013) 627 final].

