

# 132<sup>e</sup> séance

## ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ

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

*Texte adopté par la commission – n° 1670*

### CHAPITRE II

#### METTRE EN PLACE UNE GARANTIE UNIVERSELLE DES LOYERS

##### Article 8

- ① I. – Il est créé sous la dénomination de garantie universelle des loyers un dispositif ayant pour objet de couvrir, sous la forme d'un système d'aides, les bailleurs contre les risques d'impayés de loyer, afin de favoriser l'accès au logement et de prévenir les risques d'expulsion.
- ② Les impayés de loyer, au sens du présent article, s'entendent des loyers, des charges récupérables et de la contribution pour le partage des économies de charges demeurés impayés.
- ③ Au sens du présent article, la conclusion d'un contrat de location s'entend de sa conclusion initiale, de son renouvellement dans des conditions différentes ou de la conclusion d'un avenant.
- ④ A. – La garantie universelle des loyers s'applique aux contrats de location des catégories de logements suivantes :
- ⑤ 1° Logements constituant la résidence principale du preneur, tels que définis à l'article 2 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 ;
- ⑥ 2° Logements meublés constituant la résidence principale du preneur, tels que définis aux articles 25-3 et 25-4 de la même loi ;
- ⑦ 3° Logements à usage d'habitation principale qui sont loués ou gérés par un organisme de maîtrise d'ouvrage d'insertion ou un organisme qui exerce les activités d'intermédiation locative ou de gestion locative sociale mentionnés, respectivement, aux articles L.365-2 et L.365-4 du code de la construction et de l'habitation.
- ⑧ En sont exclus les contrats de location des logements relevant du service d'intérêt général défini à l'article L.411-2 du même code et appartenant ou étant gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à ce même article ou par les sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L.481-1 dudit code, ainsi que les contrats de location portant sur les logements appartenant ou étant gérés par ces mêmes organismes et sociétés, situés dans les départements et régions d'outre-mer et à Mayotte, et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État.
- ⑨ B (*nouveau*). – Les aides versées au titre de la garantie ne peuvent être accordées que lorsque les conditions suivantes sont satisfaites par le bailleur :
- ⑩ 1° Le bailleur n'a pas demandé le cautionnement mentionné à l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée ;
- ⑪ 2° Le bailleur n'a pas souscrit d'assurance pour les risques couverts par la garantie universelle des loyers ;
- ⑫ 3° Le logement satisfait aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la même loi ;
- ⑬ 4° Le bailleur ne loue pas le logement à l'un de ses ascendants ou descendants, ou à ceux de leur conjoint ou concubin ou de toute personne liée à elles par un contrat conclu en application de l'article 515-1 du code civil ;
- ⑭ 5° Le bailleur a enregistré son contrat de location auprès de l'agence mentionnée au II du présent article dans les conditions prévues au même II.
- ⑮ Toutefois, le 1° du présent B ne s'applique pas lorsque le locataire est étudiant ou apprenti.
- ⑯ Le bénéfice de la garantie est refusé lorsque, depuis moins de dix ans, le bailleur a obtenu par fraude le versement de l'aide ou proposé à la location un logement ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application de l'article L.511-1 du code de la construction et de l'habitation ou d'un arrêté d'insalubrité mentionné à l'article L.1331-28 du code de la santé publique, sauf s'il a réalisé les travaux permettant d'y remédier.
- ⑰ C (*nouveau*). – Le bénéfice de la garantie est subordonné au contrôle, par le bailleur, du respect des conditions suivantes par le locataire à la date de la conclusion du contrat de location :

- 18 1° Le locataire n'est pas redevable d'une dette créée ou augmentée depuis moins de deux ans vis-à-vis de l'agence mentionnée au II et supérieure à un seuil défini par décret, sauf si l'une des conditions suivantes est remplie :
- 19 a) Le locataire a signé un plan d'apurement de cette dette ;
- 20 b) Sa demande formée en application du premier alinéa du I de l'article L. 331-3 du code de la consommation a été déclarée recevable ;
- 21 c) Le locataire loue un logement loué ou géré par un organisme mentionné au IV *ter* du présent article ;
- 22 2° Le locataire n'a pas effectué de fausses déclarations pour la mise en œuvre de la garantie depuis moins de deux ans.
- 23 D (*nouveau*). – Le montant des aides versées au titre de la garantie est ainsi calculé :
- 24 1° Le montant est déterminé par référence au montant des impayés de loyer ;
- 25 2° L'aide est versée sous réserve d'un montant minimal d'impayés de loyers ouvrant droit à la garantie et dans la limite d'un plafond fixé par décret.
- 26 Dans les zones mentionnées au I de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, ce plafond est égal au loyer médian de référence mentionné au même article.
- 27 Le plafond de loyer est majoré lorsque le locataire est, à la date de conclusion du contrat de location, étudiant, apprenti, salarié titulaire d'un contrat autre qu'un contrat à durée indéterminée ou demandeur d'emploi. Dans les zones mentionnées au quatrième alinéa du présent D, ce plafond majoré ne peut être supérieur au loyer élevé mentionné au même article 17.
- 28 En outre, ce plafond est complété :
- 29 a) D'un montant représentatif des charges récupérables déterminé en fonction de la localisation du logement, de sa catégorie et de sa surface ;
- 30 b) De la contribution pour le partage des économies de charges, si elle s'applique au contrat de location ;
- 31 3° L'aide n'est accordée qu'à l'issue d'un délai de carence après la conclusion du contrat de location et pour une durée maximale fixée par voie réglementaire ;
- 32 4° Le montant de l'aide est réduit ou supprimé dans les cas suivants :
- 33 a) Le bailleur déclare tardivement les impayés de loyer ;
- 34 b) Le bailleur fait preuve de négligence dans l'exercice de ses droits ;
- 35 c) Le loyer représente plus de la moitié des ressources du locataire à la date de conclusion du contrat de location.
- 36 Toutefois, dans le cas prévu au c, la réduction ou la suppression de l'aide ne s'applique pas dans les cas suivants :
- 37 – le locataire est étudiant ou apprenti, à la date de conclusion du contrat de location, et dispose du cautionnement mentionné à l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée ;
- 38 – le logement est loué ou géré par un organisme mentionné au IV *ter* du présent article.
- 39 5° Une franchise, dont les modalités sont fixées par voie réglementaire, est appliquée.
- 40 Cette franchise ne peut pas être appliquée lorsque le logement est loué ou géré par un organisme mentionné au IV *ter* ou lorsque, à la date de la conclusion du contrat de location, le locataire est étudiant, apprenti ou salarié titulaire d'un contrat autre qu'un contrat à durée indéterminée ou demandeur d'emploi.
- 41 E (*nouveau*). – Les aides octroyées au titre de la garantie ouvrent droit à un recours subrogatoire contre le locataire et, le cas échéant, contre la personne qui s'est portée caution.
- 42 Toutefois, l'agence mentionnée au II peut exercer ses droits à l'encontre du locataire par préférence aux droits du bailleur existant au jour de l'octroi de l'aide.
- 43 Le recouvrement des créances au profit de l'agence est effectué par le Trésor public comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.
- 44 F (*nouveau*). – Les actions contentieuses introduites par le bailleur en raison du non-paiement du loyer, des charges récupérables ou de la contribution pour le partage des économies de charges ne peuvent être rejetées du seul fait que le bailleur a perçu une aide en application du présent article.
- 45 G (*nouveau*). – Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent I, sauf le montant minimal, les plafonds de loyer et plafond majoré, la franchise, la durée d'indemnisation et le délai de carence mentionnés au D, qui sont fixés par décret. Il définit, notamment, les conditions et délais de déclaration à respecter pour le bénéfice de la garantie, ainsi que les conditions de versement de l'aide.
- 46 II. – Il est créé, sous la forme d'un établissement public administratif de l'État, une agence de la garantie universelle des loyers.
- 47 A. – L'agence de la garantie universelle des loyers est chargée de mettre en place et d'administrer la garantie prévue au I, directement ou par l'intermédiaire des organismes mentionnés au IV *bis*, et de contrôler sa mise en œuvre ainsi que l'activité desdits organismes.
- 48 L'agence peut également, à titre complémentaire, mettre en place un dispositif d'aide au profit des bailleurs pour les frais contentieux et pour les dégradations locatives des logements loués ou gérés par les organismes mentionnés au IV *ter*.

- 49 L'agence agréée les organismes mentionnés aux IV *bis* et IV *ter* pour l'application de la garantie universelle des loyers.
- 50 L'agence peut gérer, directement ou par l'intermédiaire des organismes mentionnés au IV *bis*, au nom et pour le compte des personnes concernées, les aides aux bailleurs que des personnes publiques ou personnes morales de droit privé apportent sur leur budget propre.
- 51 Pour l'exercice des attributions mentionnées aux troisième et quatrième alinéas du présent A, l'agence conclut des conventions avec les organismes et personnes en cause.
- 52 L'agence peut également mener toute étude ou action ayant pour objet de sécuriser les relations entre bailleurs et locataires ou d'améliorer la gestion et le traitement des impayés de loyers et l'accompagnement des locataires en impayés.
- 53 B. – L'agence est administrée par un conseil d'administration composé de cinq représentants de l'État, de deux représentants de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement mentionnée à l'article L. 313-17 du code de la construction et de l'habitation et de deux personnalités qualifiées nommées en raison de leur compétence en matière de logement.
- 54 Le président du conseil d'administration est nommé par décret, pris sur le rapport du ministre chargé du logement.
- 55 Un comité d'orientation est chargé de faire toute proposition utile afin d'améliorer la gestion de la garantie universelle des loyers.
- 56 C (*nouveau*). – Pour l'accomplissement de sa mission, l'agence de la garantie universelle des loyers peut disposer des ressources suivantes :
- 57 1° Les contributions et subventions de l'État et de ses établissements publics, de l'Union européenne, ainsi que de toute autre personne morale publique ou privée ;
- 58 2° Les recettes fiscales affectées par la loi ;
- 59 3° Les contributions de la participation des employeurs à l'effort de construction ;
- 60 4° Le produit issu du remboursement des aides octroyées au titre de la garantie ;
- 61 5° Les sommes correspondant aux aides accordées par d'autres personnes morales qui lui sont versées en application des conventions mentionnées au A ;
- 62 6° Les emprunts et le produit des placements financiers qu'elle est autorisée à faire ;
- 63 7° Le produit des dons et legs ;
- 64 8° Les recettes accessoires, notamment la rémunération des services rendus aux tiers, dans des conditions fixées par le conseil d'administration ;
- 65 9° Toutes les ressources dont elle peut disposer en vertu des lois et règlements.
- 66 D (*nouveau*). – Les bailleurs déclarent auprès de l'agence de la garantie universelle des loyers la conclusion des contrats de location entrant dans le champ d'application du A du I, dans un délai fixé par décret. Cette déclaration peut s'effectuer de façon dématérialisée.
- 67 E. (*nouveau*). – L'agence peut prononcer des sanctions à l'encontre des bailleurs ayant sollicité ou obtenu un versement par fraude et à l'encontre des locataires en cas de fausse déclaration.
- 68 L'agence peut prononcer les sanctions suivantes, après avoir mis en œuvre la procédure prévue à l'article 24 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations :
- 69 1° Une sanction pécuniaire, qui ne peut excéder, pour les bailleurs, un montant équivalent à deux ans de loyer et, pour les locataires, un montant de 20 000 €. Ces sanctions sont recouvrées au profit de l'agence comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine ;
- 70 2° L'interdiction de bénéficier de la garantie universelle locative pendant une durée maximale de dix ans pour les bailleurs, de deux ans pour les locataires.
- 71 Un comité des sanctions prononce les sanctions mentionnées aux 1° et 2°. Ce comité est composé :
- 72 a) D'un magistrat de l'ordre administratif, désigné par le vice-président du Conseil d'État ;
- 73 b) D'un magistrat de l'ordre judiciaire, désigné par le premier président de la Cour de cassation ;
- 74 c) De trois membres désignés en raison de leur compétence en matière de logement par le ministre chargé du logement ;
- 75 d) D'un représentant des organisations représentatives au plan national des consommateurs œuvrant dans le domaine du logement, désigné par le ministre chargé du logement ;
- 76 e) D'un représentant des organisations représentatives au plan national des bailleurs ou des gestionnaires, désigné par le ministre chargé du logement.
- 77 F (*nouveau*). – L'agence peut communiquer aux organismes payeurs de prestations familiales, aux départements et à la commission mentionnée à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement les données relatives aux impayés de loyers et aux locataires en situation d'impayés, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État.
- 78 Les organismes chargés du paiement de l'allocation de logement communiquent à l'agence, à sa demande, un récapitulatif des versements des allocations de logement entre les mains des locataires et des bailleurs.
- 79 G (*nouveau*). – Un décret en Conseil d'État définit les modalités de gestion et de fonctionnement de l'agence.
- 80 III et IV. – (Supprimés)

- 81) IV *bis*. – Des organismes, dénommés « centres de gestion agréés », sont agréés par l'agence de la garantie universelle des loyers avec pour mission de vérifier le respect des conditions exigées pour bénéficier de la garantie universelle des loyers, d'assister les bailleurs dans leurs démarches auprès de l'agence de la garantie universelle des loyers et, le cas échéant, de s'assurer du versement en tiers payant au bailleur des allocations de logement du locataire dès le premier impayé de loyer, de mettre en œuvre un plan de traitement social des impayés de loyer et d'accompagner, s'il y a lieu, les locataires dans la recherche d'un autre logement.
- 82) Ces organismes, sont soumis au respect d'un cahier des charges fixé par décret qui définit les services mis en œuvre pour le compte de l'agence de la garantie universelle des loyers.
- 83) Pour le financement de leurs missions, ces organismes perçoivent un financement de l'agence mentionnée au II. Ils peuvent également percevoir des sommes acquittées par les bailleurs, dans des conditions fixées par décret.
- 84) IV *ter* (nouveau). – Pour pouvoir bénéficier du régime d'indemnisation spécifique pour les logements qu'ils louent ou gèrent, les organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale ainsi que les organismes qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage d'insertion agréés dans les conditions prévues, respectivement, aux articles L. 365-4 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation doivent obtenir un agrément de l'agence mentionnée au II du présent article.
- 85) V. – (Non modifié)
- 86) VI (nouveau). – Après le cinquième alinéa de l'article 22-1 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, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 87) « Le cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur s'étend également au remboursement des aides versées au bailleur en application de l'article 8 de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. »
- 88) VII (nouveau). – Le présent article s'applique aux contrats de location conclus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.
- 89) À compter de cette même date, les parties peuvent rendre applicable le présent article, par voie d'avenant, aux contrats de location en cours.
- 90) Le bénéfice de la garantie pour les logements déjà occupés par le locataire est soumis à un délai de carence qui ne peut être inférieur à six mois.
- 91) L'agence mentionnée au II est créée à une date fixée par décret, et au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2015.
- 92) VIII (nouveau). – Dans un délai de trois ans à compter de la date mentionnée au premier alinéa du VII, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation de la garantie universelle des loyers.

**Amendement n° 64** présenté par M. Tetart, M. Jacob, M. Abad, M. Aboud, M. Accoyer, M. Albarello, Mme Ameline, M. Ginesta, 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. Bussereau, M. Carré, M. Carrez, M. Censi, M. Chartier, M. Chatel, M. Cherpion, M. Chevrollier, M. Chrétien, M. Christ, 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. Devedjian, M. Dhucq, Mme Dion, M. Door, M. Dord, M. Douillet, 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. Gandolfscheit, M. Gaymard, Mme Genevard, M. Guy Geoffroy, M. Gérard, M. Gest, M. Gibbes, M. Gilard, 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. 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, Mme Le Callennec, 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. Lurton, 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 Péresse, M. Pélissard, M. Perrut, M. Philippe, M. Poisson, Mme Poletti, M. Poniatowski, Mme Pons, M. Priou, M. Quentin, M. Reiss, M. Reitzer, 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.

Supprimer cet article.

**Amendement n° 208** présenté par M. Piron, M. Benoit, M. Reynier, M. Sauvadet, M. Tuaiva, M. Borloo, M. de Courson, M. Demilly, M. Folliot, M. Meyer Habib, M. Jégo, Mme Sonia Lagarde, M. Pancher, M. Santini, M. Vercamer et M. Zumkeller.

I - Au début de l'alinéa 1, insérer les mots :

« À titre expérimental, dans plusieurs territoires comprenant un nombre limité de territoires de typologie suffisamment diversifiée et représentative définie par décret, ».

II – En conséquence, après le même alinéa, insérer l'alinéa suivant :

« Un décret fixe les conditions de l'expérimentation de la garantie universelle des loyers prévue à l'alinéa précédent. L'entrée en vigueur de cette expérimentation est fixée au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2015. Un rapport d'évaluation est remis au Parlement par l'Agence de la garantie universelle des loyers d'ici le 1<sup>er</sup> janvier 2016. ».

**Amendement n° 661** présenté par M. Goldberg.

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

« 6° Le contrat de location est établi par écrit, respecte le contrat-type prévu à l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, et stipule que ce contrat peut faire l'objet de la déclaration prévue au D du II du présent article, ainsi que les droits et obligations qui en découlent. ».

**Amendement n° 644** présenté par M. Goldberg.

I. – À l'alinéa 16, après le mot :

« aide »,

insérer les mots :

« , lorsque, depuis moins de dix ans, il a été mis en demeure de faire cesser la mise à disposition aux fins d'habitation de locaux impropres à l'habitation en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ».

II. – En conséquence, au même alinéa, après le mot :

« ou »,

insérer le mot :

« a ».

**Amendement n° 743** présenté par M. Goldberg.

À l'alinéa 16, substituer à la référence :

« de l'article L. 511-1 »

les références :

« des articles L. 511-1 ou L. 511-3 ».

**Amendement n° 744** présenté par M. Goldberg.

À l'alinéa 16, substituer aux mots :

« à l'article »

les mots :

« aux articles L. 1331-26-1 ou ».

**Amendement n° 745** présenté par M. Goldberg.

À la fin de l'alinéa 16, substituer aux mots :

« s'il a réalisé les travaux permettant d'y remédier »

les mots :

« lorsque l'autorité responsable a prononcé la mainlevée de l'arrêté ».

**Amendement n° 77** présenté par M. Tetart, M. Jacob, M. Abad, M. Aboud, M. Accoyer, M. Albarello, Mme Ameline, M. Ginesta, 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. Bussereau, M. Carré, M. Carrez, M. Censi, M. Chartier, M. Chatel, M. Cherpion, M. Chevrollier, M. Apparu, 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. Devedjian, M. Dhuicq, Mme Dion, M. Door, M. Dord, M. Douillet, 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. Gaymard, Mme Genevard, M. Guy Geoffroy, M. Gérard, M. Gest, M. Gibbes, M. Gilard, 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, Mme Le Callennec, 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. Lurton, 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. Moyné-Bressand, M. Myard, Mme Nachury, M. Nicolin, M. Ollier, Mme Péresse, M. Pélissard, M. Perrut, M. Philippe, M. Poisson, Mme Poletti, M. Poniatowski, Mme Pons, M. Priou, M. Quentin, M. Reiss, M. Reitzer, M. Reynès, M. Riestter, M. Robinet, Mme Rohfritsch, M. Saddinger, 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.

À l'alinéa 17, supprimer les mots :

« contrôle, par le bailleur, du ».

**Amendement n° 136 rectifié** présenté par M. Tardy.

Supprimer les alinéas 33 et 34.

**Amendement n° 402** présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse et M. Sansu.

Compléter l'alinéa 44 par la phrase suivante :

« Ces actions ne peuvent être introduites pendant toute la durée du bénéfice de la garantie universelle des loyers. ».

**Amendement n° 398** présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse et M. Sansu.

Après l'alinéa 44, insérer les deux alinéas suivants :

« F *bis*. – Lorsqu'elle estime qu'elle doit octroyer au bailleur une aide au titre de la garantie universelle des loyers, l'agence met le locataire en mesure de présenter des observations écrites et l'informe du sens qu'elle entend donner à sa décision, des considérations de fait et de droit qui la motivent, et de sa possibilité de consulter le dossier.

« La décision motivée de l'agence est notifiée au bailleur et au locataire. ».

**Amendement n° 78** présenté par M. Tetart, M. Jacob, M. Abad, M. Aboud, M. Accoyer, M. Albarello, Mme Ameline, M. Ginesta, 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. Bussereau, M. Carré, M. Carrez, M. Censi, M. Chartier, M. Chatel, M. Cherpion, M. Chevrollier, M. Apparu, 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. Devedjian, M. Dhucq, Mme Dion, M. Door, M. Dord, M. Douillet, 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. 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, Mme Le Callennec, 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. Lurton, 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 Péresse, M. Pélassard, M. Perrut, M. Philippe, M. Poisson, Mme Poletti, M. Ponia-towski, 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.

Après la référence :

« I »,

supprimer la fin de l'alinéa 45.

**Amendement n° 507** présenté par le Gouvernement.

Substituer aux alinéas 53 et 54 les neuf alinéas suivants :

« B. – L'agence est administrée par un conseil d'adminis-tration composé de quatre collègues :

« 1° Un collège de représentants de l'État ;

« 2° Un collège de représentants d'organisations syndicales et patronales membres de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement mentionnée à l'article L. 313-17 du code de la construction et de l'habitation ;

« 3° Un collège de parlementaires ;

« 4° Un collège de personnalités qualifiées.

« Le nombre de voix attribuées à chacun des membres du conseil d'administration est précisé par décret. Le premier collège détient la moitié des voix délibératives au sein du conseil d'administration.

« Le président du conseil d'administration est nommé par décret, pris sur le rapport du ministre chargé du logement, parmi les membres du quatrième collège.

« Le vice-président est désigné par le second collège en son sein.

« L'agence est dirigée par un directeur général. ».

**Amendement n° 642** présenté par M. Goldberg.

Rédiger ainsi le début de la première phrase de l'alinéa 66 :

« Pour bénéficier des aides mentionnées au I, les ... (*le reste sans changement*) ».

**Amendement n° 643** présenté par M. Goldberg.

Compléter l'alinéa 66 par la phrase suivante :

« Les locataires sont informés de cette déclaration, selon des modalités fixées par décret. ».

**Amendement n° 79** présenté par M. Tetart, M. Jacob, M. Abad, M. Aboud, M. Accoyer, M. Albarello, Mme Ameline, M. Ginesta, 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. Bussereau, M. Carré, M. Carrez, M. Censi, M. Chartier, M. Chatel, M. Cherpion, M. Chevrollier, M. Apparu, 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. Devedjian, M. Dhucq, Mme Dion, M. Door, M. Dord, M. Douillet, 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. 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, Mme Le Callennec, 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. Lurton, 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 Péresse, M. Pélassard, M. Perrut, M. Philippe, M. Poisson, Mme Poletti, M. Ponia-towski, 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.

Après le mot :

« excéder »,

rédiger ainsi la fin de la première phrase de l'alinéa 69 :

« un montant fixé par décret, identique pour le bailleur et le locataire. ».

**Amendement n° 80** présenté par M. Tetart, M. Jacob, M. Abad, M. Aboud, M. Accoyer, M. Albarello, Mme Ameline, M. Ginesta, 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. Bussereau, M. Carré, M. Carrez, M. Censi, M. Chartier, M. Chatel, M. Cherpion, M. Chevrollier, M. Apparu, 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. Devedjian, M. Dhuicq, Mme Dion, M. Door, M. Dord, M. Douillet, 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. Gaymard, Mme Genevard, M. Guy Geoffroy, M. Gérard, M. Gest, M. Gibbes, M. Gilard, 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, Mme Le Callennec, 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. Lurton, 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 Péresse, M. Pélissard, M. Perrut, M. Philippe, 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, 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.

Après l'avant-dernière occurrence du mot :

« de »,

rédigé ainsi la fin de l'alinéa 70 :

« deux ans pour les bailleurs et pour les locataires ».

**Amendement n° 399** présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse et M. Sansu.

À l'alinéa 81, après le mot :

« organismes »,

insérer les mots :

« à but non lucratif ».

**Amendement n° 81** présenté par M. Tetart, M. Jacob, M. Abad, M. Aboud, M. Accoyer, M. Albarello, Mme Ameline, M. Ginesta, 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. Bussereau, M. Carré, M. Carrez, M. Censi, M. Chartier, M. Chatel, M. Cherpion, M. Chevrollier, M. Apparu, 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. Devedjian, M. Dhuicq, Mme Dion, M. Door, M. Dord, M. Douillet, 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. Gaymard, Mme Genevard, M. Guy Geoffroy, M. Gérard, M. Gest, M. Gibbes, M. Gilard, 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, Mme Le Callennec, 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. Lurton, 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 Péresse, M. Pélissard, M. Perrut, M. Philippe, 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.

Supprimer la seconde phrase de l'alinéa 83.

**Amendement n° 137** présenté par M. Tardy.

À l'alinéa 92, substituer au mot :

« trois »

le mot :

« deux ».

**Amendement n° 731** présenté par M. Gagnaire.

Compléter cet article par les deux alinéas suivants :

« IX.— Le cinquième alinéa de l'article 22-1 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 ainsi rédigé :

« La personne qui se porte caution fait précéder sa signature de la mention manuscrite lu et approuvé. ».

## CHAPITRE III

RENFORCER LA FORMATION, LA  
DÉONTOLOGIE ET LE CONTRÔLE DES  
PROFESSIONS DE L'IMMOBILIER

## Article 9

- ① I. – Le titre I<sup>er</sup> 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 est ainsi modifié :
- ② 1° L'article 1<sup>er</sup> est ainsi modifié :
- ③ *aa) (nouveau)* Au 1°, après le mot : « vente, », sont insérés les mots : « la recherche, » ;
- ④ *a)* Au 4°, après le mot : « immobilières », sont insérés les mots : « ou de sociétés d'habitat participatif » ;
- ⑤ *a bis) (nouveau)* Le 7° est complété par les mots : « ainsi qu'à la vente de fonds de commerce » ;
- ⑥ *b)* Il est ajouté un 9° ainsi rédigé :
- ⑦ « 9° L'exercice des fonctions de syndic de copropriété dans le cadre de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. » ;
- ⑧ 2° L'article 1<sup>er</sup>-1 est ainsi modifié :
- ⑨ *a)* Au début, sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑩ « Pour l'application de la présente loi :
- ⑪ « 1° Est considérée comme relevant de l'activité de gestion immobilière la location ou la sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé, d'immeubles bâtis ou non bâtis lorsqu'elle constitue l'accessoire d'un mandat de gestion ; »
- ⑫ *b)* Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « 2° » ;
- ⑬ 3° L'article 3 est ainsi modifié :
- ⑭ *a)* Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ⑮ – les mots : « par le préfet » sont remplacés par les mots : « , pour une durée et selon des modalités fixées par décret en Conseil d'État, par le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou par le président de la chambre de commerce et d'industrie départementale d'Île-de-France » ;
- ⑯ – est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- ⑰ « Lorsque le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou de la chambre départementale d'Île-de-France exerce une activité mentionnée à l'article 1<sup>er</sup>, la carte est délivrée par le vice-président, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État. » ;
- ⑱ *b)* Le 2° est ainsi modifié :
- ⑲ – après le mot : « dernier », sont insérés les mots : « , y compris les sommes versées au fonds pour travaux mentionné à l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis » ;
- ⑳ – après le mot : « valeur », sont insérés les mots : « à l'exception des activités mentionnées aux 6° et 9° de l'article 1<sup>er</sup> » ;
- ㉑ – sont ajoutées deux phrases ainsi rédigées :
- ㉒ « Seuls les garants financiers ayant mis en place des procédures de contrôle internes, au moyen d'un référentiel et de modèles de suivi des risques, sont habilités à délivrer la garantie financière. Un décret en Conseil d'État définit les procédures et les conditions dans lesquelles les garants exercent leurs missions de contrôle sur les fonds qu'ils garantissent en application du présent article ; »
- ㉓ 4° Après l'article 3, il est inséré un article 3-1 ainsi rédigé :
- ㉔ « *Art. 3-1.* – Les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup>, au dernier alinéa de l'article 3 et à l'article 4 sont, à l'exception de celles mentionnées à l'article 8-1, soumises à une obligation de formation continue. Leur carte professionnelle ne peut être renouvelée si elles ne justifient pas avoir rempli cette obligation.
- ㉕ « Un décret détermine la nature et la durée des activités susceptibles d'être validées au titre de l'obligation de formation continue, les modalités selon lesquelles elle s'accomplit, celles de son contrôle et celles de sa justification en cas de renouvellement de la carte professionnelle. » ;
- ㉖ 5° L'article 4 est ainsi modifié :
- ㉗ *a)* À la première phrase du premier alinéa, après le mot : « justifie », sont insérés les mots : « d'une compétence professionnelle, » ;
- ㉘ *b)* Le deuxième alinéa est ainsi modifié :
- ㉙ – après la première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée :
- ㉚ « Ces personnes doivent contracter une assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État. » ;
- ㉛ – les deux dernières phrases sont supprimées ;
- ㉜ *c)* Le dernier alinéa est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :
- ㉝ « Ces personnes ne peuvent pas :
- ㉞ « 1° Recevoir ou détenir, directement ou indirectement, des sommes d'argent, des biens, des effets ou des valeurs ou en disposer à l'occasion des activités mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la présente loi ;



- 35 « 2° Donner des consultations juridiques ni rédiger des actes sous seing privé, à l'exception de mandats conclus au profit du titulaire de la carte professionnelle mentionnée à l'article 3 ;
- 36 « 3° Assurer la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau.
- 37 « Les personnes qui, à la date d'entrée en vigueur de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, disposent de l'habilitation mentionnée au premier alinéa sont réputées justifier de la compétence professionnelle mentionnée au présent article. » ;
- 38 6° L'article 4-1 est ainsi rédigé :
- 39 « *Art. 4-1.* – Les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> sont tenues d'informer leurs clients, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État, des liens de nature capitalistique direct ou juridique qu'elles ont ou que les personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 3 et à l'article 4 ont avec des établissements bancaires, des sociétés financières, ou des entreprises susceptibles d'intervenir au profit de leurs cocontractants dans l'exercice des opérations mentionnées à l'article 1<sup>er</sup>. » ;
- 40 7° À l'article 5, après les mots : « d'argent », sont insérés les mots : « ne constituant ni une rémunération, ni des honoraires » ;
- 41 8° Le I de l'article 6 est ainsi modifié :
- 42 a) Après le quatrième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- 43 « Les moyens employés par ces personnes et, le cas échéant, par le réseau auquel elles appartiennent pour diffuser auprès du public les annonces commerciales afférentes aux opérations mentionnées au 1° du même article 1<sup>er</sup>. »
- 44 « En outre, lorsqu'une convention comporte une clause d'exclusivité, elle précise les actions que le mandataire s'engage à réaliser pour exécuter la prestation qui lui a été confiée ainsi que les modalités selon lesquelles il rend compte au mandant des actions effectuées pour son compte, selon une périodicité déterminée par les parties. » ;
- 45 a bis) Au sixième alinéa, les mots : « de commissions » sont remplacés par les mots : « d'honoraires » ;
- 46 b) L'avant-dernier alinéa est ainsi modifié :
- 47 – les mots : « une commission sera due » sont remplacés par les mots : « des honoraires sont dus » ;
- 48 – est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- 49 « La somme versée par le mandant en application de cette clause ne peut excéder un montant fixé par décret en Conseil d'État. » ;
- 50 c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- 51 « La convention conclue entre la personne qui se livre à l'activité mentionnée au 7° de l'article 1<sup>er</sup> et le propriétaire du bien inscrit sur la liste ou le fichier, ou le titulaire de droits sur ce bien, comporte une clause d'exclusivité d'une durée limitée aux termes de laquelle ce dernier s'engage, d'une part, à ne pas confier la location ou la vente de son bien à une autre personne exerçant une activité mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> et, d'autre part, à ne pas publier d'annonce par voie de presse. » ;
- 52 8° bis Le II du même article 6 est ainsi modifié :
- 53 a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- 54 – à la seconde phrase, après le mot : « recherché », sont insérés les mots : « l'ensemble des obligations professionnelles qui incombent au professionnel mentionné au présent alinéa, » ;
- 55 – est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- 56 « Elle précise également les conditions de remboursement de tout ou partie de la rémunération lorsque la prestation fournie au client n'est pas conforme à la nature promise dans ladite convention. » ;
- 57 b) Après le même premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 58 « Les conditions et les modalités d'application de la mesure de remboursement partiel ou total prévue au premier alinéa du présent II sont définies par décret. » ;
- 59 9° Après l'article 6, sont insérés des articles 6-1 et 6-2 ainsi rédigés :
- 60 « *Art. 6-1.* – Toute publicité effectuée par une personne mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> et relative aux opérations prévues au 1° de ce même article mentionne, quel que soit le support utilisé, le montant toutes taxes comprises de ses honoraires, exprimé, pour ce qui concerne les opérations de vente, en pourcentage du prix, lorsqu'ils sont à la charge du locataire ou de l'acquéreur.
- 61 « *Art. 6-2.* – Toute publicité relative à des opérations mentionnées au 1° de l'article 1<sup>er</sup> et proposées par une personne habilitée par un titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier, et non salariée, mentionne que cette personne exerce sous le statut d'agent commercial. » ;
- 62 10° L'article 7 est complété par trois alinéas ainsi rédigés :
- 63 « Lorsque le mandant n'agit pas dans le cadre de ses activités professionnelles :
- 64 « 1° Les modalités de non-reconduction des contrats définies aux deux premiers alinéas de l'article L. 136-1 du code de la consommation sont mentionnées de manière lisible et visible dans les conventions prévues au premier alinéa du I de l'article 6 de la présente loi ;
- 65 « 2° Lorsque ces conventions portent sur des opérations mentionnées aux 1° et 4° de l'article 1<sup>er</sup> de la présente loi et qu'elles comportent une clause d'exclusivité, elles mentionnent en caractères très apparents les dispositions du deuxième alinéa de l'article 78 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application 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 fonds

de commerce, exception faite des mandats portant sur les opérations exclues par les troisième à sixième alinéas de ce même article. » ;

66 « 11<sup>o</sup> À la première phrase de l'article 8-1, le mot : « préfet » est remplacé par les mots : « président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou de la chambre départementale d'Île-de-France, » ;

67 12<sup>o</sup> Il est ajouté un article 8-3 ainsi rédigé :

68 « Art. 8-3. – I. – La commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières mentionnée à l'article 13-6 de la présente loi transmet à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation toute information relative à des infractions ou manquements mentionnés à l'article L. 141-1 du code de la consommation susceptibles d'être imputables à des personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la présente loi.

69 « II. – Les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la présente loi sont soumises à des contrôles menés par l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, conformément à l'article L. 141-1 du code de la consommation. »

70 II. – Après le titre II de la même loi, il est inséré un titre II *bis* ainsi rédigé :

71 « TITRE II *BIS*

72 « DE L'ENCADREMENT ET DU CONTRÔLE DES ACTIVITÉS DE TRANSACTION ET DE GESTION IMMOBILIÈRES

73 « CHAPITRE I<sup>ER</sup>

74 « DU CONSEIL NATIONAL DE LA TRANSACTION ET DE LA GESTION IMMOBILIÈRES

75 « Art. 13-1. – Il est créé un Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières dont la mission est de veiller au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement des opérations mentionnées à l'article 1<sup>er</sup>.

76 « Le conseil propose au ministre de la justice, garde des Sceaux et aux ministres chargés de la consommation et du logement :

77 « 1<sup>o</sup> Les règles constituant le code de déontologie applicable aux personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> ;

78 « 2<sup>o</sup> La nature de l'obligation d'aptitude professionnelle définie au 1<sup>o</sup> de l'article 3 ;

79 « 3<sup>o</sup> La nature de l'obligation de compétence professionnelle définie à l'article 4 ;

80 « 4<sup>o</sup> La nature et les modalités selon lesquelles s'accomplit la formation continue mentionnée à l'article 3-1 ;

81 « 5<sup>o</sup> Les représentants des personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> qui siègent dans la commission de contrôle mentionnée à l'article 13-5.

82 « Le conseil est consulté pour avis sur l'ensemble des textes législatifs ou réglementaires relatifs à l'exercice des activités mentionnées à l'article 1<sup>er</sup>.

83 « L'assemblée des chambres françaises de commerce et d'industrie établit et tient à jour un fichier des personnes titulaires de la carte professionnelle mentionnée à l'article 3, selon des modalités définies par décret pris après consultation du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières.

84 « Le conseil établit chaque année un rapport de ses missions.

85 « Le conseil est composé majoritairement de représentants des personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup>. Ceux-ci sont choisis, en veillant à assurer la représentativité de la profession, sur proposition d'un syndicat professionnel ou d'une union de syndicats professionnels, au sens des articles L. 2133-1 et L. 2133-2 du code du travail, représentatifs des personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup>.

86 « Le conseil comprend également des consommateurs choisis parmi les associations de défense des consommateurs œuvrant dans le domaine du logement, agréées en application de l'article L. 411-1 du code de la consommation.

87 « Assistent de droit aux réunions du conseil les représentants du ministre de la justice, garde des Sceaux et des ministres chargés du logement et de la consommation.

88 « La composition, les modalités de constitution et de fonctionnement du conseil ainsi que ses autres missions sont fixées par décret.

89 « CHAPITRE II

90 « DU CONTRÔLE DES ACTIVITÉS DE TRANSACTION ET DE GESTION IMMOBILIÈRES

91 « Art. 13-2. – Sous réserve des dispositions leur imposant la divulgation de certaines informations, les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> respectent la confidentialité des données dont elles ont connaissance dans l'exercice de leurs activités. Ce principe ne fait pas obstacle à la communication aux copropriétaires de tout élément nécessaire au bon fonctionnement du syndicat.

92 « Art. 13-3. – (Supprimé)

93 « CHAPITRE III

94 « DE LA DISCIPLINE DES PERSONNES EXERÇANT DE MANIÈRE HABITUELLE DES ACTIVITÉS DE TRANSACTION ET DE GESTION IMMOBILIÈRES

95 « Art. 13-4. – Tout manquement aux lois, aux règlements et aux obligations fixées par le code de déontologie mentionné à l'article 13-1 ou toute négligence grave, commis par une personne mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> dans l'exercice de ses activités, l'expose à des poursuites disciplinaires.

- 96 « La cessation des activités des personnes mentionnées au premier alinéa ne fait pas obstacle aux poursuites disciplinaires pour des faits commis pendant l'exercice de leurs fonctions.
- 97 « L'action disciplinaire se prescrit par cinq ans à compter de la commission des faits.
- 98 « *Art. 13-5.* – Il est créé une ou plusieurs commissions de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières, qui connaissent de l'action disciplinaire exercée à raison de faits commis dans leur ressort par les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup>.
- 99 « *Art. 13-6.* – La commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières comprend :
- 100 « 1<sup>o</sup> Le représentant de l'État dans la région dans laquelle se trouve le siège de la commission, qui en assure la présidence, ou son représentant ;
- 101 « 2<sup>o</sup> Un magistrat de l'ordre judiciaire ;
- 102 « 3<sup>o</sup> Des représentants de l'État ;
- 103 « 4<sup>o</sup> Un membre d'une profession juridique ou judiciaire qualifié dans le domaine de l'immobilier ;
- 104 « 5<sup>o</sup> Des personnes ayant cessé d'exercer les activités mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> ;
- 105 « 6<sup>o</sup> Le président ou, si celui-ci exerce une activité mentionnée à l'article 1<sup>er</sup>, le vice-président de la chambre de commerce et d'industrie de région dans laquelle se trouve le siège de la commission ;
- 106 « 7<sup>o</sup> Des personnes représentant les cocontractants des personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> dans l'exercice des opérations citées au même article.
- 107 « La composition et les modalités de constitution, de saisine et de fonctionnement de la commission sont fixées par décret en Conseil d'État.
- 108 « *Art. 13-7.* – La commission statue par décision motivée, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État. Avant toute décision, la commission informe la personne mise en cause de la sanction envisagée à son encontre, en lui indiquant qu'elle peut prendre connaissance des pièces du dossier et se faire assister par le conseil de son choix et en l'invitant à présenter, dans le délai de soixante jours, ses observations écrites ou orales.
- 109 « *Art. 13-8.* – Les sanctions disciplinaires sont, compte tenu de la gravité des faits reprochés :
- 110 « 1<sup>o</sup> L'avertissement ;
- 111 « 2<sup>o</sup> Le blâme ;
- 112 « 3<sup>o</sup> L'interdiction temporaire d'exercer tout ou partie des activités mentionnées à l'article 1<sup>er</sup>, pour une durée n'excédant pas trois ans ;
- 113 « 4<sup>o</sup> L'interdiction définitive d'exercer tout ou partie des activités mentionnées au même article 1<sup>er</sup>.
- 114 « En cas d'urgence, et à titre conservatoire, le président de la commission peut prononcer la suspension provisoire de l'exercice de tout ou partie des activités d'une personne mentionnée audit article 1<sup>er</sup>. Le président en informe sans délai la commission. Cette mesure peut être ordonnée pour une durée qui ne peut excéder un mois, sauf prolongation décidée par la commission pour une durée qui ne peut excéder trois mois. La suspension ne peut être prononcée sans que les griefs aient été communiqués à la personne, qu'elle ait été mise à même de prendre connaissance du dossier et qu'elle ait été entendue ou dûment appelée par le président de la commission.
- 115 « L'interdiction temporaire et l'interdiction définitive peuvent être assorties du sursis. Si, dans le délai de cinq ans à compter du prononcé de la sanction disciplinaire, la personne sanctionnée a commis une infraction ou une faute ayant entraîné le prononcé d'une nouvelle sanction disciplinaire, celle-ci entraîne, sauf décision motivée de la part de la commission mentionnée à l'article 13-5, l'exécution de la première peine sans confusion possible avec la seconde.
- 116 « L'avertissement, le blâme et l'interdiction temporaire peuvent être assortis de la sanction complémentaire de l'interdiction d'être membre de la commission de contrôle pendant dix ans au plus.
- 117 « L'avertissement et le blâme peuvent être accompagnés, pendant un délai d'un an, de mesures de contrôle et de formation soumettant la personne sanctionnée à des obligations particulières fixées dans la décision de la commission. Ces mesures peuvent également être prescrites par la commission lorsque la personne ayant fait l'objet d'une interdiction temporaire reprend ses fonctions. Le coût de ces mesures est supporté par la personne sanctionnée, qui ne peut le mettre à la charge de son mandant.
- 118 « Lorsqu'elle prononce une sanction disciplinaire, la commission peut décider de mettre à la charge de la personne sanctionnée tout ou partie des frais occasionnés par l'action disciplinaire.
- 119 « La commission communique ses décisions devenues définitives à la chambre de commerce et d'industrie de région et à la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou à la chambre départementale d'Île-de-France ayant délivré la carte professionnelle de l'intéressé ou auprès de laquelle la déclaration préalable d'activité prévue à l'article 8-1 a été effectuée.
- 120 « Elle peut publier ses décisions dans les journaux ou supports qu'elle détermine. Les frais de publication sont à la charge de la personne sanctionnée.
- 121 « *Art. 13-9.* – Les décisions de la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières et de son président sont susceptibles de recours de pleine juridiction devant la juridiction administrative.
- 122 « *Art. 13-10.* – La commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières crée et tient à jour un répertoire des personnes sanctionnées, avec l'indication des sanctions devenues définitives.

- 123 « Les modalités et le fonctionnement du répertoire sont déterminés par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés. »
- 124 III. – Le titre III de la même loi est ainsi modifié :
- 125 1° L'intitulé est complété par les mots : « et administratives » ;
- 126 2° Après le *a* de l'article 14, il est inséré un *a* bis ainsi rédigé :
- 127 « *a* bis) De se livrer ou prêter son concours, d'une manière habituelle, même à titre accessoire, à des opérations mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> en méconnaissance d'une interdiction définitive ou temporaire d'exercer, prononcée en application de l'article 13-7 et devenue définitive ; »
- 128 3° Après l'article 17, sont insérés des articles 17-1 et 17-2 ainsi rédigés :
- 129 « *Art. 17-1.* – Est sanctionné par une amende administrative, prononcée par l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, dont le montant ne peut excéder 15 000 € pour une personne physique et 75 000 € pour une personne morale, selon les modalités et la procédure prévues au VI de l'article L. 141-1 du code de la consommation, le fait, pour une personne mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la présente loi et exerçant l'activité mentionnée au 1<sup>o</sup> de ce même article, de mettre en location un logement constituant un habitat indigne au sens de l'article 1<sup>er</sup>-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ou un logement frappé d'un arrêté de péril assorti d'une interdiction d'habiter prévu aux articles L. 511-1, L. 511-1-1 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation. Le représentant de l'État dans le département ou le maire transmet à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, à sa demande, les mesures de police arrêtées permettant de caractériser l'infraction.
- 130 « *Art. 17-2 (nouveau).* – Est puni de la peine d'amende prévue au 5<sup>o</sup> de l'article 131-13 du code pénal le fait, pour une personne mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la présente loi, d'effectuer une publicité en violation de l'article 6-1.
- 131 « Est puni de la même peine d'amende le fait, pour un agent commercial, d'effectuer une publicité en violation de l'article 6-2. »
- 132 IV. – (Supprimé)
- 133 *IV bis* et *IV ter.* – (Non modifiés)
- 134 V. – (Non modifié) Le I du présent article ne s'applique qu'aux contrats conclus à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi.
- 135 *V bis (nouveau).* – Le *a* du 3<sup>o</sup> du I du présent article entre en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'État, et au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2015.
- 136 VI. – (Non modifié) Les 7<sup>o</sup> et 8<sup>o</sup> du I du présent article entrent en vigueur le premier jour du quatrième mois suivant celui de la promulgation de la présente loi.

137 VII et VIII. – (Supprimés)

**Amendement n° 676** présenté par M. Goldberg.

À l'alinéa 5, substituer aux mots :

« ainsi qu' »

le mot :

« ou ».

**Amendement n° 33** présenté par M. Huet, M. Audibert Troin, M. Mariani, M. Morel-A-L'Huissier, Mme Schmid, M. Straumann, M. Perrut, M. Gorges, M. Le Mèner, Mme Dalloz, M. Hetzel, M. Decool, M. Gandolfi-Scheit et Mme Le Callennec.

Après l'alinéa 11, insérer les deux alinéas suivants :

« Une agence immobilière ne peut accepter de gérer la mise en location de logements en mauvais état qui ne permettraient pas au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement, pour lesquels le propriétaire n'aurait pas l'intention d'effectuer les travaux.

« Toute agence immobilière qui ne respecte pas cette condition doit s'acquitter d'une amende de 45 000 €. »

**Amendement n° 174** présenté par M. Tetart, M. Abad, M. Tardy, M. Straumann et Mme Louwagie.

Substituer à l'alinéa 20 l'alinéa suivant :

« – après ce même mot, la fin de l'alinéa est supprimée ».

**Amendement n° 645** présenté par M. Goldberg.

À la fin de l'alinéa 20, substituer aux mots :

« à l'exception des activités mentionnées aux 6<sup>o</sup> et 9<sup>o</sup> de l'article 1<sup>er</sup> »

les mots :

« pour les activités mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> à l'exception de celles mentionnées aux 6<sup>o</sup> et 9<sup>o</sup> ».

**Amendement n° 403** présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse et M. Sansu.

Supprimer les alinéas 21 et 22.

**Amendement n° 503** présenté par M. Piron, M. Benoit, M. Reynier, M. Sauvadet et M. Tuaiva.

À l'alinéa 39, supprimer les mots :

« ou que les personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 3 et à l'article 4 ont ».

**Amendement n° 547** présenté par M. de Rugy, Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, M. Baupin, Mme Bonneton, M. Cavard, M. Coronado, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas.

Au début de l'alinéa 51, insérer les mots :

« Quelle que soit sa durée, ».

**Amendement n° 548** présenté par M. de Rugy, Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, M. Baupin, Mme Bonneton, M. Cavard, M. Coronado, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas.

Après l'alinéa 51, insérer l'alinéa suivant :

« La durée minimale fixée par l'arrêté préfectoral prévu à l'alinéa précédent tient compte des caractéristiques du marché immobilier du département concerné. ».

**Amendement n° 646** présenté par M. Goldberg.

Après l'alinéa 61, insérer l'alinéa suivant :

« Cette obligation de mentionner le statut d'agent commercial est étendue au mandat de vente ou de recherche et à tous les documents d'une transaction immobilière à laquelle la personne habilitée mentionnée au premier alinéa participe. ».

**Amendement n° 450** présenté par le Gouvernement.

Compléter l'alinéa 77 par les mots :

« dont le contenu est fixé par décret ».

**Amendement n° 677** présenté par M. Goldberg.

À la fin de l'alinéa 84, substituer aux mots :

« de ses missions »

les mots :

« d'activité ».

**Amendement n° 4** présenté par M. Tetart, M. Straumann, M. Abad, M. Tardy, Mme Lacroute et Mme Louwagie.

À la première phrase de l'alinéa 85, substituer au mot :

« majoritairement »

les mots :

« à moitié ».

**Amendement n° 5** présenté par M. Tetart, M. Straumann, M. Abad, M. Tardy, Mme Lacroute et Mme Louwagie.

Après la deuxième occurrence du mot :

« des »,

rédiger ainsi la fin de l'alinéa 86 :

« cocontractants choisis parmi les associations de défense des consommateurs agréées en application de l'article L.411-1 du code de la consommation œuvrant dans le domaine du logement ou des associations de locataires ou de copropriétaires siégeant dans une commission nationale et nommés par arrêté ministériel. ».

**Amendement n° 678** présenté par M. Goldberg.

À l'alinéa 88, supprimer les mots :

« ainsi que ses autres missions ».

**Amendement n° 659** présenté par M. Goldberg.

Compléter l'alinéa 131 par les mots :

« ainsi que le fait de ne pas respecter l'obligation de mentionner le statut d'agent commercial prévue au même article ».

## CHAPITRE IV

### AMÉLIORER LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS

#### Section 1

Traiter les impayés le plus en amont possible

#### Article 10 A (Non modifié)

Au premier alinéa de l'article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution, la date : « 15 mars » est remplacée par la date : « 31 mars ».

**Amendement n° 404** présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse et M. Sansu.

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« II. – Le second alinéa du même article est supprimé. »

**Amendement n° 405** présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse et M. Sansu.

Compléter cet article par les deux alinéas suivants :

« II. – Le second alinéa du même article est ainsi rédigé :

« Toutefois, le juge peut supprimer le bénéfice du sursis prévu par les dispositions du premier alinéa lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait. ».

**Amendement n° 361** présenté par M. Brottes.

Compléter cet article par les six alinéas suivants :

« II. – Le troisième alinéa de l'article L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié :

« 1° La première phrase est ainsi modifiée :

« a) Après la première occurrence du mot : « gaz », sont insérés les mots : « et les distributeurs d'eau » ;

« b) Les mots : « ou de gaz » sont remplacés par les mots : « de gaz et d'eau » ;

« 2° Après la deuxième phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée : « En dehors de cette période, les distributeurs d'eau ne peuvent procéder, dans une résidence principale, à l'interruption de la fourniture d'eau aux personnes mentionnées au premier alinéa et bénéficiant ou ayant bénéficié, dans les douze derniers mois, d'une décision favorable d'attribution d'une aide du fonds de solidarité pour le logement » ;

« 3° La dernière phrase est supprimée. ».

#### Article 10 B

① Après l'article L. 226-4-1 du code pénal, il est inséré un article L. 226-4-2 ainsi rédigé :

② « Art. L. 226-4-2. – Le fait de faire quitter les lieux par la contrainte un tiers d'un lieu habité sans avoir obtenu le concours de l'État dans les conditions prévues à l'article L. 153-1 du code des procédures

civiles d'exécution, à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende. »

**Amendement n° 679** présenté par M. Goldberg.

À l'alinéa 2, substituer aux mots :

« faire quitter les lieux par la contrainte un tiers d'un lieu habité »

les mots :

« forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite ».

### Article 10

- ① I. – (*Non modifié*) L'article 24 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 septembre 1986 est ainsi modifié :
- ② 1° Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ③ 2° Après le premier alinéa, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :
- ④ « Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent article et des trois premiers alinéas de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement, dont l'adresse de saisine est précisée.
- ⑤ « Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de sa signification au locataire. À défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou des intérêts de retard.
- ⑥ « Le représentant de l'État dans le département fixe, par arrêté, le montant et l'ancienneté de la dette au delà desquels les commandements de payer, délivrés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 pour le compte d'un bailleur personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, sont signalés par l'huissier de justice à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Ce signalement est fait dès lors que l'un des deux seuils est atteint, par simple lettre reprenant les éléments essentiels du commandement. Il peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret.
- ⑦ « L'arrêté mentionné à l'avant-dernier alinéa du présent I est pris après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées ainsi que de la chambre départementale des huissiers de justice. Les modalités de détermination du montant et de l'ancienneté de la dette au delà desquels les commandements sont signalés sont fixées par décret en Conseil d'État.
- ⑧ « II. – À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, les bailleurs personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième

degré inclus ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Cette saisine est réputée constituée lorsque persiste une situation d'impayés, préalablement signalée dans les conditions réglementaires aux organismes payeurs des aides au logement en vue d'assurer le maintien du versement des aides mentionnées à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation et aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale. Cette saisine peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret. » ;

- ⑨ 3° Le deuxième alinéa est ainsi modifié :
- ⑩ a) Au début, est ajoutée la mention : « III. – » ;
- ⑪ b) À la première phrase, les mots : « , en tant que de besoin, les organismes dont relèvent les aides au logement, le Fonds de solidarité pour le logement ou les services sociaux compétents » sont remplacés par les mots : « l'organisme compétent désigné par le plan départemental pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées, suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement prévue à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée » ;
- ⑫ c) Après la première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée :
- ⑬ « Cette saisine peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret. » ;
- ⑭ d) La seconde phrase est ainsi modifiée :
- ⑮ – au début, les mots : « Le ou les services ou organismes saisis réalisent une enquête financière et sociale » sont remplacés par les mots : « L'organisme saisi réalise un diagnostic social et financier » ;
- ⑯ – les mots : « de laquelle » sont remplacés par le mot : « duquel » ;
- ⑰ – après le mot : « observations », sont insérés les mots : « , et le transmettent au juge avant l'audience, ainsi qu'à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives » ;
- ⑱ – à la fin, les mots : « à l'enquête » sont remplacés par les mots : « au diagnostic » ;
- ⑲ 4° Après le deuxième alinéa, il est inséré un IV ainsi rédigé :
- ⑳ « IV. – Les II et III sont applicables aux assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail lorsqu'elle est motivée par l'existence d'une dette locative du preneur. Ils sont également applicables aux demandes reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation motivées par l'existence d'une dette locative, la notification au représentant de l'État dans le département incombant au bailleur. » ;
- ㉑ 5° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

- 22 « V. – Le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement dans la limite de trois années, notwithstanding le premier alinéa de l'article 1244-1 du code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative. L'article 1244-2 du même code s'applique lorsque la décision du juge est prise sur le fondement du présent alinéa. Le juge peut d'office vérifier tout élément constitutif de la dette locative et le respect de l'obligation prévue au premier alinéa de l'article 6 de la présente loi. » ;
- 23 6° Les trois derniers alinéas sont supprimés ;
- 24 7° Il est ajouté un VI ainsi rédigé :
- 25 « VI. – La notification de la décision de justice prononçant l'expulsion indique les modalités de saisine et l'adresse de la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation. »
- 26 I bis. – (Supprimé)
- 27 I *ter* A (nouveau). – À la seconde phrase du septième alinéa du II de l'article L. 331-3 du code de la consommation, après le mot : « département, », sont insérés les mots : « la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, ».
- 28 I *ter*. – La section 2 du chapitre II du titre III du livre III du même code est ainsi modifiée :
- 29 1° À la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 332-5, après la première occurrence du mot : « débiteur », sont insérés les mots : « , arrêtées à la date de l'ordonnance conférant force exécutoire à la recommandation, » ;
- 30 2° (nouveau) Le troisième alinéa de l'article L. 332-5-1 et le premier alinéa de l'article L. 332-5-2 sont complétés par une phrase ainsi rédigée :
- 31 « Cependant, dans ce cas, les dettes sont arrêtées à la date du jugement prononçant le rétablissement personnel sans liquidation judiciaire. » ;
- 32 3° (nouveau) Le premier alinéa de l'article L. 332-6-1 est complété par une phrase ainsi rédigée :
- 33 « Le jugement emporte les mêmes effets que ceux mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 332-9. » ;
- 34 4° (nouveau) À la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 332-9, après la première occurrence du mot : « débiteur, », sont insérés les mots : « arrêtées à la date du jugement d'ouverture, ».
- 35 II. – (Non modifié) Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- 36 1° Après le premier alinéa de l'article L. 351-2-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 37 « L'aide personnalisée au logement est attribuée dans les conditions fixées au I de l'article L. 542-2 du même code. » ;
- 38 2° Les articles L. 353-15-1 et L. 442-6-1 sont abrogés ;
- 39 3° L'article L. 351-14 est ainsi rédigé :
- 40 « Art. L. 351-14. – L'organisme payeur décide, selon des modalités fixées par décret, du maintien du versement de l'aide personnalisée au logement lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge. Pour les allocataires de bonne foi et dans des conditions précisées par décret, cette décision de maintien du versement de l'aide personnalisée au logement est réputée favorable.
- 41 « Le directeur de l'organisme payeur statue, après avis de la commission de recours amiable qui connaît des réclamations relevant de l'article L. 142-1 du code de la sécurité sociale, sur :
- 42 « 1° Les demandes de remise de dettes présentées à titre gracieux par les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement en cas de réclamation d'un trop-perçu ;
- 43 « 2° Les contestations des décisions prises par l'organisme payeur au titre de l'aide personnalisée au logement ou de la prime de déménagement.
- 44 « Les recours relatifs à ces décisions sont portés devant la juridiction administrative. » ;
- 45 3° *bis* Après l'article L. 351-14, il est inséré un article L. 351-14-1 ainsi rédigé :
- 46 « Art. L. 351-14-1. – La décision déclarant la recevabilité de la demande mentionnée au quatrième alinéa de l'article L. 331-3-1 du code de la consommation emporte rétablissement des droits à l'aide personnalisée au logement du locataire, si son versement a été suspendu.
- 47 « Le déblocage des aides personnalisées au logement s'effectue dans les conditions prévues à l'article L. 351-9 du présent code. » ;
- 48 4° L'article L. 351-12 est ainsi modifié :
- 49 a) Après le premier alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :
- 50 « Si l'allocataire ne règle pas la part de la dépense de logement restant à sa charge, le bailleur ou le prêteur auprès duquel l'aide est versée signale la situation de l'allocataire défaillant à l'organisme payeur, dans des conditions définies par décret.
- 51 « Le bailleur auprès duquel l'aide est versée signale le déménagement de l'allocataire et la résiliation de son bail, dans un délai déterminé par décret.
- 52 « Si l'allocataire procède à un remboursement anticipé de son prêt, le prêteur auprès duquel l'aide est versée signale ce remboursement anticipé à l'organisme payeur, dans un délai fixé par décret. » ;
- 53 b) Au deuxième alinéa, la référence : « de l'alinéa précédent » est remplacée par les références : « des quatre premiers alinéas » et les mots : « ou le bailleur » sont remplacés par les mots : « , le bailleur ou le prêteur » ;
- 54 5° L'article L. 353-15-2 est ainsi modifié :

- 55 a) À la première phrase du premier alinéa, au quatrième alinéa et à la première phrase du dernier alinéa, les mots : « l'organisme » sont remplacés par les mots : « le bailleur » ;
- 56 b) Aux deuxième et troisième alinéas, les mots : « la commission mentionnée » sont remplacés par les mots : « l'organisme payeur mentionné » ;
- 57 c) Le cinquième alinéa est complété par les mots : « et l'examen par le bailleur de la possibilité de proposer au locataire une mutation vers un logement avec un loyer plus adapté tenant compte de la typologie du ménage » ;
- 58 d) Avant le dernier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 59 « Lorsque la décision de recevabilité de la demande mentionnée à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 331-3-1 du code de la consommation est déclarée et qu'un protocole de cohésion sociale a été conclu avec le bailleur antérieurement, le paiement des arriérés de loyer prévu par ledit protocole est suspendu jusqu'à la mise en place des mesures prévues aux 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> de l'article L. 330-1 ou aux articles L. 331-6 à L. 331-7-2 du même code. Lorsque lesdites mesures prévoient des modalités de règlement de la dette de loyer, celles-ci se substituent aux modalités de règlement de la dette de loyer prévues dans le protocole de cohésion sociale, dont la durée est prolongée jusqu'au règlement de la dette de loyer, dans la limite de la durée des mesures de redressement prises en application des mêmes articles L. 331-6 à L. 331-7-2. » ;
- 60 5<sup>o</sup> bis À la seconde phrase du huitième alinéa de l'article L. 411-3, les mots : « ainsi que des dispositions des articles L. 353-15-1 et L. 442-6-1 » sont supprimés ;
- 61 5<sup>o</sup> ter La seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 411-4 est ainsi rédigée :
- 62 « L'article L. 353-19 est applicable aux locataires de ces logements. » ;
- 63 6<sup>o</sup> L'article L. 442-6-5 est ainsi modifié :
- 64 a) À la première phrase du premier alinéa, au quatrième alinéa et à la première phrase du dernier alinéa, les mots : « l'organisme » sont remplacés par les mots : « le bailleur » ;
- 65 b) Avant le dernier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 66 « Lorsque la décision de recevabilité de la demande mentionnée au quatrième alinéa de l'article L. 331-3-1 du code de la consommation est déclarée et qu'un protocole de cohésion sociale a été conclu avec le bailleur antérieurement, le paiement des arriérés de loyer prévu par ledit protocole est suspendu jusqu'à la mise en place des mesures prévues aux 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> de l'article L. 330-1 ou aux articles L. 331-6 à L. 331-7-2 du code de la consommation. Lorsque lesdites mesures prévoient des modalités de règlement de la dette de loyer, celles-ci se substituent aux modalités de règlement de la dette de loyer prévues dans le protocole de cohésion sociale, dont la durée est prolongée jusqu'au règlement de la dette de loyer, dans la limite de la durée des mesures de redressement prises en application des mêmes articles L. 331-6 à L. 331-7-2. »
- 67 II bis. – (Non modifié) Le d du 5<sup>o</sup> et le b du 6<sup>o</sup> du II entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2014. Ils s'appliquent aux procédures de traitement des situations de surendettement en cours à cette date.
- 68 III. – (Non modifié)
- 69 IV. – (Non modifié) Les deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 351-12, le sixième alinéa du II de l'article L. 553-4 et le septième alinéa de l'article L. 835-2, dans leur rédaction résultant de la présente loi, entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et s'appliquent aux procédures engagées par les organismes payeurs à compter de cette date.
- 70 V. – (Non modifié) L'article L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution est ainsi modifié :
- 71 1<sup>o</sup> À la première phrase, la première occurrence du mot : « un » est remplacée par le mot : « deux » et, à la fin, les mots : « un an » sont remplacés par les mots : « deux ans » ;
- 72 2<sup>o</sup> Est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- 73 « Il est également tenu compte du droit à un logement décent et indépendant, des délais liés aux recours engagés selon les modalités prévues aux articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation et du délai prévisible de relogement des intéressés. »
- Amendement n° 407** présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse et M. Sansu.
- À la première phrase de l'alinéa 8, substituer aux mots :
- « les bailleurs personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne peuvent »
- les mots :
- « le bailleur ne peut ».
- Amendement n° 735** présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse et M. Sansu.
- À la première phrase de l'alinéa 8, substituer au mot :
- « deux »
- le mot :
- « trois ».
- Amendement n° 674** présenté par M. Goldberg.
- À la première phrase de l'alinéa 22, substituer aux mots :
- « nonobstant le »
- les mots :
- « par dérogation au délai prévu au ».
- Amendement n° 409** présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse et M. Sansu.
- Après l'alinéa 69, insérer l'alinéa suivant :



« IV *bis*. – À la première phrase de l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution, les mots : « un local affecté à l' » sont remplacés par les mots : « le lieu d' ».

**Amendement n° 406** présenté par M. Chassaingne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse et M. Sansu.

À l'alinéa 71, substituer, par deux fois, au mot :

« deux »

le mot :

« trois ».

**Amendement n° 408** présenté par M. Chassaingne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse et M. Sansu.

Compléter cet article par les deux alinéas suivants :

« VI. – Après l'article L. 412-6 du même code, est inséré un article L. 412-6-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 412-6-1. – Nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés sur le fondement de l'article L. 412-3, il est sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date de la décision de la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation qui reconnaît l'occupant prioritaire et devant se voir attribuer un logement ou un hébergement en urgence, jusqu'à ce que ce relogement ou cet hébergement soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille. ».

**Amendement n° 349** présenté par M. Pouzol.

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« VI. – Au deuxième alinéa de l'article L. 835-2 du code de la sécurité sociale, les mots : « , s'il le demande, au prêteur lorsque l'allocataire est emprunteur et au bailleur lorsque l'allocataire est locataire » sont remplacés par les mots : « automatiquement au prêteur lorsque l'allocataire est emprunteur et au bailleur lorsque l'allocataire est locataire sauf si le locataire demande expressément que l'allocation lui reste versée directement. ».

## Section 2

Renforcer le rôle des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et assurer une meilleure articulation avec les fonds de solidarité pour le logement

### Article 11 (Non modifié)

① I. – L'article L. 412-5 du code des procédures civiles d'exécution est ainsi rédigé :

② « Art. L. 412-5. – Dès le commandement d'avoir à libérer les locaux, l'huissier de justice chargé de l'exécution de la mesure d'expulsion en saisit le représentant de l'État dans le département afin que celui-ci en informe la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et qu'il informe le ménage locataire de la possibilité de saisir la commission de médiation en vue

d'une demande de relogement au titre du droit au logement opposable. À défaut de saisine du représentant de l'État dans le département par l'huissier, le délai avant l'expiration duquel l'expulsion ne peut avoir lieu est suspendu.

③ « La saisine du représentant de l'État dans le département par l'huissier et l'information de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives par le représentant de l'État dans le département peuvent s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret. »

④ II. – La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est ainsi modifiée :

⑤ 1° L'article 7-1 est ainsi rédigé :

⑥ « Art. 7-1. – Afin d'organiser le traitement coordonné des situations d'expulsion locative, une charte pour la prévention de l'expulsion est élaborée dans chaque département avec l'ensemble des partenaires concernés.

⑦ « Cette charte est approuvée par le comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et fait l'objet d'une évaluation annuelle devant ce même comité ainsi que devant la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives.

⑧ « Un décret fixe la liste des dispositions appelées à figurer dans la charte. » ;

⑨ 2° Après l'article 7-1, sont insérés des articles 7-2 et 7-3 ainsi rédigés :

⑩ « Art. 7-2. – Une commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives est créée dans chaque département. Cette commission a pour missions de :

⑪ « 1° Coordonner, évaluer et orienter le dispositif de prévention des expulsions locatives défini par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et la charte pour la prévention de l'expulsion ;

⑫ « 2° Délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de participer à la prévention de l'expulsion, ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion.

⑬ « Pour l'exercice de cette seconde mission, elle est informée par le représentant de l'État dans le département des situations faisant l'objet d'un commandement d'avoir à libérer les locaux lui ayant été signalés conformément à l'article L. 412-5 du code des procédures civiles d'exécution.

⑭ « Elle peut être saisie par un de ses membres, par le bailleur, par le locataire et par toute institution ou personne y ayant intérêt ou vocation.

⑮ « Elle est alertée par :

⑯ « a) La commission de médiation, pour tout recours amiable au titre du droit au logement opposable fondé sur le motif de la menace d'expulsion sans relogement ;

- 17 « b) Les organismes payeurs des aides au logement, systématiquement, en vue de prévenir leurs éventuelles suspensions par une mobilisation coordonnée des outils de prévention ;
- 18 « c) Le fonds de solidarité pour le logement lorsque son aide ne pourrait pas, à elle seule, permettre le maintien dans les lieux ou le relogement du locataire.
- 19 « La commission émet également des avis et des recommandations en matière d'attribution d'aides financières sous forme de prêts ou de subventions, et d'accompagnement social lié au logement, suivant la répartition des responsabilités prévue par la charte de prévention de l'expulsion.
- 20 « Le représentant de l'État dans le département informe la commission de toute demande de concours de la force publique mentionnée au chapitre III du titre V du livre I<sup>er</sup> du code des procédures civiles d'exécution en vue de procéder à l'expulsion.
- 21 « La commission est informée des décisions prises à la suite de ses avis. Elle est destinataire du diagnostic social et financier mentionné au III de l'article 24 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.
- 22 « Les membres de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et les personnes chargées de l'instruction des saisines sont soumis au secret professionnel dans les conditions prévues à l'article 226-13 du code pénal. Par dérogation à ce même article, les professionnels de l'action sociale et médico-sociale, définie à l'article L. 116-1 du code de l'action sociale et des familles, fournissent aux services instructeurs de la commission les informations confidentielles dont ils disposent et qui sont strictement nécessaires à l'évaluation de la situation du ménage au regard de la menace d'expulsion dont il fait l'objet.
- 23 « La composition et les modalités de fonctionnement de la commission, notamment du système d'information qui en permet la gestion, sont fixées par décret en Conseil d'État.

24 « Art. 7-3. – (Supprimé) »

25 III. – (Non modifié)

**Amendement n° 512** présenté par Mme Massonneau, Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, M. Baupin, M. Cavard, M. Coronado, M. de Ruy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas, Mme Sas et Mme Bonneton.

Avant l'alinéa 1, insérer l'alinéa suivant :

« I A. – L'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution est complété par une phrase ainsi rédigée : « La saisine de la commission de médiation départementale par le demandeur, après la délivrance du jugement d'expulsion, et lorsqu'il est devenu exécutoire, suspend les effets du commandement de quitter les lieux jusqu'à la réception par le demandeur de la décision de la commission. ».

**Amendement n° 251** présenté par M. Appar, M. Tetart, M. Abad, M. Martin, Mme Fort, M. Philippe, Mme Grosskost, M. Jacquat, M. Delatte, M. Hetzel, M. Mathis, M. Salen,

M. Francina, Mme Genevard, Mme Dalloz, M. Chevrollier, Mme Péresse, M. Daubresse, M. Poisson, M. Moreau, Mme Nachury, M. Solère, M. Saddier, M. Verchère, Mme de La Raudière, Mme Louwagie, Mme Schmid, M. Sordi et M. Darmanin.

Après la première occurrence du mot :

« logement »,

supprimer la fin de la première phrase de l'alinéa 2.

**Amendement n° 252** présenté par M. Appar, M. Tetart, M. Abad, M. Philippe, Mme Fort, M. Martin, Mme Grosskost, M. Jacquat, M. Berrios, M. Delatte, M. Solère, M. Hetzel, M. Salen, M. Francina, M. Gérard, Mme Genevard, Mme Dalloz, M. Chevrollier, Mme Péresse, M. Daubresse, M. Poisson, M. Moreau, Mme Nachury, M. Saddier, M. Verchère, Mme de La Raudière, Mme Louwagie, M. Sordi et M. Darmanin.

Supprimer l'alinéa 16.

#### **Article 11 bis** (Non modifié)

Un rapport du Gouvernement sur les modalités de calcul du montant des aides personnelles au logement prenant en compte la moyenne des ressources perçues au cours des trois derniers mois précédant la demande est transmis au Parlement avant la fin de l'année 2014.

#### CHAPITRE V

#### **FACILITER LES PARCOURS DE L'HÉBERGEMENT AU LOGEMENT**

##### *Section 1*

#### **Accueil, hébergement et accompagnement vers le logement**

##### *Sous-section 1*

*Consacrer juridiquement les services intégrés d'accueil et d'orientation*

#### **Article 12**

① Le chapitre V du titre IV du livre III du code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié :

② 1° L'article L. 345-2 est ainsi modifié :

③ a) Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

④ « Cette orientation est assurée par un service intégré d'accueil et d'orientation, dans les conditions définies par la convention conclue avec le représentant de l'État dans le département prévue à l'article L. 345-2-4. » ;

⑤ b) Les deux derniers alinéas sont supprimés ;

⑥ 2° Après l'article L. 345-2-3, sont insérés des articles L. 345-2-4 à L. 345-2-10 ainsi rédigés :

⑦ « Art. L. 345-2-4. – Afin d'assurer le meilleur traitement de l'ensemble des demandes d'hébergement et de logement formées par les personnes ou familles sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières, en

raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant et d'améliorer la fluidité entre ces deux secteurs, une convention est conclue dans chaque département entre l'État et une personne morale pour assurer un service intégré d'accueil et d'orientation qui a pour missions, sur le territoire départemental :

- 8 « 1<sup>o</sup> De recenser toutes les places d'hébergement, les logements en résidence sociale ainsi que les logements des organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative ;
- 9 « 2<sup>o</sup> De gérer le service d'appel téléphonique pour les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa ;
- 10 « 3<sup>o</sup> De veiller à la réalisation d'une évaluation sociale, médicale et psychique des personnes ou familles mentionnées au même premier alinéa, de traiter équitablement leurs demandes et de leur faire des propositions d'orientation adaptées à leurs besoins, transmises aux organismes susceptibles d'y satisfaire ;
- 11 « 4<sup>o</sup> De suivre le parcours des personnes ou familles mentionnées audit premier alinéa prises en charge, jusqu'à la stabilisation de leur situation ;
- 12 « 5<sup>o</sup> De contribuer à l'identification des personnes en demande d'un logement, si besoin avec un accompagnement social ;
- 13 « 6<sup>o</sup> D'assurer la coordination des personnes concourant au dispositif de veille sociale prévu à l'article L. 345-2 et, lorsque la convention prévue au premier alinéa du présent article le prévoit, la coordination des acteurs mentionnés à l'article L. 345-2-6 ;
- 14 « 7<sup>o</sup> De produire les données statistiques d'activité, de suivi et de pilotage du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement ;
- 15 « 8<sup>o</sup> De participer à l'observation sociale.
- 16 « *Art. L. 345-2-5.* – La convention prévue à l'article L. 345-2-4 comporte, notamment :
  - 17 « 1<sup>o</sup> Les engagements de la personne morale gérant le service intégré d'accueil et d'orientation en matière d'objectifs et d'information du représentant de l'État et de coopération avec les services intégrés d'accueil et d'orientation d'autres départements ;
  - 18 « 2<sup>o</sup> Les modalités de suivi de l'activité du service ;
  - 19 « 3<sup>o</sup> Les modalités de participation à la gouvernance du service des personnes prises en charge ou ayant été prises en charge dans le cadre du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement ;
  - 20 « 4<sup>o</sup> Le cas échéant, les modalités d'organisation spécifiques du service eu égard aux caractéristiques et contraintes particulières propres au département ;
  - 21 « 5<sup>o</sup> Les financements accordés par l'État.
- 22 « *Art. L. 345-2-6.* – Pour l'exercice de ses missions, le service intégré d'accueil et d'orientation peut passer des conventions avec :
  - 23 « 1<sup>o</sup> Les personnes morales de droit public ou de droit privé concourant au dispositif de veille sociale prévu à l'article L. 345-2 ;
  - 24 « 2<sup>o</sup> Les personnes morales de droit public ou de droit privé assurant l'accueil, l'évaluation, le soutien, l'hébergement ou l'accompagnement des personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 ;
  - 25 « 2<sup>o</sup> *bis* Les organismes bénéficiant de l'aide pour loger à titre temporaire des personnes défavorisées mentionnés à l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale ;
  - 26 « 3<sup>o</sup> Les organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale prévus à l'article L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation ;
  - 27 « 4<sup>o</sup> Les logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 du même code accueillant les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 du présent code ;
  - 28 « 5<sup>o</sup> Les résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation accueillant les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 du présent code ;
  - 29 « 6<sup>o</sup> Les dispositifs spécialisés d'hébergement et d'accompagnement, dont le dispositif national de l'asile, les services pénitentiaires d'insertion et de probation et les services de l'aide sociale à l'enfance ;
  - 30 « 7<sup>o</sup> Les bailleurs sociaux ;
  - 31 « 8<sup>o</sup> Les organismes agréés qui exercent les activités mentionnées aux 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> de l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation ;
  - 32 « 9<sup>o</sup> Les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ;
  - 33 « 10<sup>o</sup> Les agences régionales de santé, les établissements de santé et les établissements médico-sociaux ;
  - 34 « 11<sup>o</sup> (Supprimé)
  - 35 « *Art. L. 345-2-7.* – Lorsqu'elles bénéficient d'un financement de l'État, les personnes morales assurant un hébergement et les organismes bénéficiant de l'aide pour loger à titre temporaire des personnes défavorisées mentionnés à l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale :
    - 36 « 1<sup>o</sup> Mettent à disposition du service intégré d'accueil et d'orientation leurs places d'hébergement et l'informent de toutes les places vacantes ou susceptibles de l'être ;
    - 37 « 2<sup>o</sup> Mettent en œuvre les propositions d'orientation du service intégré d'accueil et d'orientation, conformément aux articles L. 345-1, L. 345-2-2 et L. 345-2-3 du présent code, et, le cas échéant, motivent le refus d'une admission.

- 38 « Les personnes morales assurant un hébergement peuvent admettre, en urgence, les personnes en situation de détresse médicale, psychique ou sociale sous réserve d'en informer le service intégré d'accueil et d'orientation.
- 39 « *Art. L. 345-2-8.* – Lorsqu'ils bénéficient d'un financement de l'État, les organismes qui exercent des activités d'intermédiation et de gestion locative sociale, prévus à l'article L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation, les logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 du même code et les résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 dudit code accueillant les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 du présent code :
- 40 « 1<sup>o</sup> Informent le service intégré d'accueil et d'orientation des logements vacants ou susceptibles de l'être ;
- 41 « 2<sup>o</sup> Examinent les propositions d'orientation du service intégré d'accueil et d'orientation et les mettent en œuvre selon les procédures qui leur sont propres.
- 42 « *Art. L. 345-2-9.* – En Île-de-France, le représentant de l'État dans la région, dans le cadre d'une conférence régionale, coordonne l'action des services intégrés d'accueil et d'orientation de chaque département.
- 43 « Pour les autres régions métropolitaines, le représentant de l'État dans la région détermine les modalités de coordination des services intégrés d'accueil et d'orientation de chaque département. Cette coordination peut prendre la forme d'une conférence régionale.
- 44 « *Art. L. 345-2-10.* – Toute personne ayant accès aux informations liées aux personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 et qui ont recours au dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement est tenue au secret professionnel dans les conditions prévues aux articles 226-13 et 226-14 du code pénal.
- 45 « Par dérogation au même article 226-13, les personnes chargées de l'examen des demandes de prise en charge des personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 du présent code peuvent échanger entre elles les informations confidentielles dont elles disposent et qui sont strictement nécessaires à la prise de décision.
- 46 « Les personnes mentionnées au premier alinéa du présent article communiquent aux services chargés de l'instruction des recours prévus à l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation les informations dont elles disposent dans les conditions prévues au second alinéa du VI du même article. » ;
- 47 3<sup>o</sup> L'article L. 345-4 est ainsi modifié :
- 48 a) À la fin du 2<sup>o</sup>, la référence : « à l'article L. 345-3 » est remplacée par les références : « aux articles L. 345-2-4 et L. 345-3 » ;
- 49 b) Il est ajouté un 3<sup>o</sup> ainsi rédigé :
- 50 « 3<sup>o</sup> Après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, les informations et données échangées entre l'État et les personnes morales participant à la prise en charge des personnes ou des familles sans domicile. »

**Amendement n° 454** présenté par M. Richard, M. Borloo, M. Piron, M. Benoit, M. de Courson, M. Demilly, M. Folliot, M. Meyer Habib, M. Jégo, Mme Sonia Lagarde, M. Pancher, M. Reynier, M. Santini, M. Sauvadet, M. Tuaiva, M. Vercamer et M. Zumkeller.

Supprimer l'alinéa 29.

**Amendement n° 584** présenté par M. Touraine, M. Borgel, Mme Maquet, M. Bies, M. Pupponi, M. Laurent, M. Pellois, Mme Massat, Mme Sommaruga et les membres du groupe socialiste, républicain et citoyen .

À l'alinéa 35, après le mot :

« hébergement »,

insérer les mots :

« , à l'exception du dispositif national de l'asile, ».

#### **Article 12 bis A** **(Non modifié)**

Au c de l'article L. 313-3 du code de l'action sociale et des familles, après la référence : « 8<sup>o</sup>, », est insérée la référence : « 10<sup>o</sup>, ».

#### *Sous-section 2*

*Renforcer la gouvernance au niveau régional et l'articulation entre le logement et l'hébergement*

#### **Article 14**

- ① I. – (Non modifié)
- ② II. – La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est ainsi modifiée :
- ③ 1<sup>o</sup> Après l'article 1<sup>er</sup>, il est inséré un article 1<sup>er</sup>-1 ainsi rédigé :
- ④ « *Art. 1<sup>er</sup>-1.* – Constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.
- ⑤ « Sont constitutifs d'un habitat informel les locaux ou les installations à usage d'habitation édifiés majoritairement sans droit ni titre sur le terrain d'assiette, dénués d'alimentation en eau potable ou de réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales, ou de voiries ou d'équipements collectifs propres à assurer la desserte, la salubrité et la sécurité dans des conditions satisfaisantes.
- ⑥ « Est en situation de précarité énergétique au titre de la présente loi une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat. » ;
- ⑦ 2<sup>o</sup> À l'intitulé du chapitre I<sup>er</sup>, après le mot : « logement », sont insérés les mots : « et l'hébergement » ;
- ⑧ 3<sup>o</sup> Les articles 2 à 4 sont ainsi rédigés :

- 9 « Art. 2. – Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées comprend les mesures destinées à permettre aux personnes et aux familles mentionnées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques, ainsi que de pouvoir bénéficier, le temps nécessaire, si elles le souhaitent, d'un accompagnement correspondant à leurs besoins.
- 10 « Ce plan inclut les mesures complémentaires destinées à répondre aux besoins en hébergement des personnes et familles relevant du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion, conformément aux articles L. 312-5-3, L. 345-2-2 et L. 345-2-3 du code de l'action sociale et des familles, ainsi qu'aux besoins des personnes et familles prises en charge dans les établissements ou par les services relevant du schéma d'organisation sociale et médico-sociale prévu à l'article L. 312-4 du même code. À cette fin, il couvre le dispositif de veille sociale mentionné à l'article L. 345-2 du même code.
- 11 « Ce plan couvre les centres d'accueil pour demandeurs d'asile.
- 12 « Il comprend les mesures destinées à répondre aux besoins d'accompagnement social, d'actions d'adaptation à la vie active et d'insertion professionnelle des personnes et familles mentionnées au premier alinéa du présent article.
- 13 « Il comprend également des mesures destinées à lutter contre la précarité énergétique.
- 14 « Il inclut une annexe, arrêtée par le représentant de l'État dans le département, comportant le schéma de couverture de l'offre de domiciliation, ainsi que les modalités de son suivi et de coordination des acteurs.
- 15 « Une commission du comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation est chargée d'assurer la coordination des plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ainsi que leur évaluation, y compris à mi-parcours. Sa composition est fixée par décret en Conseil d'État.
- 16 « Art. 3. – Le plan départemental est élaboré et mis en œuvre par l'État et le département. Ils constituent à cette fin un comité responsable du plan, co-présidé par le représentant de l'État dans le département et le président du conseil général, qui en nomment conjointement les membres.
- 17 « Le comité responsable du plan associe à l'élaboration du plan les communes ou leurs groupements ainsi que les autres personnes morales concernées, notamment les associations dont l'un des objets est la lutte contre les exclusions, l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, les organismes qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage, des activités d'ingénierie sociale, financière et technique et des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale disposant des agréments définis aux articles L. 365-2 à L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation, les caisses d'allocations familiales, les caisses de mutualité sociale agricole, les distributeurs d'eau et les fournisseurs d'énergie, les opérateurs de services téléphoniques, les bailleurs publics ou privés, les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction et des personnes intéressées. Il peut également les associer à la mise en œuvre du plan et confier pour partie celle-ci à des instances locales, en tenant compte du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat.
- 18 « Le comité responsable du plan dispose de tous les éléments d'information relatifs aux demandes enregistrées dans le système national d'enregistrement prévu à l'article L. 441-2-1 du même code.
- 19 « Les autorités publiques compétentes et les organismes payeurs des aides personnelles au logement transmettent au comité responsable du plan les mesures de police arrêtées et les constats de non-décence effectués ainsi que l'identification des logements, installations et locaux repérés comme indignes et non décents.
- 20 « Le comité responsable du plan met en place un observatoire des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation, des logements considérés comme non décents à la suite d'un contrôle des organismes payeurs des aides personnelles au logement, ainsi que des terrains supportant un habitat informel et des secteurs d'habitat informel, notamment en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à Mayotte et à La Réunion, afin d'élaborer les actions de résorption correspondantes. Y figurent les noms des propriétaires tels qu'ils figurent au fichier immobilier ou au livre foncier.
- 21 « Afin de mettre en œuvre la politique de lutte contre l'habitat indigne, les comités transmettent chaque année au ministre chargé du logement et, pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion, au ministre chargé de l'outre-mer, les données statistiques agrégées relatives au stock de locaux, installations ou logements figurant dans l'observatoire ainsi que le nombre de situations traitées au cours de l'année.
- 22 « Le comité responsable du plan émet un avis sur les accords prévus aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation.
- 23 « Art. 4. – I. – Le plan départemental est établi pour une durée maximale de six ans. Il est révisé selon les modalités prévues pour son élaboration.
- 24 « II. – Le plan départemental est fondé sur une évaluation des besoins des personnes mentionnées à l'article 2 de la présente loi dépourvues de logement ou mal logées, quelle que soit la forme de leur habitat, notamment celles, énumérées aux *a* à *e* de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, auxquelles priorité doit être donnée pour l'attribution de logements. Il évalue également les besoins des personnes dont la difficulté d'accès ou de maintien dans un logement provient de difficultés financières ou du cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale. Il prend également en compte les besoins des personnes victimes de violences au sein de leur couple ou de leur famille, menacées de mariage forcé ou contraintes de quitter leur logement après des menaces de violence ou des violences effectivement subies. Ces situations sont prises en compte sans que la circonstance que les

personnes concernées bénéficient d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple ou qu'elles en soient propriétaires puisse y faire obstacle.

- 25 « Cette évaluation est territorialisée et tient notamment compte du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat.
- 26 « Sont en outre identifiés, en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à Mayotte et à La Réunion, les terrains supportant un habitat informel et les secteurs d'habitat informel.
- 27 « III. – Le plan établit les priorités au niveau départemental à accorder aux personnes et familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement ou exposées à des situations d'habitat indigne, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés, en incluant les personnes reconnues prioritaires en application des I et II de l'article L. 441-2-3-1 et du II de l'article L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation et en tenant compte des critères mentionnés à l'article L. 441-1 du même code.
- 28 « IV. – Le plan fixe, de manière territorialisée, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des bassins d'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles concernées par le plan la mise à disposition durable d'un logement et pour garantir la mixité sociale des villes et des quartiers, ainsi que les objectifs à atteindre en matière d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile. À cette fin, il définit les mesures adaptées concernant :
- 29 « 1<sup>o</sup> Le suivi des demandes de logement et d'hébergement des personnes et familles concernées par le plan ;
- 30 « 2<sup>o</sup> La création ou la mobilisation d'une offre adaptée de logement et d'hébergement ;
- 31 « 3<sup>o</sup> Les principes propres à améliorer la coordination des attributions prioritaires de logements ;
- 32 « 4<sup>o</sup> La prévention des expulsions locatives, l'organisation des acteurs qui y contribuent ainsi que les actions d'enquête, de diagnostic et d'accompagnement social correspondantes ;
- 33 « 5<sup>o</sup> La contribution des fonds de solidarité pour le logement à la réalisation des objectifs du plan ;
- 34 « 6<sup>o</sup> Le repérage et la résorption des logements indignes, des logements non décents, des locaux impropres à l'habitation et, s'il y a lieu, des terrains supportant un habitat informel et des secteurs d'habitat informel, ainsi que les actions de diagnostic, d'accompagnement social, d'hébergement temporaire ou de relogement adapté correspondantes ;
- 35 « 7<sup>o</sup> La mobilisation de logements dans le parc privé, selon des modalités concertées et cohérentes, comprenant notamment le recours aux actions d'intermédiation locative ;

36 « 8<sup>o</sup> Les objectifs de développement ou d'évolution de l'offre existante relevant du secteur de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement vers l'insertion et le logement ;

37 « 9<sup>o</sup> L'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement et de diagnostics sociaux, ainsi que les modalités de répartition, entre les partenaires du plan, de leur réalisation et de leur financement. Il précise également le cadre de la coopération et de la coordination entre ces partenaires ;

38 « 10<sup>o</sup> La lutte contre la précarité énergétique.

39 « Le plan départemental précise, pour chacun de ces points, la ou les collectivités chargées de leur mise en œuvre dans le respect de leurs compétences respectives, telles que définies par le code général des collectivités territoriales. » ;

40 4<sup>o</sup> Après l'article 4, sont insérés des articles 4-1 et 4-2 ainsi rédigés :

41 « *Art. 4-1.* – Le plan départemental est adopté conjointement par le président du conseil général et le représentant de l'État dans le département, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement et, dans les départements d'outre-mer, des conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement prévus à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que du conseil départemental d'insertion. Il est rendu public.

42 « Les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, auxquels le représentant de l'État dans le département et le maire délèguent leurs pouvoirs de police dans les conditions prévues à l'article L. 301-5-1-1 du code de la construction et de l'habitation, sont chargés de la coordination des mesures mentionnées au 6<sup>o</sup> du IV de l'article 4 de la présente loi, pour les territoires qui les concernent.

43 « *Art. 4-2.* – Le président du conseil général présente annuellement au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées le bilan d'activité du fonds de solidarité pour le logement ainsi que la contribution des services sociaux du conseil général à l'accompagnement social lié au logement, aux enquêtes sociales et aux diagnostics sociaux. »

44 III. – (*Non modifié*)

**Amendement n° 668** présenté par M. Goldberg.

À la première phrase de l'alinéa 10, substituer au mot :

« insertion »

les mot :

« accompagnement vers l'insertion et le logement ».

**Amendement n° 493** présenté par M. Richard, M. Borloo, M. Piron, M. Benoit, M. de Courson, M. Demilly, M. Folliot, M. Meyer Habib, M. Jégo, Mme Sonia Lagarde, M. Pancher, M. Reynier, M. Santini, M. Sauvadet, M. Tuaiva, M. Vercamer et M. Zumkeller.

Supprimer l'alinéa 11.

**Amendement n° 585** présenté par M. Touraine, M. Borgel, Mme Maquet, M. Bies, M. Pupponi, M. Laurent, M. Pellois, Mme Massat, Mme Sommaruga et les membres du groupe socialiste, républicain et citoyen .

Rédiger ainsi l'alinéa 11 :

« Ce plan inclut une annexe, transmise par le représentant de l'État dans le département, comportant le schéma de répartition des dispositifs d'accueil et d'hébergement des demandeurs d'asile ainsi que les modalités de suivi de ces dispositifs. ».

**Amendement n° 669** présenté par M. Goldberg.

À la première phrase de l'alinéa 17, substituer aux mot :

« les communes ou leurs groupements ainsi que les »

les mots :

« des représentants des communes ou de leurs groupements et des ».

**Amendement n° 670** présenté par M. Goldberg.

À la fin de la première phrase de l'alinéa 17, substituer aux mots :

« et des personnes intéressées »

les mots :

« ainsi que des personnes mentionnées au premier alinéa de l'article 2 ».

**Amendement n° 671** présenté par M. Goldberg.

À l'alinéa 26, supprimer les mots :

« , en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à Mayotte et à La Réunion, ».

**Amendement n° 672** présenté par M. Goldberg.

À l'alinéa 39, substituer au mot :

« chargées »

les mots :

« ou leurs groupements chargés ».

**Amendement n° 531** présenté par M. Alauzet, Mme Abeille, Mme Allain, 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'alinéa 39, insérer l'alinéa suivant :

« Lorsqu'un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale du département comprennent des territoires tels que définis à l'article 232 du code général des impôts, le plan détermine pour chacun de ces établissements et par période triennale un objectif chiffré de mobilisation de logements dans le parc privé. Il répartit cet objectif entre les communes du territoire. Pour les communes soumises au prélèvement prévu par le premier alinéa de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation, la répartition s'effectue en tenant compte du nombre de logements sociaux nécessaire dans chaque commune pour atteindre le taux mentionné, selon le cas, au premier ou au deuxième alinéa de l'article L. 302-5 du même code. Les communes non soumises à ce prélèvement ne peuvent se voir imposer un objectif sans leur accord. Les établissements publics de coopération intercommunale ayant conclu avec l'État la convention mentionnée à l'article L. 301-5-1 du même code sont chargés de la coordination des mesures adaptées mentionnées au 7° pour atteindre les objectifs

fixés au présent alinéa. Le comité responsable du plan établit, à l'issue de chaque période triennale, un bilan portant sur le respect des objectifs. Celui-ci est communiqué au comité régional de l'habitat et est rendu public par le représentant de l'État dans le département. ».

*Amendements identiques :*

**Amendements n° 541** présenté par M. Alauzet, Mme Abeille, Mme Allain, 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 et n° 680 présenté par M. Goldberg.

Compléter cet article par les quatre alinéas suivants :

« IV. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

« 1° À la première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 302-7, après la première occurrence du mot : « sociaux », sont insérés les mots : « , du financement des dépenses engagées pour financer des dispositifs d'intermédiation locative dans le parc privé répondant aux conditions prévues à l'article L. 321-10 dans la limite d'un plafond fixé, selon la localisation de la commune et sans pouvoir être supérieur à 5 000 € par logement et par an, par décret en Conseil d'État » ;

« 2° L'article L. 302-9-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'il a constaté la carence d'une commune en application du présent article, le préfet peut, après avoir recueilli l'avis de la commune, conclure une convention avec un ou plusieurs organismes bénéficiant de l'agrément mentionné à l'article L. 365-4 afin de mettre en œuvre sur le territoire de la commune, au sein du parc privé, un dispositif d'intermédiation locative dans les conditions prévues à l'article L. 321-10. Cette convention prévoit, dans la limite du plafond mentionné au quatrième alinéa de l'article L. 302-7, une contribution financière de la commune qui est déduite du prélèvement défini à l'article L. 302-7. ».

#### **Article 15** *(Non modifié)*

- ① La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée est ainsi modifiée :
- ② 1° À la fin du dernier alinéa de l'article 5, la référence : « 4 » est remplacée par la référence : « 3 » ;
- ③ 2° L'article 6 est ainsi modifié :
- ④ a) Le troisième alinéa est ainsi rédigé :
- ⑤ « Le fonds de solidarité pour le logement, dans les conditions définies par son règlement intérieur, accorde des aides au titre des dettes de loyer et de factures d'énergie, d'eau et de téléphone, y compris dans le cadre de l'accès à un nouveau logement. » ;
- ⑥ b) Après la première phrase du septième alinéa, est insérée une phrase ainsi rédigée :
- ⑦ « Ces mesures comprennent notamment l'accompagnement des ménages dans la recherche d'un logement et les diagnostics sociaux concernant les ménages menacés d'expulsion. » ;

- 8 c) Au début du huitième alinéa, les mots : « Ces aides » sont remplacés par les mots : « Les aides du fonds de solidarité » ;
- 9 d) Au neuvième alinéa, la référence : « 4 » est remplacée par la référence : « 3 » ;
- 10 e) À la première phrase du dernier alinéa, les mots : « peut également accorder une aide destinée à financer les » sont remplacés par les mots : « , dans les conditions définies par son règlement intérieur, accorde également une aide destinée à financer tout ou partie des » ;
- 11 3° L'article 6-1 est ainsi modifié :
- 12 a) Au premier alinéa, la référence : « à l'article 4 » est remplacée par la référence : « au III de l'article 4 » et les mots : « logement des personnes défavorisées visé à l'article 4 » sont remplacés par les mots : « logement et l'hébergement des personnes défavorisées prévu à l'article 3 » ;
- 13 b) Au début du cinquième alinéa, est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- 14 « L'octroi d'une aide ne peut être subordonné à l'accord du bailleur ou des autres créanciers. » ;
- 15 4° À la seconde phrase du premier alinéa de l'article 6-2, les mots : « mentionnée à l'article L. 351-14 du code de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, par toute instance du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées » ;
- 16 5° Au dernier alinéa de l'article 6-3, la référence : « premier alinéa » est remplacée par la référence : « deuxième alinéa » .

### *Sous-section 3*

*Développer la participation des personnes accueillies ou accompagnées*

### *Section 2*

**Améliorer les dispositifs relatifs au droit au logement opposable**

#### **Article 18**

- 1 Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- 2 1° Le II de l'article L. 441-2-3 est ainsi modifié :
- 3 aa) Le sixième alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées :
- 4 « Elle peut préconiser que soit proposé au demandeur un logement appartenant aux organismes définis à l'article L. 411-2 loué à une personne morale aux fins d'être sous-loué à titre transitoire dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 442-8-3. Cette liste est comptabilisée au titre des engagements souscrits par les bailleurs dans le cadre des accords collectifs définis aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2. » ;
- 5 ab) Le septième alinéa est ainsi modifié :
- 6 – après la première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée :
- 7 « Le représentant de l'État dans le département tient compte, dans des conditions fixées par décret, de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la définition de ce périmètre. » ;
- 8 – est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- 9 « Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence pris en application de l'article L. 302-9-1, cette attribution s'impute en priorité sur les droits à réservation de la commune, dans les conditions prévues au même article. » ;
- 10 a) La première phrase du huitième alinéa est ainsi modifiée :
- 11 – après le mot : « également », sont insérés les mots : « , par décision motivée » ;
- 12 – sont ajoutés les mots : « ou un logement appartenant aux organismes définis à l'article L. 411-2 loué à une personne morale aux fins d'être sous-loué à titre transitoire dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 442-8-3 » ;
- 13 b) Le dixième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- 14 « En cas de refus de l'organisme de signer un bail à son nom avec un sous-locataire occupant le logement dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 442-8-3 au terme de la période transitoire, le représentant de l'État dans le département, après avoir recueilli les observations du bailleur, peut procéder à l'attribution du logement à l'occupant, qui devient locataire en titre en lieu et place de la personne morale locataire. » ;
- 15 2° Le quatrième alinéa de l'article L. 442-8-2 est complété par une phrase ainsi rédigée :
- 16 « L'offre de logement définitif peut consister en l'attribution du logement occupé au sous-locataire aux fins de signature d'un bail à son nom. » ;
- 17 3° L'article L. 442-8-3 est ainsi rédigé :
- 18 « *Art. L. 442-8-3.* – Lorsque des logements appartenant à l'un des organismes définis à l'article L. 411-2 sont loués à une personne morale aux fins d'être sous-loués à titre transitoire aux personnes reconnues prioritaires et auxquelles un logement doit être attribué en urgence en application de l'article L. 441-2-3 ou aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, une convention annexée au contrat de sous-location est conclue entre l'organisme défini à l'article L. 411-2, la personne morale locataire et le sous-locataire.
- 19 « Cette convention règle les conditions dans lesquelles le sous-locataire peut conclure un bail avec l'organisme défini à l'article L. 411-2, dans le respect des obligations locatives définies à l'article 7 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 et des dispositions de l'article R. 441-1.



- 20 « Elle prévoit également l'organisation d'un examen périodique contradictoire de la situation du sous-locataire afin d'évaluer sa capacité à assumer les obligations résultant d'un bail à son nom, selon des modalités déterminées par décret. Deux mois avant l'échéance de cette période d'examen, dont la durée est fixée par la convention, l'organisme défini à l'article L. 411-2 indique au représentant de l'État dans le département où est situé le logement s'il propose un bail au sous-locataire et, dans la négative, les motifs de cette décision. »  
*Amendements identiques :*

**Amendements n° 410** présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse et M. Sansu et n° 511 présenté par Mme Massonneau, Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, M. Baupin, M. Coronado, M. de Rugy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas, Mme Sas et Mme Bonneton.

Après l'alinéa 2, insérer les deux alinéas suivants :

« *aaa)* Après le cinquième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la demande fait apparaître l'existence d'un jugement d'expulsion, la commission de médiation qui reconnaît le demandeur comme prioritaire peut saisir le juge de l'exécution aux fins de suspension des mesures d'expulsion du logement du demandeur. En cas d'urgence, la saisine du juge peut intervenir à l'initiative du président de la commission. » ; ».

**Amendement n° 195** présenté par M. Jean-Christophe Lagarde, M. Benoit, M. Borloo, M. de Courson, M. Demilly, M. Folliot, M. Meyer Habib, M. Jégo, Mme Sonia Lagarde, M. Pancher, M. Piron, M. Reynier, M. Sauvadet, M. Tuaiva, M. Vercamer et M. Zumkeller.

Au début de l'alinéa 7, insérer la phrase suivante :

« Ce périmètre exclut les zones urbaines sensibles, telles que définies par la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire et fixées par décret, ainsi que les territoires ayant fait l'objet d'une convention entre l'Agence nationale pour la rénovation urbaine et une collectivité territoriale depuis moins de dix ans. ».

#### Article 19 (Non modifié)

- 1 Le III de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

- 2 « III. – La commission de médiation peut également être saisie, sans condition de délai, par toute personne qui, sollicitant l'accueil dans une structure d'hébergement, un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, n'a reçu aucune proposition adaptée en réponse à sa demande. Si le demandeur ne justifie pas du respect des conditions de régularité et de permanence du séjour mentionnées au premier alinéa de l'article L. 300-1, la commission peut prendre une décision favorable uniquement si elle préconise l'accueil dans une structure d'hébergement. La commission de médiation transmet au représentant de l'État dans le département la liste des demandeurs pour lesquels doit être prévu un tel accueil dans une structure d'hébergement, un logement de transition, un logement-

foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale et précise, le cas échéant, les mesures de diagnostic ou d'accompagnement social nécessaires.

- 3 « Le représentant de l'État dans le département désigne chaque demandeur au service intégré d'accueil et d'orientation prévu à l'article L. 345-2-4 du code de l'action sociale et des familles aux fins de l'orienter vers un organisme disposant de places d'hébergement présentant un caractère de stabilité, de logements de transition ou de logements dans un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale correspondant à ses besoins et qui sera chargé de l'accueillir dans le délai fixé par le représentant de l'État. L'organisme donne suite à la proposition d'orientation, dans les conditions prévues aux articles L. 345-2-7 et L. 345-2-8 du même code. En cas d'absence d'accueil dans le délai fixé, le représentant de l'État dans le département désigne le demandeur à un tel organisme aux fins de l'héberger ou de le loger. Au cas où l'organisme vers lequel le demandeur a été orienté ou à qui il a été désigné refuse de l'héberger ou de le loger, le représentant de l'État dans le département procède à l'attribution d'une place d'hébergement présentant un caractère de stabilité ou d'un logement de transition ou d'un logement dans un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale correspondant à ses besoins. Le cas échéant, cette attribution s'impute sur les droits à réservation du représentant de l'État. En Île-de-France, il peut aussi demander au représentant de l'État d'un autre département d'effectuer une telle proposition ; en cas de désaccord, la proposition est faite par le représentant de l'État dans la région.

- 4 « Les personnes auxquelles une proposition d'accueil dans une structure d'hébergement, un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale a été adressée reçoivent du représentant de l'État dans le département une information écrite relative aux dispositifs et structures d'accompagnement social présents dans le département dans lequel l'hébergement, le logement de transition, le logement-foyer ou la résidence hôtelière à vocation sociale est situé et, le cas échéant, susceptibles d'effectuer le diagnostic ou l'accompagnement social préconisé par la commission de médiation. »

**Amendement n° 411** présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse et M. Sansu.

Compléter l'alinéa 3 par la phrase suivante :

« L'attribution de telles places ne peut se faire sur des territoires situés en zone urbaine sensible ni sur des communes disposant d'une part de logements sociaux supérieure à 50 %, sans l'accord du maire. ».

#### Article 20 ter (Non modifié)

Au premier alinéa de l'article L. 345-2-2 du code de l'action sociale et des familles, le mot : « et » est remplacé par le mot : « ou ».

## Section 3

## Simplifier les règles de domiciliation

## Article 21

- ① I. – Le code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié :
- ② 1° Après la seconde occurrence du mot : « domicile », la fin de l'article L. 252-2 est ainsi rédigée : « dans les conditions prévues au chapitre IV du titre VI du présent livre II. » ;
- ③ 2° Le premier alinéa de l'article L. 264-1 est ainsi modifié :
- ④ a) Les mots : « à l'exception de l'aide médicale de l'État mentionnée à l'article L. 251-1 » sont remplacés par les mots : « à l'exercice des droits civils, à l'admission au séjour au titre de l'asile en application de l'article L. 741-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile, » ;
- ⑤ b) Le mot : « juridique » est remplacé par le mot : « juridictionnelle » ;
- ⑥ 3° Le dernier alinéa de l'article L. 264-2 est complété par les mots : « , à moins qu'elle sollicite l'aide médicale de l'État mentionnée à l'article L. 251-1 du présent code ou son admission au séjour au titre de l'asile en application de l'article L. 741-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile ou l'aide juridictionnelle en application des troisième ou quatrième alinéas de l'article 3 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique ou l'exercice des droits civils » ;
- ⑦ 4° L'article L. 264-10 est ainsi rédigé :
- ⑧ « *Art. L. 264-10.* – Les conditions d'application du présent chapitre sont déterminées par décret, à l'exception de celles relatives à la domiciliation des personnes qui sollicitent leur admission au séjour au titre de l'asile en application de l'article L. 741-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile ainsi que de celles mentionnées à l'article L. 264-4 du présent code, qui sont déterminées par décret en Conseil d'État. »
- ⑨ II. – (*Non modifié*)

**Amendement n° 583** présenté par M. Touraine, M. Borgel, Mme Maquet, M. Bies, M. Pupponi, M. Laurent, M. Pellois, Mme Massat, Mme Sommaruga et les membres du groupe socialiste, républicain et citoyen .

I. – Après le mot :

« civils »,

rédiger ainsi la fin de l'alinéa 4 :

« qui leur sont reconnus par la loi ».

II. – En conséquence, à l'alinéa 6, supprimer les mots :

« ou son admission au séjour au titre de l'asile en application de l'article L. 741-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile ».

III. – En conséquence, compléter le même alinéa par les mots :

« qui leur sont reconnus par la loi ».

IV. – En conséquence, supprimer les alinéas 7 et 8.

**Amendement n° 505** présenté par M. Richard, M. Borloo, M. Piron, M. Benoit, M. de Courson, M. Demilly, M. Folliot, M. Meyer Habib, M. Jégo, Mme Sonia Lagarde, M. Pancher, M. Reynier, M. Santini, M. Sauvadet, M. Tuaiva, M. Vercamer et M. Zumkeller.

I. – Après le mot :

« civils »,

supprimer la fin de l'alinéa 4.

II. – En conséquence, à l'alinéa 6, supprimer les mots :

« ou son admission au séjour au titre de l'asile en application de l'article L. 741-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile ».

III. – En conséquence, supprimer les alinéas 7 et 8.

## CHAPITRE VI

## CRÉER DE NOUVELLES FORMES D'ACCÈS AU LOGEMENT PAR L'HABITAT PARTICIPATIF

## Article 22

- ① Au début du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est ajouté un titre préliminaire ainsi rédigé :
- ② « TITRE PRÉLIMINAIRE
- ③ « LES SOCIÉTÉS D'HABITAT PARTICIPATIF
- ④ « Art. L. 200-1. – (Non modifié)
- ⑤ « *Art. L. 200-2* – Sans préjudice des autres formes juridiques prévues par la loi, les sociétés d'habitat participatif peuvent se constituer sous la forme de coopératives d'habitants ou de sociétés d'attribution et d'autopromotion, définies aux chapitres I<sup>er</sup> et II du présent titre.
- ⑥ « *Art. L. 200-3* – Les personnes souhaitant s'engager dans cette démarche peuvent s'associer en sociétés d'habitat participatif, sous réserve, lorsqu'elles se constituent sous la forme de coopératives d'habitants ou de sociétés d'attribution et d'autopromotion, que les éventuelles personnes morales qui y adhèrent ne détiennent pas plus de 30 % du capital social ou des droits de vote.
- ⑦ « *Art. L. 200-4*. – Lorsque, par dérogation aux articles L. 201-2 et L. 202-2, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 ou un organisme agréé mentionné à l'article L. 365-2 ou L. 365-4 détient un droit de jouissance sur un ou plusieurs logements, ce nombre est fixé à proportion de sa participation dans le capital de la société.
- ⑧ « *Art. L. 200-5*. – (Non modifié)

- 9 « Art. L. 200-6. – (*Non modifié*) La décision régulièrement prise par toute société, quelle qu'en soit la forme, de modifier ses statuts pour les adapter au présent titre n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.
- 10 « Art. L. 200-7. – (*Non modifié*) Chaque société d'habitat participatif limite son objet à des opérations de construction ou de gestion comprises dans un même programme, comportant une ou plusieurs tranches, d'un même ensemble immobilier.
- 11 « Art. L. 200-7-1. – (*Non modifié*) Les sociétés d'habitat participatif peuvent développer des activités et offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés, selon des conditions fixées par décret en Conseil d'État. Ces opérations font l'objet d'une comptabilité séparée.
- 12 « Art. L. 200-8. – Avant tout commencement de travaux de construction, l'assemblée générale de toute société régie par le présent titre ayant pour objet la construction d'un immeuble doit en approuver les conditions techniques et financières d'exécution et fixer les bases selon lesquelles les différents éléments composant le prix de revient global sont répartis entre les locaux à édifier, afin de déterminer le prix de chacun d'eux. Chaque société doit également justifier, avant tout commencement de travaux de construction, d'une garantie permettant de disposer des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble, dont la nature et les modalités sont définies par décret en Conseil d'État.
- 13 « Art. L. 200-8-1 (*nouveau*). – L'assemblée générale des associés adopte une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble, notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective mentionnés au 4<sup>o</sup> de l'article L. 201-2 et au 3<sup>o</sup> de l'article L. 202-2.
- 14 « Avant l'entrée dans les lieux, les locataires n'ayant pas la qualité d'associé signent cette charte, qui est annexée à leur contrat de bail.
- 15 « Il est remis au futur locataire à qui est fait la proposition d'attribution d'un logement locatif social relevant d'une société d'habitat participatif la copie des statuts de la société ainsi que tout document que celle-ci a souhaité annexer à ces statuts et qui porte sur la participation des futurs habitants et sociétaires à la vie de la société d'habitat participatif. Le refus ou le défaut d'attestation de transmission de ce document vaut refus par le futur locataire de la proposition d'attribution du logement. Les conditions particulières du bail signé ultérieurement par le locataire sont annexées aux documents susmentionnés.
- 16 « Art. L. 200-9. – (*Non modifié*)
- 17 « CHAPITRE I<sup>ER</sup>
- 18 « LES COOPÉRATIVES D'HABITANTS
- 19 « Art. L. 201-1, L. 201-2, L. 201-3 et L. 201-4. – (*Non modifiés*)
- 20 « Art. L. 201-5. – I. – Le prix maximal de cession des parts sociales des sociétés coopératives est limité au montant nominal de ces parts sociales, augmenté d'une majoration qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, est notamment indexée sur l'indice de référence des loyers. Toute modification de cette clause nécessite une décision à l'unanimité des associés.
- 21 « Toute cession de parts sociales intervenue en violation d'une telle clause est nulle.
- 22 « Un associé coopérateur peut se retirer de la société après autorisation de l'assemblée générale des associés.
- 23 « Toutefois, si l'associé cédant ses parts ou se retirant présente un nouvel associé, cette autorisation ne peut être refusée que pour un motif sérieux et légitime. L'assemblée générale n'est pas tenue d'accepter comme associé la personne proposée par l'associé cédant ses parts ou se retirant et peut accepter le retrait ou la cession en agréant une autre personne, sans avoir à motiver sa décision. En cas de refus injustifié, le retrait ou la cession peut être autorisé par le juge saisi dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus.
- 24 « II. – Le prix maximal de remboursement des parts sociales des sociétés coopératives, en cas de retrait, est limité au montant nominal de ces parts sociales, augmenté d'une majoration, qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, correspond à l'évolution de l'indice de référence des loyers. Ce montant ne peut excéder le prix maximal de cession des parts sociales défini au premier alinéa du I du présent article.
- 25 « III. – L'exclusion d'un associé ne peut être prononcée par l'assemblée générale que pour un motif sérieux et légitime. Le prix maximal de remboursement des parts sociales de l'associé exclu est limité au montant nominal de ces parts sociales, augmenté d'une majoration, qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, correspond à l'évolution de l'indice de référence des loyers. L'associé exclu dispose d'un recours devant le juge saisi dans le délai d'un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision.
- 26 « IV. – L'associé démissionnaire, exclu ou qui cède ses parts sociales ne supporte pas la quote-part des pertes afférentes aux amortissements de l'ensemble immobilier.
- 27 « Les sommes versées par l'associé démissionnaire ou l'associé exclu au titre de la libération de ses parts sociales sont remboursées à cet associé, après déduction des charges et frais occasionnés à la société par la démission ou l'exclusion de l'associé. L'appréciation du montant de ces charges et frais peut faire l'objet d'une évaluation forfaitaire faite par les statuts dans les limites fixées par décret en Conseil d'État.
- 28 « Art. L. 201-6, L. 201-7, L. 201-8, L. 201-9, L. 201-10, L. 201-11 et L. 201-12. – (*Non modifiés*)
- 29 « Art. L. 201-13. – (*Non modifié*) Des parts sociales en industrie, correspondant à un apport en travail, peuvent être souscrites par les associés coopérateurs lors de la phase de construction ou de rénovation du projet immobilier ou lors de travaux de réhabilitation du bâti, sous réserve notamment d'un encadrement technique adapté et d'un nombre d'heures minimal. Le nombre d'heures constitutif de ces parts sociales en industrie est fixé en assemblée générale par vote unanime des associés coopérateurs. Ces parts doivent être intégralement libérées avant la fin desdits travaux et sont plafonnées au montant de l'apport initial demandé aux associés

coopérateurs. Elles concourent à la formation du capital social et sont alors cessibles ou remboursables après un délai de deux ans à compter de la libération totale des parts, déduction faite d'un montant, réparti, correspondant aux coûts spécifiques engendrés par cet apport en travail.

- 30 « Un décret en Conseil d'État définit l'apport travail, ses conditions d'application et le nombre minimal d'heures.

31 « CHAPITRE II

32 « LES SOCIÉTÉS D'ATTRIBUTION ET D'AUTOPROMOTION

- 33 « *Art. L. 202-1.* – Les sociétés d'attribution et d'autopromotion sont des sociétés à capital variable régies, sous réserve du présent chapitre, par le chapitre I<sup>er</sup> du titre III du livre II du code de commerce. Elles peuvent être valablement constituées sous les différentes formes prévues par la loi.

- 34 « *Art. L. 202-2.* – Elles ont pour objet d'attribuer aux associés personnes physiques la propriété ou la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et d'entretenir et animer les lieux de vie collective qui y sont attachés. Pour cela, elles peuvent :

- 35 « 1<sup>o</sup> Acquérir un ou plusieurs terrains ou des droits réels permettant de construire ;

- 36 « 2<sup>o</sup> Acquérir ou construire des immeubles à usage d'habitation en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à titre de résidence principale ;

- 37 « 3<sup>o</sup> Gérer, entretenir et améliorer les immeubles leur appartenant ainsi que les lieux de vie collective qu'ils comportent ;

- 38 « 4<sup>o</sup> Offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés, selon les conditions fixées par décret en Conseil d'État. Ces opérations font l'objet d'une comptabilité séparée.

- 39 « Le chiffre d'affaires correspondant ne peut excéder un pourcentage du capital social ou du chiffre d'affaires de la société, déterminé par décret en Conseil d'État.

- 40 « Dès la constitution de la société, les statuts optent pour l'attribution des logements en jouissance ou en propriété.

- 41 « Un décret en Conseil d'État détermine les conditions dans lesquelles il peut être dérogé à l'obligation d'établir sa résidence principale dans l'immeuble de la société régie par l'article L. 202-1.

- 42 « *Art. L. 202-3, L. 202-4, L. 202-5 et L. 202-6.* – (*Non modifiés*)

- 43 « *Art. L. 202-7.* – (*Non modifié*) Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, en fonction de l'utilité relative que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot mentionné à l'article L. 202-3.

- 44 « Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et des espaces communs, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots. Ces valeurs résultent de la consistance, de la superficie et de la situation des lots.

- 45 « Le règlement de copropriété ou le règlement en jouissance prévus à l'article L. 202-3 fixe la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges ; à défaut, il indique les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de charges.

- 46 « L'article L. 202-5 est applicable à l'exécution par les associés des obligations dont ils sont tenus envers la société en application du présent article.

- 47 « Un associé peut demander au juge la révision, pour l'avenir, de la répartition des charges mentionnées au présent article si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart ou si la part correspondant à un autre lot est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme au premier alinéa du présent article. Si l'action est reconnue fondée, le juge procède à la nouvelle répartition.

- 48 « Pour les décisions concernant la gestion ou l'entretien de l'immeuble, les associés votent en disposant d'un nombre de voix proportionnel à leur participation dans les dépenses qu'entraîne l'exécution de la décision, nonobstant toute disposition contraire. En outre, lorsque le règlement de copropriété ou en jouissance prévu à l'article L. 202-3 met à la charge de certains associés seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls ces associés prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote en disposant d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

- 49 « *Art. L. 202-8.* – (*Non modifié*)

- 50 « *Art. L. 202-9.* – I. – Lorsque les statuts de la société prévoient des attributions en jouissance, nonobstant toute clause contraire des statuts, un associé peut se retirer d'une société d'attribution et d'autopromotion après autorisation de l'assemblée générale des associés.

- 51 « Toutefois, si l'associé démissionnaire présente un nouvel associé solvable et acceptant, cette autorisation ne peut être refusée que pour un motif sérieux et légitime. L'assemblée générale n'est pas tenue d'accepter comme associé la personne proposée par le démissionnaire et peut accepter sa démission en agréant une autre personne, sans avoir à motiver sa décision. En cas de refus injustifié de la démission, celle-ci peut être autorisée par le juge saisi dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus.

- 52 « Le retrait d'un associé n'entraîne pas l'annulation de ses parts ou actions.

- 53 « II. – Lorsque les statuts de la société prévoient des attributions en propriété, un associé peut se retirer de la société dès qu'une assemblée générale ordinaire a constaté l'achèvement de l'immeuble et sa conformité aux énonciations de l'état descriptif et a adopté les comptes

définitifs de l'opération de construction. À défaut de vote de l'assemblée générale, tout associé peut demander au juge de procéder aux constatations et décisions susmentionnées.

- 54 « Le retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé qui se retire et un représentant de l'organe de gestion ou, en cas de refus de ce dernier, par ordonnance rendue en référé.
- 55 « Le retrait entraîne de plein droit l'annulation des parts ou actions correspondant aux lots attribués en propriété et la réduction corrélative du capital social. L'organe de gestion constate la réduction du capital et apporte aux statuts les modifications nécessaires.
- 56 « Le troisième alinéa du présent II demeure applicable après dissolution de la société. Les pouvoirs dévolus par ce même alinéa à l'organe de gestion sont alors exercés par le ou les liquidateurs.
- 57 « III. – Pour l'application du présent article, tout associé est réputé avoir fait élection de domicile en l'immeuble social, à moins qu'il n'ait notifié à la société une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble.
- 58 « Sauf l'effet des sûretés réelles dont ils seraient bénéficiaires, les créanciers de la société ne peuvent exercer leurs droits ni contre un ancien associé attributaire par voie de retrait ou de partage, ni à l'encontre de ses ayants cause, qu'après discussion préalable des biens restant appartenir à la société.
- 59 « IV. – L'exclusion d'un associé ne peut être prononcée par l'assemblée générale que pour un motif sérieux et légitime. L'associé exclu dispose d'un recours devant le juge dans le délai d'un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision. Le jugement est exécutoire par provision. Le présent alinéa n'est pas applicable dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 202-5.
- 60 « Les sommes versées par l'associé démissionnaire ou l'associé exclu, tant au titre de la libération de ses parts sociales ou actions qu'au titre du contrat de vente de l'immeuble à construire si ce contrat a été passé, sont remboursées à cet associé, après déduction des charges et frais occasionnés à la société par la démission ou l'exclusion de l'associé. L'appréciation du montant de ces charges et frais peut faire l'objet d'une évaluation forfaitaire faite par les statuts, dans les limites fixées par décret en Conseil d'État.
- 61 « Art. L. 202-10. – (*Non modifié*)
- 62 « Art. L. 202-11. – (*Non modifié*) La société peut donner caution pour la garantie des emprunts contractés par les associés, pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds de la société nécessaires à la réalisation de l'objet social, et par les cessionnaires des parts sociales, pour leur permettre de payer leur prix de cession, mais seulement à concurrence des appels de fonds déjà réglés à la société, et, s'il y a lieu, de payer les appels de fonds qui restent encore à régler.

63 « La caution hypothécaire doit être autorisée par les statuts, avec stipulation que l'engagement de la société est strictement limité aux parties divisées et indivises de l'immeuble social auxquelles le bénéficiaire du crédit aura vocation en propriété, à l'issue d'un retrait ou d'une dissolution.

64 « La saisie du gage vaut retrait de l'associé titulaire des droits sociaux correspondant aux biens saisis et ne peut être effectuée que lorsque sont réunies les conditions auxquelles un tel retrait est subordonné.

65 « Dans les sociétés ne prévoyant que des attributions en jouissance, la société peut, dans les conditions précitées, se porter caution hypothécaire des associés. La saisie ne peut intervenir que si aucun cessionnaire n'a pu être trouvé, à l'amiable ou, le cas échéant, après réalisation du nantissement des parts sociales. Elle vaut retrait de l'associé titulaire des droits sociaux correspondant aux biens saisis et ne peut être effectuée que lorsque sont réunies les conditions auxquelles un tel retrait est subordonné.

66 « Les conditions de mise en œuvre du présent article sont définies par décret en Conseil d'État.

### 67 « CHAPITRE III

#### 68 « DISPOSITIONS COMMUNES

69 (*Division et intitulé supprimés*)

70 « Art. L. 203-1 à L. 203-8. – (*Supprimés*) »

*Amendements identiques :*

**Amendements n° 247 rectifié** présenté par M. Piron, M. Benoit, M. Reynier, M. Sauvadet et M. Tuaiva, n° 267 rectifié présenté par M. Jean-Louis Dumont, M. Rogemont et M. Thévenoud, n° 539 rectifié présenté par Mme Bonneton, Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, M. Baupin, M. Cavard, M. Coronado, M. de Ruy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas et n° 730 rectifié présenté par M. Brottes.

À la première phrase de l'alinéa 20, substituer aux mots :

« est notamment indexée sur »

les mots :

« tient compte de ».

**Amendement n° 524** présenté par Mme Bonneton, Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, M. Baupin, 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 la première occurrence du mot :

« un »,

rédigier ainsi la fin de l'alinéa 29 :

« apport-travail, peuvent être souscrites par les coopérateurs lors de la phase de construction ou de rénovation du projet immobilier, ou lors de travaux de réhabilitation du bâti, sous réserve notamment d'un encadrement technique adapté, du respect du code du travail et d'un nombre d'heures minimales. Le nombre d'heures constitutif de ces parts

sociales en industrie est fixé en assemblée générale par vote unanime des coopérateurs et est supérieur au nombre d'heures minimales défini par décret. Ces parts doivent être intégralement libérées avant la fin de ces travaux et sont plafonnées au montant de l'apport initial demandé aux coopérateurs. Elles concourent à la formation du capital social et sont alors cessibles après un délai d'au moins deux ans à compter de l'entrée en jouissance du logement, déduction faite d'un montant réparti correspondant aux coûts spécifiques engendrés par cet apport-travail. ».

**Article 22 bis AA**  
(Non modifié)

- ① Après le troisième alinéa de l'article L. 633-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Le contrat et le règlement intérieur ne peuvent comporter de clauses instituant des limitations, autres que celles fixées par la loi, à la jouissance à titre privé par la personne logée du local privatif mis à sa disposition et constituant son domicile. »

*Amendements identiques :*

**Amendements n° 485** présenté par M. Alexis Bachelay, M. Bies, Mme Descamps-Crosnier, Mme Dombre Coste, Mme Hoffman-Rispal, M. Jibrayel et M. Vaillant et n° 535 présenté par M. Alauzet, Mme Abeille, Mme Allain, 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.

Substituer à l'alinéa 2 les quatre alinéas suivants :

« Les clauses du contrat et du règlement intérieur instituant des limitations à la jouissance à titre privé du local privatif constituant un domicile, autres que celles fixées par la législation en vigueur, sont réputées non écrites.

« Le gestionnaire ne peut accéder au local privatif du résident qu'à la condition d'en avoir fait la demande préalable et dans les conditions prévues par le règlement intérieur.

« Le gestionnaire peut toutefois accéder au local privatif du résident dans les conditions prévues pour la mise en œuvre de l'accompagnement personnalisé défini dans le contrat de séjour conclu entre le résident et le gestionnaire en application de l'article L. 311-4 du code de l'action sociale et des familles.

« En cas d'urgence motivée par la sécurité immédiate de l'immeuble ou des personnes, le gestionnaire peut accéder sans autorisation préalable au local privatif du résident. Il en tient informé ce dernier par écrit dans les meilleurs délais. ».

**Article 22 bis A**  
(Non modifié)

- ① L'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :
- ② « Art. L. 633-4. – Dans chaque établissement, tel que défini à l'article L. 633-1, sont créés un conseil de concertation et un comité de résidents.

- ③ « Le conseil de concertation est composé de représentants du gestionnaire et, s'il est distinct du gestionnaire, du propriétaire et, en nombre au moins égal, de représentants des personnes logées désignés par le comité de résidents du foyer concerné. Le conseil se réunit à la demande du propriétaire, du gestionnaire ou des représentants des personnes logées, au moins une fois par an.

- ④ « Les membres du conseil sont consultés notamment sur l'élaboration et la révision du règlement intérieur, préalablement à la réalisation de travaux, et sur tout projet et organisation, dont la gestion des espaces communs, susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions de logement et de vie des occupants.

- ⑤ « Le comité de résidents est élu par l'ensemble des résidents du foyer pour une période de trois ans au plus renouvelable. Il est constitué de résidents titulaires d'un contrat mentionné à l'article L. 633-2 et logés à titre de résidence principale dans le foyer dans lequel ce comité est mis en place.

- ⑥ « Le comité de résidents représente les personnes logées dans le foyer dans leurs relations avec le gestionnaire et le propriétaire de l'établissement, s'il est distinct du gestionnaire. Il désigne en son sein ses représentants qui siègent au conseil de concertation.

- ⑦ « Les modalités de fonctionnement et de désignation des membres du comité de résidents sont fixées par décret.

- ⑧ « Selon une périodicité et des modalités définies dans le règlement intérieur, le gestionnaire met à la disposition du comité de résidents un local afin qu'il puisse se réunir et lui donne accès à des moyens de communication adaptés.

- ⑨ « Les comités de résidents sont mis en place dans un délai d'un an à compter de la publication de la loi n° ... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. »

*Amendements identiques :*

**Amendements n° 486** présenté par M. Alexis Bachelay, M. Bies, Mme Descamps-Crosnier, Mme Dombre Coste, Mme Hoffman-Rispal, M. Jibrayel et M. Vaillant et n° 536 présenté par Mme Bonneton, Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, M. Baupin, M. Cavard, M. Coronado, M. de Rugy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas.

À l'alinéa 5, substituer aux mots :

« de trois ans au plus renouvelable. Il est constitué »

les mots :

« définie par le règlement intérieur et maximale de trois ans. Il est constitué exclusivement ».

*Amendements identiques :*

**Amendements n° 746** présenté par Mme Bonneton, Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, M. Baupin, M. Cavard, M. Coronado, M. de Rugy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas

et Mme Sas et n° 755 présenté par M. Alexis Bachelay, M. Bies, Mme Descamps-Crosnier, Mme Dombre Coste, Mme Hoffman-Rispal, M. Jibrayel et M. Vaillant.

À la première phrase de l'alinéa 6, après le mot :

« foyer »,

insérer les mots :

« au sein du conseil de concertation ».

*Amendements identiques :*

**Amendements n° 756** présenté par M. Alexis Bachelay, M. Bies, Mme Descamps-Crosnier, Mme Dombre Coste, Mme Hoffman-Rispal, M. Jibrayel et M. Vaillant et n° 758 présenté par Mme Bonneton, Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, M. Baupin, M. Cavard, M. Coronado, M. de Ruy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas.

À la première phrase de l'alinéa 6, supprimer les mots :

« de l'établissement ».

*Amendements identiques :*

**Amendements n° 747** présenté par Mme Bonneton, Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, M. Baupin, M. Cavard, M. Coronado, M. de Ruy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas et n° 757 présenté par M. Alexis Bachelay, M. Bies, Mme Descamps-Crosnier, Mme Dombre Coste, Mme Hoffman-Rispal, M. Jibrayel et M. Vaillant.

Rédiger ainsi le début de l'alinéa 8 :

« Le gestionnaire met à la disposition du comité de résidents un local pour ses réunions selon les modalités définies par le conseil de concertation. Pour ces mêmes réunions, le gestionnaire donne ... (*le reste sans changement*) ».

**Amendement n° 532** présenté par M. Alauzet, Mme Abeille, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, M. Baupin, 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.

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« Tout organisme gérant plus de vingt logements-foyers sur le territoire métropolitain est tenu de faire siéger un minimum de deux délégués des résidents dans son conseil d'administration, ou structure d'administration équivalente. ».

**Article 22 bis**  
(*Non modifié*)

① I. – La loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé est ainsi modifiée :

② 1° L'article 13 est ainsi modifié :

③ a) Le troisième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

④ « L'assemblée est réunie dans le même délai à la demande du conseil de surveillance. » ;

⑤ b) Après le même alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

⑥ « L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil de surveillance, qui peut demander l'inscription d'une ou de plusieurs questions à l'ordre du jour. » ;

⑦ c) À la troisième phrase de l'avant-dernier alinéa, après le mot : « jour », sont insérés les mots : « et comporter la reproduction du dernier alinéa du présent article » ;

⑧ d) À la dernière phrase du dernier alinéa, après le mot : « effectué », sont insérés les mots : « dans le délai maximal de sept jours à compter de la réception de la demande » ;

⑨ 2° Le second alinéa de l'article 17 est ainsi modifié :

⑩ a) Après la première occurrence du mot : « syndicat », sont insérés les mots : « nonobstant toutes dispositions contraires des statuts, » ;

⑪ b) Après le mot : « désignée », sont insérés les mots : « chaque année » ;

⑫ c) Sont ajoutés les mots et une phrase ainsi rédigée : « appelée à approuver les comptes sociaux. Cette personne rend compte aux associés des décisions prises par le syndicat de copropriété lors de la première assemblée générale tenue après l'assemblée du syndicat. » ;

⑬ 3° L'article 18 est ainsi modifié :

⑭ a) Le premier alinéa est complété par quatre phrases ainsi rédigées :

⑮ « Nonobstant toute disposition contraire des statuts, les membres du conseil de surveillance sont nommés pour un mandat d'une durée maximale de trois ans renouvelable. Ils sont révocables par l'assemblée générale. Le conseil de surveillance élit son président parmi ses membres. À moins que les statuts n'aient fixé les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil de surveillance, ces règles sont fixées par l'assemblée générale. » ;

⑯ b) Les deux derniers alinéas sont ainsi rédigés :

⑰ « Il peut prendre connaissance et copie, à sa demande et après en avoir avisé la société, de toutes pièces, documents, correspondance ou registres se rapportant à la gestion de la société. »

⑱ « Lorsqu'une communication est faite au conseil de surveillance, elle est valablement faite à la personne de son président. Chaque année, le conseil de surveillance rend compte à l'assemblée générale de l'exécution de sa mission. » ;

⑲ 4° Après l'article 18, il est inséré un article 18-1 ainsi rédigé :

⑳ « Art. 18-1. – À défaut de dispositions imposant la nomination d'un commissaire aux comptes, le contrôle de la gestion est effectué chaque année par un technicien non associé désigné par l'assemblée à laquelle il rend compte de sa mission. »

- 21 « Il peut avoir recours aux dispositions du troisième alinéa de l'article 18. » ;
- 22 5° L'article 19-1 est ainsi modifié :
- 23 a) Après les mots : « notamment lorsque », la fin de la seconde phrase est ainsi rédigée : « l'associé est bénéficiaire des minima sociaux ou perçoit une rémunération inférieure au salaire minimum interprofessionnel de croissance, ou lorsque l'associé ne peut plus jouir du lot qui lui a été attribué du fait de la fermeture ou de l'inaccessibilité de la station ou de l'ensemble immobilier concerné. » ;
- 24 b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- 25 « Le retrait est de droit lorsque les parts ou actions que l'associé détient dans le capital social lui ont été transmises par succession depuis moins de deux ans à compter de la demande de retrait formée par l'héritier ou les héritiers devenus associés auprès de la société. Le retrait est constaté par acte notarié signé par l'héritier ou les héritiers devenus associés qui se retirent et le représentant de la société. Le coût du ou des actes notariés et les droits y afférents liés au retrait sont supportés par l'héritier ou les héritiers devenus associés qui se retirent. En cas de pluralité d'héritiers, il est fait application de l'article 815-3 du code civil. L'héritier ou les héritiers devenus associés qui se retirent ont droit au remboursement de la valeur de leurs droits sociaux fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du même code. » ;
- 26 6° L'article 33 est ainsi modifié :
- 27 a) Au second alinéa, après la seconde occurrence du mot : « associés », sont insérés les mots : « ou "propriété" pour qualifier les droits qui leur sont accordés sur l'immeuble » ;
- 28 b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- 29 « Est puni de 15 000 € d'amende le fait, pour tout annonceur, de diffuser ou de faire diffuser pour son compte une publicité non conforme au deuxième alinéa. »
- 30 II. – (*Non modifié*)

**Article 22 ter**  
(*Non modifié*)

- 1 L'article 101 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion est ainsi modifié :
- 2 1° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 3 « Les organismes publics ou privés qui s'engagent dans ce dispositif sont agréés par l'État au vu de leur compétence à mener des travaux d'aménagement et à organiser l'occupation de bâtiments par des résidents temporaires. » ;
- 4 1° bis Au deuxième alinéa, les mots : « sont soumises à l'agrément de l'État et » sont supprimés ;

- 5 1° ter Le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- 6 « La convention est d'une durée maximale de trois ans et peut être prorogée par périodes d'un an, dès lors que le propriétaire justifie que le changement de destination des locaux qui devait faire suite à l'occupation du bâtiment par des résidents temporaires ne peut survenir à l'échéance du délai initialement prévu. » ;
- 7 2° Le dernier alinéa est ainsi modifié :
- 8 a) À la fin de la première phrase, l'année : « 2013 » est remplacée par l'année : « 2018 » ;
- 9 b) La dernière phrase est ainsi rédigée :
- 10 « Dans un délai de dix-huit mois après la promulgation de la loi n° ... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, un premier rapport bisannuel de suivi et d'évaluation est déposé au Parlement. »

TITRE II

**LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES**

CHAPITRE I<sup>ER</sup>

**REPÉRER ET PRÉVENIR L'ENDETTEMENT ET LA DÉGRADATION DES COPROPRIÉTÉS**

*Section 1*

**Créer un registre d'immatriculation des copropriétés**

**Article 23**

- 1 Le code de la construction et de l'habitation est complété par un livre VII ainsi rédigé :
- 2 « LIVRE VII
- 3 « IMMEUBLES RELEVANT DU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ
- 4 « TITRE I<sup>ER</sup>
- 5 « IDENTIFICATION DES IMMEUBLES RELEVANT DU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ
- 6 « CHAPITRE UNIQUE
- 7 « DE L'IMMATRICULATION DES SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES
- 8 « *Art. L. 711-1. – (Non modifié)* I. – Afin de faciliter la connaissance des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance de dysfonctionnements, il est institué un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.



- 9 « II. – Le registre des syndicats de copropriétaires est tenu par un établissement public de l'État.
- 10 « *Art. L. 711-1-1 (nouveau)*. – I. – Les syndicats de copropriétaires sont tenus de déclarer les données mentionnées au présent article ainsi que toute modification les concernant.
- 11 « II. – Figurent au registre :
- 12 « 1<sup>o</sup> Le nom, l'adresse, la date de création du syndicat, le nombre et la nature des lots qui composent la copropriété ainsi que, le cas échéant, le nom du syndic ;
- 13 « 2<sup>o</sup> Si le syndicat fait l'objet d'une procédure prévue aux articles 29-1 A ou 29-1 de la loi n<sup>o</sup> 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ou à l'article L. 615-6 du présent code ;
- 14 « 3<sup>o</sup> Si le syndicat fait l'objet d'un arrêté ou d'une injonction pris en application des articles L. 1331-24, L. 1331-26, L. 1331-26-1, L. 1334-2 ou L. 1334-16 du code de la santé publique ou L. 511-2, L. 511-3, L. 129-2, L. 129-3 ou L. 129-4-1 du présent code.
- 15 « III. – Figurent également au registre :
- 16 « 1<sup>o</sup> À l'issue de chaque exercice comptable, les données essentielles relatives à la gestion et aux comptes du syndicat, issues notamment du budget prévisionnel, des comptes du syndicat et de leurs annexes ;
- 17 « 2<sup>o</sup> Les données essentielles relatives au bâti issues, le cas échéant, du carnet d'entretien et du diagnostic technique global réalisé en application de l'article L. 731-1, dès lors que celles-ci ne sont pas déjà fournies par les services fiscaux au teneur du registre qui est autorisé à les utiliser pour la mise en œuvre des objectifs mentionnés à l'article L. 711-1.
- 18 « Les obligations prévues au présent article peuvent faire l'objet d'une adaptation à la situation particulière des syndicats mentionnés au deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n<sup>o</sup> 65-557 du 10 juillet 1965 précitée.
- 19 « IV. – Un décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, précise les conditions de publicité de ces informations ainsi que les conditions de consultation du registre.
- 20 « *Art. L. 711-1-2 (nouveau)*. – Pour la mise en œuvre des politiques de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, l'État, les collectivités territoriales et leurs groupements obtiennent du teneur du registre communication des informations du registre relatives aux copropriétés situées sur leur territoire.
- 21 « *Art. L. 711-2*. – I. – Pour les immeubles mis en copropriété, le notaire chargé de publier au fichier immobilier et au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété fait la déclaration d'immatriculation du syndicat de copropriétaires.
- 22 « II. – À l'exception du cas mentionné au I, le syndic fait la déclaration d'immatriculation.
- 23 « Le syndic accomplit les formalités de déclaration et de modification des données prévues à l'article L. 711-1-1.
- 24 « III. – Le dépôt du dossier d'immatriculation, les modifications qui y sont apportées ainsi que la transmission des données prévues au même article L. 711-1-1 sont dématérialisés.
- 25 « *Art. L. 711-3*. – (*Non modifié*) Tout acte authentique de vente devant notaire relatif à un lot de copropriété comporte la mention du numéro d'immatriculation de la copropriété.
- 26 « En l'absence de syndic désigné ou lorsque la mise en demeure mentionnée à l'article L. 711-4 est restée sans effet au terme d'un délai d'un mois, le notaire chargé de l'établissement de l'acte de vente procède d'office à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires.
- 27 « Les frais ainsi engagés par le notaire sont supportés par le syndic ou, si le syndic n'est pas rémunéré pour l'exercice de son mandat, par le syndicat.
- 28 « Le notaire informe l'établissement public chargé de la tenue du registre de toute erreur qu'il y constate.
- 29 « *Art. L. 711-4*. – I. – Lorsque le syndic n'a pas procédé à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires ou lorsqu'il n'a pas transmis à l'établissement public chargé de la tenue du registre les informations prévues à l'article L. 711-1-1, l'établissement public, un copropriétaire ou toute personne qui y a un intérêt peut mettre en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le syndic d'y procéder.
- 30 « II (*nouveau*). – Pour obtenir du syndic l'exécution des obligations mentionnées aux articles L. 711-1 à L. 711-2, le teneur du registre peut, après mise en demeure du syndic restée infructueuse pendant un mois, appliquer une astreinte à l'encontre du syndic. L'astreinte court à compter de la fin de la mise en demeure et jusqu'à la complète transmission ou actualisation des données.
- 31 « L'astreinte est recouvrée comme en matière de contributions directes au profit de l'établissement public chargé de la tenue du registre.
- 32 « Le montant de l'astreinte ne peut être supérieur à 20 € par lot et par semaine.
- 33 « Son montant ne peut être facturé par le syndic aux copropriétaires, sauf si le syndic n'est pas rémunéré pour l'exercice de son mandat.
- 34 « III (*nouveau*). – Les syndicats de copropriétaires ne peuvent bénéficier de subventions de l'État, de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements ou de leurs établissements publics qu'à la condition d'être immatriculés au registre et que leurs données soient actualisées.
- 35 « *Art. L. 711-5*. – (*Non modifié*) Les conditions d'application du présent chapitre sont précisées par décret en Conseil d'État.
- 36 « *Art. L. 711-6 et L. 711-7*. – (*Supprimés*) ».

**Amendement n° 45** présenté par M. Tetart, M. Abad, Mme de La Raudière, M. Cinieri et M. Suguenot.

Après l'alinéa 12, insérer l'alinéa suivant :

« 1° *bis* La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 25 de la loi n° ... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ; ».

**Amendement n° 139** présenté par M. Tardy.

Substituer à l'alinéa 19 les deux alinéas suivants :

« IV. – Les copropriétaires ont un droit d'accès aux données relatives au syndicat dont ils font partie et peuvent solliciter le syndicat aux fins de rectification des données erronées.

« V. – À leur demande et selon des conditions précisées par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, l'État, ainsi que ses opérateurs, les communes, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, les départements et les régions obtiennent du teneur du registre communication des informations du registre relatives à chaque copropriété située sur leur territoire. ».

#### **Article 24** *(Pour coordination)*

- ① I et II. – *(Non modifiés)*
- ② III. – Le I de l'article L. 711-1-1, le III de l'article L. 711-1-2 et les articles L. 711-2 à L. 711-4 du code de la construction et de l'habitation sont applicables à compter du :
  - ③ 1° 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
  - ④ 2° 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
  - ⑤ 3° 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

#### *Section 2*

Mieux informer les acquéreurs de lots de copropriété

#### **Article 25**

- ① I. – *(Non modifié)* Après l'article 8-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un article 8-2 ainsi rédigé :
- ② « Art. 8-2. – Le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.
- ③ « Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires.

④ « Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic. Les contrats de syndic prévoient obligatoirement une pénalité financière forfaitaire automatique à l'encontre du syndic chaque fois que celui-ci ne met pas la fiche synthétique à disposition d'un copropriétaire dans un délai de quinze jours à compter de la demande. Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice.

⑤ « Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation. »

⑥ *I bis. – (Non modifié)* L'article 46 de la même loi est ainsi modifié :

⑦ 1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

⑧ *a)* La première phrase est complétée par les mots : « ainsi que sa surface habitable » ;

⑨ *b)* À la seconde phrase, les mots : « de superficie » sont remplacés par les mots : « de la superficie de la partie privative » ;

⑩ 2° Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

⑪ « La superficie de la partie privative et la surface habitable sont définies par décret en Conseil d'État. » ;

⑫ 3° Le début du troisième alinéa est ainsi rédigé : « Pour la superficie de la partie privative, les dispositions du premier alinéa ne sont... *(le reste sans changement)*. » ;

⑬ 4° Aux sixième et septième alinéas, après le mot : « superficie », sont insérés les mots : « de la partie privative ».

⑭ II. – Le livre VII du code de la construction et de l'habitation, tel qu'il résulte de l'article 23 de la présente loi, est complété par un titre II ainsi rédigé :

#### ⑮ « TITRE II

#### ⑯ « INFORMATION DES ACQUÉREURS

#### ⑰ « CHAPITRE UNIQUE

#### ⑱ « DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA VENTE D'UN IMMEUBLE SOUMIS AU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ

⑲ « Art. L. 721-1. – Les annonces relatives à la vente d'un lot ou d'une fraction de lot d'un immeuble bâti soumis au statut de la copropriété mentionnent :

⑳ « 1° Le fait que le bien est soumis au statut de la copropriété ;

㉑ « 2° Le nombre de lots ;

㉒ « 3° Le montant moyen annuel de la quote-part à la charge du vendeur du budget prévisionnel correspondant aux dépenses courantes définies à l'article 14-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

- 23 « Les annonces précisent également si le syndicat des copropriétaires fait l'objet de procédures menées sur le fondement des articles 29-1 A et 29-1 de la même loi et de l'article L. 615-6 du présent code.
- 24 « *Art. L. 721-2.* – En cas de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, ou de cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou à une fraction de lot d'un immeuble bâti à usage total ou partiel d'habitation et soumis au statut de la copropriété, sont annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, en sus du dossier de diagnostic technique mentionné à l'article L. 271-4, les documents suivants :
- 25 « 1<sup>o</sup> Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :
- 26 « *a)* La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n<sup>o</sup> 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;
- 27 « *b)* Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;
- 28 « *c)* Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, si le copropriétaire vendeur en dispose ;
- 29 « 2<sup>o</sup> Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :
- 30 « *a)* Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;
- 31 « *b)* Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur ;
- 32 « *c)* L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;
- 33 « *d)* Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant cumulé des cotisations au fonds de travaux versées par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.
- 34 « Par exception, lorsque le syndicat de copropriétaires relève du deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n<sup>o</sup> 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les documents mentionnés aux *b* et *c* du présent 2<sup>o</sup> n'ont pas à être annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;
- 35 « 3<sup>o</sup> Le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- 36 « 4<sup>o</sup> Une attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot prévue à l'article 46 de la loi n<sup>o</sup> 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;
- 37 « 5<sup>o</sup> Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété. Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice ;
- 38 « 6<sup>o</sup> Le cas échéant, le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 et le plan pluriannuel de travaux prévu à l'article L. 731-2.
- 39 « À défaut d'annexion à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, l'acquéreur reconnaît que le notaire ou le vendeur lui a remis le règlement de copropriété, le carnet d'entretien et l'état descriptif de division.
- 40 « En cas de vente publique, les documents mentionnés aux 1<sup>o</sup> à 4<sup>o</sup> sont annexés au cahier des charges.
- 41 « *Art. L. 721-3.* – Lorsque les documents mentionnés aux 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup> de l'article L. 721-2 ne sont pas annexés à l'acte notifié conformément à l'article L. 271-1, le délai de rétractation ou de réflexion, prévu à ce même article, ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents à l'acquéreur. Cette communication est réalisée selon les modalités de notification de l'acte prévues audit article L. 271-1. »
- 42 III. – (*Non modifié*) L'article 8-2 de la loi n<sup>o</sup> 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et le *a* du 1<sup>o</sup> de l'article L. 721-2 du code de la construction et de l'habitation sont applicables à compter du :
- 43 1<sup>o</sup> 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
- 44 2<sup>o</sup> 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
- 45 3<sup>o</sup> 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.
- 46 IV. – (*Non modifié*) Le I *bis* du présent article est applicable aux promesses de vente ou d'achat et aux actes authentiques de vente d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété conclus au plus tôt trois mois après la promulgation de la présente loi.

**Amendement n<sup>o</sup> 65** présenté par M. Tetart, M. Jacob, M. Abad, M. Aboud, M. Accoyer, M. Albarello, Mme Ameline, M. Ginesta, 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. Bussereau, M. Carré, M. Carrez, M. Censi, M. Chartier, M. Chatel, M. Cherpion, M. Chevrollier, M. Apparu, 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. Devedjian, M. Dhuicq, Mme Dion, M. Door, M. Dord, M. Douillet, 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. Gaymard, Mme Genevard, M. Guy Geoffroy, M. Gérard, M. Gest, M. Gibbes, M. Gilard, 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. Guilloteau, 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, Mme Le Callennec, 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. Lurton, 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 Péresse, M. Pélissard, M. Perrut, M. Philippe, M. Poisson, Mme Poletti, M. Poniowski, 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.

Supprimer les alinéas 19 à 23.

**Amendement n° 66** présenté par M. Tetart, M. Jacob, M. Abad, M. Aboud, M. Accoyer, M. Albarello, Mme Ameline, M. Ginesta, 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. Bussereau, M. Carré, M. Carrez, M. Censi, M. Chartier, M. Chatel, M. Cherpion, M. Chevrollier, M. Apparu, 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. Devedjian, M. Dhuicq, Mme Dion, M. Door, M. Dord, M. Douillet, 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. Gaymard, Mme Genevard, M. Guy Geoffroy, M. Gérard, M. Gest, M. Gibbes, M. Gilard, 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, Mme Le Callennec, 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. Lurton, 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 Péresse, M. Pélissard, M. Perrut, M. Philippe, M. Poisson, Mme Poletti, M. Poniowski, 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.

Rédiger ainsi l'alinéa 19 :

« Art. L. 721-1. – Lors de la visite d'un lot ou d'une fraction de lot d'un immeuble bâti soumis au statut de la copropriété, un document est remis à la personne qui effectue la visite. Ce document mentionne : ».

**Amendement n° 67** présenté par M. Tetart, M. Jacob, M. Abad, M. Aboud, M. Accoyer, M. Albarello, Mme Ameline, M. Ginesta, 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. Bussereau, M. Carré, M. Carrez, M. Censi, M. Chartier, M. Chatel, M. Cherpion, M. Chevrollier, M. Apparu, 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. Devedjian, M. Dhuicq, Mme Dion, M. Door, M. Dord, M. Douillet, 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. Gaymard, Mme Genevard, M. Guy Geoffroy, M. Gérard, M. Gest, M. Gibbes, M. Gilard, 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, Mme Le Callennec, 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. Lurton, 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 Péresse, M. Pélissard, M. Perrut, M. Philippe, M. Poisson, Mme Poletti, M. Poniowski, 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.

Au début de l'alinéa 23, substituer aux mots :

« Les annonces précisent »

les mots :

« Ce document précise ».

**Amendement n° 68** présenté par M. Tetart, M. Jacob, M. Abad, M. Aboud, M. Accoyer, M. Albarello, Mme Ameline, M. Ginesta, 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. Bussereau, M. Carré, M. Carrez, M. Censi, M. Chartier, M. Chatel, M. Cherpion, M. Chevrollier, M. Apparu, 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. Devedjian, M. Dhuicq, Mme Dion, M. Door, M. Dord, M. Douillet, 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. Gaymard, Mme Genevard, M. Guy Geoffroy, M. Gérard, M. Gest, M. Gibbes, M. Gilard, 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, Mme Le Callennec, 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. Lurton, 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 Péresse, M. Pélissard, M. Perrut, M. Philippe, M. Poisson, Mme Poletti, M. Ponia-towski, Mme Pons, M. Priou, M. Quentin, M. Reiss, M. Reitzer, M. Reynès, M. Riester, M. Robinet, Mme Rohfritsch, M. Saddir, 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.

À l'alinéa 24, substituer aux mots :

« annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à »

les mots :

« remis lors de la signature de la promesse de vente ou, à défaut de promesse, de ».

**Amendement n° 506** présenté par M. Piron, M. Benoit, M. Reynier, M. Sauvadet et M. Tuaiva.

I. – Substituer aux alinéas 25 à 34 l'alinéa suivant :

« 1° Une fiche récapitulative regroupant des données financières de la copropriété dont le contenu est déterminé par décret en Conseil d'État ; ».

II. – En conséquence, supprimer l'alinéa 41.

**Amendement n° 660** présenté par M. Goldberg.

Après le mot :

« montant »,

rédigier ainsi la fin de l'alinéa 33 :

« de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu. ».

**Sous-amendement n° 777** présenté par M. Borgel, Mme Maquet, M. Bies, M. Pupponi, M. Laurent, Mme Massat et M. Potier.

Compléter l'alinéa 4 par les mots :

« , et de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot ».

**Amendement n° 140** présenté par M. Tardy.

Supprimer l'alinéa 35.

**Amendement n° 662** présenté par M. Goldberg.

À l'alinéa 40, substituer à la référence :

« 4° »

la référence :

« 6° ».

### 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 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 ou fractions de lots 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, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :
- 11) « – de soumettre au vote de l'assemblée générale la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, en application de l'article L. 112-1 du code des assurances ;
- 12) « – de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la présente loi, 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 ;
- 13) « – de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25, la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic ; »
- 14) *c)* Au quatrième alinéa, après le mot : « jour », sont insérés les mots : « et à disposition des copropriétaires » ;
- 15) *d)* Après le quatrième alinéa, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :
- 16) « – de réaliser les démarches prévues aux articles L. 711-1 à L. 711-4 du code de la construction et de l'habitation, relatifs à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires, sous peine de l'amende et de l'astreinte prévues au même article L. 711-4 ;
- 17) « – d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, selon des modalités définies par décret ;
- 18) « – de proposer, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, lorsque le syndic est un syndic professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi. 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.
- 19) « II. – Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé : » ;
- 20) *e)* Au cinquième alinéa, après le mot : « prévisionnel », sont insérés les mots : « en concertation avec le conseil syndical » ;
- 21) *f)* Le septième alinéa est ainsi rédigé :
- 22) « – 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. Toutefois, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots, à usage de logements, de bureaux ou de commerces, l'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1, dispenser le syndic soumis à 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 ou dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat, d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat. Dans ce cas, le syndic ne peut pas proposer une rémunération différenciée en fonction de la décision de l'assemblée relative à la dispense de compte bancaire séparé ; »

- 23) *g)* Après le huitième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- 24) « À l'exception du syndic provisoire, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires.
- 25) « III. – Le syndic est également chargé : » ;
- 26) *h)* Au début de l'avant-dernier alinéa, est ajoutée la mention : « IV. – » ;
- 27) *h bis)* Le dernier alinéa est ainsi rédigé :
- 28) « 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. » ;
- 29) *i)* Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :
- 30) « Le syndic ne peut renoncer à son mandat sans avoir respecté un délai de préavis de trois mois.
- 31) « Quand l'assemblée générale délibère pour désigner un nouveau syndic dont la prise de fonction intervient avant le terme du mandat du syndic actuel, cette décision vaut révocation de ce dernier à compter de la prise de fonction du nouveau syndic. » ;
- 32) 2° *bis* Après l'article 18, il est inséré un article 18-1 AA ainsi rédigé :
- 33) « Art. 18-1 AA. – Pour les immeubles à destination totale autre que d'habitation, lorsqu'un syndicat de copropriétaires est composé exclusivement de personnes morales, les copropriétaires peuvent décider, à la majorité définie à l'article 25, de déroger à l'article 18 et, le cas échéant, de définir avec le syndic dans le cadre de son contrat, les missions du syndic, les honoraires de celui-ci,

la durée du mandat, les modalités de fonctionnement du compte bancaire unique ou séparé et les modalités de perception des fonds.

- 34 « Si un seul lot est la propriété d'une personne physique, le régime de droit commun de l'article 18 est applicable. » ;
- 35 3° L'article 18-1 A est ainsi modifié :
- 36 a) Au début, sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :
- 37 « 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.
- 38 « 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 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.
- 39 « Le contrat de syndic respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État. » ;
- 40 b) Au début de la première phrase, les mots : « Seuls les » sont remplacés par le mot : « Les » ;
- 41 c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- 42 « 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 préalablement à leur exécution. » ;
- 43 4° L'article 18-1 est ainsi modifié :
- 44 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 » ;
- 45 b) La seconde phrase est supprimée ;
- 46 5° À la seconde phrase du premier alinéa de l'article 18-2, les mots : « l'ancien syndic a fait le choix de confier tout ou partie des archives du syndicat des copropriétaires » sont remplacés par les mots : « le syndicat des copropriétaires a fait le choix de confier tout ou partie de ses archives » ;
- 47 6° L'article 19-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- 48 « 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 et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22. » ;

- 49 7° L'article 20 est ainsi modifié :
- 50 a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- 51 a bis) Après la troisième phrase du premier alinéa, sont insérées deux phrases ainsi rédigées :
- 52 « 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 trois 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. » ;
- 53 b) Il est ajouté un II ainsi rédigé :
- 54 « II. – Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, 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 a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.
- 55 « Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat ayant moins d'un mois de date attestant :
- 56 « 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 ;
- 57 « 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.
- 58 « 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.
- 59 « 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, dont les noms ont été notifiés par le notaire, 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. » ;
- 60 8° L'article 21 est ainsi modifié :
- 61 a) À la dernière phrase du deuxième alinéa, après le mot : « contrats », sont insérés les mots : « autres que celui de syndic » ;

- 62) b) Après le deuxième alinéa, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :
- 63) « Au cas où l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, celle-ci 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.
- 64) « 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.
- 65) « Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.
- 66) « Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire. » ;
- 67) c) (Supprimé)
- 68) d) Au début du quatrième alinéa, les mots : « Il reçoit, en outre » sont remplacés par les mots : « Le conseil syndical reçoit » ;
- 69) e) À la première phrase du sixième alinéa, après le mot : « descendants, », sont insérés les mots : « ses parents en ligne collatérale, » ;
- 70) 9° L'article 22 est ainsi modifié :
- 71) a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- 72) b) (Supprimé)
- 73) b bis) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- 74) « Les salariés du syndic, leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité et leurs ascendants ou descendants qui sont également copropriétaires de l'immeuble bâti ne peuvent pas porter de pouvoirs d'autres copropriétaires pour voter lors de l'assemblée générale. » ;
- 75) c) Sont ajoutés des II et III ainsi rédigés :
- 76) « II. – L'assemblée générale d'un syndicat secondaire statuant à la majorité mentionnée à l'article 25 peut mandater, pour une durée d'un an, 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 de l'article 24.
- 77) « Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant la majorité mentionnée aux articles 25 ou 26 ou à 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.
- 78) « 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.
- 79) « 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.
- 80) « 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 prévues au II 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. » ;
- 81) 10° (Supprimé)
- 82) 11° Après l'article 42, il est inséré un article 42-1 ainsi rédigé :
- 83) « Art. 42-1. – Les notifications et mises en demeure, sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, sont valablement faites par voie électronique. »
- 84) II. – (Non modifié)
- 85) III (nouveau). – Le f du 2° du I du présent article entre en vigueur dans le délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi. Il s'applique aux mandats en cours à compter de leur renouvellement.
- Amendement n° 7** présenté par M. Tetart, M. Straumann, M. Abad, M. Tardy, Mme Lacroute et Mme Louwagie.  
Supprimer l'alinéa 13.
- Amendement n° 184** présenté par M. Tetart et M. Cinieri.  
Après l'alinéa 13, insérer l'alinéa suivant :
- « – de soumettre à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 24 toute convention passée entre le syndicat et le syndic ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic dont la liste est fixée par décret en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention. Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat. ».



**Amendement n° 69** présenté par M. Tetart, M. Jacob, M. Abad, M. Aboud, M. Accoyer, M. Albarello, Mme Ameline, M. Ginesta, 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. Bussereau, M. Carré, M. Carrez, M. Censi, M. Chartier, M. Chatel, M. Cherpion, M. Chevrollier, M. Apparu, 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. Devedjian, M. Dhuicq, Mme Dion, M. Door, M. Dord, M. Douillet, 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. 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. 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, Mme Le Callennec, 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. Lurton, 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 Péresse, M. Pélissard, M. Perrut, M. Philippe, M. Poisson, Mme Poletti, M. Ponia-towski, 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.

Supprimer les alinéas 21 et 22.

**Amendement n° 210** présenté par M. Piron, M. Benoit, M. Reynier, M. Sauvadet et M. Tuaiva.

À l'avant-dernière phrase de l'alinéa 22, substituer au mot :

« quinze »

le mot :

« vingt ».

**Amendement n° 664** présenté par M. Goldberg.

Après l'avant-dernière phrase de l'alinéa 22, insérer les trois phrases suivantes :

« Le compte unique fait apparaître dans les écritures de l'établissement bancaire un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents au syndicat. Le syndic effectue sur ce sous-compte, sans délai, les versements des sommes et valeurs appartenant au syndicat et

y reporte les dépenses effectuées pour son compte. Le syndic met à disposition du président du conseil syndical une copie des relevés périodiques bancaires du sous-compte, dès réception de ceux-ci. »

**Amendement n° 8** présenté par M. Tetart, M. Straumann, M. Abad, M. Tardy, Mme Lacroute et Mme Louwagie.

Après l'alinéa 46, insérer les sept alinéas suivants :

« 5° *bis* Après le même article, il est inséré un article 18-3 ainsi rédigé :

« *Art. 18-3.* – Doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus.

« Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

« Le syndic, lorsqu'il est une personne morale, ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision spéciale de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.

« Le syndic précise la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.

« Les décisions d'autorisation prévues au présent article sont prises à la majorité de l'article 24.

« Au cas où l'autorisation spéciale prévue au présent article n'aurait pas été obtenue, les contrats ou marchés signés ne sont pas opposables aux syndicats de copropriétaires. » ; ».

#### **Article 26 bis A** (*Non modifié*)

① Après l'article 17 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un article 17-1 A ainsi rédigé :

② « *Art. 17-1 A.* – Lorsque le syndicat de copropriétaires comporte moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, et que son budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 € :

③ « 1° L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, à la majorité de l'article 25-1. La modification du règlement de copropriété en vue de prévoir la possibilité d'adopter la forme coopérative est approuvée dans les mêmes conditions ;

④ « 2° L'assemblée générale peut décider, par une délibération spéciale, à la majorité de l'article 25, de ne pas constituer de conseil syndical et de procéder directement à la désignation du syndic parmi ses membres. La désignation du syndic se fait par vote séparé à la majorité de l'article 25. L'assemblée générale peut également désigner un copropriétaire pour suppléer le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

⑤ « Le syndic et son suppléant sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques

ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat ;

- ⑥ « 3<sup>o</sup> En cas d'empêchement du syndic ou de défaillance de celui-ci mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, chaque copropriétaire peut prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale extraordinaire pour désigner un nouveau syndic ou prendre les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité de ses occupants. »

**Amendement n° 9** présenté par M. Tetart, M. Abad et Mme de La Raudière.

Supprimer cet article.

**Amendement n° 447** présenté par le Gouvernement.

Rédiger ainsi cet article :

« Après l'article 17-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un article 17-1-1 ainsi rédigé :

« *Art. 17-1-1.* – Par dérogation à l'article 17-1, lorsque le syndicat de copropriétaires comporte moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, et que son budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €, les modalités de constitution d'adoption de la forme coopérative par ce syndicat et de fonctionnement de ce syndicat coopératif sont régies par le présent article.

« 1<sup>o</sup> L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, à la majorité de l'article 25-1. La modification du règlement de copropriété en vue de prévoir la possibilité d'adopter la forme coopérative est approuvée dans les mêmes conditions.

« 2<sup>o</sup> Lorsque l'assemblée générale de ce syndicat a décidé d'adopter la forme coopérative, elle peut également décider, par une délibération spéciale, à la majorité de l'article 25, de ne pas constituer de conseil syndical et de procéder directement à la désignation du syndic parmi ses membres.

« Dans ce cas, et par dérogation à l'article 17-1 :

« - la désignation du syndic se fait par vote séparé à la majorité de l'article 25. L'assemblée générale peut également désigner un copropriétaire pour suppléer le syndic en cas d'empêchement de celui-ci. Le syndic et son suppléant sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat ;

« - en cas d'empêchement du syndic ou de défaillance de celui-ci mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, chaque copropriétaire peut prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale extraordinaire pour désigner un nouveau syndic ou prendre les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité de ses occupants. ».

**Article 26 bis B**  
(*Non modifié*)

- ① I. – La dernière phrase du premier alinéa de l'article 19 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires est complétée par les mots : « , un même mandataire ne

pouvant détenir un nombre de mandats supérieur au cinquième des membres en exercice de l'assemblée des propriétaires ».

- ② II. – Les deux derniers alinéas de l'article L. 322-9-1 du code de l'urbanisme sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

- ③ « Dans chaque copropriété, les copropriétaires peuvent charger un ou plusieurs d'entre eux, un mandataire *ad hoc* ou le syndic de la copropriété, dûment mandaté, de les représenter à l'assemblée des propriétaires de l'association. Un même syndic ne peut être mandaté par les copropriétaires de plus d'une copropriété. »

**Article 26 bis**  
(*Suppression maintenue*)

*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 précitée est ainsi modifiée :

- ② 1<sup>o</sup> A Après l'article 9, il est inséré un article 9-1 ainsi rédigé :

- ③ « *Art. 9-1.* – Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre. » ;

- ④ 1<sup>o</sup> Au deuxième alinéa de l'article 10, après le mot : « communes », sont insérés les mots : « et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, » ;

- ⑤ 2<sup>o</sup> L'article 14-2 est ainsi modifié :

- ⑥ a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;

- ⑦ b) Au premier alinéa, le mot : « sera » est remplacé par le mot : « est » ;

- ⑧ c) Il est ajouté un II ainsi rédigé :

- ⑨ « II. – Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux 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 :

- ⑩ « 1<sup>o</sup> Des travaux prescrits par les lois et règlements ;

- ⑪ « 2<sup>o</sup> Des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires au titre du I du présent article.

- 12 « Ce fonds de travaux 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.
- 13 « 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 travaux au financement des travaux mentionnés aux 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> du présent II.
- 14 « Par exception, lorsque, 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 travaux au financement de ces travaux.
- 15 « 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.
- 16 « Si le diagnostic technique global 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 syndic est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.
- 17 « Les sommes versées au titre du fonds de travaux 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. » ;
- 18 d) Sont ajoutés des III et IV ainsi rédigés :
- 19 « III. – Lorsque l'immeuble est à destination partielle ou totale d'habitation et comporte moins de dix lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale.
- 20 « IV (*nouveau*). – Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale :
- 21 « 1<sup>o</sup> La question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- 22 « 2<sup>o</sup> La question de la suspension des cotisations au fonds de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux. » ;
- 23 3<sup>o</sup> L'article 18 est ainsi modifié :
- 24 a) Le sixième alinéa est supprimé ;
- 25 b) Le huitième alinéa est ainsi rédigé :
- 26 « – d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au troisième alinéa du présent II, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au troisième alinéa du présent II sont autorisés. Les 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 ; »
- 27 4<sup>o</sup> L'article 19-1 est ainsi rédigé :
- 28 « *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 travaux mentionné à l'article 14-2, les dommages et intérêts alloués par les juridictions au syndicat des copropriétaires, ainsi que le remboursement des dépens. » ;
- 29 5<sup>o</sup> Après le deuxième alinéa de l'article 19-2, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 30 « Le présent article est applicable aux cotisations du fonds de travaux mentionné à l'article 14-2. » ;
- 31 6<sup>o</sup> Après le deuxième alinéa de l'article 24-4, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 32 « 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. » ;
- 33 7<sup>o</sup> L'article 24-5 est ainsi modifié :
- 34 a) Après le mot : « équipé », sont insérés les mots : « de stationnements sécurisés pour les vélos ou » ;
- 35 b) Après la dernière occurrence du mot : « permettant », sont insérés les mots : « le stationnement sécurisé des vélos ou ».
- 36 II. – (*Non modifié*) Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- 37 1<sup>o</sup> Le livre VII, tel qu'il résulte des articles 23 et 25 de la présente loi, est complété par un titre III ainsi rédigé :

38 « TITRE III

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

40 « CHAPITRE UNIQUE

41 « DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL DES IMMEUBLES RELEVANT DU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ

42 « *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 se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

43 « 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.

44 « Ce diagnostic technique global comporte :

45 « 1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;

46 « 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 ;

47 « 3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;

48 « 4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L. 134-4-1 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation.

49 « 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.

50 « *Art. L. 731-2.* – I. – Le contenu du diagnostic technique global 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.

51 « 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.

52 « *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 global, 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.

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

54 « *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.

55 « 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. » ;

56 2° L'article L. 111-6-2 est abrogé.

57 III. – Le I, à l'exception du 1° A, et le II sont applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

58 IV (*nouveau*). – Après le titre I<sup>er</sup> du livre II du code des assurances, il est inséré un titre I<sup>er</sup> *ter* ainsi rédigé :

59 « TITRE I<sup>ER</sup> TER

60 « L'ASSURANCE DES PARTIES COMMUNES DES IMMEUBLES SOUMIS AU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ ET L'ASSURANCE DES COPROPRIÉTAIRES

61 « *Art. L. 216-1.* – Tout copropriétaire ou tout syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, assujéti à l'obligation d'assurance prévue à l'article 9-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis qui, ayant sollicité la souscription d'un contrat auprès d'une entreprise d'assurance couvrant en France les risques mentionnés au même article, se voit opposer un refus, peut saisir le bureau central de tarification prévu à l'article L. 212-1.

62 « Le bureau central de tarification fixe le montant de la prime moyennant laquelle l'entreprise d'assurance intéressée est tenue de garantir le risque qui lui a été proposé. Il peut, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'État, déterminer le montant d'une franchise qui reste à la charge de l'assuré.

63 « Est nulle toute clause des traités de réassurance tendant à exclure certains risques de la garantie de réassurance en raison de la tarification adoptée par le bureau central de tarification.

64 « Art. L. 216-2. – Toute entreprise d'assurance qui maintient son refus de garantir le risque dont la prime a été fixée par le bureau central de tarification est considérée comme ne fonctionnant plus conformément à la réglementation en vigueur. Elle encourt, selon le cas, soit le retrait des agréments prévus aux articles L. 321-1, L. 321-7, L. 321-8 ou L. 321-9, soit les sanctions prévues aux articles L. 351-7, L. 351-8 et L. 363-4. »

**Amendement n° 733** présenté par M. Goldberg.

À l'alinéa 9, substituer aux mots :

« de la période de dix ans définie à l'article 1792-4-1 du code civil »

les mots :

« d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux ».

**Amendement n° 529** 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 11, insérer l'alinéa suivant :

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

**Amendement n° 634** présenté par Mme Dessus et M. Brottes.

Compléter cet article par les quatre alinéas suivants :

« V. – Pour les copropriétés telles que définies à l'article L. 321-1 du code du tourisme construites à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2014, les parties communes ne peuvent faire l'objet d'un lot distinct vendu à un copropriétaire.

« Dans les copropriétés existantes où les parties communes faisant l'objet d'un lot distinct propriété d'un copropriétaire seraient non entretenues, entraînant un déclassement de la résidence ou l'impossibilité de la commercialiser en offrant l'intégralité des prestations collectives initialement prévue lors de la vente des logements aux copropriétaires, l'assemblée générale peut saisir le tribunal de grande instance afin qu'il prononce un état de carence.

« Les parties communes sont dès lors confiées au syndicat des copropriétaires. Le propriétaire des parties communes reste redevable des charges engagées par le syndicat des copropriétaires pour leur entretien.

« Les parties communes abandonnées redeviennent la propriété du syndicat des copropriétaires, qui ne peut les céder dans le cadre d'un lot distinct. ».

### Article 28

1 I. – 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) (Supprimé)

9 a bis) Le b est complété par une phrase ainsi rédigée :

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

11 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 » ;

12 2° bis À la première phrase de l'article 18-1, après les mots : « copropriété, 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, » ;

13 3° L'article 24 est ainsi modifié :

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

15 b) Les deuxième et troisième alinéas sont supprimés ;

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

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

18 « 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<sup>er</sup> de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

19 « 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 syndicat ;

20 « 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 ;

- 21 « 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 ;
- 22 « 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 ;
- 23 « 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 ;
- 24 « g) 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. » ;
- 25 d) Au début du dernier alinéa, est ajoutée la mention : « III. – » ;
- 26 3° bis Au second alinéa de l'article 24-1, la référence : « j » est remplacée par la référence : « h » et, après le mot : « alinéa », est insérée la référence : « du I » ;
- 27 4° L'article 25 est ainsi modifié :
- 28 a) Le e est abrogé ;
- 29 b) Le f devient le e ;
- 30 c) Le g devient le f et est ainsi modifié :
- 31 – la dernière phrase du premier alinéa est supprimée ;
- 32 – à la fin du second alinéa, la référence : « g » est remplacée par la référence : « f » ;
- 33 d) (*Supprimé*)
- 34 e) Le h est abrogé ;
- 35 f) Le i devient le g ;
- 36 g) Le j devient le h ;
- 37 h) Le k devient le i ;
- 38 i) Le l devient le j ;
- 39 j) Le m devient le k ;
- 40 k) Le n est abrogé ;
- 41 l) Le o devient le l ;
- 42 m) Le p devient le m ;
- 43 n) Après le m, sont rétablis des n et o ainsi rédigés :
- 44 « n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;
- 45 « o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation. » ;
- 46 5° L'article 25-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- 47 « Le présent article n'est pas applicable aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25. » ;
- 48 6° L'article 26 est ainsi modifié :
- 49 a) Les c et d sont abrogés ;
- 50 b) Au e, qui devient le c, la dernière phrase est supprimée ;
- 51 c) Le f devient le d ;
- 52 d) Le dernier alinéa est supprimé ;
- 53 6° bis Après le deuxième alinéa de l'article 26-7, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 54 « Le cautionnement solidaire prévu aux deux premiers alinéas est facultatif lorsque le prêt souscrit par le syndicat a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés. Les décisions attributives de subventions sont alors obligatoirement communiquées à l'organisme prêteur par le syndic. » ;
- 55 7° L'article 28 est ainsi modifié :
- 56 a) Après le deuxième alinéa du II, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :
- 57 « La répartition des créances et des dettes est effectuée selon les principes suivants :
- 58 « 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 ;
- 59 « 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. » ;
- 60 b) Au début du troisième alinéa du II, est ajoutée la mention : « III. – » ;
- 61 c) Il est ajouté un IV ainsi rédigé :
- 62 « 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 pas dans les deux mois, son avis est réputé favorable.

- 63 « La procédure ne peut en aucun cas être employée pour la division en volumes d'un bâtiment unique.
- 64 « 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.
- 65 « Par dérogation au troisième alinéa de l'article 29, les statuts de l'union peuvent interdire à ses membres de se retirer de celle-ci. » ;
- 66 8° Au premier alinéa de l'article 30, le mot : « double » est supprimé et la référence : « 26 » est remplacée par la référence : « 25 » ;
- 67 9° (*nouveau*) Le 3° de l'article 50 est ainsi rédigé :
- 68 « 3° À l'article 24, le *a* du II est ainsi rédigé :
- 69 « "*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 la réglementation applicable localement ;" ».
- 70 II. – Au 3° et au 4° du 3 du I et au premier alinéa du VI *bis* de l'article 244 *quater* U du code général des impôts, la référence : « *g* » est remplacée par la référence : « *f* ».

**Amendement n° 641** présenté par M. Goldberg.

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

« prescrits »

le mot :

« notifiés ».

**Amendement n° 752** présenté par M. Goldberg.

Après le mot :

« urbanisme »,

rédiger ainsi la fin de l'alinéa 20 :

« , notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés, portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné. ».

**Amendement n° 13** présenté par M. Tetart, Mme Lacroute, Mme Louwagie, M. Cinieri et M. Suguenot.

Après l'alinéa 23, 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° 42** présenté par M. Tetart, Mme de La Raudière, M. Straumann, Mme Louwagie, M. Abad, M. Cinieri et M. Suguenot.

Après l'alinéa 24, insérer les six alinéas suivants :

« *h*) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

« *i*) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

« *j*) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires ;

« *k*) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens ;

« *l*) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

« *m*) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation. »

*Amendements identiques :*

**Amendements n° 6 rectifié** présenté par M. Tetart, M. Straumann, M. Abad, M. Tardy, M. Appar, Mme Lacroute et Mme Louwagie et n° 587 rectifié présenté par M. Borgel.

Après l'alinéa 27, insérer l'alinéa suivant :

« *aa*) Après le mot : « pouvoir », la fin du *a*) est ainsi rédigée : « concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges ou l'une des dispositions visées à l'article 24. Dans ce cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile professionnelle ; » ; ».

**Amendement n° 781** présenté par le Gouvernement.

Après l'alinéa 27, insérer l'alinéa suivant :

« *aa*) Le *a*) est complété par les mots : « , ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots, à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ».

**Amendement n° 43 rectifié** présenté par M. Tetart, Mme de La Raudière, M. Straumann, Mme Louwagie, M. Abad, M. Cinieri et M. Suguenot.

Supprimer les alinéas 43 à 47.

**Amendement n° 44** présenté par M. Tetart, M. Straumann, Mme Louwagie, M. Abad, M. Cinieri et M. Suguenot.

Supprimer les alinéas 46 et 47.

**Amendement n° 211** présenté par M. Piron, M. Benoit, M. Reynier, M. Sauvadet, M. Tuaiva, M. Borloo, M. de Courson, M. Demilly, M. Folliot, M. Meyer Habib, M. Jégo, Mme Sonia Lagarde, M. Pancher, M. Vercamer et M. Zumkeller.

Après l'alinéa 52, insérer les deux alinéas suivants :

« 6° bis A L'article 26-6 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'assemblée générale peut autoriser le syndic, dans les conditions prévues au IV de l'article 18, à déléguer à l'établissement prêteur la faculté de prélever les sommes dues au titre

du remboursement de l'emprunt collectif et du paiement des accessoires directement sur les comptes des copropriétaires y participant, ainsi qu'à mettre en œuvre les voies de recouvrement en cas d'impayé. » ; » .

**Article 28 bis A**  
(Non modifié)

- ① Après l'article 24-6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un article 24-8 ainsi rédigé :
- ② « Art. 24-8. – Sauf dans le cas où le syndicat des copropriétaires assure la maîtrise d'ouvrage des travaux portant sur les parties communes et les parties privatives de l'immeuble en application du c du II de l'article 24, le syndicat des copropriétaires peut délibérer sur la création ou l'adhésion à une association foncière urbaine prévue au 5° de l'article L. 322-2 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, par dérogation à l'article 14 de la présente loi, l'association foncière urbaine exerce les pouvoirs du syndicat des copropriétaires portant sur les travaux de restauration immobilière relatifs aux parties communes de l'immeuble jusqu'à leur réception définitive. »

**Article 28 bis B**  
(Non modifié)

- ① L'article 35 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifié :
- ② 1° À la fin du premier alinéa, les mots : « l'unanimité de ses membres » sont remplacés par les mots : « la majorité prévue à l'article 26 » ;
- ③ 2° Au deuxième alinéa, le mot : « , outre » et les mots : « , l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever, » sont supprimés ;
- ④ 3° À la seconde phrase du troisième alinéa, les mots : « l'accord unanime des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et » sont supprimés ;
- ⑤ 4° Le dernier alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑥ « Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.
- ⑦ « Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever bénéficient du même droit de priorité à l'occasion de la cession par le syndicat de son droit de surélévation. Ce droit de priorité s'exerce dans les mêmes conditions que celles prévues à l'avant-dernier alinéa. »

CHAPITRE II  
**REDRESSER EFFICACEMENT LES  
COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES**

*Section 1*

Améliorer la procédure du mandataire *AD HOC*

**Article 29**  
(Non modifié)

- ① La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée 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 deux cents 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 impayés 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 : « visés aux trois alinéas précédents » sont remplacés par les références : « mentionnés aux 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) « Le juge précise et motive spécialement dans son ordonnance l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et les autres parties à la procédure, ou le partage des frais entre eux. » ;
- 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 à compter de la notification de l'ordonnance du juge au syndic. 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 syndic. » ;
- 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 spécialement à cet effet. 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. – Toutefois, à titre exceptionnel, le juge peut également désigner, par décision spécialement motivée, 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 des listes, 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) I. – 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 la seconde occurrence du mot : « provisoire », sont insérés les mots : « même si celui-ci n'a été désigné que pour convoquer l'assemblée générale en vue de désigner un syndic » et, 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, » ;
- 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<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> Avoir un intérêt dans le mandat qui leur est donné ;
- ⑮ « 4<sup>o</sup> Être au nombre des anciens administrateurs ou mandataires judiciaires ayant fait l'objet d'une décision de radiation ou de retrait des listes, en application des articles L. 811-6, L. 811-12 et L. 812-4 du code de commerce.
- ⑯ « 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. » ;
- ⑰ 2<sup>o</sup> Les articles 29-2 à 29-6 sont ainsi rédigés :
- ⑱ « 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.
- ⑲ « 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.
- ⑳ « 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.
- ㉑ « 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 :
- ㉒ « 1<sup>o</sup> La condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent ;
- ㉓ « 2<sup>o</sup> La résolution d'un contrat pour défaut de paiement d'une somme d'argent.
- ㉔ « 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.
- ㉕ « 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.
- ㉖ « 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.
- ㉗ « 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.
- ㉘ « 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.
- ㉙ « 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.
- ㉚ « II. – À partir de la publication de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire, les créanciers du syndicat des copropriétaires déclarent leurs créances dans un délai fixé par décret en Conseil d'État.

- 31 « Après vérification des créances déclarées, l'administrateur provisoire établit et publie la liste des créances déclarées.
- 32 « 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.
- 33 « III. – Les créances non déclarées régulièrement dans les délais prévus au II sont inopposables à la procédure.
- 34 « *Art. 29-5. – I.* – L'administrateur provisoire établit un plan d'apurement des dettes.
- 35 « Ce plan, d'une durée maximale de cinq ans, comporte un échéancier des versements auprès des créanciers du syndicat des copropriétaires.
- 36 « II. – Le projet d'échéancier est notifié aux créanciers figurant dans la liste prévue au deuxième alinéa du II de l'article 29-4.
- 37 « 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.
- 38 « 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.
- 39 « À défaut de contestation dans ce délai, le juge homologue le plan à la demande de l'administrateur provisoire. L'ordonnance d'homologation est notifiée aux créanciers et au conseil syndical avec le plan d'apurement définitif.
- 40 « 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.
- 41 « Le plan d'apurement est mis en œuvre par le syndicat à l'issue de la mission de l'administrateur provisoire.
- 42 « IV. – Si la situation financière du syndicat des copropriétaires évolue, le plan d'apurement peut être prorogé ou modifié par décision du juge saisi par le syndicat des copropriétaires, des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix, les créanciers, le syndicat ou l'administrateur provisoire.
- 43 « V. – Dès lors qu'ils ne compromettent pas la réalisation du plan d'apurement, l'administrateur provisoire peut conclure avec les copropriétaires des échéanciers individualisés de remboursement de leurs dettes vis-à-vis du syndicat.
- 44 « *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.
- 45 « 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.
- 46 « 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 IV de l'article 29-5. » ;
- 47 3° La section 2 du chapitre II est complétée par des articles 29-7 à 29-14 ainsi rédigés :
- 48 « *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.
- 49 « 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.
- 50 « 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.
- 51 « *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 :
- 52 « 1° La constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires ;
- 53 « 2° La division du syndicat.
- 54 « 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 du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.
- 55 « 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.

- 56 « 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. Ce plan est validé et s'impose aux syndicats issus de la division, qui le mettent en œuvre selon les modalités définies à l'article 29-5.
- 57 « La répartition validée des dettes entre les syndicats est notifiée individuellement à chacun des créanciers connus du syndicat initial.
- 58 « 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.
- 59 « 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 ou les modifications du règlement de copropriété résultant de la constitution d'un syndicat secondaire.
- 60 « Le jugement prononçant la division du syndicat emporte dissolution du syndicat initial.
- 61 « Le juge désigne, pour chaque syndicat des copropriétaires issu des divisions prévues au présent article ou pour 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.
- 62 « 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, notamment d'individualisation du chauffage, et modifiant la répartition des charges. Dans le cas de travaux d'individualisation du chauffage, le juge autorise par la même décision la réalisation de ces travaux.
- 63 « Sur saisine motivée de l'administrateur provisoire et si leurs coûts d'entretien, de gestion ou de remise à niveau compromettent de façon irrémédiable 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.
- 64 « 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.
- 65 « 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.
- 66 « 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.
- 67 « 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.
- 68 « Art. 29-11. – I. – Si la situation financière de la copropriété ne permet pas de réaliser les travaux nécessaires à 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 :
- 69 « 1° 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 ;
- 70 « 2° Ou sur saisine de l'administrateur provisoire déjà désigné en vertu de l'article 29-1.
- 71 « 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, et L. 326-1 du code de l'urbanisme et aux articles L. 411-2 et L. 481-2 du code de la construction et de l'habitation.
- 72 « 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.
- 73 « 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.
- 74 « Le juge homologue la convention conclue entre l'opérateur et l'administrateur provisoire.
- 75 « 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.

- 76 « 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.
- 77 « 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.
- 78 « 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.
- 79 « III. – Le juge, 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.
- 80 « IV. – Si la mission de l'administrateur provisoire est terminée et la copropriété financièrement redressée, le juge 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.
- 81 « Art. 29-13. – Pour les propriétaires occupants, la rémunération de l'opérateur prévue à l'article 29-11 ouvre droit aux 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.
- 82 « Art. 29-13-1. – Le juge peut :
- 83 « 1<sup>o</sup> Suspendre le versement des cotisations au fonds de travaux 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 ;
- 84 « 2<sup>o</sup> Autoriser l'administrateur provisoire à utiliser les sommes déposées sur le fonds de travaux pour engager les actions nécessaires au redressement de la copropriété ou permettre le maintien de la gestion courante.
- 85 « Art. 29-14. – Les procédures prévues au livre VI du code de commerce ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires. »
- 86 II (*nouveau*). – Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

- 87 1<sup>o</sup> Le 1<sup>o</sup> de l'article L. 542-2 est complété par les mots : « , ainsi que la rémunération de l'opérateur mentionnée au III de l'article 29-11 de la loi n<sup>o</sup> 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis » ;
- 88 2<sup>o</sup> La seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 831-1 est complétée par les mots : « , ainsi que la rémunération de l'opérateur mentionnée au III de l'article 29-11 de la loi n<sup>o</sup> 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ».
- 89 III (*nouveau*). – Les 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> du II entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

**Amendement n<sup>o</sup> 212** présenté par M. Piron, M. Benoit, M. Reynier, M. Sauvadet, M. Tuaiva, M. Borloo, M. de Courson, M. Demilly, M. Folliot, M. Meyer Habib, M. Jégo, Mme Sonia Lagarde, M. Pancher, M. Vercamer et M. Zumkeller.

Après l'alinéa 25, insérer l'alinéa suivant :

« Le présent I est applicable aux emprunts collectifs conclus par le syndicat des copropriétaires. Si, en application de l'article 26-6 de la présente loi, le prêteur bénéficie d'une délégation du syndic l'autorisant à prélever directement auprès de chaque copropriétaire les sommes dues par ce dernier au titre du remboursement de l'emprunt collectif et du paiement des accessoires, cette délégation est suspendue par l'ordonnance de désignation. »

### Section 3

Permettre la requalification des copropriétés très dégradées

### Article 31

- 1 I. – 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 « Ces opérations 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 « Chaque opération fait l'objet d'une convention entre personnes publiques, dont, le cas échéant, l'opérateur chargé de la mise en œuvre est signataire, qui prévoit tout ou partie des actions suivantes :

- 9 « 1° Un dispositif d'intervention immobilière et foncière, incluant des actions d'acquisition, de travaux et de portage de lots de copropriété;
- 10 « 2° Un plan de relogement et d'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 provisoire 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 « 6° 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;
- 15 « L'opération de requalification de copropriétés peut donner lieu à l'instauration du droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L. 211-4 du même code. L'instauration du droit de préemption urbain renforcé peut être assortie de l'obligation de joindre un rapport relatif à la salubrité et la sécurité du bien établi par les autorités compétentes et transmis selon les modalités prévues à l'article L. 213-2 dudit code. Pour obtenir la réalisation de ce rapport, le vendeur peut se prévaloir des dispositions de l'article 25-1 A de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations.
- 16 « *a et b* (Supprimés)
- 17 « *Art. L. 741-2.* – L'État peut déclarer d'intérêt national, au sens de l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme, une opération de requalification de copropriétés dégradées, dont il définit le périmètre par décret en Conseil d'État, si l'opération de requalification présente des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement particulière et nécessite de lourds investissements, si le site comporte une ou plusieurs copropriétés bénéficiant d'un plan de sauvegarde défini à l'article L. 615-1 et si le droit de préemption urbain renforcé assorti de l'obligation mentionnée au dixième alinéa de l'article L. 741-1 a été instauré et que la commune s'est engagée formellement à le déléguer à l'opérateur chargé de la mise en œuvre de l'opération d'intérêt national. Le décret en Conseil d'État est pris après avis du représentant de l'État dans la région et consultation des communes ainsi que, le cas échéant, des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat concernés.
- 18 « 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 du présent article, 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 coopé-

ration 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.

- 19 « Afin de faciliter la mise en œuvre des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne prévus au 3° de l'article L. 741-1, lorsque l'établissement public foncier chargé de conduire l'opération mentionnée au premier alinéa du présent article effectue un signalement auprès des personnes publiques disposant des prérogatives de police spéciale dans le cadre des actions d'acquisition, qui lui sont confiées en vertu du 1° de l'article L. 741-1, concernant un immeuble ou un logement situés dans le périmètre de l'opération, le déplacement d'un agent assermenté pour établir un rapport doit intervenir dans un délai d'un mois à compter du signalement. »
- 20 II (*nouveau*). – Le premier alinéa de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée :
- 21 « Le cas échéant, cette déclaration comporte également les informations dues au titre de l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation. »

### 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, l'État peut confier par décret en Conseil d'État, en application de l'article L. 741-2 du code de la construction et de l'habitation, à un établissement public foncier la conduite d'une opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national, après avis de son conseil d'administration. L'avis est réputé favorable en l'absence de réponse dans un délai de trois mois.
- 4 « La conduite de l'opération mentionnée au premier alinéa du présent article comporte :
- 5 « 1° La coordination des actions des personnes publiques signataires de la convention mentionnée à l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que la préparation de ladite convention ;
- 6 « 2° La réalisation de tout ou partie des actions mentionnées aux 1°, 4°, 5° et 6° du même article L. 741-1.
- 7 « Pour conduire une opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national, l'établissement public foncier d'Île-de-France peut bénéficier du concours de l'Agence foncière et technique de la région parisienne mentionnée à l'article L. 321-29, selon des modalités fixées par convention entre les deux établissements. » ;
- 8 2° Après le 3° de l'article L. 321-29, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 9 « 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 d'opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national. » ;

- ⑩ 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, ».

**Article 33**  
(Non modifié)

- 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 d'intérêt national qui leur sont confiées, par décret en Conseil d'État, selon les modalités prévues à l'article L. 321-1-1 du code de l'urbanisme » ;
- 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 décret en Conseil d'État selon les modalités prévues à l'article L. 321-1-1 du code de l'urbanisme, dans la limite de 5 € par habitant. »

**Article 34**  
(Non modifié)

- 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, il peut 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'expiration 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 dispositions 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 de cette obligation par le preneur 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 et III. – (Non modifiés)
- ㉓ IV. – Les règlements de copropriété existants dont tout ou partie des lots relèvent de la convention d'usufruit mentionnée 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 promulgation.

**Amendement n° 509** présenté par le Gouvernement.

Rédiger ainsi la première phrase de l'alinéa 5 :

« *Art. L. 252-1-1.* – Par dérogation à l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, si le bail à réhabilitation porte sur un ou plusieurs lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, le preneur est de droit le mandataire commun prévu au second alinéa du même article. ».

**Amendement n° 753** présenté par le Gouvernement.

I. – Substituer aux deux dernières phrases du troisième alinéa de l'alinéa 22, la phrase suivante :

« L'usufruitier supporte seul, pendant la durée de la convention, le paiement des provisions prévues aux articles 14-1 et 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis qui lui incombent au titre de la convention. »

II. – En conséquence, au même alinéa, substituer aux quatrième et cinquième alinéas l'alinéa suivant :

« II. – Par dérogation à l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, 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 second alinéa du même article. Il bénéficie d'une délégation de vote pour prendre les décisions mentionnées aux articles 24 et 25 et au c de l'article 26 de cette même 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 ladite loi, il peut recevoir plus de trois délégations de vote des nus-propriétaires. ».

**Amendement n° 761** présenté par le Gouvernement.

Supprimer l'alinéa 23.

### Article 35 (Non modifié)

- ① Le chapitre V du titre I<sup>er</sup> 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 copro-

priétaires 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 du présent article, 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 l'approbation du plan, 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 I à IV du présent article ne s'appliquent pas aux immeubles appartenant en totalité aux organismes d'habitations 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 inséré 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° 65-557 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 un mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse 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. » ;
- 27 5° À l'article L. 615-5, la référence : « L. 615-4-1 » est remplacée par la référence : « L. 615-4-2 ».

#### Article 36 bis

- 1 Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :
- 2 1° Le premier alinéa de l'article L. 2243-2 est ainsi modifié :
- 3 a) À la première phrase, après le mot : « recherche », sont insérés les mots : « dans le fichier immobilier ou au livre foncier » ;
- 4 b) La seconde phrase est ainsi rédigée :
- 5 « Ce procès-verbal indique la nature des désordres affectant le bien auxquels il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste. » ;
- 6 2° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 2243-3, le mot : « six » est remplacé par le mot : « trois » ;
- 7 3° Après le deuxième alinéa de l'article L. 2243-4, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 8 « Sur demande du maire ou si celui-ci n'engage pas la procédure mentionnée au deuxième alinéa 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 général 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. » ;
- 9 4° Au 1° du même article L. 2243-4, après le mot : « deuxième », sont insérés les mots : « ou au troisième ».

## Section 4

## Réformer la procédure de carence

## Article 37

- ① I. – Le chapitre V du titre I<sup>er</sup> du livre VI du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1<sup>o</sup> 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 » et, après le mot : « constater », sont insérés les mots : « , dans un délai fixé par le juge qui ne peut excéder trois mois, renouvelable une fois, » ;
- 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 et deux phrases ainsi rédigées : « , 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. L'expert est tenu de signaler en annexe de son rapport d'expertise les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé des personnes qu'il constate au cours de sa mission. La présence ou l'absence de cette annexe ne peut être invoquée pour contester la validité de la procédure ou les conclusions de l'expertise. » ;
- 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<sup>er</sup> 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 : « 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, » ;
- ⑮ f) Sont ajoutés des V à VIII ainsi rédigés :
- ⑯ « 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.
- ⑰ « 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<sup>o</sup> 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.
- ⑱ « VII. – Sans qu'y fasse obstacle la nomination d'un administrateur provisoire, le syndicat 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.
- ⑲ « VIII. – La procédure décrite au présent article peut être menée à l'encontre d'un syndicat secondaire. » ;
- ⑳ 2<sup>o</sup> L'article L. 615-7 est ainsi modifié :
- ㉑ 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, » ;
- ㉒ b) Les deuxième à quatrième alinéas sont supprimés ;
- ㉓ c) Au début des sixième, septième, huitième, neuvième et dixième alinéas, sont ajoutées, respectivement, les mentions : « 1<sup>o</sup> », « 2<sup>o</sup> », « 3<sup>o</sup> », « 4<sup>o</sup> » et « 5<sup>o</sup> » ;
- ㉔ 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, » ;
- ㉕ e) Au septième alinéa, après les mots : « parties d'immeubles, », sont insérés les mots : « des parties communes, » ;

- 26) *f)* Le dixième alinéa est ainsi modifié :
- 27) – au début de la première phrase, le mot : « détermine » est remplacé par le mot : « fixe » ;
- 28) – après les mots : « parties d'immeubles, », sont insérés les mots : « des parties communes, » ;
- 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° 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° 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 ouvre droit aux 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.
- 40) « *Art. L. 615-10.* – I. – Par dérogation à l'article 6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, 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° ... 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 attachée une servitude 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 cette servitude, 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 ouvre droit aux 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.
- 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 prévues à 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 privatifs, 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. »

- 50 II (*nouveau*). – Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :
- 51 1<sup>o</sup> Le deuxième alinéa de l'article L. 542-2 est complété par les mots : « , ainsi que l'indemnité d'occupation mentionnée à l'article L. 615-9 du code de la construction et de l'habitation et la redevance mentionnée à l'article L. 615-10 du même code » ;
- 52 2<sup>o</sup> Le premier alinéa de l'article L. 831-1 est complété par les mots : « , ainsi que l'indemnité d'occupation mentionnée à l'article L. 615-9 du code de la construction et de l'habitation et la redevance mentionnée à l'article L. 615-10 du même code ».
- 53 III (*nouveau*). – Les 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> du II entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

#### Article 38

- 1 L'article 2374 du code civil est ainsi modifié :
- 2 1<sup>o</sup> Le premier alinéa du 1<sup>o</sup> *bis* est ainsi modifié :
- 3 a) Après le mot : « bâtis », sont insérés les mots : « et des cotisations au fonds de travaux 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<sup>o</sup> Après le 1<sup>o</sup> *bis*, il est inséré un 1<sup>o</sup> *ter* ainsi rédigé :
- 6 « 1<sup>o</sup> *ter* Conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, avec le prêteur de deniers mentionné au 2<sup>o</sup> 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'une servitude 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 (*Suppression maintenue*)

##### Section 5

##### Mesures diverses

#### Article 40 (*Non modifié*)

- 1 La loi n<sup>o</sup> 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :

- 2 1<sup>o</sup> Les articles 45-1, 46-1 et 49 sont abrogés ;
- 3 2<sup>o</sup> Le premier alinéa de l'article 47 est ainsi rédigé :
- 4 « Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application de la présente loi. »

## Annexes

### SAISINES POUR AVIS DE COMMISSIONS

La commission du développement durable et de l'aménagement du territoire a décidé de se saisir pour avis du projet de loi d'orientation et de programmation relative à la politique de développement et de solidarité internationale (n<sup>o</sup> 1627).

La commission des affaires culturelles et de l'éducation a décidé de se saisir pour avis du projet de loi relatif à l'économie sociale et solidaire (n<sup>o</sup> 1536).

### DÉPÔT DE RAPPORTS

M. le président de l'Assemblée nationale a reçu, le 15 janvier 2014, de Mme Marietta Karamanli, un rapport, n<sup>o</sup> 1706, fait au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République sur le texte adopté par la commission des affaires européennes sur la proposition de résolution européenne de MM. Jean-Jacques Urvoas, Guy Geoffroy et Mme Marietta Karamanli sur la proposition de règlement du Conseil portant création du parquet européen (n<sup>o</sup> 1658).

M. le président de l'Assemblée nationale a reçu, le 15 janvier 2014, de Mme Eva Sas, un rapport, n<sup>o</sup> 1707, fait au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République sur la proposition de loi organique de Mmes Eva Sas, Barbara Pompili et M. François de Rugy et plusieurs de leurs collègues portant modification de la loi organique relative à la programmation et à la gouvernance des finances publiques visant à la prise en compte des nouveaux indicateurs de richesse (n<sup>o</sup> 1628).

M. le président de l'Assemblée nationale a reçu, le 15 janvier 2014, de Mme Brigitte Allain, un rapport, n<sup>o</sup> 1708, fait au nom de la commission du développement durable et de l'aménagement du territoire sur la proposition de loi, adoptée par le Sénat, visant à mieux encadrer l'utilisation des produits phytosanitaires sur le territoire national (n<sup>o</sup> 1561).

### DÉPÔT D'UN RAPPORT D'INFORMATION

M. le président de l'Assemblée nationale a reçu, le 15 janvier 2014, de MM. Razzy Hammadi et Arnaud Richard, un rapport d'information, n<sup>o</sup> 1709, déposé par la commission des affaires européennes sur le suivi du pacte de croissance : l'impossible conciliation entre croissance et austérité.













