

A S S E M B L É E N A T I O N A L E

X I V ^e L É G I S L A T U R E

Compte rendu

Commission des affaires économiques

– Suite de l'examen en deuxième lecture, du projet de loi, modifié par le Sénat, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (n° 1499) (*M. Daniel Goldberg et Mme Audrey Linkenheld, rapporteurs*)..... 2

Mardi

17 décembre 2013

Séance de 21 heures 30

Compte rendu n° 44

SESSION ORDINAIRE DE 2013-2014

Présidence
de M. François Brottes
Président



La commission a poursuivi l'examen en deuxième lecture, du **projet de loi, modifié par le Sénat, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (n° 1499) (M. Daniel Goldberg et Mme Audrey Linkenheld, rapporteurs).**

Chapitre II

Mettre en place une garantie universelle des loyers

Article 8 (suite) : Instauration d'une garantie universelle des loyers

La Commission est saisie de l'amendement CE624 du Gouvernement, qui fait l'objet des sous-amendements CE631, CE632, CE634, CE633 et CE630 de M. Lionel Tardy, ainsi que du sous-amendement CE646 de M. Daniel Goldberg, rapporteur.

Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement. L'amendement CE624, qui propose une nouvelle rédaction de l'article 8, est le fruit d'un processus original de co-construction avec les parlementaires, enrichi par de nombreux échanges avec l'ensemble des parties prenantes.

L'article 8, tel qu'il a été discuté en commission et en séance, posait les principes de la garantie universelle des loyers (GUL). Le dispositif poursuit trois objectifs : sécuriser les bailleurs en les indemnisant en cas d'impayé, prévenir les expulsions et les situations sociales dramatiques en identifiant très tôt ces impayés, faciliter l'accès au logement, notamment pour les jeunes. Son fonctionnement est simple, puisqu'il s'agit d'une caution apportée par l'État.

La GUL marquera donc la réconciliation des locataires et des propriétaires, la fin d'une société de défiance où l'on demande de plus en plus de garanties et où seuls les plus aisés trouvent leur place. Les propriétaires renoncent à exiger une caution, c'est-à-dire à discriminer les locataires en fonction de la richesse de leur famille. Nous connaissons tous des exemples de personnes de quarante ans contraintes de chercher la caution de leurs parents, voire de leurs grands-parents, pour pouvoir se loger !

En cas d'impayé, l'indemnisation du propriétaire s'effectue en même temps qu'un accompagnement du locataire.

La GUL incitera les bailleurs à être solidaires, puisqu'elle couvrira intégralement ceux qui pratiquent des loyers raisonnables. Le remboursement ne sera octroyé qu'à concurrence du loyer médian. Toutefois, les logements loués aux publics les plus précaires, notamment aux jeunes, bénéficieront d'un loyer médian majoré et la franchise ne leur sera pas appliquée.

C'est le Trésor public qui sera chargé de recouvrer les impayés des locataires de mauvaise foi. Nous évitons ainsi le risque de déresponsabilisation évoqué par certains.

Enfin, le propriétaire pourra s'assurer que le candidat à la location n'a pas laissé une dette à l'Agence de la garantie universelle des loyers sans raison et sans effort pour la

rembourser. Pour avoir été traitée alternativement de bolchevique et de chasseur de pauvres, je tiens à préciser que le dispositif est très équilibré ! Pour éviter une « prime à la fraude », nous refusons la protection de la GUL aux locataires de mauvaise foi qui auraient décidé de ne pas rembourser les sommes déjà dépensées par l'Agence. Les locataires ayant signé un plan d'apurement de cette dette ne sont évidemment pas concernés. J'y insiste, il s'agit uniquement d'identifier les personnes ayant refusé toute procédure d'apurement ou toute prise en charge par le fonds de solidarité pour le logement (FSL) ou par un autre dispositif.

Nous ne serons pas moins fermes avec les propriétaires. Ceux qui louent des logements indécents ne pourront pas bénéficier des subsides de l'État, non plus que ceux qui ne signalent pas rapidement les impayés, rendant ainsi impossible tout effort pour régler la situation.

D'aucuns craignent que le partage des risques entre la puissance publique et le secteur privé ne soit inadapté. Comme je le répète depuis le début des débats, le dispositif est mixte. L'État assure la garantie socle et la mutualisation du risque entre tous les locataires. Le dispositif est ensuite distribué, au choix du propriétaire, par différents intervenants agréés et conventionnés, selon un cahier des charges strict. Ces intervenants auront néanmoins la possibilité de proposer des prestations en sus de la garantie socle : assurance contre la vacance, assurance couvrant la différence entre le loyer médian et le loyer majoré, etc. L'État ne conservera qu'une petite structure régaliennne de pilotage et de contrôle des organismes agissant pour la puissance publique.

Le coût de la garantie socle dépend de plusieurs paramètres : la franchise, le délai de carence et la durée d'indemnisation. Afin qu'ils puissent évoluer dans le temps, il est prévu dans l'amendement que tous trois seront fixés par décret. Nous avons fondé nos études sur des hypothèses très hautes : une garantie pour une durée maximale de dix-huit mois alors que la durée moyenne des impayés est de huit mois, une franchise de un mois et un taux d'impayés de 3 %, très supérieur au taux constaté aujourd'hui.

Après une lente montée en charge – en effet, il ne s'appliquera qu'au moment de la signature des nouveaux baux –, le dispositif devrait ainsi atteindre un coût de 400 millions d'euros en 2019. Ce montant sera récupéré sur les 40 milliards d'euros injectés par l'État dans l'économie du logement, notamment grâce à la réduction du poids des dépenses fiscales en faveur de l'investissement locatif *via*, par exemple, les anciens dispositifs « Robien » et « Scellier ». Le financement se fera aussi par le transfert à la GUL de la contribution d'Action logement à la GRL (garantie des risques locatifs). Il est d'ailleurs prévu que les représentants des salariés et des employeurs siègent au conseil d'administration de l'Agence.

Je crois pouvoir affirmer que nous avons élaboré ensemble un dispositif solide, équilibré et qui répond aux problèmes posés.

M. Daniel Goldberg, rapporteur. J'émet un avis favorable à cet amendement important.

M. Michel Piron. L'ampleur de la tâche que représente la gestion d'un fichier qui avoisinera, à terme, les 6 millions de baux reste à mesurer. Je ne suis pas sûr que les moyens humains prévus dans la préfiguration suffisent !

Je m'interroge également sur l'articulation entre le niveau local et l'organisme central peu étoffé que l'on envisage. Si le système reste complètement centralisé, son inertie sera si

grande qu'il ne pourra répondre dans les délais souhaités. Une expérimentation à partir d'échantillons suffisamment variés me semble donc nécessaire pour s'assurer du bon fonctionnement de la GUL.

Pour le reste, je n'ai pas d'objection de principe à formuler. La question a déjà taraudé quelques ministres avant vous, y compris sous la majorité précédente. N'étant pas défavorable à cette garantie hier, je ne vois pas pourquoi je le serais aujourd'hui ! Cela dit, la fiabilité du mécanisme a une importance cruciale.

Mme la ministre. L'expérimentation a déjà eu lieu, monsieur Piron, avec la GRL et, antérieurement, la garantie Loca-pass. La GRL a montré ses limites, puisque l'on constate qu'elle fonctionne surtout en zone non tendue. La force de la GUL est son universalité. Dès lors qu'un dispositif se concentre sur certains publics, il souffre d'un dysfonctionnement structurel. Par définition, l'expérimentation exclut l'universalité. Or c'est de l'universalité que naît la robustesse du dispositif.

M. Michel Piron. En invoquant l'efficacité toute relative de la GRL, vous apportez une sorte de preuve par l'absurde. C'est bien le dispositif universel que je souhaite voir expérimenté en grandeur réelle !

Mme la ministre. Dès lors que l'on met en place un dispositif qui s'étend à l'ensemble des baux, des locataires et du territoire, il semble difficile de revenir en arrière. En revanche, nous avons prévu une mise en œuvre au plus tard au 1^{er} janvier 2016, ce qui donnera à la mission de préfiguration le temps d'approfondir le dispositif, en précisant notamment les méthodes de contrôle de l'intervention des organismes qui le géreront dans un cadre contractuel.

La Commission en vient au sous-amendement CE631 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. L'amendement du Gouvernement réécrit entièrement l'article 8, qui institue une garantie universelle des loyers. Un élément ressort de cette réécriture, qui ressemble à un rétropédalage : la GUL ne sera pas obligatoire et la caution classique pourra lui être préférée. Cette bonne nouvelle montre néanmoins que le dispositif n'est pas approprié.

Les ambitions du projet initial sont largement revues à la baisse, ce qui est beaucoup plus réaliste. Nous n'en souhaitons pas moins amender le nouveau texte, car de nombreuses questions restent en suspens.

Tout d'abord, il est regrettable que la solution assurantielle ait été écartée d'office. C'est aux propriétaires qu'il reviendra, le cas échéant, de souscrire une assurance complémentaire.

Selon la dernière estimation, le coût du dispositif pour le budget de l'État se situerait entre 500 et 600 millions d'euros. Pourquoi ne pas mettre en place un mécanisme à la fois privé et public ? Je m'étonne que l'on n'ait pas soulevé la question. L'expertise du privé permettrait au moins de réduire les coûts.

Nous sommes donc mis devant le fait accompli. On va créer, pour de bien maigres résultats, une usine à gaz gérée par une agence de l'État ! Après les doutes qui se sont

largement exprimés, l'amendement gouvernemental vient tardivement lever un peu le flou qui régnait sur un dispositif qui n'en reste pas moins idéologique et lourd à mettre en place.

M. le rapporteur. Vous n'avez pas vraiment soutenu votre sous-amendement, auquel je donne un avis défavorable. Votre travail parlementaire pointilleux est tout à votre honneur, mais nous ne sommes pas en accord sur le fond.

Je crois notamment que le système proposé par le Gouvernement est plus responsabilisant que le système actuel. La presse s'en fait largement l'écho : nombre de propriétaires – en particulier ceux qui louent sans intermédiation – sont complètement démunis face aux impayés, y compris dans les cas, minoritaires, où les locataires sont de mauvaise foi. Il ne s'agit nullement de créer une « sécurité sociale du logement » : à la différence des assurés sociaux, les locataires qui ne paient pas leur loyer ne seront pas dispensés de rembourser les sommes dues. Le recours au fisc pour recouvrer les arriérés des locataires de mauvaise foi ajoute à la responsabilisation.

Il n'est pas exact non plus de dire que l'on n'a pas étudié la solution assurantielle : Nous en avons discuté ici même en première lecture. Si certaines propositions – qui n'émanaient pas forcément, du reste, du milieu des assurances – consistaient à faire reposer le dispositif sur des sociétés d'assurance privées, toutes prévoyaient une participation du budget de l'État pour pallier les difficultés des publics les plus en danger. Et personne, vous en conviendrez, ne peut affirmer que le coût de ce système pour le budget de l'État serait inférieur à celui du dispositif qui nous est proposé.

L'organisation verticale que celui-ci instaure entre une agence publique au niveau national et des centres agréés privés au niveau local permet de combiner les avantages du public et du privé. Elle ouvre également aux acteurs privés un nouveau marché en partie sécurisé par l'État.

Contrairement à ce que vous souteniez, le système proposé n'est pas complexe. Il rendra, au contraire, les choses plus simples. Si je deviens locataire de Mme Duflot, et si elle n'opte pas pour la caution, elle enregistrera le bail auprès de l'Agence de la garantie universelle des loyers. Si je suis un bon locataire et que je règle régulièrement mes loyers, nous nous en tiendrons là en termes de formalités. Si je suis un mauvais payeur, Mme Duflot pourra se mettre en contact avec le centre agréé GUL : si je suis de mauvaise foi, les sommes en jeu pourront être récupérées, mais, si je suis vraiment en difficulté, les filets sociaux pourront être mis en place. Dans la même situation, propriétaires et locataires de bonne foi sont aujourd'hui démunis.

M. Michel Piron. J'ai suggéré une expérimentation dans un périmètre régional, parce que la présence sur le territoire des centres agréés GUL demande que l'information circule entre l'échelon national et le niveau local. Il faut voir ce que cela donne sur le terrain.

La Commission rejette le sous-amendement.

Elle examine les sous-amendements CE632 et CE634 de M. Lionel Tardy, qui peuvent faire l'objet d'une présentation commune.

M. Lionel Tardy. Les propriétaires devront transmettre eux-mêmes le bail à l'AGUL : on marche sur la tête ! Je souhaite supprimer cette disposition, car l'AGUL sera en mesure de se constituer un fichier qui ne dit pas son nom.

Si elle devait être maintenue, l'obligation ne devrait pas peser sur les propriétaires, mais sur les locataires ; pour les cautions, ce sont bien eux qui effectuent les démarches !

M. le rapporteur. Avis défavorable. Monsieur Tardy, c'est le propriétaire qui choisit entre la GUL et le système de caution ; c'est à lui de s'enregistrer, d'autant que c'est lui qui bénéficiera du dispositif. J'ajoute qu'il s'engage aussi en ayant pris en compte le taux d'effort du locataire et qu'il lui appartient logiquement de transmettre ces informations.

Mme la ministre. Même avis. Monsieur Tardy, c'est bien le bailleur qui est couvert et qui recevra des fonds de la GUL ; il est logique qu'il enregistre le bail.

La Commission rejette successivement les sous-amendements.

Elle en vient au sous-amendement CE633 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. Les propriétaires risquent de ne jamais bénéficier de la GUL. En effet, le montant d'aide versé peut être supprimé « en cas de déclaration tardive par le bailleur des impayés de loyers ou si le bailleur fait preuve de négligence dans l'exercice de ses droits ». Je propose de supprimer ces deux conditions qui sont floues et risquent de créer des litiges. Quel sens donner aux mots « tardive » et « négligence » ? Ils ne sont pas définis et ne figurent dans aucun code.

M. le rapporteur. Avis défavorable. Vous souhaitez lutter contre la désresponsabilisation du locataire, mais vous voudriez que le bailleur puisse déclarer tardivement les impayés sans conséquence. Autrement dit, la GUL devrait, selon vous, rembourser des montants d'impayés très élevés parce que le propriétaire n'aurait eu aucune réaction au premier impayé. Cette précaution permet de sécuriser le système, de même que la référence aux obligations du bailleur qui doit être responsable d'une éventuelle négligence. Il faut lutter contre l'aléa moral, et cela vaut pour le propriétaire comme pour le locataire.

Mme la ministre. Avis défavorable. Monsieur Tardy, vos amendements semblent parfois s'appliquer davantage au texte que nous avons examiné en première lecture qu'à celui dont nous débattons ce soir. La nouvelle rédaction de l'article 8 répond déjà à certaines de vos préoccupations.

M. Michel Piron. La question de la « négligence » peut mener loin. Qui vérifiera par exemple que le taux d'effort annoncé par le bailleur est exact ? Jusqu'à quel point les propriétaires sont-ils censés vérifier les informations transmises par le locataire ? Où commence la négligence ?

M. le rapporteur. La vérification du taux d'effort sera effectuée, *a posteriori*, en cas d'impayé. Il appartient au propriétaire comme au locataire de conserver toutes les pièces qui leur ont permis d'établir le bail et d'entrer dans le système de la GUL.

M. Michel Piron. Le propriétaire sera-t-il considéré comme « négligent » si le locataire n'a pas été sincère au moment du calcul de son taux d'effort ?

M. le rapporteur. Je rappelle que le taux d'effort maximal admis est de 50 %, ce qui est déjà considérable. Les situations où le taux d'effort sera supérieur seront quasi exceptionnelles. Il appartiendra au propriétaire de s'assurer que le locataire se situe sous ce taux.

M. le président François Brottes. Le locataire peut avoir produit des faux documents et être de mauvaise foi ; cela met-il en cause la responsabilité du propriétaire ?

Mme la ministre. Non. Dans ce cas, la garantie s'appliquera pour le propriétaire. Si ce dernier a un doute, il peut s'adresser à l'organisme agréé pour vérifier que le taux d'effort est conforme à son calcul. Il n'y a pas de présomption de mauvaise foi de la part du propriétaire.

La Commission rejette le sous-amendement.

Elle est saisie du sous-amendement CE630 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. La présence des « recettes fiscales affectées par la loi » parmi les ressources dont peut disposer l'AGUL pour l'accomplissement de sa mission laisse craindre que les propriétaires, déjà confrontés à la désresponsabilisation des locataires, puissent être soumis à une taxe. La ministre a pourtant récemment déclaré que la GUL ne serait pas financée par une taxe. Toute allusion à cette ressource doit donc être supprimée.

M. le rapporteur. Avis défavorable. La ministre a précisé que la nouvelle politique publique serait mise en œuvre sans cotisations de la part des propriétaires ou des locataires. Cette piste a été abandonnée, comme vous le savez, au profit d'un financement par le budget de l'État avec la participation d'Action logement. Vos craintes sont sans fondements.

Mme la ministre. La disposition mise en cause est tout simplement habituelle quand la loi doit décrire les ressources des établissements publics. Au Sénat, j'ai en effet considéré, au vu du budget limité à engager – au plus, 400 millions d'euros, en 2019, pour 6,5 millions de locataires – que nous pouvions éviter un dispositif de taxe affectée et assurer un financement par redéploiement. En l'espèce, nous n'avons fait que dupliquer une disposition classique relative aux ressources des établissements publics.

La Commission rejette le sous-amendement.

Elle examine le sous-amendement CE646 du rapporteur.

M. le rapporteur. Par ce sous-amendement, j'interroge le Gouvernement sur la procédure qui permettra au locataire d'être informé que son bail a été enregistré à l'AGUL.

Mme la ministre. Je demande au rapporteur de retirer son sous-amendement, car le dispositif proposé rendrait l'enregistrement des baux trop complexe. Nous nous engageons toutefois à ce que le locataire dispose d'une information fiable concernant le fait que son bailleur bénéficie ou non de la GUL.

M. le rapporteur. Sous réserve que soit proposé en séance un dispositif qui assure une bonne information du locataire, j'accepte de retirer le sous-amendement.

Le sous-amendement est retiré.

La Commission en vient au sous-amendement CE654 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. Je propose de supprimer les procédures de sanction. Revient-il à une agence, qui n'est en aucun cas une autorité administrative indépendante, de les infliger ? Des dispositifs similaires sont-ils mis en œuvre par d'autres agences publiques ? Avec les alinéas 68 à 77, l'Agence ressemble fortement à un tribunal dont les membres seraient en partie désignés par le ministre du logement. C'est un comble quand on connaît la lourdeur des sanctions prévues ! Peut-être aurait-il suffi de se rapprocher de certaines procédures existantes, comme celle concernant les impayés.

M. le rapporteur. La lutte contre l'aléa moral doit concerner aussi bien les propriétaires que les bailleurs. En cas de fausses déclarations, il est logique que l'agence se prononce. Tant pour les finances publiques que pour le fonctionnement du système, il est indispensable de maintenir le volet relatif aux sanctions.

Mme la ministre. Monsieur Tardy, le régime de sanction administrative est très classique. Nous avons pris les précautions nécessaires : deux magistrats siègent au comité des sanctions ; ils sont garants de son impartialité et de son professionnalisme. S'il fallait en passer par des sanctions, il faudrait en tout état de cause éviter d'engorger les tribunaux.

Je vous invite à retirer votre sous-amendement.

Le sous-amendement est retiré.

La Commission adopte l'amendement CE624 du Gouvernement.

L'article 8 est ainsi rédigé.

En conséquence, les amendements CE106 de M. Lionel Tardy, CE248 de M. Michel Piron, CE26 de M. Jean-Marie Tetart, CE319 de M. Christophe Caresche, CE189 de M. André Chassaigne, CE27 de M. Jean-Marie Tetart, CE188 de M. André Chassaigne, CE314, CE322, CE318 de M. Christophe Caresche, CE232 de M. Jean-Marie Tetart, CE272 de M. Michel Piron, CE315 de M. Christophe Caresche, CE249 de M. Michel Piron, CE321 de M. Christophe Caresche, CE107 de M. Lionel Tardy, CE190, CE191 de M. André Chassaigne et CE320 de M. Christophe Caresche tombent.

Chapitre III

Renforcer la formation, la déontologie et le contrôle des professions de l'immobilier

Article 9 (articles 1er, 1-1, 3, 3-1 [nouveau], 4, 4-1, 5, 6, 6-1 [nouveau], 6-2 [nouveau], 7, 8-1, 8-3 [nouveau], 13-1 à 13-10 [nouveaux], 14, 17-1 [nouveau] de la loi, 18-1 [nouveau], n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ; article

L. 241-3 du code de la construction et de l'habitation ; article L. 561-2 du code monétaire et financier) : *Modifications apportées à la réglementation applicable aux professionnels de l'immobilier*

La Commission examine l'amendement CE558 du rapporteur.

M. le rapporteur. Les « chasseurs d'appartements » doivent être soumis au régime de la loi Hoguet.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle est saisie de l'amendement CE559 du rapporteur.

M. le rapporteur. Il s'agit de soumettre l'activité de vente de listes de fonds de commerce au régime de la loi Hoguet.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine les amendements CE499 et CE553 du rapporteur, qui peuvent faire l'objet d'une présentation commune.

M. le rapporteur. Le dispositif relatif à la délivrance des cartes professionnelles par les chambres de commerce est étendu à l'Île-de-France.

Mme la ministre. Avis favorable aux deux amendements.

La Commission adopte successivement les amendements.

Elle examine, en discussion commune, l'amendement CE567 du rapporteur et l'amendement CE81 de M. Jean-Marie Tetart.

M. le rapporteur. Le « fonds de prévoyance » devient « fonds de travaux », car la prévoyance pourrait avoir une connotation assurantielle.

M. Lionel Tardy. Il s'agit de prévoir l'intégration dans le périmètre de la garantie financière du fonds de provision de l'article 27 du texte.

M. le rapporteur. L'harmonisation de terminologie proposée par mon amendement rend celui de M. Tardy sans objet.

Mme la ministre. Le Gouvernement est favorable à l'amendement du rapporteur, et défavorable à l'amendement de M. Tardy, à qui je suggère de le retirer.

L'amendement CE81 est retiré.

Puis la Commission adopte l'amendement CE567

Elle en vient à l'amendement CE555 du rapporteur.

M. le rapporteur. Le présent amendement a pour objet de modifier la liste des activités pour lesquelles un professionnel soumis à la loi Hoguet peut s'exonérer de l'obligation de justifier d'une garantie financière lorsqu'il déclare son intention de ne détenir aucun fonds, effet ou valeur. Il est nécessaire d'exclure cette possibilité pour les activités de gestion immobilière et de syndic de copropriété, qui sont les seules pour lesquelles le professionnel détient forcément des fonds pour le compte de ses clients.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle est saisie de l'amendement CE54 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Dino Cinieri. Les professionnels de l'immobilier ont très souvent des intérêts dans des établissements ou sociétés qui interviennent dans les copropriétés, sans que les clients soient au courant ou consentants. Le projet de loi introduit des dispositions afin de régler ce problème. Nous proposons de les assortir de sanctions.

M. le rapporteur. Monsieur Cinieri, je suis favorable à la disposition que vous défendez, mais, dans la mesure où seuls sont concernés les syndics de copropriété, il me semblerait préférable d'intégrer cette disposition dans la loi de 1965 et non dans la loi Hoguet de 1970. À ce stade, je vous suggère en conséquence de retirer votre amendement pour en rédiger un nouveau.

L'amendement est retiré.

La Commission examine l'amendement CE283 de M. Dino Cinieri.

M. Dino Cinieri. Dans sa rédaction actuelle, l'alinéa 49 de l'article 9 limite considérablement l'activité des agences de listes, puisqu'il leur impose de proposer des biens en exclusivité. Le présent amendement vise à réintroduire un peu de souplesse : sans remettre en cause l'obligation actuelle, il est proposé de la limiter à un pourcentage des biens figurant sur la liste et non à l'ensemble de ceux-ci. Il appartiendra au Gouvernement de fixer ce pourcentage par le biais d'un décret en Conseil d'État.

M. le rapporteur. Avis défavorable. Monsieur Cinieri, le futur locataire qui achète une liste achète un service : il est normal qu'il ait accès à des biens qui ne soient pas proposés par ailleurs.

M. le président François Brottes. Le fait qu'un propriétaire cherche à louer directement son bien rompt-il l'exclusivité ?

M. le rapporteur. L'exclusivité doit jouer pendant une période donnée afin que les acheteurs de listes puissent être certains que les appartements proposés sont encore à louer.

M. le président François Brottes. En tant que propriétaire, si je choisis de m'adresser à une agence de listes pour mettre un logement en location, pourrai-je, en plus de cela, d'une part, en parler autour de moi et louer à un cousin ou à un ami, d'autre part, diffuser une petite annonce dans la presse gratuite locale par exemple ?

M. le rapporteur. Permettez-moi de vous lire l'alinéa 49 de l'article 9 : « La convention conclue entre la personne qui se livre à l'activité mentionnée au 7° de l'article 1^{er} et le propriétaire du bien inscrit sur la liste ou le fichier, ou le titulaire des 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^{er} et, d'autre part, à ne pas publier d'annonce par voie de presse. » Les voisins ne sont donc pas concernés, mais le propriétaire s'engage à ne pas utiliser un autre service commercial professionnel s'il propose son bien à un marchand de listes.

Mme la ministre. Il s'agit d'éviter que les marchands de listes ne vendent des annonces qu'ils récupèrent sur des sites de presse gratuite où les ont déposées les propriétaires eux-mêmes.

M. le président François Brottes. Je peux donc laisser devant mon appartement un panneau « À louer » ?

M. le rapporteur. En effet.

M. Michel Piron. Si j'indique à ma voisine que mon appartement pourrait être disponible, je ne suis pas dans les cas de figure que l'on vient de décrire.

M. le rapporteur. La convention conclue entre un marchand de listes et le propriétaire du bien comporte une clause d'exclusivité d'une durée limitée, fixée dans la convention. Il est bien précisé que, « aux termes » – et non « au terme » – de ladite convention, le propriétaire s'engage à ne pas confier la location ou la vente de son bien à un autre professionnel. La voisine de M. Piron n'est donc pas concernée.

Mme la ministre. Je partage la position du rapporteur. Avis défavorable.

La Commission rejette l'amendement CE283.

Elle examine ensuite les amendements CE472 et CE475 du Gouvernement, qui peuvent faire l'objet d'une présentation commune.

Mme la ministre. Ces amendements visent à préciser la composition et les missions du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières.

Il est prévu que le Conseil soit composé à majorité de professionnels, choisis de façon à assurer la représentativité de la profession, parmi les membres d'un syndicat professionnel ou d'une union des syndicats professionnels. Il est également prévu qu'il comprenne des représentants des consommateurs choisis parmi les associations de défense des consommateurs œuvrant dans le domaine du logement agréé, ainsi que des représentants du ministère de la justice, du logement et de la consommation.

L'amendement CE472 prévoit de renforcer le rôle du Conseil national avec un avis propositionnel sur quatre sujets : code de déontologie, formation initiale, formation continue, choix des représentants des professionnels dans les commissions de contrôle, un avis consultatif sur l'ensemble des textes législatifs ou réglementaires qui touchent à la profession, et la mise en place avec CCI France d'un registre national des personnes titulaires de la carte professionnelle.

M. le rapporteur. Je suis très favorable à ces deux amendements, qui s'inscrivent dans le droit fil de ce que les professionnels avaient proposé en 2009 dans le cadre du Livre blanc.

M. le président François Brottes. Madame la ministre, quelle sera la périodicité de la mise à jour du fichier en question ?

Mme la ministre. Elle sera définie par décret, dans le cadre d'une discussion. Il s'agira d'un fichier national unique, réalisé par fusion des fichiers des différentes chambres qui délivreront la carte. Sans doute sera-t-il mis à jour en temps réel – on doit pouvoir réaliser cela à notre époque.

Ces deux amendements, issus d'une concertation approfondie avec les professionnels, se fondent sur une proposition issue du Livre blanc réalisé par la FNAIM et l'UNIS.

M. Michel Piron. Ces amendements répondent incontestablement à l'attente des professionnels.

La Commission adopte successivement les amendements.

Elle examine ensuite l'amendement CE359 de M. Christophe Borgel.

M. Christophe Borgel. Cet amendement étant en grande partie satisfait par l'amendement CE475 que nous venons d'adopter, je le retire.

L'amendement est retiré.

La Commission est saisie de l'amendement CE476 du Gouvernement.

Mme la ministre. Cet amendement introduit la possibilité de créer une ou plusieurs commissions de contrôle afin de permettre une montée en puissance progressive de ces

nouvelles structures. Comme elles n'existent pas aujourd'hui, on peut se demander si leur dimensionnement sera adapté. Nous créerons donc une commission de contrôle qui aura vocation à se subdiviser en plusieurs commissions de contrôle, régionales, voire départementales, en fonction des besoins.

*Suivant l'avis favorable du rapporteur, la Commission **adopte** l'amendement.*

*Elle **adopte** successivement les amendements de coordination CE554 et CE556 du rapporteur.*

La Commission examine l'amendement CE557 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à lier les dispositions de la loi Hoguet à l'arrêté du 29 juin 1990 relatif à la publicité des prix pratiqués par ces professionnels intervenant dans le cadre des transactions immobilières. Il instaure dans cette loi une peine d'amende de cinquième classe à l'encontre des professionnels qui ne mentionneraient pas le montant de leur rémunération. Il prévoit la même peine à l'encontre des agents commerciaux.

Mme la ministre. Avis favorable.

*La Commission **adopte** l'amendement.*

Elle examine ensuite l'amendement CE477 du Gouvernement.

Mme la ministre. Le présent amendement a pour objet de prévoir une entrée en vigueur différée des dispositions relatives à la délivrance, par les chambres de commerce et d'industrie territoriales, des cartes professionnelles dont sont titulaires les personnes soumises à la loi Hoguet.

Un décret en Conseil d'État fixera cette date qui ne pourra excéder le 1^{er} juillet 2012, afin de permettre l'organisation du transfert de la compétence des préfectures vers les chambres de commerce et d'industrie.

*Suivant l'avis favorable du rapporteur, la Commission **adopte** l'amendement.*

*Puis elle **adopte** l'article 9 **modifié**.*

Chapitre IV

Améliorer la prévention des expulsions

Section I

Traiter les impayés le plus en amont possible

Article 10 A (article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution) : *Possibilité, pour les préfets de région d'étendre la trêve hivernale sur leur territoire*

La Commission adopte l'article 10 A sans modification.

Article 10 B (nouveau) (article L. 226-4-2 [nouveau] du code pénal) : *Nouvelle incrimination sanctionnant les expulsions illégales*

La Commission est saisie des amendements CE398 et CE399 du rapporteur, qui peuvent faire l'objet d'une présentation commune.

M. le rapporteur. Ces amendements témoignent du souci de n'employer, dans la loi, que les termes les plus adéquats.

Dans l'amendement CE398, il convient de substituer aux mots « d'expulser » les mots « de faire quitter les lieux ». En effet, le terme « d'expulsion » renvoie à une décision judiciaire. Ici, il est question d'une action visant à faire quitter les lieux à un locataire.

Dans l'amendement CE399, il convient de supprimer les mots « hors les cas où la loi le permet, », puisque la loi n'autorise jamais un bailleur à faire quitter un lieu habité par la contrainte.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte successivement les amendements.

Puis elle adopte l'article 10 B modifié.

Article 10 (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 ; articles L. 331-1, L. 332-5, L. 332-9 du code de la consommation ; articles L. 351-2-1, L. 351-12, L. 351-14, L. 353-15-1, L. 351-15-2 et L. 442-6-1 du code de la construction et de l'habitation) ; articles L. 542-2-1 et L. 831-2-1 [nouveaux] du code de la sécurité sociale ;

article L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution) : *Obligation de saisine des commissions départementales de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) pour les bailleurs personnes morales hors SCI familiales*

La Commission est saisie de l'amendement CE639 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à clarifier les modalités d'association de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) à la commission de surendettement, et à préciser le périmètre exact des dettes locatives effacées à l'occasion d'une procédure de rétablissement personnel.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite l'article 10 modifié.

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 (article L. 412-5 du code des procédures civiles d'exécution ; articles 7-1, 7-2 [nouveau] et 7-3 [nouveau] de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ; article 121 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions) : *Renforcement de la coordination des actions de prévention des expulsions*

La Commission adopte l'article 11 sans modification.

Article 11 bis : *Demande de rapport sur le calcul de l'aide personnalisée au logement*

La Commission examine l'amendement CE108 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. En première lecture, le rapporteur s'est déclaré défavorable à la multiplication des rapports. Comme lui, je considère qu'il ne sert à rien d'inonder les parlementaires de rapports en tout genre. Il n'y a qu'à lire le titre pour comprendre qu'il s'agit en fait d'une proposition : prendre en compte les revenus des trois derniers mois, et non plus ceux de l'année $n - 2$, pour le calcul de l'aide personnalisée au logement. Ainsi, le rapport ne

portera pas sur les modalités de calcul, mais sur une proposition bien précise. Si la ministre estime que cette proposition est bonne, elle peut demander sa mise en œuvre, d'autant plus que le Gouvernement s'est engagé à traiter cette question rapidement et efficacement. On sait que la prise en compte des trois derniers mois sera difficile, vu le retard des caisses d'allocations familiales dans le traitement des dossiers, qui, à Paris par exemple, dépasse les trois mois. Nous sommes donc devant un cas typique de rapport superficiel. Pour aller au bout de la logique du rapporteur, je propose donc la suppression de l'article 11 *bis*.

M. le rapporteur. En sciences, cher collègue Tardy, il y a parfois ce qu'on appelle la « logique floue ». Ma position sur votre amendement de suppression fera appel à cette partie des mathématiques. Je suis donc opposé à la suppression de ce rapport.

Mme la ministre. Défavorable.

La Commission rejette l'amendement.

Elle adopte ensuite l'article 11 bis sans modification.

Chapitre V

Faciliter les parcours de l'hébergement au logement

Section I

Accueil, hébergement et accompagnement vers le logement

Sous-section 1

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

Article 12 (articles L. 345-2, L. 345-2-4 à L. 345-9 [nouveaux] du code de l'action sociale et des familles) : *Statut législatif des services intégrés de l'accueil et de l'orientation (SIAO)*

La Commission est saisie de l'amendement de coordination CE520 du rapporteur.

M. Michel Piron. Cet amendement vise à substituer au mot « et » le mot « ou ». Je rappelle qu'il y a deux sortes de « ou » : le « ou » exclusif et le « ou » qui ne l'est pas – *vel* ou *aut* en latin. Il s'agit de savoir duquel nous parlons.

M. le président François Brottes. En l'occurrence, c'est un « ou » qui coordonne.

Mme la ministre. Il s'agit d'une coordination avec l'article 20 *ter* du projet de loi.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle **adopte** l'article 12 **modifié**.

Article 12 bis A (nouveau) (article L. 313-3 du code de l'action sociale et des familles) : *Précision juridique relative à l'autorité délivrant l'autorisation nécessaire à l'établissement de foyers de jeunes travailleurs*

La Commission **adopte** l'article 12 bis A **sans modification**.

Sous-section 2

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

Article 14 (article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles – article 1-1 [nouveau], articles 2 à 4-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990) : *Institution d'un plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)*

La Commission est saisie des amendements CE540, CE541, CE547, CE549, CE550 et CE539 du rapporteur, qui peuvent faire l'objet d'une présentation commune.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à préciser le dispositif proposé par notre collègue Aline Archimbaud au Sénat sur le droit à l'accompagnement. Les amendements sont, quant à eux, des amendements de précision rédactionnelle.

Mme la ministre. Je suis favorable à tous ces amendements, qui apportent des précisions utiles.

La Commission **adopte** successivement les amendements.

Puis elle **adopte** l'article 14 **modifié**.

Article 15 (articles 5, 6, 6-1, 6-2, 6-3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990) :
Fonctionnement des fonds de solidarité pour le logement (FSL)

La Commission adopte l'article 15 sans modification.

Section 2

Améliorer les dispositifs relatifs au droit au logement opposable

Article 18 (articles L. 441-2-3, L. 442-8-2, L. 442-8-3 du code de la construction et de l'habitation) : *Faculté de proposer des logements sociaux en bail glissant à des ménages bénéficiant du DALO*

La Commission examine l'amendement CE400 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement est en lien avec le débat que nous avons eu ici même sur le projet de loi de programmation sur la ville et la cohésion urbaine.

M. Martial Saddier. Madame la ministre, avez-vous la liste des quartiers éligibles à la politique de la ville ? Dans l'affirmative, je serais intéressé d'en avoir communication.

Mme la ministre. On m'a expliqué que, dans de telles circonstances, il faut brandir un dossier vide en déclarant avec assurance qu'on a la liste.

M. le président François Brottes. Monsieur Saddier, la loi pose des principes et la liste est établie ensuite.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite l'article 18 modifié.

Article 19 (articles L. 441-2-3, L. 442-8-2, L. 442-8-3 du code de la construction et de l'habitation) : *Faciliter l'hébergement des personnes reconnues prioritaires au titre du droit à l'hébergement opposable (DAHO)*

La Commission adopte l'article 19 sans modification.

Article 20 ter (nouveau) (article L. 345-2-2 du code de l'action sociale et des familles) : *Clarification des critères d'application du principe de l'accueil inconditionnel des personnes sans abri*

La Commission adopte l'article 20 ter sans modification.

Section 3

Simplifier les règles de domiciliation

Article 21 (articles L. 252-2, L. 264-1, L. 264-10 du code de l'action sociale et des familles et art. 102 du code civil) : *Simplification des règles de domiciliation*

La Commission adopte l'amendement rédactionnel CE642 du rapporteur.

Puis elle adopte l'article 21 modifié.

Chapitre VI

Créer de nouvelles formes d'accès au logement par l'habitat participatif

Article 22 (articles 200-1 à 203-8 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) : *Dispositions relatives à l'habitat participatif*

La Commission examine l'amendement CE562 de Mme Audrey Linkenheld, rapporteure.

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. Nous avons voté en première lecture la définition des sociétés d'habitat participatif, qui peuvent recouvrir deux formules juridiques : la société coopérative d'habitants et la société d'autopromotion.

La société d'autopromotion peut elle-même avoir deux objets très différents. En prévoyant des attributions en propriété, elle se destine à disparaître une fois achevée la phase

d'acquisition et de construction. Si elle prévoit une attribution en jouissance, elle peut perdurer au-delà de la construction. Cet amendement a pour objectif d'introduire cette notion de société d'attribution.

Mme la ministre. Avis favorable.

M. le président François Brottes. Que se passe-t-il au décès de l'un des associés, s'agissant des héritiers ?

Mme la rapporteure. On ne crée pas une nouvelle forme juridique de société. On se contente de préciser les formes existantes qui sont déjà des sociétés d'attribution, soit en propriété, soit en jouissance. Les règles qui s'appliquent sont donc les mêmes que celles qui prévalent aujourd'hui pour n'importe quelle société de ce type.

M. Martial Saddier. Il est difficile d'étudier en détail des amendements aussi longs. Nous regrettons une nouvelle fois la manière dont nous travaillons et réservons nos interventions pour l'hémicycle.

Mme la rapporteure. Nous avons jugé préférable de reprendre l'ensemble du texte issu du Sénat, en soulignant les quelques modifications que nous souhaitions y apporter. Comme vous pouvez le constater, elles sont minimales.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite l'amendement rédactionnel CE561 de la rapporteure.

Puis elle examine l'amendement CE563 du même auteur.

Mme la rapporteure. Ceux qui se lancent dans l'habitat participatif peuvent se demander s'ils sont soumis ou non à la garantie d'achèvement comme dans une construction classique. Or ce n'est pas parce qu'ils sont en habitat participatif ou en autopromotion qu'il ne peut pas leur arriver de connaître des accidents de la vie, des difficultés ou des désaccords. Il fallait donc sécuriser, par des termes plus précis, cette notion de garantie d'achèvement, qu'il n'était pas possible de renvoyer au décret ; en effet, la définition de l'objet d'une garantie relève du domaine législatif.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine l'amendement CE564 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Cet amendement, dont nous avons évoqué le principe en première lecture, rejoint un amendement de Mme Marie-Noëlle Lienemann adopté au Sénat.

L'attribution d'un logement locatif social répond aux règles normales du code de la construction et de l'habitation, auxquelles nous ne souhaitons pas déroger. Mais, au-delà des ces critères d'attribution, comment prendre en compte la dimension participative de ce type d'habitat ?

Nous avons répondu par le parallélisme des formes : aujourd'hui, celui qui se voit attribuer un logement social, au moment de la signature du bail, signe aussi le règlement intérieur qui lui est annexé. Nous avons assimilé le règlement intérieur d'un logement classique aux statuts ou à la charte de l'habitat participatif. Ainsi, de la même manière que celui qui ne veut pas accepter le règlement intérieur perd le logement HLM qui lui a été attribué, le locataire d'un logement social qui ne veut pas souscrire aux statuts ou à la charte de l'habitat participatif verra son attribution de logement devenir caduque.

M. le président François Brottes. Une fois qu'il a signé les documents et qu'il s'est installé dans le logement social, est-il possible de lui faire quitter les lieux s'il ne respecte pas les statuts ou la charte ?

Mme la rapporteure. Non, on se situe en amont, au moment de l'attribution. Si le locataire ne respecte pas la charte de l'habitat participatif ou les statuts de la société, il se trouve dans la même situation que celui qui ne respecte pas le règlement intérieur. Il n'y a pas de raison d'être plus exigeants dans l'habitat participatif que dans l'habitat classique.

Mme la ministre. J'exprimerai une petite réserve. La commission d'attribution de logements est souveraine dans l'attribution de logements locatifs sociaux, et on ne peut pas revenir sur une décision d'attribution d'une commission collégiale. Cela dit, je comprends tout à fait l'esprit de votre amendement, que je vous propose de rectifier.

Il s'agirait de remplacer la deuxième phrase du quatrième alinéa – « Le refus ou le défaut d'attestation de réception de ce document peut constituer un motif de refus d'attribution définitif » – par la phrase suivante : « 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. » C'est le refus de signature du document qui vaut refus de l'attribution.

Mme la rapporteure. Cette rectification me convient. Notre idée était que la commission devait rester souveraine et que c'était à elle de revenir sur sa décision.

M. Michel Piron. La rédaction de Mme la ministre me semble plus sûre, mais je voudrais m'assurer que les mots « ce document » concernent à la fois les statuts et la charte ?

Mme la ministre. Oui, puisqu'on vise l'engagement d'adhésion.

La Commission adopte l'amendement ainsi rectifié.

Puis elle est saisie de l'amendement CE656 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Cet amendement concerne le dispositif anti-spéculatif.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE565 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Cet amendement revient à élargir une disposition, que nous avons adoptée en première lecture pour les coopératives d'habitants, à l'autre forme des sociétés d'habitat participatif, à savoir les sociétés d'attribution et d'autopromotion.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine l'amendement CE300 de Mme Michèle Bonneton.

Mme Michèle Bonneton. Le projet de loi définit le contenu du contrat participatif qui est conclu entre la société coopérative d'habitants et chaque associé coopérateur avant l'entrée en jouissance. Cependant, il ne précise pas la date d'application de ces obligations, et en particulier la date de démarrage des versements de la redevance. Clarifier cette temporalité est nécessaire, notamment parce que le coopérateur peut, par ailleurs, continuer à payer un loyer et ses charges. Le cumul avec la redevance de coopérateur peut s'avérer difficile à supporter pour un ménage. Voilà pourquoi notre amendement propose qu'aucun versement ne puisse être exigé au titre de la redevance dès lors que la jouissance n'est pas effective.

Mme la rapporteure. Cet amendement est déjà satisfait par le dernier alinéa de l'article L. 201-8, adopté en première lecture.

L'amendement est retiré.

La Commission est saisie de l'amendement CE301 de Mme Michèle Bonneton.

Mme la rapporteure. Cet amendement est déjà satisfait par l'alinéa 25 de l'article 22.

L'amendement est retiré.

La Commission adopte l'article 22 modifié.

Article 22 bis AA (nouveau) (article L. 633-2 du code de la construction et de l'habitation) : *Encadrement des dispositions des contrats de bail et du règlement intérieur des logements-foyers*

La Commission adopte l'article 22 bis AA sans modification.

Article 22 bis A (article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation) :
Participation du comité de résidents au conseil de concertation dans les logements-foyers

La Commission adopte l'article 22 bis A sans modification.

Article 22 bis (article 13 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé) : *Travaux de l'assemblée générale d'une société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé*

La Commission adopte l'article 22 bis sans modification.

Article 22 ter (article 101 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion) : *Prolongation du dispositif permettant l'occupation de locaux vacants par des résidents temporaires*

La Commission adopte l'article 22 ter sans modification.

TITRE II

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

Chapitre Ier

Repérer et prévenir l'endettement et la dégradation des copropriétés

Section 1

Créer un registre d'immatriculation des copropriétés

Article 23 (article L. 711-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) :
Registre d'immatriculation des copropriétés

La Commission examine l'amendement CE521 du rapporteur.

M. le rapporteur. Le titre I modifiait la loi du 6 juillet 1989 régissant les rapports locatifs ; le titre II, quant à lui, se propose de revoir les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 relative aux copropriétés et à leur gestion.

Cet amendement de nature essentiellement rédactionnelle tend à réorganiser les dispositions votées par le Sénat à la suite de l'adoption d'un amendement du rapporteur pour avis de la commission des lois.

Mme la ministre. Avis favorable. Dans la mesure où le registre peut comprendre les noms de particuliers, il est important de solliciter l'avis de la CNIL sur les modalités de la publicité et son étendue.

La Commission adopte l'amendement.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE58 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Dino Ciniéri. Le Sénat a allégé le dispositif d'immatriculation, ce qui est une amélioration très importante. Mais celui-ci prévoit toujours la transmission, chaque année, à un service central, des comptes et des cinq annexes comptables ainsi que celle du diagnostic technique global quand il est réalisé.

Il est préférable de prévoir la transmission de la nouvelle « fiche synthétique » créée par l'article 25, et qui inclut d'ailleurs des données financières.

M. le rapporteur. Cet amendement tend à réduire l'ampleur des données transmises par les syndicats, et ne va donc pas dans le sens d'une bonne information du syndicat et des copropriétaires. Avis défavorable.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission rejette l'amendement.

Elle examine ensuite, en discussion commune, les amendements CE522 du rapporteur, CE59 de M. Jean-Marie Tetart, CE109 et CE110 de M. Lionel Tardy.

M. le rapporteur. L'amendement CE522 procède à une réorganisation des dispositions.

M. Dino Ciniéri. L'amendement CE59 a le même objet.

M. Lionel Tardy. L'article 23 cède à la mode en créant un fichier de plus. Il prévoit la transmission par les syndicats de copropriétaires de documents importants – diagnostic technique global, comptes et budgets – pourtant déjà récapitulés dans la fiche synthétique prévue par l'article 25. Dans un souci de simplification, l'amendement CE109 propose donc de transmettre plutôt cette fiche.

Par ailleurs, tout fichage doit entraîner la création d'un droit d'accès. L'amendement CE110 tend à rétablir sur ce point le texte initial, moyennant quelques modifications de bon sens s'agissant d'un fichier de cette taille. Le droit d'accès des copropriétaires, indispensable pour rectifier les erreurs éventuelles, est bien sûr maintenu, de même que celui de l'État et des collectivités territoriales, à condition d'en préciser les modalités par un décret pris après avis de la CNIL, comme il est d'usage en matière de fichiers. En revanche, il n'est pas souhaitable de prévoir un droit d'accès des tiers, en raison des risques d'utilisation du fichier à des fins commerciales.

Bien qu'opposé à la création de ce fichier, je considère que l'adoption de cet amendement pourrait constituer un compromis acceptable.

M. le rapporteur. Je suis défavorable aux amendements CE59 et CE109, qui tendent à nouveau à amoindrir la quantité de données transmises. Quant à l'amendement CE110, il est satisfait par l'amendement CE522.

Mme la ministre. Avis favorable au CE522 ; défavorable aux autres amendements.

La Commission adopte l'amendement CE522.

En conséquence, les amendements CE59 et CE109 tombent.

Puis la Commission rejette l'amendement CE110 de M. Lionel Tardy.

Elle adopte ensuite successivement les amendements de coordination CE523, CE524, CE527 et CE525 du rapporteur.

Puis elle examine l'amendement CE526 du même auteur.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE528 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à rétablir en partie les dispositions votées par l'Assemblée nationale s'agissant des sanctions. Ces dernières sont allégées, et leur mise en œuvre n'est plus confiée au juge, mais au teneur du registre.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite l'article 23 modifié.

Article 24

La Commission adopte l'amendement de coordination CE649 du rapporteur.

En conséquence, l'article 24 est ainsi rédigé.

Section 2

Mieux informer les acquéreurs de lots de copropriété

Article 25 (articles L. 721-1 à L. 721-3 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) : *Information des acquéreurs*

La Commission examine, en discussion commune, les amendements CE233, CE234 et CE235 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Martial Saddier. On peut comprendre la volonté de garantir une certaine transparence, mais le texte prévoit une telle quantité d'informations obligatoires que les annonces immobilières, en particulier, risquent d'être illisibles. Ces amendements de simplification visent donc à maintenir un certain équilibre en ce domaine et à éviter des surcoûts trop importants pour les particuliers.

M. le rapporteur. Les auteurs souhaitent supprimer les alinéas 19 à 23, qui précisent les mentions devant figurer sur les annonces relatives à la vente d'un lot. Ces informations – le fait que le bien est soumis au statut de la copropriété ; le nombre de lots composant celle-ci ; le montant moyen annuel de charges payées par le vendeur – sont importantes pour l'acheteur. Je suis donc défavorable à l'idée d'en limiter l'ampleur.

Mme la ministre. Avis défavorable.

M. Martial Saddier. Le rapporteur déforme nos propos. Il ne s'agit pas de dissimuler des informations, mais de préciser le moment auquel elles sont transmises, car il se passe du temps entre la lecture de l'affiche proposant le lot à la vente et la signature de l'acte authentique chez le notaire. Il faut faire preuve de pragmatisme : en l'état, l'application des dispositions de l'article 25 va conduire à la publication d'annonces immobilières dénuées de sens. Une petite annonce n'est pas le bon support pour de telles informations.

M. le rapporteur. Ce que prévoit l'amendement CE233, c'est de ne pas prévenir l'éventuel acheteur, dès la publication de l'annonce, que le bien mis en vente est en état de copropriété, ni de l'informer du nombre de lots constituant cette copropriété ou du montant

annuel des charges dues. Ces informations me paraissent pourtant nécessaires, à ce stade, pour que le candidat à l'acquisition sache si le bien correspond vraiment à ce qu'il recherche.

La Commission rejette successivement les amendements.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE236 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Dino Cinieri. La promesse de vente doit rester lisible. En conséquence, plutôt que de lui annexer une multitude de documents au risque d'en surcharger le contenu, il est plus opportun de prévoir simplement la remise de ces documents lors de la signature de l'acte.

M. le rapporteur. Avis défavorable, pour les mêmes raisons que précédemment.

Mme la ministre. Même avis.

M. Martial Saddier. Les mêmes informations sont réclamées à chaque étape de l'acquisition. Non seulement c'est inutile, mais cela va se traduire par des coûts supplémentaires. Les annonces immobilières, l'intervention des notaires, tout coûtera plus cher.

La Commission rejette l'amendement.

Elle en vient ensuite à l'amendement CE111 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. Il est irréaliste d'annexer le règlement de copropriété à la promesse de vente, qui risque ainsi de comporter plusieurs centaines de pages. Conformément à l'esprit du « choc de simplification », je propose de ne porter en annexe que des extraits de ce document. L'article 1^{er} du projet de loi prévoit d'ailleurs que le vendeur ne communique à l'acquéreur que des extraits du règlement de copropriété.

M. le président François Brottes. En tant qu'acquéreur, je serais choqué de n'obtenir que des extraits du règlement de copropriété.

M. le rapporteur. En effet. Entre la signature de la promesse de vente et celle de l'acte authentique de vente, l'acquéreur est amené à prendre une décision définitive. Pour cela, il paraît nécessaire qu'il connaisse l'intégralité du règlement de copropriété.

Avis défavorable.

Mme la ministre. L'alinéa 39 répond en partie à la préoccupation de M. Tardy : il prévoit la possibilité de remplacer certaines pièces annexées – dont le règlement de copropriété – par une attestation de remise, afin d'alléger l'acte lui-même. J'appelle donc son auteur à retirer l'amendement.

M. Martial Saddier. A-t-on cherché à évaluer les surcoûts entraînés par l'adoption de toutes ces mesures ?

M. le président François Brottes. Pour affirmer que le surcroît d'information coûtera cher et sera source de complexité, vous ne choisissez pas le meilleur exemple. Annexer le règlement de copropriété à la promesse de vente, c'est tout de même la moindre des choses.

M. le rapporteur. Être bien informé au sujet de ce que l'on achète va plutôt dans le sens d'une réduction des coûts. Ce qui coûterait plus cher, c'est plutôt le processus de sélection des extraits à placer en annexe.

La Commission rejette l'amendement.

Elle adopte ensuite l'amendement de coordination CE569 du rapporteur.

Puis elle examine l'amendement CE112 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. La loi du 10 juillet 1965 prévoit déjà de mettre le carnet d'entretien à la disposition d'un acquéreur : il est donc inutile d'annexer systématiquement celui-ci à la promesse ou à l'acte authentique de vente.

De même, la promesse de vente précise déjà la superficie du lot. L'amendement CE113 supprime donc l'obligation d'annexer à la promesse de vente une attestation qui la mentionne.

Décidément, cette partie du projet de loi mériterait de subir un « choc de simplification ».

M. le président François Brottes. On a vu des surfaces qui n'étaient pas conformes.

M. le rapporteur. En effet. Avis défavorable.

Mme la ministre. Même avis. D'une façon générale, je trouve dommage de vouloir supprimer des informations – notamment le montant des charges et celui des frais de copropriété – pouvant apparaître très utiles dès le stade de la promesse de vente, au moment où les acquéreurs consultent leur banquier et s'apprêtent à s'engager dans un emprunt.

La Commission rejette l'amendement.

Elle rejette ensuite l'amendement CE113 de M. Lionel Tardy.

Puis elle adopte l'article 25 modifié.

Section 3

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

Article 26 (articles 17, 18, 18-1 A, 19-1, 19-2, 20, 21, 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) : *Amélioration de la gouvernance et de la gestion de la copropriété*

La Commission examine, en discussion commune, l'amendement CE43 de M. Jean-Marie Tetart et l'amendement CE507 du rapporteur.

M. Lionel Tardy. L'amendement CE43 est défendu.

M. le rapporteur. Il est satisfait par l'amendement CE507.

M. Lionel Tardy. Dans ce cas, je le retire.

Mme la ministre. Avis favorable à l'amendement CE507.

L'amendement CE43 est retiré.

La Commission adopte l'amendement CE507.

Puis elle en vient à l'amendement CE532 du rapporteur.

M. le rapporteur. De même que l'article 1^{er} permet au bailleur de prendre une assurance pour le compte du locataire, il convient d'autoriser le syndic à prendre une assurance pour le compte de la copropriété, dans le cas où celle-ci ne s'assurera pas elle-même.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE65 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Dino Cinieri. Le Sénat a introduit explicitement dans la loi une disposition prévoyant la possibilité non seulement pour le syndic de sous-traiter la gestion des archives, mais surtout de faire voter par l'assemblée générale une autorisation donnée au syndic de signer, au nom du syndicat des copropriétaires et aux frais de la copropriété, un contrat avec un archiveur. Or, si le syndic veut sous-traiter l'archivage, il doit en prévoir le coût dans son contrat de base et en rester responsable.

M. le rapporteur. Avis défavorable. La possibilité de sous-traiter l'archivage à un tiers indépendant est source de sécurité pour les copropriétaires, notamment en cas de conflit entre le syndicat et le syndic.

Mme la ministre. Défavorable.

M. Michel Piron. J'ai du mal à comprendre pourquoi le donneur d'ordre n'est pas responsable du fait de sous-traiter.

M. le rapporteur. Il en est responsable, mais il doit obtenir l'accord du syndicat.

La Commission rejette l'amendement.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE551 du rapporteur.

M. le rapporteur. L'obligation de proposer la mise en place d'un *extranet* permettant d'accéder aux documents de la copropriété ne doit pas seulement concerner les syndicats professionnels soumis à la loi Hoguet, mais tous les professionnels exerçant une activité de syndic.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle examine, en discussion commune, les amendements CE237 de M. Jean-Marie Tetart et CE165 et CE250 de M. Michel Piron, les amendements identiques CE48 de M. Jean-Marie Tetart et CE133 de M. Dino Cinieri, l'amendement CE282 de M. Dino Cinieri et l'amendement CE473 du Gouvernement, qui fait l'objet du sous-amendement CE643 du rapporteur.

M. Martial Saddier. Une fois de plus, les dispositions des alinéas 20 et 21 partent d'une bonne intention. Mais la multiplication des comptes bancaires va nécessairement se traduire par une augmentation des coûts, laquelle se répercutera sur les frais payés par les copropriétaires. Toutes les dispositions que nous venons d'examiner auront d'ailleurs le même effet – même si vous avez balayé cet argument d'un revers de main, monsieur le président.

M. Michel Piron. L'amendement CE165 vise à simplifier, dans la pratique, le prélèvement de la quote-part de remboursement d'emprunt collectif incombant à chaque copropriétaire. Pour faciliter l'action du syndic, il tend à dispenser ce dernier de centraliser l'encaissement de chaque quote-part et d'effectuer le versement global au nom du syndicat. L'objectif est également d'éviter les délais de transmission et d'encaissement entre le versement des copropriétaires et la perception par le prêteur.

Quant à l'amendement CE250, je considère qu'il est défendu.

M. Dino Cinieri. Le texte du projet de loi prévoit que le choix de son banquier par la copropriété est effectué à la majorité de l'article 25. Les amendements CE48 et CE133 visent

à permettre également le recours à l'article 25-1, c'est-à-dire de procéder à une deuxième lecture à la majorité de l'article 24.

Quant à l'amendement CE282, il tend à protéger les copropriétaires contre la pratique qui consisterait, pour le syndic, à appliquer des tarifs dissuasifs afin d'empêcher la copropriété de choisir elle-même la banque où ouvrir le compte.

Mme la ministre. Le problème posé par le compte bancaire unique ne se pose pas de la même façon selon la taille de la copropriété. Mais, dans les très grandes copropriétés – où il n'est pas aisé, par exemple, de vérifier que telle cage d'escalier a été repeinte –, son existence rend la comptabilité beaucoup moins lisible.

Par ailleurs, s'il me paraît nécessaire que les syndics interviennent plus souvent et fassent preuve de plus de professionnalisme, leur rémunération doit également être plus transparente. La rémunération prévue par le contrat de base n'est pas toujours suffisante pour couvrir l'ensemble des prestations normales d'un syndic, ce qui amène ce dernier à percevoir des frais additionnels. Il trouve également des ressources supplémentaires en plaçant l'argent déposé sur le compte unique, ce qui n'est pas logique. Ce double système de rémunération est source de tensions entre le syndic et les copropriétaires. Or l'esprit du projet de loi est précisément d'apaiser et de clarifier les relations entre ces deux parties.

Dans la mesure où les petites copropriétés ont moins intérêt au compte séparé, l'amendement CE473 permet aux copropriétés de moins de quinze lots principaux – c'est-à-dire compte non tenu des garages et des caves –, de conserver, si elles le souhaitent, le système du compte unique. Si elles optent pour un compte séparé, le syndic ne peut facturer des frais supplémentaires.

M. le rapporteur. Je suis défavorable à l'amendement CE237, qui supprime la possibilité de recourir à un compte séparé. S'agissant de l'amendement CE165, je suis d'accord sur le fond, mais son texte pose des difficultés d'application. J'appelle donc M. Piron à le retirer afin que nous en revoyions la rédaction avant l'examen en séance publique.

Ayant proposé, en première lecture, la suppression de la « passerelle » prévue par l'article 25-1 de la loi de 1989, je ne peux qu'émettre un avis défavorable aux amendements CE250, CE48 et CE133, qui prévoient d'y recourir au moment du choix de la banque par la copropriété.

Je suis également défavorable à l'amendement CE282 : il semble normal que le syndic puisse solliciter une majoration de ses honoraires, dans la mesure où l'ouverture de comptes dans deux banques différentes occasionne des frais supplémentaires.

Enfin, je suis favorable à l'amendement du Gouvernement, sous réserve d'adopter mon sous-amendement CE643, qui précise sa rédaction afin de s'assurer que l'obligation de recourir au compte séparé ne concernera que les copropriétés de quinze lots ou plus.

M. le président François Brottes. Retirez-vous votre amendement, monsieur Piron ?

M. Michel Piron. Je le retire au bénéfice de l'engagement du rapporteur que nous travaillerons ensemble à améliorer le dispositif.

Mme la ministre. J'émet un avis défavorable aux amendements CE237, CE250, CE48, CE133 et CE282. J'émet un avis favorable au sous-amendement du rapporteur.

L'amendement CE165 est retiré.

La Commission rejette successivement les amendements CE237, CE250, CE48, CE133 et CE282.

Elle adopte le sous-amendement CE643, puis l'amendement CE473 sous-amendé.

Elle examine ensuite l'amendement CE401 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement tend à préciser le régime dérogatoire prévu pour les immeubles dont le syndicat de copropriétaires est composé exclusivement de personnes morales.

Mme la ministre. Favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine l'amendement CE114 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. En première lecture, nous avons proposé que le décret fixant la liste des prestations des syndics pouvant donner lieu à rémunération soit révisé annuellement, afin de ne pas entraver la liberté de commerce et d'innovation. Ce décret sera finalement publié tous les deux ans après concertation avec la profession. Dans la même logique, il convient que cette concertation ait lieu avant l'élaboration du premier décret.

M. le rapporteur. Une concertation aura bien entendu lieu avant l'élaboration de ce décret et il me paraît superfétatoire de le préciser dans la loi. Avis défavorable.

Mme la ministre. Il est vrai que la concertation est de règle dans un tel cas.

L'amendement est retiré.

La Commission examine l'amendement CE115 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. Le syndic doit être obligé d'informer les copropriétaires des liens juridiques ou financiers qu'il a avec les entreprises à qui il compte confier la réalisation des travaux votés en assemblée générale. Il faut que les choix des copropriétaires soient éclairés quant à l'existence d'un lien entre le syndic et l'entreprise, celui-ci étant susceptible d'entraîner des abus au détriment des copropriétaires.

M. le rapporteur. Cet amendement est satisfait par l'alinéa 37 de l'article 9.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle examine l'amendement CE533 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à ce que le notaire transmette au syndic la liste des partenaires liés par un pacte civil de solidarité aux membres d'une SCI se portant acquéreur.

Mme la ministre. Favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE116 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. Le notaire est dépendant de la délivrance par le syndic d'un certificat attestant que le candidat à l'acquisition n'est pas copropriétaire dans la même copropriété, ou du moins qu'il n'est pas en situation d'impayé. C'est pourquoi je propose d'imposer un délai de transmission au syndic de un mois. Il ne faudrait pas que la délivrance de ce nouveau certificat soit susceptible de retarder inutilement la vente.

M. le rapporteur. Je suis favorable à cet excellent amendement.

Mme la ministre. Avis partagé.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte l'amendement de coordination CE534 du rapporteur.

Puis elle est saisie des amendements identiques CE506 du rapporteur, CE49 de M. Jean-Marie Tetart et CE134 de M. Dino Cinieri.

M. le rapporteur. Il s'agit d'un amendement de précision. Dans la rédaction actuelle, seul le changement de syndic est visé.

M. Dino Cinieri. L'amendement CE134 est défendu.

Les amendements CE506 et CE49 sont retirés.

La Commission adopte l'amendement CE134.

La Commission examine, en discussion commune, les amendements CE505 du rapporteur et CE135 de M. Dino Cinieri.

M. le rapporteur. Le présent amendement a pour objet de clarifier les conditions dans lesquels le conseil syndical se prononce sur les projets de contrat de syndic. Il s'agit ainsi de rendre facultative la réalisation d'un avis du conseil syndical, tout en prévoyant sa transmission obligatoire aux copropriétaires. Il me semble que la rédaction de mon amendement est plus claire que celle de l'amendement CE135.

Mme la ministre. Je suis favorable à l'amendement CE505.

L'amendement CE135 est retiré.

La Commission adopte l'amendement CE505.

Elle examine ensuite l'amendement CE44 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Lionel Tardy. Beaucoup de copropriétaires non occupants ne connaissent pas leurs voisins et ne sauront pas à qui confier leur pouvoir de vote. Faire du président du conseil syndical le mandataire par défaut de tout pouvoir risque de le charger d'un nombre excessif de mandats et de le mettre dans l'impossibilité de les subdéléguer, faute d'autorisation.

Suivant l'avis favorable du rapporteur, la Commission adopte l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE251 de M. Michel Piron.

M. Michel Piron. Cet amendement est défendu.

M. le rapporteur. Défavorable : la limite des 5 % apparaît nécessaire pour éviter une concentration des voix.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle étudie les amendements identiques CE504 du rapporteur et CE69 de M. Jean-Marie Tetart.

M. le rapporteur. Il semble que, en première lecture, notre assemblée avait mal mesuré la portée de dispositions introduites dans le projet de loi par un amendement de M. Piron et de M. Salles, et qui permettraient à une SCI minoritaire d'être majoritaire au conseil syndical d'une copropriété.

M. Dino Cinieri. Une telle disposition est antidémocratique et dangereuse. Elle n'a d'autre justification que de permettre à une SCI minoritaire en tantième d'être majoritaire au conseil syndical.

Mme la ministre. Favorable.

La Commission adopte les amendements.

La Commission examine, en discussion commune, les amendements CE552 du rapporteur et CE360 de M. Christophe Borgel.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à restreindre la portée de l’alinéa 83 qui, dans sa rédaction actuelle, englobe l’ensemble des courriels émanant du syndic, des copropriétaires, du président du conseil syndical ou de l’administrateur provisoire. L’accord exprès des copropriétaires préalablement à l’utilisation de ce mode de communication est par ailleurs rendu obligatoire. L’amendement de M. Borgel poursuit le même objectif, mais je préfère la rédaction de mon amendement.

M. Christophe Borgel. Je retire mon amendement.

Mme la ministre. Avis favorable à l’amendement CE552.

L’amendement CE360 est retiré.

La Commission adopte l’amendement CE552.

La Commission examine l’amendement CE474 du Gouvernement.

Mme la ministre. Cet amendement vise à préciser la date d’entrée en vigueur de l’obligation du compte séparé. Il s’agit de prévoir un délai suffisant pour permettre aux syndicats d’ouvrir les nouveaux comptes nécessaires.

Suivant l’avis favorable du rapporteur, la Commission adopte cet amendement.

Puis elle adopte l’article 26 modifié.

Article 26 bis A (nouveau) (article 17-1-1 [nouveau] de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) : *Création d’un régime de gouvernance spécifique pour les petites copropriétés*

La Commission examine les amendements CE71 et CE45 de M. Jean-Marie Tetart, qui peuvent faire l’objet d’une présentation commune.

M. Lionel Tardy. L’article 26 bis A, introduit par le Sénat, s’apparente à une monstruosité juridique. Il n’a visiblement pas été suffisamment réfléchi et son application va immanquablement susciter de très nombreux problèmes. L’amendement CE71 propose de le supprimer, quitte à engager sans tarder une concertation avec les acteurs de la copropriété.

Quant à l’amendement CE45, il vise à supprimer l’alinéa 3. Une copropriété peut être gérée de trois manières différentes. Le projet de loi ALUR adopté par le Sénat le 26 octobre 2013 semble remettre en question cette liberté de choix en créant un article 17-1-1 dans la loi

du 10 juillet 1965. Il paraît également illogique de placer ce nouvel article 17-1-1 avant l'article 17-1 alors que le projet de loi a prévu de créer un nouvel article 17-2 à insérer après l'article 17-1.

M. le rapporteur. L'article 26 *bis* A vise à faciliter la transformation des petits syndicats en syndicats coopératifs sans avoir besoin de créer un conseil syndical, évolution recommandée par de nombreux professionnels, notamment les notaires. C'est pourquoi je suis défavorable à ces amendements.

Mme la ministre. Les dispositions particulières des 2° et 3° ont vocation à s'appliquer uniquement dans le cas où la propriété est de petite taille et a opté pour la forme coopérative. L'avis du Gouvernement est donc défavorable, même si nous n'écartons pas la possibilité d'améliorer la rédaction de l'article.

La Commission rejette successivement les amendements.

Puis elle adopte l'article 26 bis A sans modification.

Article 26 bis B (nouveau) (article 19 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, article L. 322-9-1 du code de l'urbanisme) : *Représentation des copropriétaires au sein des associations syndicales de propriétaires*

La Commission adopte l'article 26 bis B sans modification.

Article 26 bis (article 7-1 [nouveau] de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) : *Interdiction pour les salariés du syndic et leurs proches de voter au nom d'autres copropriétaires lors de l'assemblée générale*

La Commission adopte l'article 26 bis sans modification.

Section IV

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

Article 27 (article 8-2 [nouveau] de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) : *Fiche synthétique de copropriété*

La Commission examine, en discussion commune, les amendements CE361 de M. Christophe Borgel et CE67 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Christophe Borgel. Cet amendement vise à supprimer la disposition introduite au Sénat et qui oblige chaque copropriétaire, occupant ou non-occupant, à remettre au syndic une attestation d'assurance contre les risques en responsabilité civile : il ne faudrait pas faire porter aux syndicats une responsabilité qui est celle des copropriétaires.

M. Dino Cinieri. Cet amendement vise à permettre à l'assemblée générale d'obliger par un vote pris à la majorité visée par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 chaque copropriétaire à fournir au syndic une attestation de l'assurance ou de son représentant.

M. le rapporteur. J'émet un avis favorable à l'amendement CE361 et je vous demande de retirer votre amendement, monsieur Cinieri, qui me semble satisfait par l'amendement CE361.

Mme la ministre. Je partage le point de vue du rapporteur.

L'amendement CE67 est retiré.

La Commission adopte l'amendement CE361.

Elle adopte ensuite successivement l'amendement de coordination CE503 du rapporteur, les amendements identiques CE502 du rapporteur et CE56 de M. Jean-Marie Tetart, et l'amendement de coordination CE570 du rapporteur.

Puis elle aborde l'amendement CE595 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Dino Cinieri. Cet amendement propose de supprimer, à l'alinéa 9, les mots « à l'issue de la période de dix ans définie à l'article 1792-4-1 du code civil ».

M. le rapporteur. Cet amendement vise à ce que le fonds de travaux soit constitué dès l'acquisition d'un immeuble neuf, et non plus au bout d'un délai de dix ans. S'il est vrai que ce délai peut être revu, la solution proposée me paraît excessive.

Mme la ministre. L'instauration d'un fonds de travaux dès la livraison de l'immeuble sans attendre la fin de la garantie décennale est une proposition intéressante, mais qui risque

d'être considérée comme une atteinte au droit de propriété, constitutionnellement garantie. Voilà pourquoi je m'en remets à la sagesse de la Commission.

M. Michel Piron. L'intérêt de la mesure est de permettre de lisser l'effort de provision et d'assurer la solidarité des copropriétaires dans le temps.

M. Christophe Borgel. On pourrait rechercher un délai intermédiaire entre la solution du projet de loi et la proposition de notre collègue.

La Commission rejette l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE291 de M. Denis Baupin.

Mme Michèle Bonneton. Étant donné l'ampleur du chantier qui est devant nous pour améliorer l'efficacité et la sobriété énergétiques des bâtiments, nous proposons que le fonds de prévoyance finance les travaux de rénovation énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Cet amendement avait été adopté en première lecture par notre assemblée, mais le Sénat a supprimé ces dispositions.

M. le rapporteur. Les travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre sont compris dans l'ensemble des travaux qui peuvent être décidés par l'assemblée générale. Je vous demande donc de retirer votre amendement.

Mme Michèle Bonneton. Il vaudrait mieux le préciser de façon explicite.

Mme la ministre. Votre amendement est en effet satisfait, ces travaux étant de ceux que le fonds a vocation à financer. Une énumération détaillée reviendrait à exclure la possibilité de décider des travaux qui ne figureraient pas sur cette liste.

Mme Michèle Bonneton. Il me semble tout de même important de souligner la nécessité de la rénovation énergétique.

La Commission rejette l'amendement.

Elle adopte successivement les amendements de coordination CE571 à CE575 du rapporteur.

Puis elle examine l'amendement CE501 du rapporteur.

M. le rapporteur. Les modifications apportées par le Sénat visant à étendre le champ d'application du fonds de travaux vont dans le bon sens. Néanmoins, il semble nécessaire de préciser certaines modalités. Il s'agit en premier lieu d'harmoniser le système pour gagner en lisibilité et en simplicité. En second lieu, pour les très petites copropriétés de moins de dix lots, il est proposé d'introduire une possibilité de déroger au fonds de travaux par une décision prise à l'unanimité.

Mme la ministre. Favorable.

La Commission adopte l'amendement.

En conséquence, l'amendement CE57 de M. Dino Cinieri n'a plus d'objet.

La Commission examine l'amendement CE500 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à préciser que le compte séparé doit être rémunéré, précision qui a été supprimée par le Sénat, sans doute par erreur.

Mme la ministre. Favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite l'amendement de coordination CE508 du rapporteur.

Puis elle examine l'amendement CE511 du rapporteur.

M. le rapporteur. Le présent amendement vise à faciliter la gestion du syndic dans le recouvrement des charges et lui laisser la possibilité de faire un virement global depuis le compte de gestion courante à chaque appel de charges.

Mme la ministre. Favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte successivement les amendements CE514, CE515 et CE577 du rapporteur.

Elle se saisit de l'amendement CE293 de M. Denis Baupin.

Mme Michèle Bonneton. Il s'agit d'intégrer dans le diagnostic technique global l'étude de la possibilité d'aménagement de stationnement sécurisé pour les vélos dans les parties ou équipements communs d'un immeuble. Cela peut d'ailleurs concerner aussi les poussettes.

M. le rapporteur. Il est certainement judicieux de créer des stationnements sécurisés pour les vélos, mais il me semble que cette clause n'a pas sa place dans cette loi.

Mme la ministre. Nous en avons déjà longuement débattu en séance. Le diagnostic technique permet d'apprécier l'état du bien, afin notamment de pouvoir programmer des travaux de rénovation ou de réhabilitation. Je suis, vous le savez, sensible à la question du vélo, mais ici il s'agit de l'état de conservation d'un immeuble.

Mme Michèle Bonneton. Pourrait-on inscrire cet amendement ailleurs dans la loi ? Ce genre d'équipement peut être très utile.

L'amendement CE293 est retiré.

La Commission examine l'amendement CE516 du rapporteur.

M. le rapporteur. Le projet de loi prévoit de rendre obligatoires les contrats d'assurance collective pour la copropriété : il ne paraît pas souhaitable de repousser l'application de cette mesure au 1^{er} janvier 2017.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle examine l'amendement CE512 de M. le rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement tend à étendre les compétences du bureau central de tarification (BCT) à la nouvelle assurance collective pour la copropriété, en cas de difficultés.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'article 27 modifié.

Article 28 (articles 9,10, 10-1, 25, 26, 28, 30 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) : *Modification des règles de majorité*

La Commission examine les amendements identiques CE63 de M. Jean-Marie Tetart et CE362 de M. Christophe Borgel.

M. Dino Cinieri. Le projet de loi indique que les honoraires d'avocat seront imputables aux seuls débiteurs. Cette disposition nous semble porteuse de lourdes conséquences négatives.

M. Christophe Borgel. Ces amendements visent à supprimer une disposition introduite par le Sénat, aux termes de laquelle les honoraires d'avocat sont imputés au seul copropriétaire défaillant en cas de procédure contentieuse engagée contre lui par la copropriété. Au nom de quoi, sans le moindre jugement, procéderait-on ainsi ? Il existe de plus un risque que les copropriétés maîtrisent mal les frais.

M. le rapporteur. Avis plutôt favorable. Toutefois, il faudra procéder à une réécriture d'ici à la séance publique.

Mme la ministre. Ces propositions sont judicieuses, même si, comme le souligne le rapporteur, il faudra y revenir en séance publique pour prévoir des garde-fous. Sagesse.

La Commission adopte les amendements.

Puis elle examine l'amendement CE42 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Dino Cinieri. Dans le dessein d'améliorer la prise des décisions dans les copropriétés, cet amendement vise à réduire de six à trois mois à compter de la clôture de l'exercice précédent le délai de vote du budget prévisionnel destiné à faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble. Cette réduction du délai permettra une meilleure implication des copropriétaires et une mise en œuvre plus rapide des décisions relatives à l'entretien des parties communes et des équipements communs.

M. le rapporteur. L'idée est séduisante, mais serait très difficile à appliquer.

Mme la ministre. Même avis : trois mois, ce serait beaucoup trop court.

La Commission rejette l'amendement.

Elle examine ensuite, en discussion commune, les amendements CE292 de M. Denis Baupin et CE12 de M. Jean-Marie Tetart.

Mme Michèle Bonneton. Nous proposons que la décision en matière de rénovation thermique soit prise à la majorité des présents à l'assemblée générale de copropriété, comme pour les travaux obligatoires. Cela éviterait les problèmes liés à l'assiduité des copropriétaires. Il s'agit bien sûr d'aller vers plus d'efficacité énergétique.

M. Dino Cinieri. Mon amendement vise à ajouter expressément le cas des travaux de rénovation énergétiques réalisés pour les parties communes à la liste des travaux dont le vote se fait à la majorité simple. Cela permettrait de simplifier la prise de décision.

M. le rapporteur. En matière de règles de majorité, je crois que ce texte a atteint un équilibre satisfaisant, que je vous propose de ne plus modifier.

Mme la ministre. Avis défavorable. Les règles de majorité sont effectivement revues ici en profondeur, et je pense aussi qu'il ne faut pas aller plus loin. Veillons notamment à ne pas rompre l'équilibre entre les droits des copropriétaires et les droits de la collectivité des copropriétaires. Le travail sur les règles de majorité est ouvert depuis vingt ans et aboutit enfin avec ce texte : il me paraît sage de nous en tenir là.

M. Martial Saddier. Je me bats, avec d'autres, pour la qualité de l'air intérieur et extérieur. C'est une question qu'il faut évoquer chaque fois que l'occasion s'en présente : je ne voudrais pas que ce texte omette de la mentionner.

Mme la ministre. C'est un sujet qui traverse tous nos travaux et sur lequel nous agissons. Les progrès sont grands, notamment grâce à de nouveaux matériaux de construction et de décoration. Mais je ne pense pas que cette question ait sa place ici, car le texte ne traite pas de normes ou de méthodes de construction.

La Commission rejette successivement les amendements.

Puis elle examine l'amendement CE37 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Dino Cinieri. Cet amendement modifie les règles de majorité pour diverses décisions, notamment dans les domaines de l'environnement et de la sécurité, qui font partie des priorités gouvernementales. La gestion des copropriétés en serait facilitée. Cela concernerait aussi bien les copropriétés d'habitation que les copropriétés commerciales ; or, dans ces dernières, la volonté des gestionnaires d'agir en ces domaines est forte, mais freinée par les règles actuelles.

M. le rapporteur. Je l'ai dit, mon avis sera défavorable à toute modification du texte en matière de règles de majorité.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle examine l'amendement CE38 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Dino Cinieri. C'est le complément du précédent.

Suivant l'avis défavorable du rapporteur, la Commission rejette l'amendement.

Puis elle examine l'amendement CE294 de M. Denis Baupin.

Mme Michèle Bonneton. Cet amendement vise à modifier les règles de vote dans les copropriétés, en passant à la règle de la majorité simple des présents, pour faciliter la réalisation de garages à vélo au sein des immeubles d'habitation. De tels équipements permettent d'éviter les vols et incitent donc à la pratique du vélo. Ces garages peuvent d'ailleurs également convenir pour garer des poussettes.

M. le rapporteur. Je suis, je l'ai dit, défavorable à toute modification du texte concernant les règles de majorité.

Mme la ministre. Même avis.

Mme Michèle Bonneton. Je regrette que ce texte ne parle ni des vélos ni de la rénovation thermique. Cela pourrait pourtant donner des idées.

M. le président François Brottes. S'agissant du mélange, dans un même local, des vélos et des poussettes, je signale que cela pose quelques problèmes d'hygiène...

Mme la ministre. Il ne faut pas, madame Bonneton, confondre d'une part la volonté de développer la rénovation énergétique et de favoriser la pratique du vélo, et d'autre part la nature d'un projet de loi qui n'a pas vocation à servir de manifeste pour tel ou tel sujet. J'en ai d'ailleurs parlé avec M. Baupin, et nous en avons longuement débattu en séance.

Il n'y a pas de logique juridique à ce que l'installation d'un local à vélo se fasse à la majorité des présents, comme pour les travaux obligatoires. La hiérarchie des règles de majorité a un sens. Je suis plus que personne favorable au développement du vélo, mais – je le dis fermement – il est inopportun d'utiliser la question des règles de majorité de cette façon. Sur cette question, nous avançons significativement, ce qui permettra de résoudre bien des problèmes dans des copropriétés dégradées. Mon avis défavorable porte bien sur l'amendement et non sur le développement du vélo.

M. Christophe Borgel. Le groupe socialiste ne vous soupçonnait nullement de ne pas vouloir favoriser le vélo, madame la ministre.

M. Martial Saddier. Le groupe UMP n'a rien ni contre les vélos ni contre les poussettes.

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle se saisit de l'amendement CE363 de M. Christophe Borgel.

M. Christophe Borgel. Cet amendement vise à créer les conditions d'un meilleur développement de la cogestion, et donc d'une meilleure responsabilisation des syndicats de copropriétaires dans la gestion. Il paraît souhaitable à l'ensemble des acteurs d'inscrire dans la loi ce qui se pratique déjà dans les faits.

M. le rapporteur. Je ne suis pas tout à fait favorable à l'amendement. La cogestion ou la coresponsabilité ne me paraissent pas une bonne formule : il vaut plutôt mieux que chacun joue son rôle, à sa place.

Mme la ministre. Même avis.

M. Christophe Borgel. L'amendement n'appelle pas à la cogestion de l'ensemble de la copropriété ! Il s'agit de cogestion ponctuelle, pour des contrats précis – pensons à l'exemple classique de la vérification du bon nettoyage d'un immeuble : il est plus facile que le conseil syndical appelle directement l'entreprise chargée de la propreté.

Mme la ministre. Il existe une difficulté juridique : le syndic est assuré pour ses missions, à la différence des membres du conseil syndical. Or la responsabilité personnelle peut être engagée pour les erreurs ou les fautes commises : le Gouvernement ne souhaite pas placer ces personnes dans une situation de fragilité.

L'amendement CE363 est retiré.

La Commission se saisit de l'amendement CE39 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Dino Cinieri. Il s'agit d'un amendement de coordination.

*Suivant l'avis défavorable du rapporteur, la Commission **rejette** l'amendement.*

Elle examine ensuite l'amendement CE40 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Dino Cinieri. C'est également un amendement de coordination.

*Suivant l'avis défavorable du rapporteur, la Commission **rejette** l'amendement.*

Elle examine ensuite l'amendement CE41 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Dino Cinieri. Afin d'accélérer la mise en œuvre des décisions dans les copropriétés, cet amendement propose que le délai de notification des décisions de l'assemblée générale passe de deux mois à un mois. Par ailleurs, le délai de recours contre les décisions notifiées, qui est actuellement de deux mois, passerait également à un mois.

M. le rapporteur. Cela poserait de grands problèmes pratiques. Avis défavorable.

Mme la ministre. Réduire à un mois le délai de contestation serait prendre un grand risque : pensons à l'été ou aux périodes de fêtes.

*L'amendement CE41 est **retiré**.*

*Puis la Commission **adopte** successivement les amendements de coordination CE517 et CE518 du rapporteur.*

*Elle **adopte** l'article 28 **modifié**.*

Article 28 bis A (nouveau) (article 24-7 [nouveau] de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) : *Répartition des compétences entre le syndicat des copropriétaires et l'association foncière urbaine en matière de travaux dans les parties communes*

*La Commission **adopte** l'article 28 bis A **sans modification**.*

Article 28 bis B (nouveau) (article 35 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) : *Modification des règles de majorité pour l'exercice du droit de surélévation*

La Commission adopte l'article 28 bis B sans modification.

Chapitre II

Redresser efficacement les copropriétés dégradées

Section 1

Améliorer la procédure du mandataire ad hoc

Article 29 (articles 29-1 A, 29-1 B et 29-1 C (nouveau) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) : *Amélioration de la procédure du mandataire ad hoc*

La Commission adopte l'article 29 sans modification.

Section 2

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

Article 30 (articles 29-1, 29-2 à 29-6, 27-9 à 29-14 [nouveaux] de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) : *Modification de la procédure d'administration provisoire*

La Commission se saisit de l'amendement CE480 du Gouvernement.

Mme la ministre. Cet amendement supprime la mesure donnant la possibilité aux sociétés publiques locales (SPL) et sociétés publiques locales d'aménagement (SPLA) d'être administrateurs provisoires d'une copropriété en difficulté. Nous devons en effet respecter le droit communautaire, qui interdit aux SPL et SPLA de réaliser des missions situées dans le champ concurrentiel : ces sociétés sont des outils mis à la disposition des collectivités territoriales, leur permettant de recourir à une société commerciale sans publicité ni mise en concurrence préalables dans le cadre de prestations intégrées. Pour cela, elles doivent respecter les deux conditions posées par la Cour de justice de l'Union européenne dans un arrêt Teckal de 1999 : le contrôle exercé par le pouvoir adjudicateur sur son cocontractant doit

être analogue à celui exercé sur ses propres services ; le cocontractant doit réaliser l'essentiel de son activité pour la ou les collectivités qui le détiennent.

Pour être en accord avec des règles et ne pas remettre en cause ce principe d'exclusivité, il paraît raisonnable de supprimer les références aux articles L. 327-1 du code de l'urbanisme et L. 1531-1 du code général des collectivités territoriales.

M. le président François Brottes. Il s'agit bien des collectivités territoriales actionnaires, n'est-ce pas ?

Mme la ministre. Oui.

*Suivant l'avis favorable du rapporteur, la Commission **adopte** l'amendement.*

Puis elle examine l'amendement CE482 du Gouvernement.

Mme la ministre. Cet amendement propose d'inscrire dans le code de la sécurité sociale le principe selon lequel la rémunération, par les copropriétaires occupants, de l'opérateur qui a conclu une convention avec l'administrateur pour la réalisation des travaux dans le cadre de l'administration provisoire renforcée peut ouvrir droit à l'allocation de logement. Ce n'est pas une mesure nouvelle, mais une codification sans impact financier.

*Suivant l'avis favorable du rapporteur, la Commission **adopte** cet amendement.*

*Puis elle **adopte** successivement les amendements de coordination CE579 et CE580 du rapporteur.*

*Elle **adopte** l'article 30 **modifié**.*

Section 3

Permettre la requalification des copropriétés très dégradées

Article 31 (articles 731-1 et 2 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) : *Création d'opérations de requalification des copropriétés dégradées*

La Commission examine l'amendement CE481 du Gouvernement.

Mme la ministre. Cet amendement technique vise à mieux articuler l'article 31 du projet de loi, qui prévoit la transmission d'éléments relatifs à la salubrité du logement dans le cadre des opérations de requalification de copropriétés dégradées à l'occasion des déclarations d'intention d'aliéner, avec le cadre d'exercice du droit de préemption de droit commun.

M. le rapporteur. Avis favorable.

M. Martial Saddier. Madame la ministre, qui aura-t-il la responsabilité de transmettre ces informations ?

Mme la ministre. Le titulaire du droit de préemption a la faculté de requérir des informations relatives salubrité et la sécurité d'un logement – cette demande entraînant alors la suspension du délai d'exercice de ce droit dans l'attente de leur obtention. L'article 70 instaurant une nouvelle procédure d'exercice du droit de préemption, les amendements CE479 et CE481 visent à mettre en cohérence et à simplifier les deux dispositifs en intégrant cette demande d'information au sein de la procédure générale réformée par l'article 70.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle est saisie de l'amendement CE485 du Gouvernement.

Mme la ministre. Par cohérence avec les objectifs des opérations de requalification des copropriétés dégradées, il est préférable de fonder le déclenchement de celles-ci sur des critères de dégradation de l'habitat, de complexité de traitement et de coût d'investissement. Subordonner leur caractère d'intérêt national à l'incapacité d'agir de la collectivité territoriale induirait un risque juridique important, la définition de cette incapacité étant trop lâche.

M. le rapporteur. Avis favorable.

M. Michel Piron. Je concède que cette nouvelle approche diffère de la précédente dans la mesure où elle ne se fonde plus sur l'incapacité à agir de la collectivité. Cela étant, la référence à des « enjeux majeurs », à une « complexité de traitement particulière » et à de « lourds investissements » me paraît tout aussi vague, si ce n'est davantage, que la rédaction antérieure de ce passage. Qui décidera que ces conditions sont réunies ?

Mme la ministre. Ce sont justement les bons critères d'évaluation du caractère national de ce type d'opérations, ce qui ne veut pas dire pour autant que l'intervention de l'État sera automatique. Le critère retenu précédemment était beaucoup trop lâche et beaucoup moins sûr sur le plan juridique. Il est en effet techniquement complexe de démontrer l'incapacité à agir d'une collectivité locale.

M. Michel Piron. Si je souscris tout à fait à la critique que vous portez à l'égard de la rédaction actuelle, celle que vous proposez mérite d'être améliorée.

M. le président François Brottes. Vous pourrez le faire d'ici à l'examen du texte en séance publique, monsieur Piron.

Mme la ministre. Cet article vise à instaurer la possibilité pour l'État d'intervenir au titre d'opérations de requalification de très grandes copropriétés dégradées précisément

identifiées, opérations auxquelles aucune collectivité locale n'a les moyens de procéder. Or le cadre juridique initialement posé était trop lâche et fragile sur le plan juridique.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE479 du Gouvernement.

Mme la ministre. Cet amendement vise à faciliter la réalisation des opérations de requalification de copropriétés dégradées, en articulant l'article 31 du projet de loi – qui prévoit la transmission d'éléments relatifs à la salubrité du logement dans le cadre de ces opérations à l'occasion des déclarations d'intention d'aliéner – avec le cadre d'exercice du droit de préemption défini dans le code de l'urbanisme.

M. le rapporteur. Avis favorable.

M. Martial Saddier. Pourquoi l'amendement dispose-t-il que l'information ne sera fournie que « le cas échéant » ?

Mme la ministre. Parce que la déclaration n'est requise qu'en cas d'insalubrité avérée.

M. Martial Saddier. Cela signifie-t-il que, en cas d'insalubrité, les informations mentionnées dans cet amendement devront être systématiquement transmises ?

Mme la ministre. Oui.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite l'article 31 modifié.

Article 32 (articles 321-1-1 [nouveau], 321-29, 327-1 du code de l'urbanisme) :
Compétence des EPF d'État, de l'AFTRP et des SPL pour mener des opérations de requalification de copropriétés dégradées

La Commission examine l'amendement CE483 du Gouvernement.

Mme la ministre. Il s'agit encore une fois de nous mettre en conformité avec le droit communautaire qui interdit aux sociétés publiques locales d'exercer des missions dans le champ concurrentiel. Après réflexion, le Gouvernement juge préférable de n'autoriser aucune exception au principe d'exclusivité. Bien que tolérées par le droit européen dès lors qu'elles restent résiduelles, ces exceptions sont difficilement contrôlables – une mission aussi complexe que celle d'opérateur d'administration provisoire renforcée pouvant rapidement représenter une très grosse part de l'activité de ces sociétés, supérieure au seuil de tolérance admis par la Commission européenne.

M. le rapporteur. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite l'article 32 modifié.

Article 33 (article 1607 *ter* du code général des impôts) : *Utilisation de la taxe spéciale d'équipement des établissements publics fonciers d'État pour le financement des opérations de requalification de copropriétés dégradées*

La Commission adopte l'article sans modification.

Article 34 (articles L. 252-1, L. 252-1-1 [nouveau], L. 252-3 et L. 252-4, L. 252-5 et L. 252-6 [nouveaux], L. 253-1-1 [nouveau], L. 253-2, L. 253-5 du code de la construction et de l'habitation et article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) : *Adaptation des dispositifs de démembrement au fonctionnement des copropriétés dégradées*

La Commission adopte l'article sans modification.

Article 35 (articles L. 615-1 à L. 615-3 et L. 615-4-2 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) : *Refonte de la procédure du plan de sauvegarde*

La Commission adopte l'article sans modification.

Article 36 bis (articles L. 2243-2, L. 2243-3 et L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales) : *Utilisation de la procédure d'abandon manifeste*

La Commission adopte l'amendement de coordination CE535 du rapporteur.

Puis elle adopte l'article 36 bis modifié.

Section 4

Réformer la procédure de carence

Article 37 (articles L. 615-6 à L. 615-8 et L. 615-9 et 10 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) : *Accélération de la procédure de carence, création à titre expérimental de l'expropriation des parties communes*

La Commission est saisie de l'amendement CE519 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à préciser que, dans le cadre de la procédure de carence, l'expert désigné par le juge sur saisine du maire est tenu de signaler aux autorités compétentes les désordres qu'il constate au cours de sa visite des lieux.

Mme la ministre. Avis favorable.

M. Martial Saddier. Je ne comprends pas la seconde phrase de l'amendement.

Mme la ministre. L'objectif est d'éviter que l'oubli de cette annexe ne permette – à des marchands de sommeil, notamment – d'annuler l'ensemble de la procédure.

M. le rapporteur. Le rapport d'expertise comprendra une annexe dans laquelle l'expert sera tenu de signaler les désordres qu'il aura constatés. Mais le fait que cette annexe ne figure pas dans ce rapport n'invalidera pas l'ensemble de la procédure.

M. le président François Brottes. Je suppose que, même sans annexe, le rapport d'expertise fera état de ces éléments.

Mme la ministre. Tout à fait.

M. Martial Saddier. Ce n'est pas ce que je comprends à la lecture de l'amendement, monsieur le président.

M. le rapporteur. La mission de l'expert ne porte pas nécessairement sur les désordres constatés dans l'immeuble qu'il expertise. On lui demande néanmoins d'en faire état dans une annexe à son rapport tout en précisant que la procédure pourra se poursuivre, même en l'absence de cette annexe.

M. Michel Piron. Cette annexe étant rendue obligatoire par la première phrase de l'amendement, ne serait-il pas préférable de prévoir que l'absence de communication de cette annexe ne peut être invoquée pour contester la validité de la procédure ? La référence actuelle à la présence ou à l'absence d'annexe fait en effet penser que, tout en étant obligatoire, cette annexe pourrait ne pas exister.

Mme la ministre. Cela peut très bien arriver, par exemple si un expert ne peut rentrer dans un logement parce que ses occupants ne lui en donnent pas l'accès. J'ajoute que cette

procédure vise à intervenir sur les parties communes. Cela étant, certains désordres affectant les parties privatives – telles que les fuites d’eau – peuvent avoir un impact sur les parties communes. C’est pourquoi nous proposons de compléter le rapport portant sur les parties communes et la structure de l’immeuble dégradé par une annexe consacrée aux parties privatives, tout en précisant que l’absence de rédaction de cette annexe n’empêche pas la procédure de se poursuivre – sans quoi elle pourrait être bloquée indéfiniment.

M. Michel Piron. Dans ce cas, ne serait-il pas préférable d’indiquer que l’impossibilité d’établir cette annexe ne peut être invoquée ?

Mme la ministre. Je répondrai très précisément par écrit aux questions de MM. Piron et Saddier avant l’examen du texte en séance publique.

La Commission adopte l’amendement.

Puis elle en vient à l’amendement CE484 du Gouvernement.

Mme la ministre. Similaire à l’amendement CE482 à l’article 30, l’amendement CE484 vise à codifier, dans le code de la sécurité sociale, le principe selon lequel l’indemnité d’occupation versée par les copropriétaires occupants à l’expropriant ainsi que la redevance versée à l’opérateur en cas d’expropriation des parties communes peuvent ouvrir droit à l’allocation de logement.

Suivant l’avis favorable du rapporteur, la Commission adopte l’amendement.

Elle adopte ensuite l’article 37 modifié.

Article 38 (articles L. 23-74 du code civil) : *Octroi du privilège immobilier spécial à l’opérateur de l’expropriation des parties communes*

La Commission adopte l’amendement de coordination CE581 du rapporteur.

Puis elle adopte l’article 38 modifié.

Article 39 (article 6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) : *Introduction dans le statut de la copropriété de l’exception pour l’expropriation des parties communes*

La Commission maintient la suppression de l’article 39.

Section 5

Mesures diverses

Article 40 (articles 45-1 et 45-9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) : *Mesures de mise en cohérence*

La Commission adopte l'article 40 sans modification.

Chapitre III

Renforcer les outils de la lutte contre l'habitat indigne

Section I

Permettre l'unification des polices de l'habitat

Article 41 (article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales ; article L. 301-5-1-1 du code de la construction et de l'habitation) : *Unification des polices spéciales de l'habitat indigne au profit des EPCI compétents en matière d'habitat*

La Commission aborde l'amendement CE204 du rapporteur.

M. le rapporteur. Je présenterai conjointement les amendements CE204 et CE205, qui portent sur le système de transfert des polices spéciales de l'habitat des maires vers l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) auquel leur commune a adhéré. Le texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture prévoyait que ce transfert n'aurait lieu que si tous les maires des communes membres de l'EPCI l'approuvaient à l'unanimité. Le Sénat a fait en sorte que l'opposition d'un maire ne puisse empêcher les autres communes de transférer leurs compétences. L'amendement proposé tire les conséquences de ce changement, qui laissait un vide juridique : il convient de rendre automatique la procédure de transfert à l'EPCI compétent en matière d'habitat, à moins qu'un maire ne s'y oppose sur son territoire dans un délai de six mois suivant l'élection du président de l'EPCI ou suivant la date à laquelle a été transférée la compétence en matière d'habitat. De même, il faut également prévoir un droit pour le président de l'EPCI de renoncer à exercer ses pouvoirs de police si un ou plusieurs maires s'y opposent.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE205 du rapporteur.

M. Martial Saddier. Ces amendements visent-ils bien, au sein d'un même EPCI, à autoriser certains maires à transférer une compétence, tout en permettant à d'autres de ne pas le faire ?

M. le rapporteur. Dans son projet de loi initial, le Gouvernement proposait de n'autoriser ce transfert de compétence que par l'ensemble des communes membres de l'EPCI. Des élus ont cependant exprimé le souhait de pouvoir refuser ce transfert, estimant que leur manière d'exercer cette compétence différait de celle des maires d'autres communes de leur groupement. Nous proposons donc que les communes membres de l'EPCI qui le souhaitent puissent transférer leur compétence, sans obliger celles qui ne le souhaitent pas à le faire.

Mme la ministre. Je crois avoir indiqué que j'étais prête à envisager la possibilité pour certains maires de conserver l'exercice de cette compétence. Nous avons donc mené une réflexion juridique à cette fin.

M. Martial Saddier. Je constate que l'on ouvre ici une possibilité de ne transférer que partiellement une compétence à un EPCI à fiscalité propre. Or, nos débats sur l'intercommunalité dépassant les problèmes d'habitat, nous entendrons parler de cette jurisprudence à propos d'autres compétences.

M. le rapporteur. L'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales prévoit déjà la possibilité de transfert partiel de la compétence en matière d'assainissement à l'EPCI, même en cas de refus d'un ou plusieurs maires. De plus, dans l'hypothèse où plusieurs maires refusent ce transfert, notre amendement prévoit que le président de l'EPCI le pourra lui aussi. Enfin, je vous rappelle que nous nous trouvons non seulement dans le cadre d'un transfert, des communes aux EPCI, de la compétence en matière de polices spéciales de l'habitat, mais aussi de la délégation par l'État de ses propres compétences aux maires des communes disposant de services communaux d'hygiène et de santé.

La Commission adopte l'amendement.

La Commission adopte l'amendement de coordination CE207 du rapporteur.

Puis elle examine l'amendement CE206 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à permettre la consultation du directeur général de l'agence régionale de santé (ARS) sur les conditions de ce transfert de compétences.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite successivement l'amendement CE208 et les amendements rédactionnels CE209 et CE210 du rapporteur.

Puis elle aborde l'amendement de coordination CE211 du rapporteur.

M. Martial Saddier. S'agira-t-il d'un avis simple du directeur général de l'ARS ?

M. le rapporteur. Oui, dans la mesure où nous ne faisons pas référence à la notion d'avis conforme. Compte tenu du double mouvement de transfert de la compétence en matière de polices spéciales de l'habitat des communes aux EPCI et de délégation de la compétence de l'État aux EPCI, et étant donné que l'habitat indigne n'est pas qu'une question d'habitat, mais aussi de santé, il est essentiel que les ARS soient consultées.

M. Martial Saddier. Pour la première fois, on inscrit donc dans la loi que, lorsqu'une commune membre d'un EPCI lui transfère une compétence, l'avis – même simple – d'un exécutif, en l'occurrence le représentant de l'ARS, est requis. On crée là un précédent qui aura des conséquences dans d'autres domaines.

M. le rapporteur. C'est pour la délégation de compétence du représentant de l'État dans le département au maire que l'avis du directeur général de l'ARS sera recueilli.

M. Michel Piron. La procédure de consultation de l'ARS me semble très souple, car non seulement c'est un avis simple et non pas conforme qui sera requis, mais, de surcroît, il est précisé que la délégation sera possible « après avis » et non « sur avis » de l'agence. On ne sera donc pas obligé d'en tenir compte.

La Commission adopte l'amendement.

Elle est saisie de l'amendement CE212 du rapporteur.

M. le rapporteur. Audrey Linkenheld et moi-même sommes très attachés au fait que l'État, même s'il délègue sa compétence en matière d'habitat indigne, puisse juger de la manière dont elle est exercée par le délégataire – commune ou EPCI – et donc qu'il conserve une certaine présence territoriale, non seulement en matière de logement, mais aussi de santé. La carte des services communaux d'hygiène et de santé mérite d'ailleurs d'être revue : si certains services exercent leur mission aussi bien, si ce n'est mieux, que ne le ferait l'État, d'autres l'exercent moins bien. Enfin, on peut s'interroger sur la pertinence du maintien de tels services dans des communes où il n'y a guère d'habitat indigne.

M. Michel Piron. On aurait pu supposer qu'un seul représentant de l'État déconcentré synthétiserait les différentes fonctions de l'État. On instaure au contraire un système dans lequel le représentant de l'État dans le département est doublé du directeur général de l'ARS. Je m'interroge donc sur le fonctionnement de l'État déconcentré.

M. le rapporteur. C'est là toute la différence entre vous et nous – qui tendons vers l'idéal, mais en partant du réel.

M. Michel Piron. Il n'est nullement interdit d'essayer d'améliorer le réel...

M. le président François Brottes. Chacun sait que le préfet n'a pas autorité directe sur l'ARS.

Mme la ministre. Je partage l'avis du rapporteur.

La Commission adopte l'amendement.

Puis la Commission adopte l'article 41 modifié.

Section I bis

Améliorer la protection de l'acquéreur immobilier

Article 41 bis (article L. 133-7, L. 133-8, L. L.133-9 [nouveaux] et article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation) : *Diagnostic technique de risque de présence de mэрule*

La Commission adopte l'article 41 bis sans modification.

Section II

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

Article 42 (articles 225-19 et 434-41 du code pénal, article L. 1337-4 du code de la santé publique, articles L. 123-3, L. 511-6 et L. 551-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) : *Interdiction aux personnes condamnées pour hébergement contraire à la dignité humaine d'acheter des locaux d'habitation*

La Commission examine l'amendement CE274 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à interdire l'achat de fonds de commerce d'hôtels meublés aux personnes condamnées pour hébergement contraire à la dignité humaine.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte successivement les amendements CE275 et CE276 du rapporteur.

Elle adopte ensuite l'article 42 modifié.

Article 43 (articles L. 1331-28, L. 1331-25, L. 1331-29 du code de la santé publique, articles L. 123-3, L. 129-2 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, article L. 2573-20 du code général des collectivités territoriales, articles 10-1 et 24-7 [nouveau] de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de copropriété des immeubles bâtis) : *Création d'une astreinte lorsque les travaux prescrits en matière d'habitat indigne n'ont pas été exécutés*

La Commission adopte l'article 43 sans modification.

Article 43 bis A

La Commission maintient la suppression de l'article 43 bis A.

Article 43 bis B (article L. 129-2 du code de la construction et de l'habitation) : *Solidarité entre propriétaires indivis*

La Commission adopte l'article 43 bis B sans modification.

Article 43 bis C (article L. 225-19 du code pénal ; article L. 1337-4 du code de la santé publique ; articles L. 123-3 et L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation) : *Peine complémentaire de confiscation d'usufruit*

La Commission adopte l'article 43 bis C sans modification.

Article 43 bis D

La Commission maintient la suppression de l'article 43 bis D.

Article 43 bis E

La Commission maintient la suppression de l'article 43 bis E.

Article 44 : () : *Application de l'astreinte aux travaux prescrits antérieurement à la publication de la loi*

La Commission adopte l'article 44 sans modification.

Article 45 (articles L. 543-1 et L.543-2 du code de la construction et de l'habitation) : *Mise à la charge des propriétaires défaillants du coût de la maîtrise d'ouvrage et de l'accompagnement social des travaux et mesures prescrits*

La Commission adopte l'article 45 sans modification.

Article 46 (articles L. 542-2, L. 542-6, L. 553-4, L. 542-7-1, L. 831-3, L. 831-7, L. 831-8 et L. 835-2 du code de la sécurité sociale ; article 10 de l'ordonnance n° 2002-149 du 7 février 2002 relative à l'extension et la généralisation des prestations familiales et à la protection sociale dans la collectivité départementale de Mayotte, article 42-1 de l'ordonnance n° 2002-411 du 27 mars 2002 relative à la protection sanitaire et sociale à Mayotte) : *Modification de l'octroi et du versement de l'allocation logement en cas d'indécence*

La Commission adopte l'article 46 sans modification.

Article 46 bis A (article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation) : *Financement des travaux d'auto-réhabilitation par l'Agence nationale de l'habitat*

La Commission adopte l'article 46 bis A sans modification.

Article 46 bis (article L. 129-3, L. 521-3-1 et L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation) : *Hébergement mis à la charge du propriétaire dans le cadre des mesures relatives à la salubrité et à la sécurité publique*

La Commission adopte l'article 46 bis sans modification.

Article 46 quater (article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) : *Sécurisation juridique des procédures d'évacuation*

La Commission adopte l'article 46 quater sans modification.

Article 46 sexies A (article L. 111-6-1 et articles L. 111-6-1-1 et L. 111-6-1-2 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) : *Autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un logement existant*

La Commission examine l'amendement CE509 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Nous avons débattu en première lecture de la possibilité pour les collectivités locales de subordonner à autorisation d'urbanisme les travaux susceptibles d'entraîner la division de maisons en plusieurs appartements. Le Gouvernement ayant expliqué à juste titre qu'instituer un régime d'autorisation général et non zoné présentait un risque d'inconstitutionnalité, Jean-Noël Carpentier et moi-même avons proposé de limiter ce régime à certaines zones. À l'initiative de son rapporteur Claude Dilain, le Sénat a ensuite adopté une rédaction alternative qui me paraît de nouveau risquée. Afin d'éviter que cette disposition ne disparaisse totalement du texte à l'issue de son vote définitif, je propose de rétablir la rédaction adoptée à l'Assemblée nationale, tout en précisant que Claude Dilain et moi-même partageons les mêmes intentions.

Mme la ministre. Comme la rapporteure, je souhaite modifier la rédaction de cet article, mais le rétablissement de sa version initiale ne me semble pas la solution idéale, car elle présente elle aussi des fragilités au regard du droit constitutionnel. Je lui propose donc de retirer son amendement afin d'en rédiger un qui soit plus satisfaisant et plus efficace d'ici à la séance publique.

M. le rapporteur. Je suis également favorable au retrait de cet amendement.

L'amendement est retiré.

La Commission examine l'amendement CE364 de M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Il s'agit de conférer aux immeubles, résidences ou appartements ayant été divisés par lots le statut d'habitat collectif, de telle sorte que le maire dispose des pouvoirs de police liés pour pouvoir régler certaines difficultés.

M. le rapporteur. Une telle clarification juridique faciliterait en effet l'intervention du maire. Toutefois, elle présente aussi le risque de transformer en habitat collectif des habitats qui ne relèvent pas de cette catégorie, par exemple un pavillon divisé en deux logements séparés.

D'autre part, l'article R. 111-18 du code de la construction et de l'habitation fonde la définition du bâtiment d'habitation collectif sur la superposition de « plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties ». Pour toutes ces raisons, je vous suggère de retirer votre amendement ; à défaut, j'émettrais un avis défavorable.

L'amendement est retiré.

La Commission adopte l'article 46 sexies A sans modification.

Article 46 sexies

La Commission maintient la suppression de l'article 46 sexies.

Article 46 septies (articles L. 634-1 à L. 634-8 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) : *Autorisation préalable de mise en location*

La Commission est saisie de l'amendement CE238 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Martial Saddier. Nous considérons que la rédaction actuelle de l'article comporte un certain flou juridique.

M. le rapporteur. Ce dispositif de déclaration et d'autorisation de mise en location, sur lequel nous avons beaucoup travaillé, n'a rien de flou : les collectivités pourront décider de le mettre en place ou non, et cela dans des zones bien précises. Avis défavorable.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle adopte l'amendement rédactionnel CE214 du rapporteur.

Elle examine ensuite l'amendement CE215 du rapporteur.

M. le rapporteur. Les alinéas 6 et 7, qui conditionnent le caractère exécutoire de la délibération de l'EPCI ou de la commune à l'approbation du représentant de l'État dans le département ou du ministre chargé du logement, sont contraires au principe de libre administration des collectivités territoriales. Il convient de les supprimer.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle en vient à l'amendement CE216 du rapporteur.

M. le rapporteur. Le défaut d'autorisation préalable ou la location contraire aux prescriptions de l'autorisation ne doit pas pénaliser les droits de l'occupant de bonne foi.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle passe à l'examen de l'amendement CE217 du rapporteur.

M. le rapporteur. La délivrance d'une autorisation préalable de mise en location ne doit en rien entraver la mise en œuvre des polices spéciales de la salubrité ou de la sécurité publique.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE219 du rapporteur.

M. le rapporteur. Il convient de veiller à ce que ces nouveaux dispositifs s'articulent avec le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées que nous venons d'instituer.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle **adopte** l'article 46 septies **modifié**.

Article 46 octies (articles L. 635-1 à L. 635-5 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) : *Déclaration de mise en location*

La Commission **adopte** l'amendement rédactionnel CE220 du rapporteur.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE221 du rapporteur.

M. le rapporteur. Les alinéas 6 et 7 de l'article 46 octies sont, pour les mêmes raisons que précédemment, contraires au principe de libre administration des collectivités territoriales. Il convient donc de les supprimer.

Mme la ministre. Avis favorable.

La Commission **adopte** l'amendement.

Puis elle **adopte** l'article 46 octies **modifié**.

Article 46 nonies (article L. 1515-1 du code de la santé publique) : *Extension à Mayotte des dispositions du code de la santé publique relatives aux périmètres d'insalubrité*

La Commission **adopte** l'article 46 nonies **sans modification**.

Membres présents ou excusés

Commission des affaires économiques

Réunion du mardi 17 décembre 2013 à 21 h 30

Présents. - Mme Michèle Bonneton, M. Christophe Borgel, M. François Brottes, M. André Chassaigne, M. Dino Cinieri, Mme Fanny Dombre Coste, M. Daniel Goldberg, Mme Pascale Got, M. Jean Grellier, Mme Annick Lepetit, Mme Audrey Linkenheld, Mme Jacqueline Maquet, Mme Frédérique Massat, M. Hervé Pellois, M. Dominique Potier, M. François Pupponi, M. Frédéric Roig, M. Lionel Tardy

Excusés. - M. Frédéric Barbier, M. Jean-Claude Bouchet, M. Daniel Fasquelle, M. Joël Giraud, M. Antoine Herth, M. Bernard Reynès

Assistaient également à la réunion. - M. Philippe Bies, M. Michel Piron, M. Martial Saddier