

6^e séance

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ

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

Texte adopté par la commission – n° 1329

Après l'article 6

Amendements identiques :

Amendements n° 996 présenté par M. Baupin, Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, Mme Bonneton, M. Cavard, M. Coronado, M. de Rugy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas et n° 1160 présenté par Mme Lepetit, Mme Dagoma, M. Cherki, Mme Mazetier, Mme Carrey-Conte, M. Bloche et M. Pupponi.

Après l'article 6, insérer l'article suivant :

Le premier alinéa de l'article L. 621-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans ces communes, les agents assermentés ayant pour fonction le contrôle de l'usage des locaux destinés à l'habitation bénéficient des prérogatives des articles L. 651-6 et L. 651-7. ».

Amendements identiques :

Amendements n° 1010 présenté par M. Baupin, Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, Mme Bonneton, M. Cavard, M. Coronado, M. de Rugy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas et n° 1161 présenté par Mme Lepetit, Mme Dagoma, M. Cherki, Mme Mazetier, Mme Carrey-Conte, M. Pupponi et M. Bloche.

Après l'article 6, insérer l'article suivant :

L'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« *Art. L. 631-7.* – Dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable, dans les conditions fixées par la présente section.

« Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue telle que définie à l'article 232 du code général des impôts, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation peut être soumis à autorisation préalable, dans les conditions fixées par la présente section. » ;

2° Après le dernier alinéa, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :

« Les locaux meublés loués de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, ne peuvent être considérés comme locaux destinés à l'habitation au sens du présent article.

« Une délibération du conseil municipal peut définir un régime d'autorisation temporaire permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage sans qu'il soit nécessaire de demander l'autorisation préalable de changement d'usage. La délibération fixe les conditions dans lesquelles sont délivrées ces autorisations temporaires par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble. Elle définit également les critères de délivrance de ces autorisations temporaires qui peuvent porter sur la durée des contrats de location, sur les caractéristiques physiques du local ainsi que sur sa localisation au regard du contexte local du marché locatif. Ces critères peuvent être modulés en fonction du nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire.

« Si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération est prise par l'organe délibérant de cet établissement.

« Ce régime d'autorisation temporaire ne peut pas faire obstacle à l'application des dispositions du code du tourisme relatives aux meublés de tourisme.

« Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, aucune autorisation de changement d'usage n'est nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. ».

Amendements identiques :

Amendements n° 1007 rectifié présenté par M. Baupin, Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, Mme Bonneton, M. Cavard, M. Coronado, M. de Rugy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas

et Mme Sas et n° 1163 présenté par Mme Lepetit, Mme Dagoma, M. Cherki, Mme Mazetier, Mme Carrey-Conte, M. Pupponi et M. Bloche.

Après l'article 6, insérer l'article suivant :

L'article L. 631-10 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

Amendements identiques :

Amendements n° 1008 présenté par M. Baupin, Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, Mme Bonneton, M. Cavard, M. Coronado, M. de Rugy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas et n° 1164 présenté par Mme Lepetit, Mme Dagoma, M. Cherki, Mme Mazetier, Mme Carrey-Conte, M. Pupponi et M. Bloche.

Après l'article 6, insérer l'article suivant :

L'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après la seconde occurrence du mot : « à », la fin du deuxième alinéa est ainsi rédigée : « la commune dans laquelle est située l'immeuble » ;

2° Le troisième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Le produit en est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé l'immeuble. ».

Amendements identiques :

Amendements n° 1006 rectifié présenté par M. Baupin, Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, Mme Bonneton, M. Cavard, M. Coronado, M. de Rugy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas et n° 1162 rectifié présenté par Mme Lepetit, Mme Dagoma, M. Cherki, Mme Mazetier, Mme Carrey-Conte, M. Pupponi et M. Bloche.

Après l'article 6, insérer l'article suivant :

Lorsqu'un local destiné à l'habitation est situé dans une copropriété, son propriétaire ne peut demander l'autorisation d'en changer l'usage pour le louer de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qu'après avoir obtenu l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires, qui se prononce à la majorité définie à l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Cette disposition s'applique sans préjudice des éventuelles règles relatives aux modalités d'autorisation du changement d'usage d'un local qui figurent dans le règlement de copropriété de l'immeuble, défini à l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée.

Amendement n° 1009 présenté par M. Baupin, Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, Mme Bonneton, M. Cavard, M. Coronado, M. de Rugy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas.

Après l'article 6, insérer l'article suivant :

Dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de

logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social définies à l'article 232 du code général des impôts, la location meublée touristique d'un appartement ne peut pas être d'une durée inférieure à une semaine.

Article 7

① L'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

② « Art. 632-1. – Une location d'un logement meublé constituant la résidence principale du preneur est soumise au titre I^{er} bis 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.

③ « Lorsque le bailleur est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation d'activité est prévue, le contrat peut être d'une durée inférieure à un an et doit mentionner les raisons et événements justificatifs.

④ « Si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an.

⑤ « À peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation par l'exploitant d'un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, aux fins de constat de résiliation ou de prononcé de la résiliation du bail d'une personne dont le logement loué meublé constitue la résidence principale est notifié, à la diligence de l'huissier de justice, au représentant de l'État dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins un mois avant l'audience, afin qu'il informe les services compétents, notamment les organismes chargés du service des aides au logement et le fond de solidarité pour le logement. »

Amendement n° 1143 rectifié présenté par M. Goldberg.

I. – À l'alinéa 2, après la référence :

« Art. – 632-1.- »,

insérer la référence :

« I »

II. – En conséquence, compléter cet article par les quatre alinéas suivants :

« II. - Lorsque la location d'un local meublé constituant la résidence principale du preneur est située dans un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, celle-ci est soumise aux dispositions mentionnées au premier alinéa du I, à l'exception des articles 3-2, 3-3, 18, 20-1 et 24-1 du titre I^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée et des articles 25-2-2 et 25-2-9 du titre I^{er} bis de la loi susmentionnée.

« Le local loué visé au premier alinéa du I doit être équipé du mobilier nécessaire au sommeil et à la vie courante du locataire ainsi qu'être pourvu de chauffage, d'une alimentation en eau et de sanitaires.

« Un décret en Conseil d'État adapte les caractéristiques applicables aux conditions de décence aux locaux susceptibles d'être loués à usage de résidence principale dans les établissements recevant du public aux fins d'hébergement, dans le respect des textes pris en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique.

« Lorsqu'un locataire ou plusieurs locataires ont avec le même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou à une association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Une de ces associations peut assister ou représenter un locataire, selon les modalités définies à l'article 828 du code de procédure civile, en cas de litige portant sur le respect des caractéristiques de décence de son logement. »

Après l'article 7

Amendement n° 878 présenté par M. Sirugue, Mme Huillier, M. Pupponi, Mme Guittet, M. Aboubacar, Mme Alaux, M. Assouly, M. Aylagas, M. Bardy, Mme Bareigts, M. Philippe Baumel, M. Bays, Mme Beaubatie, Mme Bechtel, M. Belot, M. Bies, Mme Boistard, M. Boudié, Mme Bouillé, M. Bouillon, M. Bréhier, M. Bridey, Mme Buis, M. Burrioni, M. Calmette, Mme Capdevielle, Mme Carrey-Conte, Mme Carrillon-Couvreur, Mme Chabanne, Mme Chapdelaine, M. Chauveau, Mme Chauvel, Mme Clergeau, M. Da Silva, Mme Dagoma, Mme Delaunay, Mme Descamps-Crosnier, M. Féron, Mme Gaillard, M. Galut, M. Goasdoue, Mme Gosselin-Fleury, M. Goua, Mme Grellet, Mme Gueugneau, M. Hanotin, Mme Hurel, M. Hutin, M. Jung, M. Laurent, Mme Le Dissez, Mme Le Houerou, Mme Le Loch, Mme Lepetit, M. Le Roch, M. Liebgott, M. Malle, M. Mandon, Mme Maquet, Mme Marcel, Mme Martinel, Mme Massat, M. Mesquida, M. Noguès, Mme Orphé, M. Pellois, Mme Pires Beaune, Mme Pochon, Mme Quéré, M. Roig, Mme Romagnan, M. Terrier, M. Thévenoud, Mme Tolmont, M. Touraine, M. Travert, Mme Vainqueur-Christophe, M. Veran, M. Vlody et Mme Zanetti.

Après l'article 7, insérer l'article suivant :

I. – L'article L. 129-8 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation est ainsi modifié :

1° Le début du premier alinéa est ainsi rédigé : « Le propriétaire d'un local d'habitation installe... (*le reste sans changement*) » ;

2° À la première phrase du deuxième alinéa, après le mot : « incombe », est inséré le mot : également » ;

3° Après le deuxième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Le bailleur remet à chaque occupant une attestation de la présence d'au moins un détecteur de fumée normalisé et installé conformément à la loi, dans le logement loué. Cette attestation est destinée à l'assureur avec lequel l'occupant a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie. Cette attestation entraîne une réduction de la prime payée par l'occupant et doit figurer sous forme d'une ligne spécifique sur la facture de l'assureur.

« En cas de non-remise de cette attestation, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception demeurée sans réponse dans le délai d'un mois. » ;

4° Au dernier alinéa, les mots : « du logement notifié » sont remplacés par les mots : « , propriétaire du logement, notifié également » ;

5° Le dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Cette attestation entraîne une réduction de la prime payée par l'occupant et doit figurer sous forme d'une ligne spécifique sur la facture de l'assureur. ».

II. – L'article L. 122-9 du code des assurances dans sa rédaction issue de la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation est ainsi modifié :

1° Le mot : « peut » est remplacé par le mot : « doit » ;

2° Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Cette minoration doit apparaître clairement sur la quittance remise à l'assuré. ».

Amendement n° 1014 présenté par M. Alauzet, Mme Abeille, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, M. Baupin, Mme Bonneton, M. Cavard, M. Coronado, M. de Rugy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas.

Après l'article 7, insérer l'article suivant :

Après l'article L. 622-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un chapitre III ainsi rédigé :

« Chapitre III

« Droit de priorité locatif

« *Art. L. 624-1.* – Afin de développer l'offre de logements accessibles aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, les communes visées à l'article L. 302-5 et disposant d'un service municipal du logement peuvent instituer un droit de priorité locatif sur les locaux à usage d'habitation situés sur tout ou partie de leur territoire. « Le droit de priorité locative étant entendu comme le pouvoir accordé à une personne publique ou à son délégataire d'astreindre le propriétaire d'un logement ayant manifesté sa volonté de le mettre en location, de louer ou de sous-louer à un ménage éprouvant des difficultés particulières pour se loger, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence. « Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale disposant d'un programme local de l'habitat, elle peut, en accord avec l'établissement, lui déléguer tout ou partie du droit de priorité ainsi créé.

« Dans les communes ayant fait l'objet d'un arrêté de carence en application de l'article L. 302-9-1, le droit de priorité locatif est exercé par le représentant de l'État dans le département.

« Une délibération sur l'instauration du droit de priorité locative des communes visées par le présent chapitre doit être déposée avant le 31 décembre 2015. La délibération instituant ce droit de priorité fixe les secteurs de la commune concernés et définit les populations à loger. Les dispositions du présent article s'appliquent à compter du vote de la délibération par la commune et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2025.

« *Art. L. 624-2.* – La gestion locative des locaux à usage d'habitation réservés en application de l'article L. 624-1 peut être confiée à un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements, ou à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative prévu à l'article L. 365-4.

« Art. L. 624-3. – Le loyer ne peut être supérieur au plafond des loyers fixé par l'Agence nationale de l'habitat dans le cadre des conventions mentionnées à l'article L. 321-4. « Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent chapitre. ».

Amendement n° 1015 présenté par Mme Bonneton, Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, M. Baupin, M. Cavard, M. Coronado, M. de Rugy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas.

Après l'article 7, insérer l'article suivant :

Après l'article L. 632-3 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 632-4 ainsi rédigé :

« Art. L. 632-4. – Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux parcelles de camping louées plus de six mois consécutifs, à des ménages pour qui cette parcelle constitue leur résidence principale.

« Ces ménages se voient reconnaître les droits afférents aux occupants d'une résidence principale.

« Ces dispositions s'appliquent également aux résidents de terrains familiaux. ».

Article 7 bis (nouveau)

- ① Après le titre I^{er} du livre II du code des assurances, il est inséré un titre I^{er} bis ainsi rédigé :
- ② « **TITRE I^{ER} BIS « L'ASSURANCE HABITATION**
- ③ « Art. L. 215-1. – Toute personne assujettie à l'obligation d'assurance énoncé au g de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 qui, ayant sollicité la souscription d'un contrat auprès d'une entreprise d'assurance couvrant en France les risques dont elle doit répondre en sa qualité de locataire, se voit opposer un refus peut saisir le bureau central de tarification prévu à l'article L. 212-1.
- ④ « Le bureau central de tarification fixe le montant de la prime moyennant laquelle l'entreprise d'assurance intéressée est tenue de garantir le risque qui lui a été proposé. Il peut, dans les conditions fixées par le décret en Conseil d'État susmentionné, déterminer le montant d'une franchise qui reste à la charge de l'assuré.
- ⑤ « Toute entreprise d'assurance qui maintient son refus de garantir le risque dont la prime a été fixée par le bureau central de tarification est considérée comme ne fonctionnant plus conformément à la réglementation en vigueur. Elle encourt, selon le cas, soit le retrait des agréments prévus aux articles L. 321-1, L. 321-7, L. 321-8 ou L. 321-9, soit les sanctions prévues aux articles L. 351-7, L. 351-8 et L. 363-4. »

Amendements identiques :

Amendements n° 184 présenté par M. Tetart et M. Tardet et **n° 737** présenté par M. Krabal, M. Braillard, M. Carpentier, M. Chalus, Mme Dubie, M. Falorni, M. Giacobbi, Mme Girardin, M. Giraud, M. Moignard, Mme Orliac, M. Robert, M. Saint-André et M. Tourret.

À l'alinéa 4, après l'année :

« 1986 »,

insérer les mots :

« , ou tout bailleur souscrivant une assurance habitation pour le compte d'un locataire dans les conditions définies au g) de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, dans sa rédaction issue de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ».

Amendement n° 1144 présenté par M. Goldberg.

À la seconde phrase de l'alinéa 5, substituer aux mots :

« le décret en Conseil d'État susmentionné »

les mots :

« décret en Conseil d'État ».

CHAPITRE II

METTRE EN PLACE UNE GARANTIE UNIVERSELLE DES LOYERS

Article 8

- ① I. – Il est créé sous la dénomination de garantie universelle des loyers un dispositif ayant pour objet de couvrir, sous la forme d'un système d'aides, les bailleurs contre les risques d'impayés de loyer, afin de favoriser l'accès au logement et de prévenir les risques d'expulsion.
- ② La garantie universelle des loyers s'applique aux contrats de location conclus à compter du 1^{er} janvier 2016 et aux catégories de logements suivantes :
- ③ 1^o Logements à usage exclusif d'habitation constituant la résidence principale du preneur tels que définis à l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;
- ④ 2^o Logements meublés constituant la résidence principale du preneur, tels que définis aux articles 25-2-1 et 25-2-2 de la même loi.
- ⑤ En sont exclus les logements appartenant ou gérés par les organismes mentionnés aux troisième et quatrième alinéas de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, et faisant l'objet d'une convention passée en application des 2^o, 3^o et 5^o de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.
- ⑥ Un décret précise le montant minimal d'impayés ouvrant droit à la garantie, le montant maximal de la garantie accordée pour un même logement en fonction de la localisation du logement et de sa catégorie, et la durée des versements. Il définit également les modalités de recouvrement des impayés ainsi que les mesures d'accompagnement social en faveur des locataires dont les impayés de loyer sont couverts par la garantie.
- ⑦ II. – Il est créé, sous la forme d'un établissement public administratif de l'État, à une date fixée par décret et au plus tard le 1^{er} octobre 2014, une agence de la garantie universelle des loyers.
- ⑧ Cette agence est chargée :

- ⑨ 1° De préfigurer et de mettre en place la garantie prévue au I ;
- ⑩ 2° D'administrer, directement ou par l'intermédiaire d'opérateurs, et de contrôler le régime de garantie issu de cette préfiguration.
- ⑪ III. – L'agence est dirigée par un conseil d'administration composé de cinq représentants de l'État, de deux représentants de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement mentionnée à l'article L. 313-17 du code de la construction et de l'habitation et de deux personnalités qualifiées nommées à raison de leur compétence en matière de logement.
- ⑫ Le président du conseil d'administration est nommé par décret, pris sur le rapport du ministre chargé du logement.
- ⑬ Un comité d'orientation est chargé de faire toute proposition utile afin d'améliorer la gestion de la garantie universelle des loyers.
- ⑭ IV. – Pour l'accomplissement de sa mission, l'agence de la garantie universelle des loyers peut disposer des ressources suivantes :
- ⑮ 1° Les contributions et subventions de l'État et de ses établissements publics, de l'Union européenne, des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics, de la participation des employeurs à l'effort de construction, ainsi que de toute autre personne morale publique ou privée ;
- ⑯ 2° Les recettes fiscales affectées par la loi ;
- ⑰ 3° Les emprunts et le produit des placements financiers qu'elle est autorisée à faire ;
- ⑱ 4° Le produit des dons et legs ;
- ⑲ 5° Les recettes accessoires, notamment la rémunération des services rendus aux tiers, dans des conditions fixées par le conseil d'administration ;
- ⑳ 6° Toutes les ressources dont elle peut disposer en vertu des lois et règlements.
- ㉑ V. – Le début du g de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :
- ㉒ « g) Au financement du dispositif prévu à l'article 8 de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et au versement de compensations... (*le reste sans changement*). »

Amendements identiques :

Amendements n° 142 présenté par M. Tetart, M. Jacob, M. Aboud, M. Accoyer, M. Albarello, Mme Ameline, M. Aubert, M. Audibert Troin, M. Balkany, M. Jean-Pierre Barbier, M. Baroin, M. Bénisti, M. Bertrand, M. Blanc, M. Bonnot, M. Bouchet, M. Breton, M. Briand, M. Brochand, M. Bussereau, M. Carré, M. Carrez, M. Censi, M. Chartier, M. Chatel, M. Cherpion, M. Chrétien, M. Christ, M. Ciotti, M. Cochet, M. Copé, M. Cornut-Gentille, M. Costes, M. Courtial, M. Couve, M. Darmanin, M. Dassault, M. de Ganay, Mme de La Raudière, M. de La Verpillière, M. de Mazières, M. de Rocca

Serra, M. Debré, M. Deflesselles, M. Degauchy, M. Delatte, M. Devedjian, M. Dhuicq, Mme Dion, M. Door, M. Dord, M. Douillet, Mme Marianne Dubois, Mme Duby-Muller, M. Estrosi, M. Fasquelle, M. Fenech, M. Fillon, M. Fromion, M. Furst, M. Gandolphi-Scheit, M. Gaymard, M. Guy Geoffroy, M. Gérard, M. Gest, M. Gibbes, M. Gilard, M. Ginesta, M. Ginesy, M. Giran, M. Goasguen, M. Gorges, M. Goujon, Mme Greff, Mme Grommerch, M. Grouard, Mme Guégot, M. Guibal, M. Guilloteau, M. Heinrich, M. Herbillon, M. Herth, M. Houillon, M. Huet, M. Huyghe, M. Kert, Mme Kosciusko-Morizet, M. Kossowski, M. Labaune, Mme Lacroue, M. Laffineur, M. Lamblin, M. Larrivé, M. Lazaro, Mme Le Callennec, M. Le Maire, M. Le Mèner, M. Le Ray, M. Leboeuf, M. Lellouche, M. Leonetti, M. Lequiller, M. Lett, Mme Levy, Mme Louwagie, M. Luca, M. Mancel, M. Marc, M. Marcangeli, M. Mariani, M. Mariton, M. Alain Marleix, M. Olivier Marleix, M. Marlin, M. Marsaud, M. Martin-Lalande, M. Marty, M. Meslot, M. Meunier, M. Mignon, M. Morange, M. Moreau, M. Morel-A-L'Huissier, M. Moyne-Bressand, M. Myard, Mme Nachury, M. Nicolin, M. Ollier, M. Pélassard, M. Perrut, M. Poniatowski, Mme Pons, M. Priou, M. Quentin, M. Reiss, M. Reitzer, M. Riester, M. Robinet, Mme Rohfritsch, M. Saddir, M. Scellier, M. Schneider, M. Sermier, M. Siré, M. Sordi, M. Straumann, M. Surni, M. Suguenot, Mme Tabarot, M. Tardy, M. Taugourdeau, M. Terrot, M. Tian, M. Vannson, Mme Vautrin, M. Verchère, M. Vialatte, M. Jean-Pierre Vigier, M. Voisin, M. Warsmann, M. Wauquiez et Mme Zimmermann, n° 233 présenté par M. Apparu, M. Abad, M. Martin, M. Philippe, Mme Fort, Mme Grosskost, M. Jacquat, M. Hetzel, M. Solère, M. Mathis, M. Salen, M. Francina, M. Chevrollier, Mme Pecresse, M. Daubresse et M. Poisson, n° 333 présenté par M. Berrios, M. Foulon, M. Frédéric Lefebvre et M. Le Fur, et n° 976 présenté par M. Lamour.

Supprimer cet article.

Amendements identiques :

Amendements n° 783 présenté par M. Krabal, M. Braillard, M. Carpentier, M. Chalus, M. Charasse, Mme Dubie, M. Falorni, M. Giacobbi, Mme Girardin, M. Giraud, M. Moignard, Mme Orliac, M. Robert, M. Saint-André et M. Tourret et n° 1247 présenté par M. Piron.

À l'alinéa 1, après le mot :

« aides »,

insérer les mots :

« ou d'assurance ».

Amendement n° 1307 présenté par Mme Capdevielle.

À l'alinéa 1, après le mot :

« bailleurs »,

insérer les mots :

« , les personnes physiques, les organismes agréés au titre de l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation et les autres personnes morales ».

Amendement n° 447 présenté par Mme Louwagie, M. Meslot, M. Hetzel, Mme Poletti, M. Jean-Pierre Vigier, M. Salen, M. Poisson, M. Berrios, Mme Zimmermann, Mme Duby-Muller, M. Teissier, Mme Le Callennec, M. Cinieri, M. Foulon, Mme Genevard et Mme Levy.

À l'alinéa 1, après le mot :

« loyer »,

insérer les mots :

« résultant d'accidents de la vie, tels que notamment chômage, décès du locataire ».

Amendement n° 1068 présenté par Mme Louwagie, M. Meslot, M. Hetzel, Mme Poletti, M. Jean-Pierre Vigier, M. Salen, M. Poisson, M. Berrios, Mme Zimmermann, Mme Duby-Muller, M. Teissier, Mme Le Callennec, M. Cinieri, M. Foulon, Mme Genevard et Mme Levy.

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

« Un décret en Conseil d'État détermine les risques couverts par la garantie ».

Amendement n° 785 présenté par M. Krabal, M. Braillard, M. Carpentier, M. Chalus, M. Charasse, Mme Dubie, M. Falorni, M. Giacobbi, Mme Girardin, M. Giraud, M. Moignard, Mme Orliac, M. Robert, M. Saint-André et M. Tourret.

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

« le montant minimal d'impayés ouvrant droit à la garantie, ».

II. – En conséquence, à la même phrase du même alinéa, substituer aux mots :

« maximal de »

les mots :

« de loyer maximum couvert par ».

Amendement n° 143 présenté par M. Tetart, M. Jacob, M. Abad, M. Aboud, M. Accoyer, M. Albarello, Mme Ameline, M. Apparu, M. Aubert, M. Audibert Troin, M. Balkany, M. Jean-Pierre Barbier, M. Baroin, M. Bénisti, M. Berrios, M. Bertrand, M. Blanc, M. Bonnot, M. Bouchet, Mme Boyer, M. Breton, M. Briand, M. Brochand, M. Bussereau, M. Carré, M. Carrez, M. Censi, M. Chartier, M. Chatel, M. Cherpion, M. Chevrollier, M. Chrétien, M. Christ, M. Cinieri, M. Ciotti, M. Cochet, M. Copé, M. Cornut-Gentille, M. Costes, M. Courtial, M. Couve, Mme Dalloz, M. Darmanin, M. Dassault, M. Daubresse, M. de Ganay, Mme de La Raudière, M. de La Verpillière, M. de Mazières, M. de Rocca Serra, M. Debré, M. Decool, M. Deflesselles, M. Degauchy, M. Delatte, M. Devedjian, M. Dhuicq, Mme Dion, M. Door, M. Dord, Mme Marianne Dubois, Mme Duby-Muller, M. Estrosi, M. Fasquelle, M. Fenech, M. Fillon, Mme Fort, M. Foulon, M. Francina, M. Fromion, M. Furst, M. Gandolfi-Scheit, M. Gaymard, Mme Genevard, M. Guy Geoffroy, M. Gérard, M. Gest, M. Gibbes, M. Gilard, M. Ginesta, M. Ginesy, M. Giran, M. Goasguen, M. Gorges, M. Gosselin, M. Goujon, Mme Greff, Mme Grommerch, Mme Grosskost, M. Grouard, Mme Guégot, M. Guibal, M. Guillet, M. Guilloteau, M. Heinrich, M. Herbillon, M. Herth, M. Hetzel, M. Houillon, M. Huet, M. Huyghe, M. Jacquat, M. Kert, Mme Kosciusko-Morizet, M. Kossowski, M. Labaune, Mme Lacroute, M. Laffineur, M. Lamblin, M. Lamour, M. Larrivé, M. Lazaro, Mme Le Callennec, M. Le Fur, M. Le Maire, M. Le Mèner, M. Le Ray, M. Leboeuf, M. Frédéric Lefebvre, M. Lellouche, M. Leonetti, M. Lequiller, M. Lett, Mme Levy, Mme Louwagie, M. Luca, M. Lurton, M. Mancel, M. Marc, M. Marcangeli, M. Mariani, M. Mariton, M. Alain Marleix, M. Olivier Marleix, M. Marlin, M. Marsaud, M. Martin, M. Martin-Lalande, M. Marty, M. Mathis, M. Meslot, M. Meunier, M. Mignon, M. Morange, M. Moreau, M. Morel-A-L'Huissier, M. Moyne-Bressand, M. Myard, Mme Nachury, M. Nicolin, M. Ollier, Mme Pecresse, M. Pélis-

sard, M. Perrut, M. Poisson, Mme Poletti, M. Poniatowski, Mme Pons, M. Priou, M. Quentin, M. Reiss, M. Reitzer, M. Reynès, M. Riester, M. Robinet, Mme Rohfritsch, M. Saddier, M. Salen, M. Scellier, Mme Schmid, M. Schneider, M. Sermier, M. Siré, M. Solère, M. Sordi, M. Straumann, M. Sturni, M. Suguenot, Mme Tabarot, M. Tardy, M. Taugourdeau, M. Teissier, M. Terrot, M. Tian, M. Vannson, Mme Vautrin, M. Verchère, M. Vialatte, M. Jean-Pierre Vigier, M. Vitel, M. Voisin, M. Warsmann, M. Wauquiez, M. Woerth et Mme Zimmermann.

Compléter l'alinéa 6 par la phrase suivante :

« Il prévoit également la possibilité pour le locataire de choisir le régime de cautionnement mentionné à l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, ou le régime de garantie universelle des loyers. ».

Amendement n° 1248 présenté par M. Piron.

I. – Après le mot :

« créé »,

rédigier ainsi la fin de l'alinéa 7 :

« une mission de préfiguration de la garantie universelle des loyers dont la composition et les membres sont désignés par décret. Cette mission est chargée de préfigurer et de mettre en place la garantie prévue au I. ».

II. – En conséquence, supprimer les alinéas 8 à 22.

Amendement n° 1016 présenté par Mme Bonneton, Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, M. Baupin, M. Cavard, M. Coronado, M. de Rugy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas.

À l'alinéa 11, après le mot :

« habitation »,

insérer les mots :

« , d'un représentant des associations de locataires, d'un représentant des bailleurs, ».

Amendement n° 7 présenté par M. Tardy, Mme Schmid, M. Francina, M. Olivier Marleix, M. Cinieri, M. Decool, M. Siré, Mme Le Callennec, M. Costes, M. Fasquelle, Mme Grosskost, M. Saddier, M. Tian, M. Lurton, M. Teissier, Mme Genevard, M. Bénisti et M. Hetzel.

Supprimer l'alinéa 16.

Amendement n° 448 présenté par Mme Louwagie, M. Meslot, M. Hetzel, Mme Poletti, M. Jean-Pierre Vigier, M. Salen, M. Poisson, M. Berrios, Mme Zimmermann, Mme Duby-Muller, M. Teissier, M. Cinieri, M. Foulon, M. Abad, Mme Genevard et Mme Levy.

Rédiger ainsi l'alinéa 16 :

« 2° Une contribution à la charge des locataires alimentant directement l'agence ; cette contribution ne peut excéder deux pour cent du montant du loyer en principal, et son montant est fixé chaque année par décret ».

CHAPITRE III

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

Article 9

- ① I. – Le titre I^{er} de la loi n° 70–9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce est ainsi modifié :
- ② 1° L'article 1^{er} est ainsi modifié :
- ③ a) (*nouveau*) Au 4°, après le mot : « immobilières », sont insérés les mots : « ou de sociétés d'habitat participatif » ;
- ④ b) Il est ajouté un 9° ainsi rédigé :
- ⑤ « 9° L'exercice des fonctions de syndic de copropriété dans le cadre de la loi n° 65–557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. » ;
- ⑥ 2° L'article 1–1 est ainsi modifié :
- ⑦ a) Au début, sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑧ « Pour l'application de la présente loi :
- ⑨ « 1° Est considérée comme relevant de l'activité de gestion immobilière, la location ou la sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis lorsqu'elle constitue l'accessoire d'un mandat de gestion ; »
- ⑩ b) (*nouveau*) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « 2° » ;
- ⑪ 3° L'article 3 est ainsi modifié :
- ⑫ a) Le premier alinéa est ainsi modifié
- ⑬ – les mots : « par le préfet » sont remplacés par les mots : « , pour une durée fixée par décret en Conseil d'État, par le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale » ;
- ⑭ – est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- ⑮ « Lorsque le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale exerce une activité mentionnée à l'article 1^{er}, la carte est délivrée par le vice-président, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État. » ;
- ⑯ b) Le 2° est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑰ « Ce décret définit également les conditions dans lesquelles le garant exerce une mission de contrôle sur les fonds qu'il garantit en application du présent article ; »
- ⑱ 4° Après l'article 3, il est inséré un article 3–1 ainsi rédigé :
- ⑲ « Art. 3–1. – Les personnes mentionnées à l'article 1^{er}, au dernier alinéa de l'article 3 et à l'article 4, sont, à l'exception de celles visées à l'article 8–1, soumises à une obligation de formation continue. Leur carte professionnelle ne peut être renouvelée si elles ne justifient pas avoir rempli cette obligation.
- ⑳ « Un décret détermine la nature et la durée des activités susceptibles d'être validées au titre de l'obligation de formation continue, les modalités selon lesquelles elle s'accomplit, celles de son contrôle et celles de sa justification en cas de renouvellement de la carte professionnelle. » ;
- ㉑ 5° L'article 4 est ainsi modifié :
- ㉒ a) À la première phrase du premier alinéa, après le mot : « justifie », sont insérés les mots : « d'une compétence professionnelle, » ;
- ㉓ b) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :
- ㉔ – après la première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée :
- ㉕ « Ces personnes doivent contracter une assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État. » ;
- ㉖ – les deux dernières phrases sont supprimées ;
- ㉗ c) Le troisième alinéa est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :
- ㉘ « En outre, ces personnes ne peuvent :
- ㉙ « 1° Recevoir ou détenir, directement ou indirectement, des sommes d'argent, des biens, des effets ou des valeurs ou en disposer à l'occasion des activités visées à l'article 1^{er} de la présente loi ;
- ㉚ « 2° Donner des consultations juridiques ni rédiger des actes sous seing privé, à l'exception de mandats conclus au profit du titulaire de la carte professionnelle mentionnée à l'article 3 ;
- ㉛ « 3° Assurer la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau.
- ㉜ « Les personnes qui, à la date d'entrée en vigueur de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, disposent de l'habilitation mentionnée au premier alinéa sont réputées justifier de la compétence professionnelle mentionnée au présent article. » ;
- ㉝ 6° L'article 4–1 est ainsi rédigé :
- ㉞ « Art. 4–1. – Les personnes mentionnées à l'article 1^{er} sont tenues d'informer leurs clients, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État, des liens de nature capitalistique directs ou juridique qu'elles ont ou que les personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 3 et à l'article 4 ont avec des établissements bancaires, des sociétés financières, ou des entreprises susceptibles d'intervenir au profit de leurs cocontractants dans l'exercice des opérations mentionnées à l'article 1^{er}. » ;
- ㉟ 7° À l'article 5, après les mots : « d'argent », sont insérés les mots : « ne constituant ni une rémunération, ni des honoraires » ;

- 36 8° Le I de l'article 6 est ainsi modifié :
- 37 a) Après le quatrième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- 38 « Les moyens employés par les personnes mentionnées à l'article 1^{er} et, le cas échéant, par le réseau auquel elles appartiennent pour diffuser auprès du public les annonces commerciales afférentes aux opérations mentionnées au 1° du même article 1^{er}.
- 39 « En outre, lorsqu'une convention comporte une clause d'exclusivité, elle précise les actions que le mandataire s'engage à réaliser pour exécuter la prestation qui lui a été confiée ainsi que les modalités selon lesquelles il rend compte au mandant des actions effectuées pour son compte, selon une périodicité déterminée par les parties. » ;
- 40 a bis) (*nouveau*) Au sixième alinéa, les mots : « de commissions » sont remplacés par les mots : « d'honoraires » ;
- 41 b) L'avant-dernier alinéa est ainsi modifié :
- 42 – les mots : « une commission sera due » sont remplacés par les mots : « des honoraires seront dus » ;
- 43 – est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- 44 « La somme versée par le mandant en application de cette clause ne peut excéder un montant fixé par décret en Conseil d'État. » ;
- 45 c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- 46 « 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 de droits sur ce bien, comporte une clause d'exclusivité d'une durée limitée aux termes de laquelle ce dernier s'engage 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}. » ;
- 47 8° bis (*nouveau*) Le II du même article 6 est ainsi modifié :
- 48 a) Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- 49 « Elle précise également les conditions de remboursement de tout ou partie de la rémunération lorsque la prestation fournie au client n'est pas conforme à la nature promise dans ladite convention. » ;
- 50 b) Après le même alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 51 « Les conditions et les modalités d'application de la mesure de remboursement partiel ou total prévue au premier alinéa sont définies par décret. » ;
- 52 9° Après l'article 6, il est inséré un article 6-1 ainsi rédigé :
- 53 « Art. 6-1. – Toute publicité effectuée par une personne visée à l'article 1^{er} et relative aux opérations mentionnées au 1° de ce même article mentionne, quel que soit le support utilisé, le montant toutes taxes comprises de ses honoraires lorsqu'ils sont à la charge du locataire ou de l'acquéreur. » ;
- 54 10° L'article 7 est complété par trois alinéas ainsi rédigés :
- 55 « Lorsque le mandant n'agit pas dans le cadre de ses activités professionnelles :
- 56 « 1° Les modalités de non-reconduction des contrats définies aux deux premiers alinéas de l'article L. 136-1 du code de la consommation sont mentionnées de manière lisible et visible dans les conventions prévues au premier alinéa du I de l'article 6 de la présente loi ;
- 57 « 2° Lorsque ces conventions portent sur des opérations visées aux 1° et 4° de l'article 1^{er} de la même loi et qu'elles comportent une clause d'exclusivité, elles mentionnent en caractères très apparents les dispositions du deuxième alinéa de l'article 78 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce, exception faite des mandats portant sur les opérations exclues par le troisième alinéa de ce même article. » ;
- 58 11° À la première phrase de l'article 8-1, le mot : « préfet » est remplacé par les mots : « président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale, » ;
- 59 12° Il est ajouté un article 8-3 ainsi rédigé :
- 60 « Art. 8-3. – I. – La commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières mentionnée à l'article 13-6 de la présente loi transmet à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation toute information relative à des infractions ou manquements mentionnés à l'article L. 141-1 du code de la consommation susceptibles d'être imputables à des personnes mentionnées à l'article 1^{er} de la présente loi.
- 61 « II. – Les personnes mentionnées à l'article 1^{er} de la présente loi sont soumises à des contrôles menés par l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, conformément à l'article L. 141-1 du code de la consommation. »
- 62 II. – Après le titre II de la même loi, il est inséré un titre II bis ainsi rédigé :

63 « TITRE II BIS

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

65 « CHAPITRE I^{ER}

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

67 « Art. 13-1. – Un Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières est chargé de représenter les personnes exerçant les opérations mentionnées à l'article 1^{er}.

68 « Consulté par les pouvoirs publics sur toute question intéressant leur profession, le conseil veille au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement des opérations mentionnées au même article 1^{er}. À cette fin, le conseil concourt à l'élaboration du code de déontologie applicable aux personnes mentionnées au premier alinéa du présent article, dans des conditions déterminées par décret en Conseil d'État. Le conseil participe également à la détermination des modalités selon lesquelles s'effectue la formation continue à laquelle ces personnes sont astreintes.

69 « Le conseil propose au ministre de la justice et au ministre chargé du logement les représentants des professionnels chargés de siéger aux commissions régionales et interrégionales de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières.

70 « La composition, les modalités de constitution et de fonctionnement du conseil ainsi que ses autres missions sont fixées par décret. Il inclut obligatoirement des personnes représentant les cocontractants des personnes mentionnées à l'article 1^{er} dans l'exercice des opérations citées au même article.

71 « CHAPITRE II

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

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

74 « Art. 13-3. – (Supprimé)

75 « CHAPITRE III

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

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

78 « La cessation des activités des personnes mentionnées au premier alinéa ne fait pas obstacle aux poursuites disciplinaires pour des faits commis pendant l'exercice de leurs fonctions.

79 « L'action disciplinaire se prescrit par cinq ans à compter de la commission des faits ou, lorsque les faits se rapportent à l'exercice professionnel, à compter de l'achèvement des activités à l'occasion desquelles ces faits ont été commis.

80 « Art. 13-5. – Il est créé des commissions régionales ou interrégionales de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières qui connaissent de l'action disciplinaire exercée à raison de faits commis dans leur ressort par les personnes mentionnées à l'article 1^{er}.

81 « Lorsque les faits ont été commis à l'étranger, l'action disciplinaire est portée devant la commission de contrôle dans le ressort de laquelle il a été procédé à la délivrance ou au renouvellement de la carte professionnelle.

82 « Art. 13-6. – Chaque commission régionale ou interrégionale de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières comprend :

83 « 1^o Le représentant de l'État dans la région dans laquelle se trouve le siège de la commission, qui en assure la présidence, ou son représentant ;

84 « 2^o Un magistrat de l'ordre judiciaire ;

85 « 3^o Des représentants de l'État ;

86 « 4^o Un membre de professions juridiques ou judiciaires qualifié dans le domaine de l'immobilier ;

87 « 5^o Des personnes ayant cessé d'exercer les activités mentionnées à l'article 1^{er} ;

88 « 6^o Le président ou, si celui-ci exerce une activité mentionnée à l'article 1^{er}, le vice-président de la chambre de commerce et d'industrie de région dans laquelle se trouve le siège de la commission ;

89 « 7^o Des personnes représentant les cocontractants des personnes mentionnées à l'article 1^{er} dans l'exercice des opérations citées au même article.

90 « La composition et les modalités de constitution, de saisine et de fonctionnement des commissions sont fixées par décret en Conseil d'État.

- 91 « Art. 13-7. – Les commissions statuent par décision motivée, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État. Avant toute décision, les commissions informent la personne mise en cause de la sanction envisagée à son encontre, en lui indiquant qu'elle peut prendre connaissance des pièces du dossier et se faire assister par le conseil de son choix et en l'invitant à présenter, dans le délai de soixante jours, ses observations écrites ou orales.
- 92 « Art. 13-8. – Les sanctions disciplinaires sont, compte tenu de la gravité des faits reprochés :
- 93 « 1^o L'avertissement ;
- 94 « 2^o Le blâme ;
- 95 « 3^o L'interdiction temporaire d'exercer tout ou partie des activités mentionnées à l'article 1^{er} pour une durée n'excédant pas trois ans ;
- 96 « 4^o L'interdiction définitive d'exercer tout ou partie des activités mentionnées au même article 1^{er}.
- 97 « En cas d'urgence, et à titre conservatoire, le président de la commission peut prononcer la suspension provisoire de l'exercice de tout ou partie des activités d'une personne mentionnée audit article 1^{er}. Le président en informe sans délai la commission. Cette mesure peut être ordonnée pour une durée qui ne peut excéder un mois, sauf prolongation décidée par la commission pour une durée qui ne peut excéder trois mois. La suspension ne peut être prononcée sans que les griefs aient été communiqués à la personne, qu'elle ait été mise à même de prendre connaissance du dossier et qu'elle ait été entendue ou dûment appelée par le président de la commission.
- 98 « L'interdiction temporaire et l'interdiction définitive peuvent être assorties du sursis. Si, dans le délai de cinq ans à compter du prononcé de la sanction disciplinaire, la personne sanctionnée a commis une infraction ou une faute ayant entraîné le prononcé d'une nouvelle sanction disciplinaire, celle-ci entraîne, sauf décision motivée de la part de la commission régionale ou interrégionale mentionnée à l'article 13-5, l'exécution de la première peine sans confusion possible avec la seconde.
- 99 « L'avertissement, le blâme et l'interdiction temporaire peuvent être assortis de la sanction complémentaire de l'interdiction d'être membre d'une commission de contrôle pendant dix ans au plus.
- 100 « L'avertissement et le blâme peuvent être accompagnés, pendant le délai d'un an, de mesures de contrôle et de formation soumettant la personne sanctionnée à des obligations particulières fixées dans la décision de la commission. Ces mesures peuvent également être prescrites par la commission lorsque la personne ayant fait l'objet d'une interdiction temporaire reprend ses fonctions. Le coût de ces mesures est supporté par la personne sanctionnée, qui ne peut le mettre à la charge de son mandant.
- 101 « Lorsqu'elle prononce une sanction disciplinaire, la commission peut décider de mettre à la charge de la personne sanctionnée tout ou partie des frais occasionnés par l'action disciplinaire.
- 102 « La commission communique ses décisions devenues définitives à la chambre de commerce et d'industrie territoriale ayant délivré la carte professionnelle de l'intéressé ou auprès de laquelle la déclaration préalable d'activité prévue à l'article 8-1 a été effectuée.
- 103 « Elle peut publier ses décisions dans les journaux ou supports qu'elle détermine. Les frais de publication sont à la charge de la personne sanctionnée.
- 104 « Art. 13-9. – Les décisions des commissions de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières et de leurs présidents sont susceptibles de recours de pleine juridiction devant la juridiction administrative.
- 105 « Art. 13-10. – Chaque commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières crée et tient à jour un répertoire des personnes sanctionnées avec l'indication des sanctions devenues définitives.
- 106 « Chaque commission notifie à la chambre de commerce et d'industrie de région ainsi qu'à la chambre de commerce et d'industrie territoriale ayant délivré la carte professionnelle mentionnée à l'article 3 toute sanction devenue définitive. Lorsqu'une personne adresse à la chambre de commerce et d'industrie compétente une demande de carte professionnelle, elle doit indiquer à cette dernière s'il s'agit d'une première demande ou, en cas de demande de renouvellement, la chambre de commerce et d'industrie qui lui a délivré sa carte précédente.
- 107 « Les modalités et le fonctionnement du répertoire sont déterminés par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés. »
- 108 III. – Le titre III de la même loi est ainsi modifié :
- 109 1^o L'intitulé est complété par les mots : « et administratives » ;
- 110 2^o Après le *a* de l'article 14, il est inséré un *a* bis ainsi rédigé :
- 111 « *a* bis) De se livrer ou prêter son concours, d'une manière habituelle, même à titre accessoire, à des opérations visées à l'article 1^{er} en méconnaissance d'une interdiction définitive ou temporaire d'exercer, prononcée en application de l'article 13-7 et devenue définitive ; »
- 112 3^o Après l'article 17, il est inséré un article 17-1 ainsi rédigé :
- 113 « Art. 17-1. – Est sanctionné par une amende administrative, prononcée par l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, dont le montant ne peut excéder 15 000 € pour une personne physique et 75 000 € pour une personne morale, selon les modalités et la procédure prévues au VI de l'article L. 141-1 du code de la consommation, le fait, pour une personne mentionnée à l'article 1^{er} de la présente loi et exerçant l'activité visée au 1^o de ce même article, de mettre en location un logement constituant un habitat indigne au sens de l'article 1-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ou un logement frappé d'un arrêté de péril assorti d'une interdiction d'habiter prévu aux articles

L. 511-1, L. 511-1-1 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation. Le représentant de l'État ou le maire transmet à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, à sa demande, les mesures de police arrêtées permettant de caractériser l'infraction. »

- 114 IV. – (Supprimé)
- 115 IV *bis* (nouveau). – Au 11^o de l'article L. 241-3 du code de la construction et de l'habitation, après la seconde occurrence du mot : « par », est insérée la référence : « le a bis de l'article 14 et ».
- 116 IV *ter* (nouveau). – Au 8^o de l'article L. 561-2 du code monétaire et financier, la référence : « et 8^o » est remplacée par les références : « , 8^o et 9^o ».
- 117 V. – Le I du présent article ne s'applique qu'aux contrats conclus postérieurement à la publication de la présente loi au *Journal officiel*.
- 118 VI. – Les 7^o et 8^o du I du présent article entrent en vigueur le premier jour du quatrième mois suivant celui de la publication de la présente loi au *Journal officiel*.
- 119 VII (nouveau). – Après le troisième alinéa de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 120 « Les locaux meublés loués de manière habituelle pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ne peuvent pas être considérés comme locaux d'habitation au sens du présent article et doivent donc être soumis à autorisation. »
- 121 VIII (nouveau). – Après le premier alinéa de l'article L. 631-7-1 du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 122 « Un propriétaire ne peut demander une autorisation de changement d'usage de son logement en local meublé loué de manière habituelle pour de courtes durées qu'après avoir obtenu l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires. »

Amendement n° 42 présenté par M. Tetart, Mme Louwagie, M. Tardy, M. Aboud, M. Fasquelle, M. Herth, Mme Lacroute et M. Teissier.

Substituer à l'alinéa 10 les deux alinéas suivants :

« b) Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« 2^o Lorsque les locations portent sur des meublés de tourisme au sens de l'article D. 324-1 du code du tourisme et font intervenir un intermédiaire, leurs conditions de conclusion sont précisées par un décret en Conseil d'État. ».

Amendement n° 125 présenté par M. Tetart.

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

« a) *bis* Au 2^o, après le mot : « dernier », sont insérés les mots : « , y compris les sommes versées au fonds de prévoyance mentionné à l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, » ; ».

Amendement n° 124 présenté par M. Tetart.

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

« a *bis*) À la fin du 2^o, les mots : « , à l'exception toutefois des personnes déclarant leur intention de ne détenir aucun fonds, effet ou valeur, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État » sont supprimés ; ».

Amendement n° 449 rectifié présenté par M. Fasquelle, M. Abad, M. Moreau, M. Lazaro, Mme Poletti, M. Le Fur, M. Decool, M. Foulon, M. Hetzel, M. Saddier, M. Suguenot, M. Salen et M. Gibbes.

Rédiger ainsi l'alinéa 17 :

« Seuls les garants financiers ayant mis en place des procédures de contrôle internes, au moyen d'un référentiel et de modèles de suivi des risques, sont habilités à délivrer la garantie financière. Un décret en Conseil d'État définit les procédures et les conditions dans lesquelles les garants exercent leurs missions de contrôle sur les fonds qu'ils garantissent en application du présent article ; ».

Amendement n° 288 présenté par M. Goldberg.

Après l'alinéa 35, insérer les deux alinéas suivants :

« 7^o *bis* Après l'article 5, est inséré un article 5-1 ainsi rédigé

« Art. 5-1. – Les personnes visées à l'article 1^{er} sont tenues d'alerter le propriétaire qui souhaite louer un bien répondant aux caractéristiques définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. ».

Amendement n° 185 présenté par M. Tetart et M. Tardy.

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

« aa) Le quatrième alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Les personnes visées à l'article 1^{er} ne peuvent, pour une même opération, détenir deux mandats distincts et exiger ainsi une deuxième commission ou rémunération au titre du mandat souscrit en second. Si les deux mandats sont souscrits concomitamment, aucune commission ou rémunération n'est due aux personnes visées à l'article 1^{er} ou ne peut être exigée par elles. » ; ».

Amendement n° 667 présenté par Mme Duby-Muller.

I. – À l'alinéa 46, après le mot :

« engage »,

insérer les mots :

« d'une part ».

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

« d'autre part à ne pas publier d'annonce par voie de presse ».

Amendement n° 596 présenté par Mme Duby-Muller.

Après l'alinéa 46 insérer l'alinéa suivant :

« Un décret fixe les règles encadrant la rédaction du contrat et notamment les mentions obligatoires d'information des clients, la certification de cette prise de connaissance par eux, la participation du client à la rédaction de la convention, les dispositions relatives à la signature de la convention et à la certification par le client que le paiement n'est pas intervenu antérieurement au moment fixé par le présent article. ».

Amendement n° 668 présenté par Mme Duby-Muller.

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

« Aucune somme d'argent ou rémunération de quelque nature que ce soit n'est due à une personne qui se livre à l'activité mentionnée au 7^e de l'article 1^{er} avant que le client ne signe un bail avec l'un des propriétaires d'un bien inscrit sur la liste ou le fichier, ou le titulaire de droits sur ce bien. ».

Amendement n° 1207 présenté par M. Brottes, M. Borgel, Mme Maquet, M. Bies, Mme Tallard, M. Pupponi, M. Hanotin, Mme Massat, Mme Delga, M. Laurent, M. Pellois, M. Potier, Mme Grelier, Mme Battistel, Mme Le Loch, Mme Sommaruga, Mme Erhel et les membres du groupe socialiste, républicain et citoyen .

Après l'alinéa 47, insérer l'alinéa suivant :

« *aa*) À la dernière phrase du premier alinéa, après le mot : « recherché, », sont insérés les mots : « l'ensemble des obligations professionnelles qui incombent au professionnel visé au présent alinéa, » ; ».

Amendements identiques :

Amendements n° 197 présenté par M. Lurton, et **Amendements n° 702** présenté par M. Teissier, Mme Boyer, Mme Poletti, M. Hetzel, M. Gosselin, M. Tardy, Mme Dalloz et M. Guillet.

Supprimer les alinéas 52 et 53.

Amendement n° 289 présenté par M. Goldberg.

Après l'alinéa 53, insérer l'alinéa suivant :

« *Art. 6–2.* – Toute publicité relative à des opérations mentionnées au 1^o de l'article 1^{er} et proposées par une personne habilitée par un titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier, et non salariée, mentionne que cette personne exerce sous le statut d'agent commercial. » . ».

Amendement n° 198 présenté par M. Lurton.

Supprimer les alinéas 54 à 57.

Amendement n° 628 présenté par M. Tardy.

Après l'alinéa 57, insérer l'alinéa suivant :

« 3^o Les clauses d'exclusivité figurant dans les conventions précitées et relatives à une telle opération ne produisent plus effet à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signature de ces conventions. »

Amendement n° 769 présenté par M. Krabal, M. Braillard, M. Carpentier, M. Chalus, M. Charasse, Mme Dubie, M. Falorni, M. Giacobbi, Mme Girardin, M. Giraud, M. Moignard, Mme Orliac, M. Robert, M. Saint-André et M. Tourret.

Après l'alinéa 111, insérer les deux alinéas suivants :

« 2^o *bis* Après le *c* du même article, il est inséré un *d* ainsi rédigé :

« *d*) Pour toute personne mentionnée à l'article 1^{er}, de ne pas délivrer à leurs clients les informations prévues à l'article 4–1. ».

Amendement n° 1165 présenté par Mme Lepetit, Mme Dagoma, M. Cherki, Mme Mazetier, Mme Carrey-Conte, M. Pupponi et M. Bloche.

Supprimer les alinéas 119 à 122.

CHAPITRE IV

AMÉLIORER LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS

Section 1

Traiter les impayés le plus en amont possible

Avant l'article 10

Amendement n° 816 présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse, M. Sansu et M. Serville.

Avant l'article 10, insérer l'article suivant :

L'article L. 611–1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les personnes éprouvant des difficultés particulières, au regard de leur patrimoine, de l'insuffisance de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence ne peuvent faire l'objet d'une procédure d'expulsion. »

Amendement n° 818 présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse, M. Sansu et M. Serville.

Avant l'article 10, insérer l'article suivant :

Au premier alinéa de l'article L. 412–6 du code des procédures civiles d'exécution, les mots : « novembre de chaque année jusqu'au 15 » sont remplacés par les mots : « octobre de chaque année jusqu'au 31 ».

Amendement n° 1360 présenté par le Gouvernement.

Avant l'article 10, insérer l'article suivant :

Le premier alinéa de l'article L. 412–6 du code des procédures civiles d'exécution est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque les conditions climatiques locales prévisibles le justifient, ce sursis peut être étendu par arrêté du représentant de l'État dans la région, dans la limite de la période comprise entre le 15 octobre de chaque année et le 31 mars de l'année suivante. ».

Amendement n° 819 présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse, M. Sansu et M. Serville.

Avant l'article 10, insérer l'article suivant :

Au second alinéa de l'article L. 412–6 du code des procédures civiles d'exécution, les mots : « entrées dans les locaux par voie de fait ou lorsque ceux-ci sont » sont remplacés par les mots : « dans les locaux ».

Article 10

① I. – L'article 24 de la loi n° 89–462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié :

② 1^o Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;

③ 2^o Après le premier alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

- ④ « Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent article et des trois premiers alinéas de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement, dont l'adresse de saisine est précisée.
- ⑤ « Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de sa signification au locataire. À défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou des intérêts de retard.
- ⑥ « II. – À compter du 1^{er} janvier 2015, les bailleurs personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Cette saisine est réputée constituée lorsque persiste une situation d'impayé, préalablement signalée dans les conditions réglementaires aux organismes payeurs des aides au logement en vue d'assurer le maintien du versement des aides mentionnées à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation et aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale. Cette saisine peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret. » ;
- ⑦ 3° Le deuxième alinéa est ainsi modifié :
- ⑧ a) Au début, est ajoutée la mention : « III. – » ;
- ⑨ b) À la première phrase, les mots : « , en tant que de besoin, » sont supprimés et, après les mots : « pour le logement, », sont insérés les mots : « la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives » ;
- ⑩ c) Après la première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée :
- ⑪ « Cette saisine peut s'effectuer par voie électronique, selon les modalités fixées par décret. » ;
- ⑫ d) La seconde phrase est ainsi modifiée :
- ⑬ – les mots : « une enquête financière et sociale » sont remplacés par les mots : « un diagnostic social et financier, » ;
- ⑭ – les mots : « de laquelle » sont remplacés par le mot : « duquel » ;
- ⑮ – après le mot : « observations », sont insérés les mots : « , et le transmettent au juge avant l'audience, ainsi qu'à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives » ;
- ⑯ – à la fin, les mots : « à l'enquête » sont remplacés par les mots : « au diagnostic » ;
- ⑰ 4° Après le deuxième alinéa, il est inséré un IV ainsi rédigé :
- ⑱ « IV. – Les II et III sont applicables aux assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail lorsqu'elle est motivée par l'existence d'une dette locative du preneur. Elles sont également applicables aux demandes reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation motivées par l'existence d'une dette locative, la notification au représentant de l'État dans le département incombant au bailleur. » ;
- ⑲ 5° Au début du troisième alinéa, est ajoutée la mention : « V. – » ;
- ⑳ 6° Les trois derniers alinéas sont supprimés ;
- ㉑ 7° (*nouveau*) Il est ajouté un VI ainsi rédigé :
- ㉒ « VI. – La notification de la décision de justice prononçant l'expulsion mentionne la possibilité de saisir la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation. »
- ㉓ II. – Les articles L. 353-15-1 et L. 442-6-1 du code de la construction et de l'habitation sont abrogés.
- Amendements identiques :*
- Amendements n° 823** présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse, M. Sansu et M. Serville et n° 1017 présenté par Mme Bonneton, Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, M. Baupin, M. Cavard, M. Coronado, M. de Ruyg, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas.
- Après l'alinéa 5, insérer les deux alinéas suivants :
- « Le représentant de l'État dans le département fixe, par arrêté, le montant de la dette au-delà duquel les commandements de payer, délivrés à compter du 1^{er} janvier 2015 pour le compte d'un bailleur personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, sont signalés par l'huissier de justice à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Ce signalement est fait par simple lettre reprenant les éléments essentiels du commandement. Il peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret.
- « L'arrêté mentionné à l'alinéa précédent est pris après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées ainsi que de la chambre départementale des huissiers de justice. Les modalités de détermination du montant de dette au-delà duquel les commandements sont signalés sont fixées par décret en Conseil d'État. ».
- Amendement n° 820** présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse, M. Sansu et M. Serville.
- À la première phrase de l'alinéa 6, supprimer les mots : « personnes morales ».
- Amendements identiques :*

Amendements n° 821 présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse, M. Sansu et M. Serville et n° 1145 présenté par M. Goldberg.

Substituer à l'alinéa 19 les deux alinéas suivants :

« 5° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« V. – Le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement dans la limite de trois années, nonobstant le premier alinéa de l'article 1244-1 du code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative. L'article 1244-2 du même code s'applique lorsque la décision du juge est prise sur le fondement du présent alinéa. Le juge peut d'office vérifier tout élément constitutif de la dette locative et le respect de l'obligation prévue au premier alinéa de l'article 6 de la présente loi. »

Amendement n° 162 présenté par Mme Guittet.

Substituer à l'alinéa 19 les trois alinéas suivants :

« 5° Le troisième alinéa est ainsi modifié :

« a) Avant le mot : « le », est insérée la référence : « V. – » ;

« b) Les mots : « , dans les conditions prévues aux articles 1244-1 (premier alinéa) et 1244-2 du code civil, » sont remplacés par les mots : « pouvant aller jusqu'à 36 mois ». ».

Amendement n° 657 présenté par M. Rogemont et M. Jean-Louis Dumont.

I. – Après l'alinéa 22, insérer les quatre alinéas suivants :

« I *bis*. – L'article L. 331-1 du code de la consommation est ainsi modifié :

« 1° Après le sixième alinéa est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 4° Un représentant des bailleurs sociaux désigné par le représentant de l'État dans le département, sur proposition des bailleurs, lorsque le locataire loue un logement social au sens de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation. ».

« 2° Au septième alinéa, la référence : « et 3° » est remplacée par les références : « 3° et 4° » ».

Amendement n° 1191 rectifié présenté par Mme Maquet, M. Borgel, M. Bies, Mme Tallard, M. Hanotin, M. Pupponi, Mme Massat, Mme Delga, M. Laurent, M. Pellois, M. Potier, Mme Grelier, Mme Battistel, Mme Le Loch, Mme Sommaruga, Mme Erhel et les membres du groupe socialiste, républicain et citoyen .

Après l'alinéa 22, insérer les quatre alinéas suivants :

« I *bis*. – L'article L. 331-1 du code de la consommation est ainsi modifié :

« 1° Après le sixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 4° Une personne, autre que le représentant de l'État dans le département, désignée parmi ses membres par la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. » ;

« 2° Au septième alinéa, la référence : « et 3° » est remplacée par les références : « , 3° et 4° » ».

Amendement n° 649 présenté par M. Rogemont et M. Jean-Louis Dumont.

Après l'alinéa 22, insérer les trois alinéas suivants :

« I *bis*. – Après le deuxième alinéa des articles L. 332-5 et L. 332-9 du code de la consommation, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Le montant des dettes effacées correspond à celui qui a été arrêté par la commission de surendettement lors de l'établissement de l'état du passif et le cas échéant, par le juge lors de sa saisine ou le mandataire qu'il a désigné en application des dispositions de l'article L. 332-6. Le jugement de clôture précise le montant des dettes à effacer.

« S'agissant des dettes locatives, après vérification des créances, le juge retient le montant des sommes dues au jour de l'ouverture de la procédure de rétablissement personnel. ».

Amendement n° 659 présenté par M. Rogemont et M. Jean-Louis Dumont.

Après l'alinéa 22, insérer l'alinéa suivant :

« I *bis*. – Le 1° de l'article L. 351-14 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « ; toutefois, en accord avec le bailleur, cette disposition n'est pas applicable aux locataires de bonne foi ». »

Amendement n° 1190 deuxième rectification présenté par Mme Maquet, M. Borgel, M. Bies, Mme Tallard, M. Hanotin, M. Pupponi, Mme Massat, Mme Delga, M. Laurent, M. Pellois, M. Potier, Mme Grelier, Mme Battistel, Mme Le Loch, Mme Sommaruga, Mme Erhel et les membres du groupe socialiste, républicain et citoyen .

Substituer à l'alinéa 23 les trente-sept alinéas suivants :

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

« 1° Après le premier alinéa de l'article L. 351-2-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L'aide personnalisée au logement est attribuée dans les conditions fixées au I de l'article L. 542-2 du même code. » ;

« 2° Les articles L. 353-15-1 et L. 442-6-1 sont abrogés ;

« 3° L'article L. 351-14 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 351-14.* – L'organisme payeur décide, selon des modalités fixées par décret, du maintien du versement de l'aide personnalisée au logement lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge. Pour les allocataires de bonne foi et dans des conditions précisées par décret, cette décision de maintien du versement de l'aide personnalisée au logement est réputée favorable.

« Le directeur de l'organisme payeur statue, après avis de la commission de recours amiable qui connaît des réclamations relevant de l'article L. 142-1 du code de la sécurité sociale, sur :

« 1° Les demandes de remise de dettes présentées à titre gracieux par les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement en cas de réclamation d'un trop-perçu ;

« 2° Les contestations des décisions prises par l'organisme payeur au titre de l'aide personnalisée au logement ou de la prime de déménagement.

« Les recours relatifs à ces décisions sont portés devant la juridiction administrative. » ;

« 4° L'article L. 351-12 est ainsi modifié :

« a) Après le premier alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« Si l'allocataire ne règle pas la part de la dépense de logement restant à sa charge, le bailleur ou le prêteur auprès duquel l'aide est versée signale la situation de l'allocataire défaillant à l'organisme payeur dans des conditions définies par décret.

« Le bailleur auprès duquel l'aide est versée signale le déménagement de l'allocataire et la résiliation de son bail dans un délai déterminé par décret.

« Si l'allocataire procède à un remboursement anticipé de son prêt, le prêteur auprès duquel l'aide est versée signale ce remboursement anticipé à l'organisme payeur dans un délai fixé par décret. »;

« *b*) Au deuxième alinéa, les mots : « de l'alinéa précédent » sont remplacés par les mots : « des alinéas précédents » et les mots : « ou le bailleur » sont remplacés par les mots : « , le bailleur ou le prêteur » ;

« 5° L'article L. 353-15-2 est ainsi modifié :

« *a*) À la première phrase du premier alinéa, au quatrième alinéa et à la première phrase du dernier alinéa, les mots : « l'organisme » sont remplacés par les mots : « le bailleur » ;

« *b*) Aux deuxième et troisième alinéas, les mots : « la commission mentionnée » sont remplacés par les mots : « l'organisme payeur mentionné » ;

« 6°) À la première phrase du premier alinéa, au quatrième alinéa et à la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 442-6-5 les mots : « l'organisme » sont remplacés par les mots : « le bailleur » ; ».

« III. – Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

« 1° Après l'article L. 542-2, il est inséré un article L. 542-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 542-2-1.* – L'organisme payeur décide, selon des modalités fixées par décret, du maintien du versement de l'allocation de logement lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge. Pour les allocataires de bonne foi et dans des conditions précisées par décret, cette décision de maintien du versement de l'allocation de logement est réputée favorable. » ;

« 2° Après le deuxième alinéa du II de l'article L. 553-4, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :

« Si l'allocataire ne règle pas la part de la dépense de logement restant à sa charge, le bailleur ou le prêteur auprès duquel l'allocation est versée signale la situation de l'allocataire défaillant à l'organisme payeur dans des conditions définies par décret.

« Le bailleur auprès duquel l'allocation est versée signale le déménagement de l'allocataire et la résiliation de son bail dans un délai déterminé par décret.

« Si l'allocataire procède à un remboursement anticipé de son prêt, le prêteur auprès duquel l'allocation est versée signale ce remboursement anticipé à l'organisme payeur dans un délai fixé par décret.

« Le bailleur ou le prêteur manquant aux obligations définies aux troisième à cinquième alinéas du présent II s'expose à la pénalité prévue à l'article L. 114-17. » ;

« 3° Après l'article L. 831-2, il est inséré un article L. 831-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 831-2-1.* – L'organisme payeur décide, selon des modalités fixées par décret, du maintien du versement de l'allocation de logement lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge. Pour les

allocataires de bonne foi et dans des conditions précisées par décret, cette décision de maintien du versement de l'allocation de logement est réputée favorable. » ;

« 4° Après le troisième alinéa de l'article L. 835-2, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :

« Si l'allocataire ne règle pas la part de la dépense de logement restant à sa charge, le bailleur ou le prêteur auprès duquel l'allocation est versée signale la situation de l'allocataire défaillant à l'organisme payeur dans des conditions définies par décret en Conseil d'État.

« Le bailleur auprès duquel l'allocation est versée signale le déménagement de l'allocataire et la résiliation de son bail dans un délai déterminé par décret.

« Si l'allocataire procède à un remboursement anticipé de son prêt, le prêteur auprès duquel l'allocation est versée signale ce remboursement anticipé à l'organisme payeur dans un délai fixé par décret.

« Le bailleur ou le prêteur manquant aux obligations définies aux quatrième à sixième alinéas du présent article s'expose à la pénalité prévue à l'article L. 114-17. » ;

« 5 Au dernier alinéa de l'article L. 755-21, après la référence : « L. 542-2, », est insérée la référence : « L. 542-2-1, ».

« IV. – Les pénalités applicables aux manquements aux obligations définies aux treizième à quinze alinéas du II et aux huitième et quinze alinéas du III entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2015 et s'appliquent aux procédures engagées par les organismes payeurs à compter de cette date. ».

Amendement n° 822 présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse, M. Sansu et M. Serville.

Compléter cet article par les quatre alinéas suivants :

« III. – L'article L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution est ainsi modifié :

« 1° À la première phrase, la première occurrence du mot : « un » est remplacée par le mot : « trois » et, à la fin, les mots : « un an » sont remplacés par les mots : « trois ans » ;

« 2° Il est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Il est également tenu compte du droit à un logement décent et indépendant et des délais liés aux recours engagés selon les modalités des articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation ». ».

Amendement n° 163 rectifié présenté par Mme Guittet.

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« III. – À la fin de la première phrase de l'article L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution, les mots : « un an » sont remplacés par les mots : « trois ans ». ».

Après l'article 10

Amendement n° 547 présenté par M. Luca, M. Decool, M. Vitel, M. Voisin, Mme de La Raudière, M. Audibert Troin, Mme Schmid, M. Teissier, M. Tetart, M. Moudenc, M. Salen, M. Jean-Pierre Vigier, M. Abad, M. Poisson et M. Myard.

Après l'article 10, insérer l'article suivant :

Une procédure devant le juge des référés peut être actionnée par le propriétaire bailleur, au bout de deux mois de loyers impayés, afin d'obtenir une décision d'expulsion immédiate envers un ou plusieurs locataires qui auraient

sciemment menti ou occulté des éléments quant à leurs revenus et à leur capacité à payer le loyer lors de la signature du bail.

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

- ① I. – Après le mot : « départements », la fin de l'article L. 412-5 du code des procédures civiles d'exécution est ainsi rédigée : « afin que celui-ci informe la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et qu'il informe le ménage locataire de la possibilité de saisir la commission de médiation en vue d'une demande de relogement au titre du droit au logement opposable. À défaut de saisine par l'huissier, le délai avant l'expiration duquel l'expulsion ne peut avoir lieu est suspendu.
- ② « Cette information peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret. »
- ③ II. – La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est ainsi modifiée :
- ④ 1° L'article 7-1 est ainsi rédigé :
- ⑤ « *Art. 7-1.* – Afin d'organiser le traitement coordonné des situations d'expulsion locative, une charte pour la prévention de l'expulsion est élaborée dans chaque département avec l'ensemble des partenaires concernés.
- ⑥ « Cette charte est approuvée par le comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, et fait l'objet d'une évaluation annuelle devant ce même comité ainsi que devant la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives.
- ⑦ « Un décret fixe la liste des dispositions appelées à figurer dans la charte. » ;
- ⑧ 2° Après l'article 7-1, sont insérés des articles 7-2 et 7-3 ainsi rédigés :
- ⑨ « *Art. 7-2.* – Une commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives est créée dans chaque département. Cette commission a pour missions de :
- ⑩ « 1° Coordonner, d'évaluer et d'orienter le dispositif de prévention des expulsions locatives défini par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et la charte pour la prévention de l'expulsion ;
- ⑪ « 2° Délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de participer à la prévention de l'expulsion, ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion.
- ⑫ « Pour l'exercice de cette deuxième mission, elle est informée par le représentant de l'État dans le département des situations faisant l'objet d'un commandement d'avoir à libérer les locaux lui ayant été signalés conformément à l'article L. 412-5 du code des procédures civiles d'exécution.
- ⑬ « Elle peut être saisie par un de ses membres, par le bailleur, par le locataire et par toute institution ou personne y ayant intérêt ou vocation.
- ⑭ « Elle est alertée par :
- ⑮ « *a)* La commission de médiation, pour tout recours amiable au titre du droit au logement opposable fondé sur le motif de la menace d'expulsion sans relogement ;
- ⑯ « *b)* Systématiquement, les organismes payeurs des aides au logement, en vue de prévenir leurs éventuelles suspensions par une mobilisation coordonnée des outils de prévention ;
- ⑰ « *c)* Le fonds de solidarité pour le logement lorsque son aide ne pourrait pas, à elle seule, permettre le maintien dans les lieux ou le relogement du locataire.
- ⑱ « La commission émet également des avis et des recommandations en matière d'attribution d'aides financières sous forme de prêts ou de subventions, et d'accompagnement social lié au logement, suivant la répartition des responsabilités prévue par la charte de prévention de l'expulsion.
- ⑲ « Le représentant de l'État dans le département informe la commission de toute demande de concours de la force publique mentionnée au chapitre III du titre V du livre I^{er} du code des procédures civiles d'exécution en vue de procéder à l'expulsion.
- ⑳ « La commission est informée des décisions prises à la suite de ses avis. Elle est destinataire du diagnostic social et financier mentionné au III de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.
- ㉑ « Les membres de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et les personnes chargées de l'instruction des saisines sont soumis au secret professionnel dans les conditions prévues à l'article 226-13 du code pénal. Par dérogation aux dispositions de ce même article, les professionnels de l'action sociale et médico-sociale, définie à l'article L. 116-1 du code de l'action sociale et des familles, fournissent aux services instructeurs de la commission les informations confidentielles dont ils disposent et qui sont strictement nécessaires à l'évaluation de la situation du ménage au regard de la menace d'expulsion dont il fait l'objet.
- ㉒ « La composition et les modalités de fonctionnement de la commission, notamment du système d'information qui en permet la gestion, sont fixées par décret en Conseil d'État.

23 « Art. 7-3. – Par dérogation aux dispositions de l'article L. 351-14 du code de la construction et de l'habitation, les compétences de la commission prévue à ce même article sont exercées par les organismes payeurs de l'aide personnalisée au logement. »

24 III. – L'article 121 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions est abrogé.

Amendements identiques :

Amendements n° 236 présenté par M. Apparü, M. Tetart, M. Abad, M. Martin, Mme Fort, M. Philippe, Mme Grosskost, M. Jacquat, M. Delatte, M. Hetzel, M. Mathis, M. Salen, M. Francina, Mme Genevard, Mme Dalloz, M. Chevrollier, Mme Pecresse, M. Daubresse et M. Poisson et n° 348 présenté par M. Berrios, M. Foulon et M. Solère.

Après la première occurrence du mot :

« logement »,

supprimer la fin de la première phrase de l'alinéa 1.

Amendement n° 243 présenté par M. Apparü, M. Tetart, M. Abad, M. Philippe, Mme Fort, M. Martin, Mme Grosskost, M. Jacquat, M. Berrios, M. Delatte, M. Solère, M. Hetzel, M. Salen, M. Francina, M. Gérard, Mme Genevard, Mme Dalloz, M. Chevrollier, Mme Pecresse, M. Daubresse et M. Poisson.

Supprimer l'alinéa 15.

Amendement n° 1147 présenté par M. Goldberg.

Rédiger ainsi le début de l'alinéa 16 :

« b) Les organismes payeurs des aides au logement, systématiquement, en ... (*le reste sans changement*) ».

Amendement n° 257 présenté par M. Apparü, M. Martin, M. Tetart, M. Philippe, Mme Fort, Mme Grosskost, M. Jacquat, M. Berrios, M. Mathis, M. Solère, M. Hetzel, M. Salen, M. Francina, Mme Genevard, Mme Dalloz, M. Chevrollier, Mme Pecresse, M. Daubresse et M. Poisson.

Après l'alinéa 23, insérer les deux alinéas suivants :

« II bis. – Après le I de l'article L. 441-2-3 du code de la construction, est inséré un I bis ainsi rédigé :

« I bis. – La commission de médiation est chargée de la coordination des actions de prévention des expulsions locatives ». ».

Article 11 bis (nouveau)

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

CHAPITRE V

FACILITER LES PARCOURS DE L'HÉBERGEMENT AU LOGEMENT

Section 1

Accueil, hébergement, accompagnement vers le logement

Sous-section 1

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

Avant l'article 12

Amendement n° 252 présenté par M. Apparü, M. Abad, M. Martin, M. Tetart, Mme Grosskost, M. Philippe, Mme Fort, M. Jacquat, M. Mathis, M. Solère, M. Hetzel, M. Salen, M. Francina, Mme Genevard, Mme Dalloz, M. Chevrollier, Mme Pecresse, M. Daubresse et M. Poisson.

Avant l'article 12, insérer l'article suivant :

Dans les douze mois après la promulgation de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport proposant une réorganisation de l'administration de l'État, au niveau central et au niveau déconcentré, afin de rapprocher les services chargés de la politique du logement, de la politique de construction, de la politique de l'urbanisme et de la politique de la prise en charge des personnes sans-abris ou mal logées.

Article 12

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

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

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

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

5 b) Les deux derniers alinéas sont supprimés ;

6 2° Après l'article L. 345-2-3, sont insérés des articles L. 345-2-4 à L. 345-2-9 ainsi rédigés :

7 « Art. L. 345-2-4. – Afin d'assurer le meilleur traitement de l'ensemble des demandes d'hébergement et de logement formées par les personnes ou familles sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières, en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant et d'améliorer la fluidité entre ces deux secteurs, une convention est conclue dans chaque département entre l'État et une personne morale pour assurer un service intégré d'accueil et d'orientation qui a pour missions, sur le territoire départemental :

- 8 « 1° De recenser toutes les places d'hébergement, les logements en résidence sociale ainsi que les logements des organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative ;
- 9 « 2° De gérer le service d'appel téléphonique pour les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa ;
- 10 « 3° De veiller à la réalisation d'une évaluation sociale, médicale et psychique des personnes ou familles mentionnées au même premier alinéa, de traiter équitablement leurs demandes et de leur faire des propositions d'orientation adaptées à leurs besoins, transmises aux organismes susceptibles d'y satisfaire ;
- 11 « 4° De suivre le parcours des personnes ou familles mentionnées audit premier alinéa prises en charge, jusqu'à la stabilisation de leur situation ;
- 12 « 5° De contribuer à l'identification des personnes en demande d'un logement, si besoin avec un accompagnement social ;
- 13 « 6° D'assurer la coordination des personnes concourant au dispositif de veille sociale prévu à l'article L. 345-2 ;
- 14 « 7° De produire les données statistiques d'activité, de suivi et de pilotage du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement ;
- 15 « 8° De participer à l'observation sociale.
- 16 « *Art. L. 345-2-5.* – La convention prévue à l'article L. 345-2-4 comporte, notamment :
- 17 « 1° Les engagements de la personne morale gérant le service intégré d'accueil et d'orientation en matière d'objectifs et d'information du représentant de l'État et de coopération avec les services intégrés d'accueil et d'orientation d'autres départements ;
- 18 « 2° Les modalités de suivi de l'activité du service ;
- 19 « 3° Les modalités de participation à la gouvernance du service des personnes prises en charge ou ayant été prises en charge dans le cadre du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement ;
- 20 « 4° Le cas échéant, les modalités d'organisation spécifiques du service eu égard aux caractéristiques et contraintes particulières propres au département ;
- 21 « 5° Les financements accordés par l'État.
- 22 « *Art. L. 345-2-6.* – Pour l'exercice de ses missions, le service intégré d'accueil et d'orientation peut passer des conventions avec :
- 23 « 1° Les personnes morales de droit public ou de droit privé concourant au dispositif de veille sociale prévu à l'article L. 345-2 ;
- 24 « 2° Les personnes morales de droit public ou de droit privé assurant l'accueil, l'évaluation, le soutien, l'hébergement ou l'accompagnement des personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 ;
- 25 « 3° Les organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale prévus à l'article L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation ;
- 26 « 4° Les logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 du même code accueillant les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 du présent code ;
- 27 « 5° Les résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation accueillant les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 du présent code ;
- 28 « 6° Les dispositifs spécialisés d'hébergement et d'accompagnement ;
- 29 « 7° Les bailleurs sociaux ;
- 30 « 8° Les organismes agréés qui exercent les activités mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 31 « 9° Les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ;
- 32 « 10° Les agences régionales de santé, les établissements de santé et les établissements médico-sociaux.
- 33 « *Art. L. 345-2-7.* – Lorsqu'elles bénéficient d'un financement de l'État, les personnes morales assurant un hébergement :
- 34 « 1° Mettent à disposition du service intégré d'accueil et d'orientation leurs places d'hébergement et l'informent de toutes les places vacantes ou susceptibles de l'être ;
- 35 « 2° Mettent en œuvre les propositions d'orientation du service intégré d'accueil et d'orientation et, le cas échéant, motivent le refus d'une admission.
- 36 « Les personnes morales assurant un hébergement peuvent admettre, en urgence, les personnes en situation de détresse médicale, psychique et sociale sous réserve d'en informer le service intégré d'accueil et d'orientation.
- 37 « *Art. L. 345-2-8.* – Lorsqu'ils bénéficient d'un financement de l'État, les organismes qui exercent des activités d'intermédiation et de gestion locative sociale, prévus à l'article L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation, les logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 du même code et les résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 dudit code accueillant les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 du présent code :
- 38 « 1° Informent le service intégré d'accueil et d'orientation des places vacantes ou susceptibles de l'être ;
- 39 « 2° Examinent les propositions d'orientation du service intégré d'accueil et d'orientation et les mettent en œuvre selon les procédures qui leur sont propres.
- 40 « *Art. L. 345-2-9.* – En Île-de-France, le représentant de l'État dans la région, dans le cadre d'une conférence régionale, coordonne l'action des services intégrés d'accueil et d'orientation de chaque département.

- 41 « Pour les autres régions métropolitaines, le représentant de l'État dans la région détermine les modalités de coordination des services intégrés d'accueil et d'orientation de chaque département. Cette coordination peut prendre la forme d'une conférence régionale. » ;
- 42 3° L'article L. 345-4 est ainsi modifié :
- 43 a) À la fin du 2°, la référence : « à l'article L. 345-3 » est remplacée par les références : « aux articles L. 345-2-4 et L. 345-3 » ;
- 44 b) Il est ajouté un 3° ainsi rédigé :
- 45 « 3° Après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, les informations et données échangées entre l'État et les personnes morales participant à la prise en charge des personnes ou des familles sans domicile. »

Amendement n° 824 rectifié présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse, M. Sansu et M. Serville.

Substituer aux alinéas 2 à 5 les cinquante-et-un alinéas suivants :

1° A Au début, il est ajouté un article L. 345-1 A ainsi rédigé :

« Art. L. 345-1 A. – I. - Dans chaque département est mis en place, sous l'autorité du représentant de l'État dans le département, un service intégré d'accueil et d'orientation. Il est chargé de coordonner l'ensemble des acteurs du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement pour orienter vers des réponses adaptées les personnes sans-abri ou éprouvant des difficultés particulières en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence pour accéder par leurs propres moyens à un logement.

« Pour ce faire, le service intégré d'accueil et d'orientation a pour missions, sur le territoire départemental :

« 1° D'organiser et centraliser sur le territoire départemental, l'ensemble des demandes de prise en charge des personnes sans-abri ou éprouvant des difficultés particulières en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence pour accéder par leurs propres moyens à un logement ;

« 2° De mobiliser, pour répondre à ces demandes, l'ensemble de l'offre en recensant toutes les places d'hébergement, les logements en résidences sociales ainsi que les logements des organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative ;

« 3° De veiller à la réalisation d'une évaluation sociale, médicale et psychique des personnes ou familles, de traiter équitablement leurs demandes et de leur faire des propositions d'orientation adaptées à leurs besoins transmises aux organismes susceptibles d'y satisfaire ;

« 4° De favoriser l'accès au logement ordinaire des personnes en contribuant à identifier les personnes en demande de logement, avec si besoin un accompagnement ;

« 5° De veiller à la continuité de la prise en charge et de suivre le parcours des personnes prises en charge, jusqu'à la stabilisation de leur situation ;

« 6° D'organiser la coopération et le travail partenarial entre les acteurs mentionnés au présent article ;

« 7° De contribuer à l'observation sociale en produisant des données statistiques d'activité territorialisées, de suivi et de pilotage du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement.

« II. - Une convention est conclue dans chaque département entre l'État et la personne morale chargée de la gestion du service intégré d'accueil et d'orientation. Elle comporte notamment :

« 1° Les engagements de la personne morale gérant le service intégré d'accueil et d'orientation en matière d'objectifs et d'information du représentant de l'État et de coopération avec les services intégrés d'accueil et d'orientation d'autres départements ;

« 2° Les modalités de suivi de l'activité du service ;

« 3° Les modalités de participation à la gouvernance du service des personnes prises en charge ou ayant été prises en charge dans le cadre du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement ;

« 4° Le cas échéant, les modalités d'organisation spécifiques du service eu égard aux caractéristiques et contraintes particulières propres au département ;

« 5° Les financements accordés par l'État.

« III. - Pour l'exercice de ses missions, le service intégré d'accueil et d'orientation passe des conventions avec :

« 1° Les personnes morales de droit public ou de droit privé concourant au dispositif de veille sociale prévu à l'article L. 345-2 ;

« 2° Les établissements et services mentionnés au 8° de l'article L. 312-1 ;

« 3° Les centres d'hébergement d'urgence mentionnés à l'article L. 345-2-2 ;

« 4° Les organismes conventionnés à l'aide au logement temporaire mentionnés à l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale ;

« 5° Les organismes qui exercent les activités d'intermédiation et de gestion locative sociale prévus à l'article L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation ;

« 6° Les logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 du même code accueillant les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa du présent article ;

« 7° Les résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 dudit code accueillant les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa du présent article ;

« 8° Les dispositifs spécialisés d'hébergement et d'accompagnement ;

« 9° Les bailleurs sociaux ;

« 10° Les organismes agréés mentionnés aux 1° et 2° de l'article L. 365-1 du même code ;

« 11° Les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ;

« 12° Les agences régionales de santé, les établissements de santé et les établissements médico-sociaux ;

« 13° Les services pénitentiaires d'insertion et de probation ;

« 14° Les plates-formes d'accueil et d'accompagnement des demandeurs d'asile et les services de l'État en charge du dispositif national d'asile.

« IV. - Lorsqu'elles bénéficient d'un financement de l'État, les personnes morales assurant un hébergement et les pensions de famille :

« 1^o Mettent à disposition du service intégré d'accueil et d'orientation leurs places et l'informent de toutes les places vacantes ou susceptibles de l'être ;

« 2^o Mettent en œuvre les propositions d'orientation du service intégré d'accueil et d'orientation et, si elles refusent l'admission proposée, en informent le service en justifiant les motifs retenus. Le service intégré d'accueil et d'orientation en informe également les personnes.

« Les personnes morales assurant un hébergement peuvent admettre, en urgence et de manière subsidiaire, les personnes en situation de détresse médicale, psychique et sociale sous réserve d'en informer le service intégré d'accueil et d'orientation.

« Lorsqu'ils bénéficient d'un financement de l'État, les organismes qui exercent des activités d'intermédiation et de gestion locative sociale, prévus à l'article L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation, les logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 du même code autres que les pensions de famille et les résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 dudit code accueillant les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 du présent code, autres que les pensions de famille :

« 1^o Informent le service intégré d'accueil et d'orientation des places vacantes ou susceptibles de l'être ;

« 2^o Mettent à disposition du service intégré de d'accueil et d'orientation les places qui font l'objet d'une réservation au titre du contingent préfectoral ;

« 3^o Examinent les propositions d'orientation du service intégré d'accueil et d'orientation et les mettent en œuvre selon les procédures qui leur sont propres.

« En Île-de-France, le représentant de l'État dans la région, dans le cadre d'une conférence régionale, coordonne l'action des services intégrés d'accueil et d'orientation de chaque département.

« Pour les autres régions métropolitaines, le représentant de l'État dans la région détermine les modalités de coordination des services intégrés d'accueil et d'orientation de chaque département. Cette coordination peut prendre la forme d'une conférence régionale. » ;

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

« a) Le premier alinéa est complété par les mots : « , en lien avec le service intégré d'accueil et d'orientation mentionné à l'article L. 345-1 A ».

« a bis) Après le premier alinéa, sont insérés six alinéas ainsi rédigés :

« Ce dispositif comprend un service d'appels téléphoniques pour les sans-abri dénommé " 115 " .

« En outre, il comprend selon les besoins du département, identifiés par le représentant de l'État dans le département :

« 1^o Un ou des accueils de jour ;

« 2^o Une ou des équipes mobiles chargées d'aller au contact des personnes sans abri ;

« 3^o Un ou des services d'accueil et d'orientation.

« Ces services fonctionnent de manière coordonnée avec le service mentionné à l'article L. 345 - 1 A. »

« b) Les deux derniers alinéas sont supprimés. ».

Amendement n°863 présenté par Mme Coutelle, Mme Orphé, Mme Gueugneau, Mme Olivier, Mme Romagnan, Mme Neuville, Mme Quéré, Mme Lacuey et Mme Sommaruga.

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

« 1^{o bis} Au deuxième alinéa de l'article L. 345-2-2, après le mot : « humaine, », sont insérés les mots : « et dans le respect de la confidentialité, » ; ».

Amendement n°874 présenté par Mme Coutelle, Mme Orphé, Mme Gueugneau, Mme Olivier, Mme Romagnan, Mme Neuville, Mme Quéré, Mme Lacuey et Mme Sommaruga.

À l'alinéa 7, après le mot :

« domicile »,

insérer les mots :

« , victimes de violences, notamment au sein de leur couple ou de leur famille, ».

Amendement n°879 présenté par Mme Coutelle, Mme Orphé, Mme Gueugneau, Mme Olivier, Mme Romagnan, Mme Neuville, Mme Quéré, Mme Lacuey et Mme Sommaruga.

Après l'alinéa 8, insérer l'alinéa suivant :

« 1^{o bis} D'identifier les structures spécialisées en direction d'un public donné favorisant un accueil et un suivi adapté à la situation des personnes ou familles mentionnées au premier alinéa par des structures dédiées ; ».

Amendement n°1192 présenté par Mme Maquet, M. Sirugue, Mme Orphé, M. Borgel, M. Bies, Mme Tallard, M. Hanotin, M. Pupponi, Mme Massat, Mme Delga, M. Laurent, M. Pellois, M. Potier, Mme Grelier, Mme Battistel, Mme Le Loch, Mme Sommaruga, Mme Erhel et les membres du groupe socialiste, républicain et citoyen .

Compléter l'alinéa 13 par les mots :

« et, lorsque la convention prévue au premier alinéa le prévoit, la coordination des acteurs mentionnés à l'article L. 345-2-6 ».

Amendement n°1193 présenté par Mme Maquet, M. Sirugue, Mme Orphé, M. Borgel, M. Bies, Mme Tallard, M. Hanotin, M. Pupponi, Mme Massat, Mme Delga, M. Laurent, M. Pellois, M. Potier, Mme Grelier, Mme Battistel, Mme Le Loch, Mme Sommaruga, Mme Erhel et les membres du groupe socialiste, républicain et citoyen .

I. – Après l'alinéa 24, insérer l'alinéa suivant :

« 2^{o bis} Les organismes bénéficiant de l'aide pour loger à titre temporaire des personnes défavorisées mentionnés à l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale ; ».

II. – En conséquence, compléter l'alinéa 33 par les mots :

« et les organismes bénéficiant de l'aide pour loger à titre temporaire des personnes défavorisées mentionnés à l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale ».

Amendement n°1018 présenté par Mme Auroi, Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Allain, Mme Attard, M. Baupin, Mme Bonneton, M. Cavard, M. Coronado, M. de Rugy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas.

Après l'alinéa 32, insérer les trois alinéas suivants :

« 11° Les services de l'aide sociale à l'enfance mentionnés à l'article L. 221-1 ;

« 12° Les établissements et les services relevant du dispositif national d'accueil des demandeurs d'asile ;

« 13° Les services pénitentiaires d'insertion et de probation. ».

Amendement n° 1194 présenté par Mme Maquet, M. Sirugue, Mme Orphé, M. Borgel, M. Bies, Mme Tallard, M. Hanotin, M. Pupponi, Mme Massat, Mme Delga, M. Laurent, M. Pellois, M. Potier, Mme Grelier, Mme Battistel, Mme Le Loch, Mme Sommaruga, Mme Erhel et les membres du groupe socialiste, républicain et citoyen .

À l'alinéa 35, après la seconde occurrence du mot :

« orientation »

insérer les mots :

« , conformément aux articles L. 345-1, L. 345-2-2 et L. 345-2-3 , ».

Amendement n° 905 présenté par Mme Coutelle, Mme Orphé, Mme Gueugneau, Mme Olivier, Mme Romagnan, Mme Neuville, Mme Quéré, Mme Lacuey et Mme Sommaruga.

Compléter l'alinéa 36 par la phrase suivante :

« Elles favorisent l'accès direct aux structures dédiées et sécurisées, et garantissent lorsque les situations l'obligent l'anonymat et la confidentialité de cet accueil, en particulier en cas de violences tels que les violences conjugales, les mariages forcés, la prostitution, les violences sexuelles ».

Amendement n° 1195 présenté par Mme Maquet, M. Sirugue, Mme Orphé, M. Borgel, M. Bies, Mme Tallard, M. Hanotin, M. Pupponi, Mme Massat, Mme Delga, M. Laurent, M. Pellois, M. Potier, Mme Grelier, Mme Battistel, Mme Le Loch, Mme Sommaruga, Mme Erhel et les membres du groupe socialiste, républicain et citoyen .

À l'alinéa 38, substituer aux mots :

« places vacantes »

les mots :

« logements vacants ».

Après l'article 12

Amendement n° 241 présenté par M. Apparu, M. Abad, M. Martin, M. Tetart, Mme Grosskost, M. Philippe, Mme Fort, M. Jacquat, M. Berrios, M. Hetzel, M. Solère, M. Mathis, M. Salen, M. Francina, Mme Genevard, Mme Dalloz, M. Chevrollier, Mme Pecresse, M. Daubresse et M. Poisson.

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

Le deuxième alinéa du I de l'article L. 348-2 du code de l'action sociale et des familles est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque le demandeur d'asile est débouté, l'inconditionnalité de l'accueil est réaffirmée uniquement en période de grand froid. ».

Amendement n° 1196 présenté par M. Sirugue, Mme Maquet, Mme Orphé, M. Borgel, M. Bies, Mme Tallard, M. Hanotin, M. Pupponi, Mme Massat, Mme Delga, M. Laurent, M. Pellois, M. Potier, Mme Grelier, Mme Battistel, Mme Le Loch, Mme Sommaruga, Mme Erhel et les membres du groupe socialiste, républicain et citoyen .

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

Avant le 31 décembre 2014, le Gouvernement transmet au Parlement un rapport présentant les conditions et modalités de mise en œuvre d'un statut unique pour les établissements et services de la veille sociale, de l'hébergement et de l'accompagnement.

Sous-section 2

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

Article 13

- ① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° À la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 301-3, après les mots : « de l'habitat », sont insérés, deux fois, les mots : « et de l'hébergement » ;
- ③ 2° À la fin de la seconde phrase du quatrième alinéa et à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 302-2, au second alinéa de l'article L. 302-3, à la seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 302-9, à la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 302-9-1, à la première phrase de l'article L. 302-12, à la seconde phrase du premier alinéa et à la fin du dernier alinéa de l'article L. 302-13, à la fin de l'intitulé du chapitre IV du titre VI du livre III, à la fin de la seconde phrase de l'article L. 441-10 et à la première phrase de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 443-7, après les mots : « de l'habitat », sont insérés les mots : « et de l'hébergement » ;
- ④ 3° L'article L. 364-1 est ainsi modifié :
- ⑤ a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ⑥ – après les mots : « de l'habitat », sont insérés les mots : « et de l'hébergement » ;
- ⑦ – après les mots : « d'habitat », sont insérés les mots : « et d'hébergement » ;
- ⑧ b) Le second alinéa est ainsi modifié :
- ⑨ – les mots : « , à Mayotte et à Saint Martin » sont remplacés par les mots : « et à Mayotte » ;
- ⑩ – après les mots : « de l'habitat », sont insérés, deux fois, les mots : « et de l'hébergement ».

Article 14

- ① I. – Le I de l'article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles est ainsi rédigé :
- ② « I. – Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, prévu à l'article 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement définit, de manière territorialisée, les mesures destinées à répondre aux besoins en logement et en hébergement des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement. »
- ③ II. – La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est ainsi modifiée :

- ④ 1^o Après l'article 1^{er}, il est inséré un article 1-1 ainsi rédigé :
- ⑤ « *Art. 1-1.* – Constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.
- ⑥ « Sont constitutifs d'un habitat informel les locaux ou les installations à usage d'habitation édifiés majoritairement sans droit ni titre sur le terrain d'assiette, dénués d'alimentation en eau potable ou de réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales ou de voiries ou équipements collectifs propres à en assurer la desserte, la salubrité et la sécurité dans des conditions satisfaisantes.
- ⑦ « Est en situation de précarité énergétique au titre de la présente loi une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat. » ;
- ⑧ 2^o L'intitulé du chapitre I^{er} est ainsi rédigé : « Des plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées » ;
- ⑨ 3^o Les articles 2 à 4 sont ainsi rédigés :
- ⑩ « *Art. 2.* – Les mesures destinées à permettre aux personnes et aux familles mentionnées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques, ainsi que de pouvoir bénéficier, si elles le souhaitent, d'un accompagnement correspondant à leurs besoins le temps nécessaire font l'objet, dans chaque département, d'un plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.
- ⑪ « Ce plan départemental inclut les mesures destinées à répondre aux besoins en logement et en hébergement des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement, conformément au principe d'accueil inconditionnel et aux articles L. 312-5-3, L. 345-2-2 et L. 345-2-3 du code de l'action sociale et des familles, ainsi qu'aux besoins en logement des personnes et familles hébergées dans des établissements ou services relevant du schéma d'organisation sociale et médico-sociale prévu à l'article L. 312-4 du même code. Il comprend également des mesures destinées à lutter contre la précarité énergétique.
- ⑫ « Ce plan couvre également les centres d'accueil pour demandeurs d'asile, les services d'accompagnement social et les actions d'adaptation à la vie active et d'insertion sociale et professionnelle des personnes et familles en difficulté ou en situation de détresse, ainsi que les différents dispositifs de veille sociale mentionnés à l'article L. 345-2 dudit code.
- ⑬ « En Île-de-France, une commission du comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation est chargée d'assurer la coordination des plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. Elle réunit, sous la présidence du représentant de l'État dans la région, le président du conseil régional, les représentants de l'État dans les départements et les présidents de conseils généraux.
- ⑭ « *Art. 3.* – Le plan départemental est élaboré et mis en œuvre par l'État et le département. Ils constituent à cette fin un comité responsable du plan, co-présidé par le représentant de l'État dans le département et le président du conseil général, qui en nomment conjointement les membres.
- ⑮ « Le comité responsable du plan associe à l'élaboration du plan les communes ou leurs groupements ainsi que les autres personnes morales concernées, notamment les associations dont l'un des objets est la lutte contre les exclusions, l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, les organismes qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage, des activités d'ingénierie sociale, financière et technique et des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale disposant des agréments définis aux articles L. 365-2 à L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation, les caisses d'allocations familiales, les caisses de mutualité sociale agricole, les distributeurs d'eau et les fournisseurs d'énergie, les opérateurs de services téléphoniques, les bailleurs publics ou privés, les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction et des personnes intéressées. Il peut également les associer à la mise en œuvre du plan et confier pour partie celle-ci à des instances locales, en tenant compte du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat.
- ⑯ « Le comité responsable du plan dispose de tous les éléments d'information relatifs aux demandes enregistrées dans le système national d'enregistrement prévu à l'article L. 441-2-1 du même code.
- ⑰ « Les autorités publiques compétentes et les organismes payeurs des aides personnelles au logement transmettent au comité responsable du plan les mesures de police arrêtées et les constats de non-décence effectués ainsi que l'identification des logements, installations et locaux repérés comme indignes et non décents.
- ⑱ « Le comité responsable du plan met en place un observatoire des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation, des logements considérés comme non décents à la suite d'un contrôle des organismes payeurs des aides personnelles au logement, ainsi que des terrains supportant un habitat informel et des secteurs d'habitat informel en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à Mayotte et à La Réunion, afin d'élaborer les actions de résorption correspondantes. Y figurent les noms des propriétaires.
- ⑲ « Afin de mettre en œuvre la politique de lutte contre l'habitat indigne, les comités transmettent chaque année au ministre chargé du logement et, pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion, au

ministre chargé de l'outre-mer, les données statistiques agrégées relatives au stock de locaux, installations ou logements figurant dans l'observatoire ainsi que le nombre de situations traitées au cours de l'année.

- 20 « Le comité responsable du plan émet un avis sur les accords prévus aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation.
- 21 « *Art. 4. – I.* – Le plan départemental est établi pour une durée maximale de six ans. Il est révisé selon les modalités prévues pour son élaboration.
- 22 « II. – Le plan départemental est fondé sur une évaluation des besoins des personnes mentionnées à l'article 2 de la présente loi dépourvues de logement ou mal-logées, quelle que soit la forme de leur habitat, notamment celles, énumérées aux *a* à *e* de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, au profit desquelles priorité doit être donnée pour l'attribution de logement. Il évalue également les besoins des personnes dont la difficulté d'accès ou de maintien dans un logement provient de difficultés financières ou du cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale. Il prend également en compte les besoins des personnes victimes de violences au sein de leur couple ou de leur famille, menacées de mariages forcé ou contraintes de quitter leur logement après des menaces de violence ou des violences effectivement subies. Ces situations sont prises en compte sans que la circonstance que les personnes concernées bénéficient d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple ou qu'elles en soient propriétaires puisse y faire obstacle.
- 23 « Cette évaluation est territorialisée et tient notamment compte du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat.
- 24 « Sont en outre identifiés, en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à Mayotte et à La Réunion, les terrains supportant un habitat informel et les secteurs d'habitat informel.
- 25 « III. – Le plan établit les priorités au niveau départemental, d'une part, en incluant les personnes reconnues prioritaires en application des I et II de l'article L. 441-2-3-1 et du II de l'article L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation et, d'autre part, en tenant compte des critères mentionnés à l'article L. 441-1 du même code.
- 26 « IV. – Le plan fixe, de manière territorialisée, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des bassins d'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles concernées par le plan la mise à disposition durable d'un logement et pour garantir la mixité sociale des villes et des quartiers, ainsi que les objectifs à atteindre en matière d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile. À cette fin, il définit les mesures adaptées concernant :
- 27 « 1^o Le suivi des demandes de logement des personnes et familles concernées par le plan ;
- 28 « 2^o La création ou la mobilisation d'une offre adaptée de logement et d'hébergement ;
- 29 « 3^o Les principes propres à améliorer la coordination des attributions prioritaires de logements ;
- 30 « 4^o La prévention des expulsions locatives, ainsi que les actions d'enquête, de diagnostic et d'accompagnement social correspondantes ;
- 31 « 5^o La contribution des fonds de solidarité pour le logement à la réalisation des objectifs du plan ;
- 32 « 6^o La résorption des logements indignes, des logements non décents, des locaux impropres à l'habitation et, s'il y a lieu, des terrains supportant un habitat informel et des secteurs d'habitat informel ;
- 33 « 7^o La mobilisation de logements dans le parc privé, selon des modalités concertées et cohérentes, comprenant notamment le recours aux actions d'intermédiation locative ;
- 34 « 8^o Les objectifs de développement ou d'évolution de l'offre existante d'hébergement ou de logement relevant du secteur de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement vers l'insertion et le logement ;
- 35 « 9^o L'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement et de diagnostics sociaux, ainsi que les modalités de répartition, entre les partenaires du plan, de leur réalisation et de leur financement. Il précise également le cadre de la coopération et de la coordination entre ces partenaires. » ;
- 36 4^o Après l'article 4, sont insérés des articles 4-1 et 4-2 ainsi rédigés :
- 37 « *Art. 4-1.* – Le plan départemental est adopté conjointement par le président du conseil général et le représentant de l'État dans le département, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement et, dans les départements d'outre-mer, des conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement prévus à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que du conseil départemental d'insertion. Il est rendu public.
- 38 « Les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, auxquels le représentant de l'État dans le département et le maire délèguent leurs pouvoirs de police dans les conditions prévues à l'article L. 301-5-1-1 du code de la construction et de l'habitation, sont chargés de la coordination des mesures mentionnées au 6^o du IV de l'article 4 de la présente loi, pour les territoires qui les concernent.
- 39 « *Art. 4-2.* – Le président du conseil général présente annuellement au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées le bilan d'activité du fonds de solidarité pour le logement ainsi que la contribution des services sociaux du conseil général à l'accompagnement social lié au logement, aux enquêtes sociales et aux diagnostics sociaux. »
- 40 III. – Le premier plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées entre en vigueur à la date à laquelle prend fin le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées en cours à la date de publication de la présente loi ou, si elle est plus proche, celle à laquelle

prend fin le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile et, au plus tard, à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi.

Amendement n° 901 présenté par M. Pupponi.

Rédiger ainsi le début de la première phrase de l'alinéa 11 :

« Ce plan départemental inclut les mesures complémentaires destinées à répondre aux besoins en hébergement des personnes et familles mentionnées à l'article 1^{er} dont les personnes relevant du dispositif d'accueil, hébergement et d'insertion, conformément au principe d'accueil inconditionnel et aux articles L. 312-5-3, L. 345-2-2 et L. 345-2-3 du code de l'action sociale et des familles, ainsi qu'aux besoins des personnes et familles hébergées... (*le reste sans changement*) ».

Amendement n° 1091 présenté par M. Goldberg.

Au début de la première phrase de l'alinéa 13, supprimer les mots :

« En Île-de-France, ».

Amendement n° 1337 présenté par M. Goldberg.

Compléter la première phrase de l'alinéa 13 par les mots :

« ainsi que leur évaluation, y compris à mi-parcours ».

Amendement n° 1338 présenté par M. Goldberg.

Rédiger ainsi la seconde phrase de l'alinéa 13 :

« Sa composition est fixée par décret en Conseil d'État. ».

Amendement n° 1090 présenté par M. Goldberg.

À la première phrase de l'alinéa 18, après la dernière occurrence du mot :

« informel »,

insérer les mots :

« , notamment ».

Amendement n° 734 présenté par M. Letchimy, Mme Orphé et Mme Bareigts.

Compléter la seconde phrase de l'alinéa 18 par les mots :

« sauf pour les situations d'habitat informel ».

Amendement n° 902 présenté par M. Pupponi.

Rédiger ainsi l'alinéa 25 :

« III. – Le plan établit les priorités au niveau départemental à accorder aux personnes et familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement, ou exposées à des situations d'habitat indigne, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés, en incluant les personnes reconnues prioritaires en application des dispositions des I et II de l'article L. 441-2-3-1 et des dispositions du II de l'article L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation et en tenant compte des critères mentionnés à l'article L. 441-1 du même code. »

Amendement n° 735 présenté par M. Letchimy, Mme Orphé et Mme Bareigts.

Rédiger ainsi le début de l'alinéa 32 :

« 6° Le repérage et la résorption... (*le reste sans changement*). ».

Amendement n° 1089 présenté par M. Goldberg.

Compléter l'alinéa 32 par les mots :

« , ainsi que les actions de diagnostic, d'accompagnement social, d'hébergement temporaire ou de relogement adapté correspondantes ».

Amendement n° 580 présenté par M. Goldberg.

Après l'alinéa 35, insérer l'alinéa suivant :

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

Amendement n° 345 présenté par M. Berrios, M. Foulon, M. Hetzel, M. Solère et Mme Genevard.

Après l'alinéa 38, insérer l'alinéa suivant :

« Tout transfert de compétences au président de l'établissement public de coopération intercommunale entraîne *ipso facto* un transfert de charges à proportion et de responsabilités dans l'atteinte des objectifs fixés par la loi en matière de logement. ».

Après l'article 14

Amendement n° 119 présenté par M. Tetart.

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

À la première phrase du cinquième alinéa de l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, les mots : « notamment parce qu'elles sont sans domicile » sont remplacés par les mots : « à l'exception des personnes accueillies dans les centres d'hébergement et de réinsertion sociale et les centres de demandeurs d'asile visés respectivement aux 8° et 13° du I de l'article L. 312-1. ».

Article 15

- ① La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée est ainsi modifiée :
- ② 1° À la fin du dernier alinéa de l'article 5, la référence : « 4 » est remplacée par la référence : « 3 » ;
- ③ 2° L'article 6 est ainsi modifié :
- ④ a) Le troisième alinéa est ainsi rédigé :
- ⑤ « Le fonds de solidarité pour le logement, dans les conditions définies par son règlement intérieur, accorde notamment des aides au titre des dettes de loyer et de facture d'énergie, d'eau et de téléphone, y compris dans le cadre de l'accès à un nouveau logement. » ;
- ⑥ b) Après la première phrase du septième alinéa, est insérée une phrase ainsi rédigée :
- ⑦ « Ces mesures comprennent notamment l'accompagnement des ménages dans la recherche d'un logement et les diagnostics sociaux concernant les ménages menacés d'expulsion. » ;
- ⑧ c) Au début du huitième alinéa, les mots : « Ces aides » sont remplacés par les mots : « Les aides du fonds de solidarité » ;
- ⑨ d) Au neuvième alinéa, la référence : « article 4 » est remplacée par la référence : « article 3 » ;

- ⑩ e) À la première phrase du dernier alinéa, les mots : « peut également accorder une aide destinée à financer les » sont remplacés par les mots : « , dans les conditions définies par son règlement intérieur, accorde également une aide destinée à financer tout ou partie des » ;
- ⑪ 3^o Au premier alinéa de l'article 6-1, les mots : « définies à l'article 4 » sont remplacés par les mots : « définies au III de l'article 4 » et les mots : « logement des personnes défavorisées visé à l'article 4 » sont remplacés par les mots : « logement et l'hébergement des personnes défavorisées prévu à l'article 3 » ;
- ⑫ 4^o À la seconde phrase du premier alinéa de l'article 6-2, les mots : « la commission mentionnée à l'article L. 351-14 du code de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, par toute instance du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées » ;
- ⑬ 5^o Au dernier alinéa de l'article 6-3, la référence : « premier alinéa » est remplacée par la référence : « deuxième alinéa ».

Article 15 bis (nouveau)

- ① Le troisième alinéa de l'article 6 de la même loi est complété par deux phrases ainsi rédigées :
- ② « Le fonds de solidarité pour le logement fait connaître son rapport annuel d'activité au ministre chargé du logement. Ce rapport annuel d'activité fait l'objet d'une présentation et d'un débat au comité régional de l'habitat et de l'hébergement, insistant notamment sur ses bonnes pratiques transposables à d'autres territoires. »

Article 16

- ① I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1^o Au quatrième alinéa de l'article L. 302-1, au deuxième alinéa et à la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 441-1-2 et à la seconde phrase du quatrième alinéa du II, à la première phrase du V et à la seconde phrase du dernier alinéa du VII de l'article L. 441-2-3, les mots : « pour le logement » sont remplacés par les mots : « pour le logement et l'hébergement » ;
- ③ 2^o À la seconde phrase du cinquième alinéa de l'article L. 302-1, la référence : « du troisième alinéa de l'article 4 » est remplacée par la référence : « de l'article 1-1 » ;
- ④ 3^o Au troisième alinéa de l'article L. 441-1-1 et au deuxième alinéa de l'article L. 441-1-2, la référence : « au deuxième alinéa de l'article 4 » est remplacée par la référence : « à l'article 4 » ;
- ⑤ 4^o Au dernier alinéa du VII de l'article L. 441-2-3, la référence : « quinzième alinéa de l'article 4 » est remplacée par la référence : « cinquième alinéa de l'article 3 ».

- ⑥ II. – À la deuxième phrase du premier alinéa du I de l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale et à la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 261-5 du code de l'action sociale et des familles, la référence : « au deuxième alinéa de l'article 4 » est remplacée par la référence : « à l'article 4 ».
- ⑦ III. – À l'article L. 124 B du livre des procédures fiscales, la référence : « par l'article 4 » est remplacée par la référence : « à l'article 3 ».
- ⑧ IV. – Au premier alinéa du I de l'article 9 de la loi n^o 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer, la référence : « au deuxième alinéa du g de l'article 4 » est remplacée par la référence : « à l'article 1-1 ».

Article 16 bis (nouveau)

- ① L'article L. 121-4 du code de l'action sociale et des familles est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Dans le cas de l'hébergement de publics relevant de l'aide sociale à l'enfance et lorsque le règlement départemental d'aide sociale prévoit une participation de ces publics au coût de l'hébergement, la créance à l'égard de ces publics peut être remise ou réduite par le président du conseil général en cas de précarité de la situation du débiteur, sauf si cette créance résulte d'une manœuvre frauduleuse. »

Après l'article 16 bis

Amendement n^o 1197 présenté par M. Pupponi, M. Borgel, Mme Maquet, M. Bies, Mme Tallard, M. Hanotin, Mme Massat, Mme Delga, M. Laurent, M. Pellois, Mme Grelier, Mme Battistel, Mme Le Loch, Mme Sommaruga, Mme Erhel et les membres du groupe socialiste, républicain et citoyen.

Après l'article 16 bis, insérer l'article suivant :

Après l'article L. 131-4 du code de l'action sociale et des familles, il est inséré un article L. 131-4-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 131-4-1.- Lorsqu'une personne ou une famille est admise au bénéfice de l'aide sociale et fait l'objet d'une mesure d'hébergement par décision du président du conseil départemental ou du centre communal ou intercommunal d'action sociale, dans un hôtel loué à cet effet et hors de ce département ou du territoire de compétence de ce centre, la commune d'accueil en est informée préalablement au changement de domiciliation par le conseil départemental ou le centre d'origine et reçoit de celui-ci, tout document ou information sur la personne ou la famille concernée nécessaire à sa prise en charge.

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

Article 16 ter (nouveau)

La première phrase du premier alinéa du III de l'article L. 1611-7 du code général des collectivités territoriales est complétée par les mots : « ainsi que le recouvrement des recettes et le paiement des dépenses relatives à l'hébergement des publics dans le cadre de l'aide sociale à l'enfance ».

*Sous-section 3**Développer la participation des personnes accueillies ou accompagnées***Article 17**

- ① Le code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié :
- ② 1° Après l'article L. 115-2, il est inséré un article L. 115-2-1 ainsi rédigé :
- ③ « *Art. L. 115-2-1.* – La définition, le suivi et l'évaluation du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile sont réalisés selon des modalités qui assurent une participation des personnes prises en charge par le dispositif ou l'ayant été.
- ④ « Les instances de concertation permettant d'assurer cette participation ainsi que leurs modalités d'organisation sont précisées par décret. » ;
- ⑤ 2° L'article L. 311-6 est ainsi modifié :
- ⑥ a) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑦ « Le présent article s'applique également aux établissements et services assurant l'accueil, l'évaluation, le soutien, l'hébergement et l'accompagnement des personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 et ne relevant pas du régime du 8° du I de l'article L. 312-1. »
- ⑧ b) (*nouveau*) Au début du second alinéa, le mot : « Ce » est remplacé par le mot : « Le ».

Section 2

Améliorer les dispositifs relatifs au droit au logement opposable

Avant l'article 18**Amendement n° 899** présenté par M. Pupponi.

Avant l'article 18, insérer l'article suivant :

L'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La moitié des attributions, réparties programme par programme, de logements pour lesquels la commune dispose de droits de réservation, est réservée aux demandeurs désignés comme prioritaires et auxquels un logement doit être attribué en urgence en application de l'article L. 441-2-3. »

Article 18

- ① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Le II de l'article L. 441-2-3 est ainsi modifié :
- ③ aa) (*nouveau*) Le sixième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

- ④ « Elle peut préconiser que soit proposé au demandeur un logement appartenant aux organismes définis à l'article L. 411-2 loué à une personne morale aux fins d'être sous-loué à titre transitoire dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 442-8-3. » ;
- ⑤ a) La première phrase du huitième alinéa est ainsi modifiée :
- ⑥ – après le mot : « également », sont insérés les mots : « , par décision motivée »,
- ⑦ – sont ajoutés les mots : « ou un logement appartenant aux organismes définis à l'article L. 411-2 loué à une personne morale aux fins d'être sous-loué à titre transitoire dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 442-8-3 » ;
- ⑧ b) Le dixième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑨ « En cas de refus de l'organisme de signer un bail à son nom avec un sous-locataire occupant le logement dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 442-8-3 au terme de la période transitoire, le représentant de l'État dans le département, après avoir recueilli les observations du bailleur, peut procéder à l'attribution du logement à l'occupant qui devient locataire en titre, en lieu et place de la personne morale locataire. » ;
- ⑩ 2° Le quatrième alinéa de l'article L. 442-8-2 est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑪ « L'offre de logement définitif peut consister en l'attribution du logement occupé au sous locataire aux fins de signature d'un bail à son nom. » ;
- ⑫ 3° L'article L. 442-8-3 est ainsi rédigé :
- ⑬ « *Art. L. 442-8-3.* – Lorsque des logements appartenant à l'organisme défini à l'article L. 411-2 sont loués à une personne morale aux fins d'être sous-loués à titre transitoire aux personnes reconnues prioritaires et auxquelles un logement doit être attribué en urgence en application de l'article L. 441-2-3 ou aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, une convention annexée au contrat de sous-location est conclue entre l'organisme défini à l'article L. 411-2, la personne morale locataire et le sous-locataire.
- ⑭ « Cette convention règle les conditions dans lesquelles le sous-locataire peut conclure un bail avec l'organisme défini à l'article L. 411-2, dans le respect des obligations locatives définies à l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et des dispositions de l'article R. 441-1.
- ⑮ « Elle prévoit également l'organisation d'un examen périodique contradictoire de la situation du sous-locataire afin d'évaluer sa capacité à assumer les obligations résultant d'un bail à son nom, selon des modalités déterminées par décret. Deux mois avant l'échéance de cette période d'examen, dont la durée est fixée dans la convention, l'organisme défini à l'article L. 411-2 indique au

représentant de l'État dans le département où est situé le logement s'il proposera un bail au sous-locataire et, dans la négative, les motifs de cette décision. »

Amendement n° 898 présenté par M. Pupponi.

Après l'alinéa 4, insérer l'alinéa suivant :

« *ab*) Après la première phrase du septième alinéa, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Le représentant de l'État dans le département tient compte, dans des conditions fixées par décret, de la situation des zones urbaines sensibles pour la définition de ce périmètre. » »

Amendement n° 900 présenté par M. Pupponi.

Après l'alinéa 4, insérer l'alinéa suivant :

« *ab*) Le septième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence pris en application de l'article L. 302-9-1, cette attribution s'impute en priorité sur les droits à réservation de la commune dans les conditions prévues au même article. » »

Amendement n° 311 présenté par Mme Maquet.

Après l'alinéa 9, insérer les deux alinéas suivants :

« 1^o *bis* Après le IV *ter* du même article, est inséré un IV *quater* ainsi rédigé :

« IV *quater*. – Aucune attribution de logement en application du présent article ne peut être réalisée dans les immeubles apérialisés à plus de 60 %. ».

Amendement n° 160 présenté par Mme Guittet.

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

« 1^o *bis* Le II de l'article L. 442-3 est abrogé. ».

Article 19

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

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

Article 20

① Le IV du même article L. 441-2-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

② « Lorsque la commission de médiation, saisie d'une demande d'hébergement ou de logement dans un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale dans les conditions prévues au III, estime qu'un tel accueil n'est pas adapté et qu'une offre de logement doit être faite, elle peut, si le demandeur remplit les conditions fixées aux deux premiers alinéas du II, le désigner comme prioritaire pour l'attribution d'un logement en urgence et transmettre au représentant de l'État dans le département cette demande aux fins de logement, dans le délai fixé au cinquième alinéa du II. »

Article 20 bis (nouveau)

① Le I du même article L. 441-2-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

② « Un représentant de la personne morale gérant le service intégré d'accueil et d'orientation dans le département peut assister à la commission à titre consultatif. »

Amendement n° 1265 présenté par M. Jean-Christophe Lagarde, M. de Courson, M. Favennec, M. Folliot, M. Fritch, M. Gomes, M. Meyer Habib, M. Hillmeyer, M. Jégo, Mme Sonia Lagarde, M. Maurice Leroy, M. Morin, M. Pancher, M. Reynier, M. Richard, M. Salles, M. Sauvadet, M. Tahuaitu, M. Tuaiva, M. Vercamer, M. Philippe Vigier et M. Villain.

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

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

Section 3

Simplifier les règles de domiciliation

Article 21

① I. – Le code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié :

② 1^o Après la seconde occurrence du mot : « domicile », la fin de l'article L. 252-2 est ainsi rédigée : « dans les conditions prévues au chapitre IV du titre VI du présent livre II. » ;

③ 2^o Le premier alinéa de l'article L. 264-1 est ainsi modifié :

④ *a*) Les mots : « à l'exception de l'aide médicale de l'État mentionnée à l'article L. 251-1 » sont remplacés par les mots : « à l'exercice des droits civils, à l'admission

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

- ⑤ *b)* Le mot : « juridique » est remplacé par le mot : « juridictionnelle » ;
- ⑥ 3^o Le dernier alinéa de l'article L. 264-2 est complété par les mots : « , à moins qu'elle sollicite l'aide médicale de l'État mentionnée à l'article L. 251-1 du présent code ou son admission au séjour au titre de l'asile en application de l'article L. 741-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile ou l'aide juridictionnelle en application des troisième ou quatrième alinéas de l'article 3 de la loi n^o 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique » ;
- ⑦ 4^o L'article L. 264-10 est ainsi rédigé :
- ⑧ « *Art. L. 264-10.* – Les conditions d'application du présent chapitre sont déterminées par décret, à l'exception de celles relatives à la domiciliation des personnes qui sollicitent leur admission au séjour au titre de l'asile en application de l'article L. 741-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile ainsi que celles prévues à l'article L. 264-4, qui sont déterminées par décret en Conseil d'État. »
- ⑨ II. – Après le premier alinéa de l'article 102 du code civil, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑩ « Le lieu d'exercice des droits civils d'une personne sans domicile stable est celui où elle a fait élection de domicile dans les conditions prévues à l'article L. 264-1 du code de l'action sociale et des familles. »

CHAPITRE VI

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

Article 22

- ① Au début du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est ajouté un titre préliminaire ainsi rédigé :
- ② « TITRE PRÉLIMINAIRE
- ③ « LES SOCIÉTÉS D'HABITAT PARTICIPATIF
- ④ « *Art. L. 200-1.* – L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis.
- ⑤ « En partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé et dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local, l'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposi-

tion de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants.

- ⑥ « *Art. L. 200-2 (nouveau).* – Sans préjudice des autres formes juridiques prévues par la loi, les sociétés d'habitat participatif peuvent se constituer sous la forme de coopératives d'habitants ou de sociétés d'autopromotion définies aux chapitres I^{er} et II du présent titre.
- ⑦ « *Art. L. 200-3 (nouveau).* – Les personnes souhaitant s'engager dans cette démarche peuvent s'associer en sociétés d'habitat participatif, sous réserve, lorsqu'elles se constituent sous la forme de coopératives d'habitants ou de sociétés d'autopromotion, que les éventuelles personnes morales qui y adhèrent ne détiennent pas plus de 30 % du capital social ou des droits de vote.
- ⑧ « *Art. L. 200-4 (nouveau).* – Par dérogation aux articles L. 201-2 et L. 202-2, lorsqu'un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 ou un organisme agréé mentionné aux articles L. 365-2 à L. 365-4 est admis comme associé d'une société d'habitat participatif, il lui est attribué en jouissance ou en propriété un nombre de logements fixé à proportion de sa participation dans le capital de la société.
- ⑨ « *Art. L. 200-5 (nouveau).* – Par dérogation à l'article 1857 du code civil, les associés des sociétés régies par le présent titre et constituées sous la forme de société civile ne répondent des dettes sociales à l'égard des tiers qu'à concurrence de leurs apports.
- ⑩ « *Art. L. 200-6 (nouveau).* – La décision régulièrement prise par toute société d'habitat participatif, quelle qu'en soit la forme, de modifier ses statuts pour les adapter au présent titre n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.
- ⑪ « *Art. L. 200-7 (nouveau).* – Chaque société d'habitat participatif doit limiter son objet à des opérations de construction ou de gestion comprises dans un même programme, comportant une ou plusieurs tranches, d'un même ensemble immobilier.
- ⑫ « *Art. L. 200-8 (nouveau).* – Avant tout commencement de travaux de construction, l'assemblée générale de toute société régie par le présent titre ayant pour objet la construction d'un immeuble doit en approuver les conditions techniques et financières d'exécution et fixer les bases selon lesquelles les différents éléments composant le prix de revient global sont répartis entre les locaux à édifier, afin de déterminer le prix de chacun d'eux. Chaque société doit également justifier, avant tout commencement de travaux de construction, d'une garantie financière d'achèvement de l'immeuble définie par décret en Conseil d'État.
- ⑬ « *Art. L. 200-9.* – Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent titre.
- ⑭ « CHAPITRE I^{ER}
- ⑮ « LES COOPÉRATIVES D'HABITANTS
- ⑯ « *Art. L. 201-1.* – Les sociétés coopératives d'habitants sont des sociétés à capital variable régies, sous réserve des dispositions du présent chapitre, par le

chapitre I^{er} du titre III du livre II du code de commerce et par les titres I^{er}, II, II *ter*, III et IV de la loi n^o 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération. Elles peuvent être valablement constituées sous les différentes formes prévues par la loi.

- 17 « Art. L. 201-2. – Elles ont pour objet de fournir à leurs associés personnes physiques la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective dans les conditions prévues au présent article. Pour cela elles peuvent :
- 18 « 1^o Acquérir un ou plusieurs terrains ou des droits réels permettant de construire ;
- 19 « 2^o Construire ou acquérir des immeubles à usage principal d'habitation destinés à leurs associés ;
- 20 « 3^o Attribuer la jouissance de ces logements à leurs associés personnes physiques au moyen du contrat coopératif mentionné à l'article L. 201-8 ;
- 21 « 4^o Gérer, entretenir et améliorer les immeubles mentionnés au 2^o ;
- 22 « 5^o Entretenir et animer des lieux de vie collective ;
- 23 « 6^o Offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés.
- 24 « Un décret en Conseil d'État détermine les conditions dans lesquelles il peut être dérogé à l'obligation d'établir sa résidence principale dans l'immeuble de la société coopérative régie par l'article L. 201-1.
- 25 « Art. L. 201-3. – Les statuts peuvent prévoir que la coopérative d'habitants admette des tiers non associés à bénéficier des services mentionnés au 6^o de l'article L. 201-2, selon des conditions fixées par décret en Conseil d'État. Ces opérations font l'objet d'une comptabilité spéciale permettant de connaître le résultat de cette activité.
- 26 « Le chiffre d'affaires correspondant ne peut excéder un pourcentage du capital social ou du chiffre d'affaires de la société, déterminé par décret en Conseil d'État.
- 27 « Art. L. 201-4. – Les statuts prévoient que les parts sociales ne peuvent être cédées ou remboursées avant l'attribution en jouissance des logements. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions permettant de déroger à ce délai.
- 28 « Art. L. 201-5. – I. – Le prix maximal de cession des parts sociales des sociétés coopératives est limité au montant nominal de ces parts sociales, augmenté d'une majoration qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, est notamment indexée sur le taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret A. Toute modification de cette clause nécessite une décision à l'unanimité des associés.
- 29 « Toute cession de parts sociales intervenue en violation d'une telle clause est nulle.
- 30 « Un associé coopérateur peut se retirer de la société après autorisation de l'assemblée générale des associés.
- 31 « Toutefois, si l'associé cédant ses parts ou se retirant présente un nouvel associé, cette autorisation ne peut être refusée que pour un motif sérieux et légitime. L'assemblée générale n'est pas tenue d'accepter comme associé la personne proposée par l'associé cédant ses parts ou se retirant et peut accepter le retrait ou la cession en agréant une autre personne, sans avoir à motiver sa décision. En cas de refus injustifié, le retrait ou la cession peut être autorisé par le juge saisi dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus.
- 32 « II. – Le prix maximal de remboursement des parts sociales des sociétés coopératives, en cas de retrait, est limité au montant nominal de ces parts sociales, augmenté d'une majoration qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, est notamment indexée sur le taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret A. Ce montant ne peut excéder le prix maximal de cession des parts sociales défini au premier alinéa du I du présent article.
- 33 « III. – L'exclusion d'un associé ne peut être prononcée par l'assemblée générale que pour un motif sérieux et légitime. Le prix maximal de remboursement des parts sociales de l'associé exclu est limitée au montant nominal de ces parts sociales, augmenté d'une majoration, qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, est indexée sur le taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret A. L'associé exclu dispose d'un recours devant le juge saisi dans le délai d'un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision.
- 34 « IV. – L'associé démissionnaire, exclu ou qui cède ses parts sociales ne supporte pas la quote-part des pertes afférentes aux amortissements de l'ensemble immobilier.
- 35 « Les sommes versées par l'associé démissionnaire ou l'associé exclu au titre de la libération de ses parts sociales sont remboursées à cet associé, après déduction des charges et frais occasionnés à la société par la démission ou l'exclusion de l'associé. L'appréciation du montant de ces charges et frais peut faire l'objet d'une évaluation forfaitaire faite par les statuts dans les limites fixées par décret en Conseil d'État.
- 36 « Art. L. 201-6. – La société coopérative d'habitants constitue des provisions pour gros travaux d'entretien et de réparation, pour vacance des logements et pour impayés de la redevance, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État.
- 37 « Art. L. 201-7. – Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun. Un règlement est adopté par l'assemblée générale des associés avant toute entrée dans les lieux et prévoit notamment les modalités de répartition de ces charges entre les associés. Ce règlement est annexé au contrat coopératif prévu à l'article L. 201-8.
- 38 « Art. L. 201-8. – Un contrat coopératif est conclu entre la société coopérative d'habitants et chaque associé coopérateur avant l'entrée en jouissance de ce dernier. Ce contrat confère à l'associé coopérateur un droit de jouissance sur un logement et mentionne, notamment :
- 39 « 1^o La désignation et la description du logement dont l'associé coopérateur a la jouissance et des espaces destinés à un usage commun des associés coopérateurs ;

- 40 « 2° Les modalités d'utilisation des espaces mentionnés au 1° ;
- 41 « 3° La date d'entrée en jouissance ;
- 42 « 4° L'absence de maintien de plein droit dans les lieux prévue à l'article L. 201-9 ;
- 43 « 5° Une estimation du montant de la quote-part des charges mentionnées à l'article L. 201-7 que l'associé coopérateur doit acquitter pour la première année d'exécution du contrat ;
- 44 « 6° Le montant de la redevance mise à la charge de l'associé coopérateur, sa périodicité et, le cas échéant, ses modalités de révision. Le contrat coopératif précise à ce titre :
- 45 « a) La valeur de la partie de la redevance correspondant à la jouissance du logement, appelée fraction locative ;
- 46 « b) La valeur de la partie de la redevance correspondant à l'acquisition de parts sociales, appelée fraction acquisitive.
- 47 « *Art. L. 201-9. – I. –* En cas de décès d'un associé coopérateur, ses héritiers ou légataires disposent d'un délai de deux ans pour signer un contrat coopératif.
- 48 « II. – La perte de la qualité d'associé coopérateur pour quelque cause que ce soit entraîne la cessation du contrat coopératif mentionné à l'article L. 201-8 et emporte de plein droit la perte du droit de jouissance.
- 49 « *Art. L. 201-10. –* La société coopérative d'habitants fait procéder périodiquement, sous le nom de révision coopérative, à l'examen de sa situation technique et financière et de sa gestion, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État.
- 50 « *Art. L. 201-11. –* Par dérogation à l'article 19 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 précitée, en cas de dissolution, l'actif net subsistant après extinction du passif et remboursement du capital effectivement versé sous réserve de l'application des articles 16 et 18 de la même loi, est dévolu par décision de l'assemblée générale à d'autres coopératives d'habitants régies par le présent code ou à une union les fédérant ou à tout organisme d'intérêt général destiné à aider à leur financement initial ou à garantir l'achèvement de la production de logement.
- 51 « *Art. L. 201-12. –* Les deux derniers alinéas de l'article 16, l'article 17 et le deuxième alinéa de l'article 18 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 précitée ne sont pas applicables aux sociétés régies par le présent chapitre.
- 52 « CHAPITRE II
- 53 « LES SOCIÉTÉS D'AUTOPROMOTION
- 54 « *Art. L. 202-1. –* Les sociétés d'autopromotion sont des sociétés à capital variable régies, sous réserve des dispositions du présent chapitre, par le chapitre I^{er} du titre III du livre II du code de commerce. Elles peuvent être valablement constituées sous les différentes formes prévues par la loi.
- 55 « *Art. L. 202-2. –* Elles ont pour objet d'attribuer aux associés personnes physiques la propriété ou la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et d'entretenir et animer les lieux de vie collective qui y sont attachés. Pour cela elles peuvent :
- 56 « 1° Acquérir un ou plusieurs terrains ou des droits réels permettant de construire ;
- 57 « 2° Acquérir ou construire des immeubles à usage d'habitation en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à titre de résidence principale ;
- 58 « 3° Gérer, entretenir et améliorer les immeubles leur appartenant ainsi que les lieux de vie collective qu'ils comportent.
- 59 « Dès la constitution de la société, les statuts optent pour l'attribution des logements en jouissance ou en propriété.
- 60 « Un décret en Conseil d'État détermine les conditions dans lesquelles il peut être dérogé à l'obligation d'établir sa résidence principale dans l'immeuble de la société régie par l'article L. 202-1.
- 61 « *Art. L. 202-3. –* Un état descriptif de division annexé aux statuts délimite les lots et diverses parties de l'immeuble en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif. S'il y a lieu, il fixe la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot. Les statuts divisent les droits composant le capital social en groupes et affectent à chacun d'eux l'un des lots définis par l'état descriptif de division pour être attribué au titulaire du groupe considéré.
- 62 « En cas d'attribution en propriété, un règlement précise la destination des parties réservées à l'usage privatif des associés et, s'il y a lieu, celle des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux.
- 63 « Si l'attribution en propriété d'une ou plusieurs fractions de l'immeuble emporte l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le règlement est établi en conformité avec cette loi et est annexé aux statuts de la société.
- 64 « En cas d'attribution en jouissance, un règlement en jouissance délimite les diverses parties de l'immeuble, en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif. Il précise la destination des parties destinées à un usage privatif et, s'il y a lieu, celle des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux. Ce règlement en jouissance est annexé aux statuts.
- 65 « L'état descriptif de division, les règlements mentionnés au présent article et les dispositions corrélatives des statuts sont adoptés avant tout commencement des travaux de construction.
- 66 « *Art. L. 202-4. –* Les associés sont tenus de répondre aux appels de fonds nécessités par la construction de l'immeuble, en proportion de leurs droits dans le capital.

- 67 « *Art. L. 202-5.* – L'associé qui ne satisfait pas aux obligations auxquelles il est tenu envers la société en vertu de l'article L. 202-4 ne peut prétendre ni à entrer en jouissance de la fraction de l'immeuble à laquelle il a vocation, ni à se maintenir dans cette jouissance, ni à obtenir l'attribution en propriété de ladite fraction.
- 68 « Les droits sociaux appartenant à l'associé défaillant peuvent, un mois après une sommation de payer restée sans effet, être mis en vente publique, sur autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers des droits sociaux et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts ou actions détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.
- 69 « La mise en vente publique est notifiée à l'associé défaillant et publiée dans un des journaux d'annonces légales du lieu du siège social. Si l'associé est titulaire de plusieurs groupes de droits sociaux donnant vocation à des parties différentes de l'immeuble, chacun de ces groupes peut être mis en vente séparément.
- 70 « La vente a lieu pour le compte et aux risques de l'associé défaillant, qui est tenu, vis-à-vis de la société, des appels de fonds mis en recouvrement antérieurement à la vente. Les sommes produites par l'adjudication sont affectées par privilège au paiement des sommes dont cet associé est redevable à la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant. Si des nantissements ont été constitués sur les parts ou actions vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société, ni à l'adjudicataire des droits sociaux.
- 71 « *Art. L. 202-6.* – Les droits des associés dans le capital social doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l'ensemble, telles que lesdites valeurs résultent de la consistance, de la superficie, de la situation et des possibilités d'utilisation des biens appréciées au jour de l'affectation à des groupes de droits sociaux déterminés.
- 72 « *Art. L. 202-7.* – Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, en fonction de l'utilité relative que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot mentionné à l'article L. 202-3.
- 73 « Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et des espaces communs, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots. Ces valeurs résultent de la consistance, de la superficie et de la situation des lots.
- 74 « Le règlement de copropriété ou le règlement en jouissance prévus à l'article L. 202-3 fixe la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges ; à défaut, il indique les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de charges.
- 75 « L'article L. 202-5 est applicable à l'exécution par les associés des obligations dont ils sont tenus envers la société en application du présent article.
- 76 « Un associé peut demander au juge la révision, pour l'avenir, de la répartition des charges visées au présent article si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart ou si la part correspondant à un autre lot est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme au premier alinéa du présent article. Si l'action est reconnue fondée, le juge procède à la nouvelle répartition.
- 77 « Pour les décisions concernant la gestion ou l'entretien de l'immeuble, les associés votent en disposant d'un nombre de voix proportionnel à leur participation dans les dépenses qu'entraînera l'exécution de la décision, nonobstant toute disposition contraire. En outre, lorsque le règlement de copropriété ou en jouissance prévu à l'article L. 202-3 met à la charge de certains associés seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls ces associés prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote en disposant d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.
- 78 « *Art. L. 202-8.* – Chaque associé dispose d'un nombre de voix qui est ainsi déterminé dans les statuts :
- 79 « 1^o Soit chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il détient dans le capital social ;
- 80 « 2^o Soit chaque associé dispose d'une voix.
- 81 « *Art. L. 202-9.* – I. – Lorsque les statuts de la société prévoient des attributions en jouissance, nonobstant toute clause contraire des statuts, un associé peut se retirer d'une société d'autopromotion après autorisation de l'assemblée générale des associés.
- 82 « Toutefois, si l'associé démissionnaire présente un nouvel associé solvable et acceptant, cette autorisation ne peut être refusée que pour un motif sérieux et légitime. L'assemblée générale n'est pas tenue d'accepter comme associé la personne proposée par le démissionnaire et peut accepter sa démission en agréant une autre personne, sans avoir à motiver sa décision. En cas de refus injustifié de la démission, celle-ci peut être autorisée par le juge saisi dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus.
- 83 « Le retrait d'un associé n'entraîne pas l'annulation de ses parts ou actions.
- 84 « II. – Lorsque les statuts de la société prévoient des attributions en propriété, un associé peut se retirer de la société dès qu'une assemblée générale ordinaire a constaté l'achèvement de l'immeuble et sa conformité avec les énonciations de l'état descriptif et a adopté les comptes définitifs de l'opération de construction. À défaut de vote de l'assemblée générale, tout associé peut demander au juge de procéder aux constatations et décisions susmentionnées.

- 85 « Le retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé qui se retire et un représentant de l'organe de gestion ou, en cas de refus de ce dernier, par ordonnance rendue en référé.
- 86 « Les retraites entraînent de plein droit l'annulation des parts ou actions correspondant aux lots attribués en propriété et la réduction corrélative du capital social. L'organe de gestion constate la réduction du capital et apporte aux statuts les modifications nécessaires.
- 87 « Le troisième alinéa du présent II demeure applicable après dissolution de la société. Les pouvoirs dévolus par ce même alinéa à l'organe de gestion sont alors exercés par le ou les liquidateurs.
- 88 « III. – Pour l'application du présent article, tout associé est réputé avoir fait élection de domicile en l'immeuble social, à moins qu'il n'ait notifié à la société une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble.
- 89 « Sauf l'effet des sûretés réelles dont ils seraient bénéficiaires, les créanciers de la société ne peuvent exercer leurs droits ni contre un ancien associé attributaire par voie de retrait ou de partage, ni à l'encontre de ses ayants cause, qu'après discussion préalable des biens restant appartenir à la société.
- 90 « IV. – L'exclusion d'un associé ne peut être prononcée par l'assemblée générale que pour un motif sérieux et légitime. L'associé exclu dispose d'un recours devant le juge dans le délai d'un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision. Le jugement est exécutoire par provision. Le présent alinéa n'est pas applicable dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 202-5.
- 91 « Les sommes versées par l'associé démissionnaire ou l'associé exclu, tant au titre de la libération de ses parts sociales ou actions qu'au titre du contrat de vente de l'immeuble à construire si ce contrat a été passé, sont remboursées à cet associé, après déduction des charges et frais occasionnés à la société par la démission ou l'exclusion de l'associé. L'appréciation du montant de ces charges et frais peut faire l'objet d'une évaluation forfaitaire faite par les statuts, dans les limites fixées par décret en Conseil d'État.
- 92 « Art. L. 202-10. – La dissolution de la société peut, nonobstant toute disposition contraire des statuts, et même si ceux-ci prévoient des attributions en jouissance, être décidée par l'assemblée générale statuant à la double majorité des deux tiers des associés et des deux tiers des voix.
- 93 « L'assemblée générale désigne un ou plusieurs liquidateurs chargés de gérer la société pendant la période de liquidation et de procéder au partage.
- 94 « Ce partage ne peut intervenir qu'après décision définitive sur les comptes de l'opération de construction dans les conditions prévues au sixième alinéa du présent article. Il doit comporter des attributions de fractions d'immeubles et une répartition du passif conformes aux dispositions statutaires et à l'état descriptif de division.
- 95 « Dans le cas où la succession d'un associé n'est pas encore liquidée, les droits et les charges propres au défunt sont attribués indivisément au nom de ses ayants droit et cette attribution n'entraîne pas, de leur part, acceptation de la succession ou de la donation.
- 96 « Les associés qui n'ont pas satisfait aux obligations auxquelles ils sont tenus envers la société ne peuvent, conformément à l'article L. 202-5, prétendre à aucune attribution tant qu'ils ne se sont pas acquittés de leurs obligations. Dans ce cas, le partage est limité aux associés dont la situation est régulière.
- 97 « Le liquidateur fait établir le projet de partage en la forme authentique. Les associés sont invités, au besoin par sommation du liquidateur, à prendre connaissance du projet de partage et à l'approuver ou à le contester en la forme authentique.
- 98 « Les associés qui contestent alors le partage disposent d'un délai de quinze jours pour assigner le liquidateur en rectification devant le tribunal compétent. Les attributions devenues définitives sont opposables aux associés non présents ou représentés, absents ou incapables.
- 99 « La publication au fichier immobilier est faite à la diligence du liquidateur.

100 « CHAPITRE III

101 « DISPOSITIONS COMMUNES
(DIVISION ET INTITULÉ SUPPRIMÉS)

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

Amendement n° 1304 présenté par M. Pellois.

Compléter l'alinéa 6 par les deux phrases suivantes :

« La propriété à temps partagé peut faire l'objet de ces sociétés. Celles-ci peuvent combiner les différentes formes de propriété ou d'accès la propriété. ».

Amendement n° 648 présenté par M. Rogemont et M. Jean-Louis Dumont.

Rédiger ainsi le début de l'alinéa 8 :

« Art. L. 200-4. – Lorsque, par dérogation aux articles L. 201-2 et L. 201-3, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 ou un organisme agréé mentionné aux articles L. 365-2 ou L. 365-4 détient un droit de jouissance sur un ou plusieurs logements, ce nombre est fixé... (*le reste sans changement*) ».

Amendement n° 579 présenté par M. Krabal, M. Braillard, M. Carpentier, M. Chalus, M. Charasse, Mme Dubie, M. Falorni, M. Giacobbi, Mme Girardin, M. Giraud, M. Moignard, Mme Orliac, M. Robert, M. Saint-André et M. Tourret.

À l'alinéa 8, substituer aux mots :

« lui est »,

les mots :

« peut alors lui être ».

Amendements identiques :

Amendements n° 584 présenté par M. Krabal, M. Braillard, M. Carpentier, M. Chalus, M. Charasse, Mme Dubie, M. Falorni, M. Giacobbi, Mme Girardin, M. Giraud, M. Moignard, Mme Orliac, M. Robert, M. Saint-André et M. Tourret et n° 1260 présenté par M. Piron.

À la seconde phrase de l'alinéa 12, substituer aux mots :

« , avant tout commencement de travaux de construction, d'une garantie financière d'achèvement de l'immeuble »,

les mots :

« d'une garantie financière extrinsèque ».

Amendement n° 1258 présenté par M. Piron.

Substituer aux alinéas 28 à 35 les sept alinéas suivants :

« *Art. L. 201-5.* – Le prix maximum de cession et de remboursement des parts sociales des sociétés coopératives est défini dans les statuts et est limité au montant nominal de ces parts sociales augmenté d'une majoration correspondant à l'application du coût de la vie, soit l'indice de référence des loyers.

« Toute cession de parts sociales intervenue en violation de cette clause est nulle.

« Un associé coopérateur peut se retirer de la société après autorisation de l'assemblée générale des associés.

« Toutefois, si l'associé cédant ses parts ou se retirant présente un nouvel associé, cette autorisation ne peut être refusée que pour un motif sérieux et légitime. L'assemblée générale n'est pas tenue d'accepter la personne proposée par l'associé cédant ses parts ou se retirant et peut accepter le retrait ou la cession en agréant une autre personne, sans avoir à motiver sa décision. En cas de refus injustifié, le retrait ou la cession peut être autorisé par le juge saisi dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus.

« L'exclusion d'un associé ne peut être prononcée par l'assemblée générale que pour un motif sérieux et légitime. L'associé exclu dispose d'un recours devant le juge saisi dans le délai d'un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision.

« L'associé cédant ses parts, ou se retirant, ou exclu, ne supporte pas la quote-part des pertes afférentes aux amortissements de l'ensemble immobilier.

« Les sommes versées par l'associé se retirant ou l'associé exclu, au titre de la libération de ses parts sociales sont remboursées à cet associé, après déduction des charges et frais occasionnés à la société par le retrait ou l'exclusion de l'associé. L'appréciation du montant de ces charges et frais peut faire l'objet d'une évaluation forfaitaire précisée dans les statuts dans les limites fixées par décret en Conseil d'État. ».

Amendements identiques :

Amendements n° 572 présenté par M. Krabal, M. Braillard, M. Carpentier, M. Chalus, M. Charasse, Mme Dubie, M. Falorni, M. Giacobbi, Mme Girardin, M. Giraud, M. Moignard, Mme Orliac, M. Robert, M. Saint-André et M. Tourret et n° 959 présenté par M. Brottes, M. Hammadi, M. Potier, M. Jean-Louis Dumont et M. Marsac.

Substituer aux alinéas 28 à 35 les sept alinéas suivants :

« *Art. L. 201-5.* – Le prix maximum de cession et de remboursement (en cas de retrait ou en cas d'exclusion) des parts sociales des sociétés coopératives est défini dans

les statuts et est limité au montant nominal de ces parts sociales augmenté d'une majoration correspondant à l'application du coût de la vie, soit l'indice de référence des loyers.

« Toute cession de parts sociales intervenue en violation de cette clause est nulle.

« Un associé coopérateur peut se retirer de la société après autorisation de l'assemblée générale des associés.

« Toutefois, si l'associé cédant ses parts ou se retirant présente un nouvel associé, cette autorisation ne peut être refusée que pour un motif sérieux et légitime. L'assemblée générale n'est pas tenue d'accepter la personne proposée par l'associé cédant ses parts ou se retirant et peut accepter le retrait ou la cession en agréant une autre personne, sans avoir à motiver sa décision. En cas de refus injustifié, le retrait ou la cession peut être autorisé par le juge saisi dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus.

« L'exclusion d'un associé ne peut être prononcée par l'assemblée générale que pour un motif sérieux et légitime. L'associé exclu dispose d'un recours devant le juge saisi dans le délai d'un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision.

« L'associé cédant ses parts, ou se retirant, ou exclu, ne supporte pas la quote-part des pertes afférentes aux amortissements de l'ensemble immobilier.

« Les sommes versées par l'associé se retirant ou l'associé exclu, au titre de la libération de ses parts sociales sont remboursées à cet associé, après déduction des charges et frais occasionnés à la société par le retrait ou l'exclusion de l'associé. L'appréciation du montant de ces charges et frais peut faire l'objet d'une évaluation forfaitaire précisée dans les statuts dans les limites fixées par décret en Conseil d'État. ».

Amendements identiques :

Amendements n° 1020 présenté par Mme Bonneton, Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, M. Baupin, M. Cavard, M. Coronado, M. de Ruy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas et n° 1259 présenté par M. Piron.

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

« Lorsque le contrat coopératif est signé avant l'entrée en jouissance, aucun versement ne peut être exigé au titre de la redevance dès lors que la jouissance n'est pas effective. ».

Amendement n° 576 présenté par M. Krabal, M. Braillard, M. Carpentier, M. Chalus, M. Charasse, Mme Dubie, M. Falorni, M. Giacobbi, Mme Girardin, M. Giraud, M. Moignard, Mme Orliac, M. Robert, M. Saint-André et M. Tourret.

Après l'alinéa 51, insérer les deux alinéas suivants :

« *Art. L. 201-13* – Des parts sociales en industrie, correspondant à un apport-travail, peuvent être souscrites par les coopérateurs lors de la phase de construction ou de rénovation du projet immobilier, ou lors de travaux de réhabilitation du bâti, sous réserve notamment d'un encadrement technique adapté, du respect du code du travail et d'un nombre d'heures minimal. Le nombre d'heures constitutif de ces parts sociales en industrie est fixé en assemblée générale par vote unanime des coopérateurs et est supérieur au nombre d'heures minimal défini par décret. Ces parts doivent être intégralement libérées avant la fin desdits travaux, et sont plafonnées au montant de l'apport initial demandé aux coopérateurs. Elles concourent à la formation

du capital social et sont alors cessibles, déduction faite d'un montant, réparti, correspondant aux coûts spécifiques engendrés par cet apport-travail.

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

Amendement n° 1021 présenté par Mme Bonneton, Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, M. Baupin, M. Cavard, M. Coronado, M. de Rugy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas.

Après l'alinéa 51, insérer les deux alinéas suivants :

« Art. L. 201-13. – Des parts sociales en industrie, correspondant à un apport-travail, peuvent être souscrites par les coopérateurs lors de la phase de construction ou de rénovation du projet immobilier, ou lors de travaux de réhabilitation du bâti, sous réserve notamment d'un encadrement technique adapté, du respect du code du travail et d'un nombre d'heures minimales. Le nombre d'heures constitutif de ces parts sociales en industrie est fixé en assemblée générale par vote unanime des coopérateurs et est supérieur au nombre d'heures minimales défini par décret. Ces parts doivent être intégralement libérées avant la fin desdits travaux et sont plafonnées au montant de l'apport initial demandé aux coopérateurs. Elles concourent à la formation du capital social et sont alors cessibles après un délai d'au moins deux ans à compter de l'entrée en jouissance du logement, déduction faite d'un montant réparti correspondant aux coûts spécifiques engendrés par cet apport-travail.

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

Amendement n° 647 présenté par M. Rogemont et M. Jean-Louis Dumont.

Compléter cet article par les deux alinéas suivants :

« II. - L'article L. 441-2-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les logements réalisés par une société d'habitat participatif conformément à l'article L. 200-4, le fait que le demandeur n'ait pas participé activement à la conception du projet d'habitat participatif peut constituer un motif de refus pour l'obtention d'un de ces logements. ». »

Après l'article 22

Amendement n° 1022 présenté par M. Alauzet, Mme Abeille, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, M. Baupin, Mme Bonneton, M. Cavard, M. Coronado, M. de Rugy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas.

Après l'article 22, insérer l'article suivant :

Après le deuxième alinéa de l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Un décret en Conseil d'État fixe le nombre et la superficie minimum des locaux communs en fonction du nombre de résidents dans un logement-foyer. Ils sont constitués, au minimum, d'un local pour le comité de résidents, d'un espace-cuisine et d'une salle polyvalente. »

Amendement n° 1023 présenté par M. Alauzet, Mme Abeille, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, M. Baupin, Mme Bonneton, M. Cavard, M. Coronado,

M. de Rugy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas.

Après l'article 22, insérer l'article suivant :

L'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au deuxième alinéa, les mots : « des personnes logées » sont remplacés par les mots : « issus du comité de résidents » ;

2° Il est complété par six alinéas ainsi rédigés :

« Dans chaque établissement mentionné à l'article L. 633-1 où sont logées plus de trente personnes, il est créé un comité de résidents représentant les personnes logées.

« Le comité de résidents représente les personnes logées dans les relations avec le gestionnaire et, s'il est distinct du gestionnaire, le propriétaire de l'établissement, la mairie, la préfecture et toutes les instances administratives ou sociales sur toutes les questions pouvant avoir une incidence sur la vie individuelle ou collective des personnes logées.

« Le comité est consulté préalablement sur la réalisation de travaux, et sur tout projet et organisation, dont la gestion des espaces communs, susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions de logement et de vie des occupants d'un établissement.

« Le comité se réunit à la demande du propriétaire, du gestionnaire ou des représentants des personnes logées au moins une fois par an.

« Le comité de résidents doit être mis en place au plus tard le 31 décembre 2014.

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

Amendement n° 1024 présenté par M. Alauzet, Mme Abeille, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, M. Baupin, Mme Bonneton, M. Cavard, M. Coronado, M. de Rugy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas.

Après l'article 22, insérer l'article suivant :

L'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Dans les établissements dans lesquels un comité de résidents est créé, les représentants des personnes logées sont désignés par ce comité.

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

Article 22 bis (nouveau)

À la dernière phrase du dernier alinéa de l'article 13 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, après le mot : « effectué », sont insérés les mots : « dans un délai maximal de quinze jours à compter de la réception de la demande ».

Amendement n° 786 rectifié présenté par Mme Got, M. Ménard, Mme Le Loch, Mme Massat, M. Goua, M. Sirugue, M. Burrioni, Mme Erhel, M. Bardy et Mme Le Dissez.

Rédiger ainsi cet article :

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

« 1° L'article 13 est ainsi modifié :

« a) Le troisième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « L'assemblée est réunie dans le même délai à la demande du conseil de surveillance » ;

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

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

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

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

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

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

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

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

« 3° L'article 18 est ainsi modifié :

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

« b) Les deux derniers alinéas sont ainsi rédigés :

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

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

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

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

« Il peut avoir recours aux dispositions du troisième alinéa de l'article 18. » ;

« 5° L'article 19-1 est ainsi modifié :

« a) À la seconde phrase, les mots : « les parts ou actions que l'associé détient dans le capital social lui ont été transmises par succession depuis moins de deux ans, ou lorsque celui-ci » sont remplacés par les mots : « l'associé » et les mots : « de son bien » sont remplacés par les mots : « du lot qui lui a été attribué » ;

« b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Le retrait est de droit lorsque les parts ou actions que l'associé détient dans le capital social lui ont été transmises par succession depuis moins de deux ans à compter de la demande de retrait formée par l'héritier ou les héritiers devenus associés auprès de la société. Le retrait est constaté par acte notarié signé par l'héritier ou les héritiers devenus associés qui se retirent et le représentant de la société. Le coût du ou des actes notariés et les droits y afférents liés au retrait sont supportés par l'héritier ou les héritiers devenus associés qui se retirent. En cas de pluralité d'héritiers, il est fait application de l'article 815-3 du code civil. L'héritier ou les héritiers devenus associés qui se retirent ont droit au remboursement de la valeur de leurs droits sociaux fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du même code. » ;

« 6° L'article 33 est ainsi modifié :

« a) Au second alinéa, après la seconde occurrence du mot : « associés », sont insérés les mots : « ou « propriété » pour qualifier les droits qui leur sont accordés sur l'immeuble, » ;

« b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Est puni de 15 000 euros d'amende le fait, pour tout annonceur, de diffuser ou de faire diffuser pour son compte une publicité non-conforme à l'alinéa précédent. ».

« II. - Le présent article entre en vigueur six mois après la promulgation de la présente loi. ».

Après l'article 22 bis

Amendement n° 320 présenté par M. Gorges, M. Goasguen, M. Schneider, Mme Zimmermann, Mme Louwagie, M. Luca, M. Salen, Mme Grosskost, M. Cinieri, M. Courtial, M. Lazaro, M. Vitel, M. Pélissard, Mme Pons, M. Daubresse, M. Larrivé, M. Tetart, M. Olivier Marleix, M. Berrios, Mme Fort, M. Poisson, M. Chevrollier, M. Delatte, M. Teissier et M. Jean-Pierre Vigier.

Après l'article 22 bis, insérer l'article suivant :

Au deuxième alinéa de l'article 16 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, les mots : « deux tiers » sont remplacés par les mots : « trois quarts ».

Amendement n° 321 présenté par M. Gorges, M. Goasguen, M. Schneider, Mme Zimmermann, Mme Louwagie, M. Luca, M. Salen, Mme Grosskost, M. Cinieri, M. Courtial, M. Lazaro, M. Vitel, Mme Pons, M. Tetart, M. Daubresse, M. Larrivé, M. Olivier Marleix, M. Berrios, Mme Fort, M. Poisson, M. Chevrollier, M. Delatte, M. Teissier et M. Jean-Pierre Vigier.

Après l'article 22 bis, insérer l'article suivant :

L'article 16 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Pour les décisions prévues au deuxième alinéa, lorsque la majorité des trois quarts des associés vote pour la dissolution anticipée de la société, la valeur de rachat des parts de la minorité des associés ne peut pas être inférieure à la valeur vénale du bien immobilier.

« Le prix est déterminé proportionnellement à la quote-part de l'associé cédant. »

Article 22 ter (nouveau)

- ① L'article 101 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion est ainsi modifié :
- ② 1° L'avant-dernier alinéa est ainsi rédigé :
- ③ « L'agrément de l'État est subordonné à des engagements de l'organisme qui a reçu la disposition des locaux quant aux caractéristiques des résidents temporaires et à l'absence de perspective d'utilisation des locaux vacants. Toute demande d'agrément est subordonnée à la justification apportée par le propriétaire qu'aucune autre destination des locaux concernés n'est envisageable. » ;
- ④ 2° À la fin de la première phrase du dernier alinéa, l'année : « 2013 » est remplacée par l'année : « 2018 ».

TITRE II

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

CHAPITRE I^{ER}

REPÉRER ET PRÉVENIR L'ENDETTEMENT ET LA DÉGRADATION DES COPROPRIÉTÉS

Section 1

Créer un registre d'immatriculation des copropriétés

Article 23

- ① Le code de la construction et de l'habitation est complété par un livre VII ainsi rédigé :

② « LIVRE VII

③ « STATUT DES IMMEUBLES RELEVANT DE LA COPROPRIÉTÉ

④ « TITRE I^{ER}

⑤ « IDENTIFICATION DES IMMEUBLES RELEVANT DU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ

⑥ « CHAPITRE UNIQUE

⑦ « DE L'IMMATRICULATION DES SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES

- ⑧ « *Art. L. 711-1. – I. –* Afin d'adapter les politiques publiques en matière de logement visant, notamment à améliorer la qualité des logements et à prévenir la dégradation des copropriétés, et de faciliter leur mise en œuvre, il est institué un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- ⑨ « Figurent au registre des informations permettant d'identifier le syndicat, de préciser son mode de gestion et de connaître les caractéristiques financières et techniques essentielles de la copropriété et de son bâti, notamment le nom, l'adresse et la date de création du syndicat ainsi que, le cas échéant, le nom du syndic et le nombre et la nature des lots.
- ⑩ « Si le syndicat fait l'objet d'une des procédures menées en application des articles 29-1 A et 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée et de l'article L. 615-6 du présent code, ces informations figurent au registre.
- ⑪ « II. – L'obligation d'immatriculation n'est applicable qu'aux syndicats administrant les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.
- ⑫ « L'obligation de transmission de données financières fait l'objet d'une adaptation à la situation particulière des syndicats mentionnés au deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée.
- ⑬ « *Art. L. 711-2. – I. –* Les copropriétaires ont un droit d'accès aux données relatives au syndicat dont ils font partie et peuvent solliciter le syndic aux fins de rectification des données erronées.
- ⑭ « II. – À leur demande, l'État ainsi que ses opérateurs, les communes, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, les départements et les régions obtiennent du teneur du registre communication des informations du registre relatives à chaque copropriété située sur leur territoire.
- ⑮ « III. – À condition que cette communication soit conforme aux finalités du registre précisées à l'article L. 711-1, les informations qu'il contient peuvent être communiquées à des tiers, selon des conditions précisées par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.

- 16 « Art. L. 711-3. – Le registre des syndicats de copropriétaires est tenu par un établissement public de l'État, ci-après désigné teneur du registre.
- 17 « Le dépôt du dossier et les modifications qui y sont apportées sont dématérialisés.
- 18 « Art. L. 711-4. – I. – Les syndicats de copropriétaires sont tenus de déclarer toute modification des données mentionnées à l'article L. 711-1 et de transmettre, à l'issue de chaque exercice comptable, les données financières actualisées prévues par décret en Conseil d'État.
- 19 « L'obligation d'actualisation des données financières fait l'objet d'une adaptation à la situation particulière des syndicats mentionnés au deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée.
- 20 « À l'exception du cas mentionné au II de l'article L. 711-5, la réalisation des démarches d'immatriculation du syndicat des copropriétaires ainsi que la transmission des modifications des données incombent au syndic.
- 21 « II. – Lorsque le syndicat n'est pas immatriculé, un ou plusieurs copropriétaires peuvent mettre en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le syndic de conduire les démarches d'immatriculation.
- 22 « Art. L. 711-5. – I. – Tout acte authentique de vente devant notaire relatif à un lot de copropriété comporte la mention du numéro d'immatriculation de la copropriété dans le registre mentionné à l'article L. 711-1.
- 23 « En l'absence de syndic désigné ou lorsque la mise en demeure mentionnée au II de l'article L. 711-4 est restée sans effet plus d'un mois, le notaire chargé de l'établissement de l'acte de vente procède d'office à l'immatriculation du syndicat.
- 24 « Le notaire informe le teneur du registre de toute information erronée figurant au registre.
- 25 « II. – Pour les immeubles neufs et les immeubles mis en copropriété, les démarches d'immatriculation sont conduites par le notaire chargé de publier au fichier immobilier et au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété.
- 26 « Art. L. 711-6. – I. – Le défaut d'immatriculation signalé par toute personne intéressée auprès du teneur du registre donne lieu, après mise en demeure du syndic restée sans effet pendant un mois, à l'application d'une amende à l'encontre du syndic ainsi qu'à l'application d'une astreinte, qui court à compter de la fin de la mise en demeure et jusqu'à l'immatriculation du syndicat.
- 27 « L'immatriculation effectuée par le notaire en application du I de l'article L. 711-5 donne lieu à l'application d'une amende à l'encontre du syndic.
- 28 « II. – L'absence de transmission de données ou d'actualisation des données constatée par le teneur du registre, ou qui lui est signalée par toute personne intéressée ou par le notaire, donne lieu, après mise en demeure du syndic restée infructueuse pendant un mois, à l'application d'une astreinte à l'encontre du syndic.
- L'astreinte court à compter de la fin de la mise en demeure et jusqu'à la complète transmission ou actualisation des données.
- 29 « III. – Le montant des amendes et astreintes prévues aux I et II ne peut être facturé par le syndic aux copropriétaires, sauf si le syndic n'est pas rémunéré pour l'exercice de son mandat.
- 30 « Les amendes et astreintes prévues aux mêmes I et II sont recouvrées comme en matière de contributions directes au profit du teneur du registre.
- 31 « Le montant de l'amende est proportionné à la gravité du manquement constaté et ne peut être supérieur à 20 € par lot.
- 32 « Le montant de l'astreinte ne peut être supérieur à 20 € par lot et par semaine.
- 33 « IV. – Les syndicats de copropriétaires ne peuvent bénéficier de subventions de l'État, de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements ou de leurs établissements publics que s'ils sont immatriculés au registre et si les données sont actualisées.
- 34 « Art. L. 711-7. – Les conditions d'application du présent chapitre sont définies par décret en Conseil d'État. »

Amendement n° 144 présenté par M. Tetart, M. Jacob, M. Abad, M. Aboud, M. Accoyer, M. Albarello, Mme Ameline, M. Apparou, M. Aubert, M. Audibert Troin, M. Balkany, M. Jean-Pierre Barbier, M. Baroin, M. Bénisti, M. Berrios, M. Bertrand, M. Blanc, M. Bonnot, M. Bouchet, Mme Boyer, M. Breton, M. Briand, M. Brochand, M. Bussereau, M. Carré, M. Carrez, M. Censi, M. Chartier, M. Chatel, M. Cherpion, M. Chevrollier, M. Chrétien, M. Christ, M. Cinieri, M. Ciotti, M. Cochet, M. Copé, M. Cornut-Gentille, M. Costes, M. Courtial, M. Couve, M. Darmanin, M. Dassault, M. Daubresse, M. de Ganay, Mme de La Raudière, M. de La Verpillière, M. de Mazières, M. de Rocca Serra, M. Debré, M. Devedjian, M. Dhuicq, Mme Dion, M. Door, M. Dord, Mme Marianne Dubois, Mme Duby-Muller, M. Estrosi, M. Fasquelle, M. Fenech, M. Fillon, Mme Fort, M. Foulon, M. Francina, M. Fromion, M. Furst, M. Gandolfi-Scheit, M. Gaymard, Mme Genevard, M. Guy Geoffroy, M. Gérard, M. Gest, M. Gibbes, M. Gilard, M. Ginesta, M. Ginesy, M. Giran, M. Goasguen, M. Gorges, M. Gosselin, M. Goujon, Mme Greff, Mme Grommerch, Mme Grosskost, M. Grouard, Mme Guégot, M. Guibal, M. Guillet, M. Guilloteau, M. Heinrich, M. Herbillon, M. Herth, M. Hetzel, M. Houillon, M. Huet, M. Huyghe, M. Jacquat, M. Kert, Mme Kosciusko-Morizet, M. Kossowski, M. Labaune, Mme Lacroute, M. Laffineur, M. Lamblin, M. Lamour, M. Larrivé, M. Lazaro, M. Le Fur, M. Le Maire, M. Le Mèner, M. Le Ray, M. Leboeuf, M. Frédéric Lefebvre, M. Lellouche, M. Leonetti, M. Lequiller, M. Lett, Mme Levy, Mme Louwagie, M. Luca, M. Lurton, M. Mancel, M. Marc, M. Marcangeli, M. Mariani, M. Mariton, M. Alain Marleix, M. Olivier Marleix, M. Marlin, M. Marsaud, M. Martin, M. Martin-Lalande, M. Marty, M. Mathis, M. Meslot, M. Meunier, M. Mignon, M. Morange, M. Moreau, M. Morel-A-L'Huissier, M. Moyne-Bressand, M. Myard, Mme Nachury, M. Nicolin, M. Ollier, Mme Pecresse, M. Pélissard, M. Perrut, M. Poisson, Mme Poletti, M. Poniowski, Mme Pons, M. Priou, M. Quentin, M. Reiss, M. Reitzer, M. Reynès, M. Riester,

M. Robinet, Mme Rohfritsch, M. Saddier, M. Salen, M. Scellier, Mme Schmid, M. Schneider, M. Sermier, M. Siré, M. Solère, M. Sordi, M. Straumann, M. Sturni, M. Suguenot, Mme Tabarot, M. Tardy, M. Taugourdeau, M. Teissier, M. Terrot, M. Tian, M. Vannson, Mme Vautrin, M. Verchère, M. Vialatte, M. Jean-Pierre Vigier, M. Voisin, M. Warsmann, M. Wauquiez, M. Woerth et Mme Zimmermann.

Supprimer cet article.

Amendement n° 187 présenté par M. Tetart.

Rédiger ainsi les alinéas 8 à 10 :

« Art L. 711-1. – I. – Aux fins de la connaissance du parc résidentiel régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est tenu un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de cette loi.

« Figurent au registre les caractéristiques du syndicat des copropriétaires, notamment le nom, l'adresse du syndicat, le nom du syndic, la date de création du syndicat, le nombre et la nature des lots.

« Un décret en Conseil d'État précise les caractéristiques qui doivent être inscrites dans le registre. ».

Amendement n° 873 présenté par M. Goldberg.

Après l'alinéa 10, insérer l'alinéa suivant :

« Si le syndicat fait l'objet d'un arrêté ou d'une injonction pris en application des articles L. 1331-24, L. 1331-26, L. 1331-26-1, L. 1334-2 et L. 1334-16 du code de la santé publique et L. 511-2, L. 511-3, L. 129-2, L. 129-3 et L. 129-4-1 du code de la construction et de l'habitation, ces informations figurent au registre. ».

Article 24

- ① I. – Les syndicats de copropriétaires sont immatriculés selon les modalités prévues au chapitre I^{er} du livre VII du code de la construction et de l'habitation :
- ② 1° Avant le 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
- ③ 2° Avant le 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
- ④ 3° Avant le 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.
- ⑤ II. – Après le 31 décembre 2016, les syndicats de copropriétaires des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété sont immatriculés dès publication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division au fichier immobilier et au livre foncier, quel que soit le nombre de lots que comporte la copropriété.
- ⑥ III. – Les articles L. 711-4 à L. 711-6 du code de la construction et de l'habitation sont applicables à compter du :
- ⑦ 1° 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
- ⑧ 2° 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;

- ⑨ 3° 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

Amendement n° 145 présenté par M. Tetart, M. Jacob, M. Abad, M. Aboud, M. Accoyer, M. Albarello, Mme Ameline, M. Apparu, M. Aubert, M. Audibert Troin, M. Balkany, M. Jean-Pierre Barbier, M. Baroin, M. Bénisti, M. Berrios, M. Bertrand, M. Blanc, M. Bonnot, M. Bouchet, Mme Boyer, M. Breton, M. Briand, M. Brochand, M. Bussereau, M. Carré, M. Carrez, M. Censi, M. Chartier, M. Chatel, M. Cherpion, M. Chevrollier, M. Chrétien, M. Christ, M. Cinieri, M. Ciotti, M. Cochet, M. Copé, M. Cornut-Gentille, M. Costes, M. Courtial, M. Couve, M. Darmanin, M. Dassault, M. Daubresse, M. de Ganay, Mme de La Raudière, M. de La Verpillière, M. de Mazières, M. de Rocca Serra, M. Debré, M. Breton, M. Deflesselles, M. Degauchy, M. Delatte, M. Devedjian, M. Dhuicq, Mme Dion, M. Door, M. Dord, Mme Marianne Dubois, Mme Duby-Muller, M. Estrosi, M. Fasquelle, M. Fenech, M. Fillon, Mme Fort, M. Foulon, M. Francina, M. Fromion, M. Furst, M. Gandolfi-Scheit, M. Gaymard, Mme Genevard, M. Guy Geoffroy, M. Gérard, M. Gest, M. Gibbes, M. Gilard, M. Ginesta, M. Ginesy, M. Giran, M. Goasguen, M. Gorges, M. Gosselin, M. Goujon, Mme Greff, Mme Grommerch, Mme Grosskost, M. Grouard, Mme Guégot, M. Guibal, M. Guillet, M. Guilloteau, M. Heinrich, M. Herbillon, M. Herth, M. Hetzel, M. Houillon, M. Huet, M. Huyghe, M. Jacquat, M. Kert, Mme Kosciusko-Morizet, M. Kossowski, M. Labaune, Mme Lacroute, M. Laffineur, M. Lamblin, M. Lamour, M. Larrivé, M. Lazaro, M. Le Fur, M. Le Maire, M. Le Mèner, M. Le Ray, M. Leboeuf, M. Frédéric Lefebvre, M. Lellouche, M. Leonetti, M. Lequiller, M. Lett, Mme Levy, Mme Louwagie, M. Luca, M. Lurton, M. Mancel, M. Marc, M. Marcangeli, M. Mariani, M. Mariton, M. Alain Marleix, M. Olivier Marleix, M. Marlin, M. Marsaud, M. Martin, M. Martin-Lalande, M. Marty, M. Mathis, M. Meslot, M. Meunier, M. Mignon, M. Morange, M. Moreau, M. Morel-A-L'Huissier, M. Moyne-Bressand, M. Myard, Mme Nachury, M. Nicolin, M. Ollier, Mme Pecresse, M. Pélissard, M. Perrut, M. Poisson, Mme Poletti, M. Poniatowski, Mme Pons, M. Priou, M. Quentin, M. Reiss, M. Reitzer, M. Reynès, M. Riester, M. Robinet, Mme Rohfritsch, M. Saddier, M. Salen, M. Scellier, Mme Schmid, M. Schneider, M. Sermier, M. Siré, M. Solère, M. Sordi, M. Straumann, M. Sturni, M. Suguenot, Mme Tabarot, M. Tardy, M. Taugourdeau, M. Teissier, M. Terrot, M. Tian, M. Vannson, Mme Vautrin, M. Verchère, M. Vialatte, M. Jean-Pierre Vigier, M. Voisin, M. Warsmann, M. Wauquiez, M. Woerth et Mme Zimmermann.

Supprimer cet article.

Section 2

Mieux informer les acquéreurs de lots de copropriété

Article 25

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

③ « Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires et de chaque nouvel acquéreur, en application de l'article L. 721-2 du code de la construction et de l'habitation. »

④ II. – Le livre VII du code de la construction et de l'habitation, tel qu'il résulte de l'article 23, est complété par un titre II ainsi rédigé :

⑤ « TITRE II « INFORMATION DES ACQUÉREURS

⑥ « CHAPITRE UNIQUE

⑦ « DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA VENTE D'UN IMMEUBLE SOUMIS AU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ

⑧ « Art. L. 721-1. – Les annonces relatives à la vente d'un lot ou d'une fraction de lot d'un immeuble bâti soumis au statut de la copropriété mentionnent :

⑨ « 1^o Le fait que le bien est soumis au statut de la copropriété ;

⑩ « 2^o Le nombre de lots ;

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

⑫ « Les annonces précisent également si le syndicat des copropriétaires fait l'objet de procédures menées sur le fondement des articles 29-1 A et 29-1 de la même loi et de l'article L. 615-6 du présent code.

⑬ « Art. L. 721-2. – En cas de vente d'un lot, de cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou d'une fraction de lot d'un immeuble bâti à usage total ou partiel d'habitation et soumis au statut de la copropriété, sont annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, en sus du dossier de diagnostic technique mentionné à l'article L. 271-4, les documents suivants :

⑭ « 1^o Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

⑮ « a) La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n^o 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;

⑯ « b) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;

⑰ « c) Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années si le vendeur en dispose ;

⑱ « 2^o Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire :

⑲ « a) Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;

⑳ « b) Les sommes pouvant rester dues par le vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur ;

㉑ « c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;

㉒ « 3^o Le carnet d'entretien de l'immeuble ;

㉓ « 4^o Une attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot prévue à l'article 46 de la loi n^o 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;

㉔ « 5^o (nouveau) Une notice d'informations relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété. Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice.

㉕ « En cas de vente publique, les documents mentionnés aux 1^o à 4^o sont annexés au cahier des charges.

㉖ « Art. L. 721-3. – Lorsque les documents mentionnés aux 1^o, 2^o et 4^o de l'article L. 721-2 ne sont pas annexés à l'acte notifié conformément à l'article L. 271-1, le délai de rétractation ou de réflexion, prévu à ce même article, ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents à l'acquéreur. Cette communication est réalisée selon les modalités de notification de l'acte prévues audit article L. 271-1. »

Amendement n^o 875 présenté par M. Goldberg.

Après l'alinéa 3, insérer l'alinéa suivant :

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

Amendement n^o 146 présenté par M. Tetart, M. Jacob, M. Abad, M. Aboud, M. Accoyer, M. Albarello, Mme Ameline, M. Apparu, M. Aubert, M. Audibert Troin, M. Balkany, M. Jean-Pierre Barbier, M. Baroin, M. Bénisti, M. Berrios, M. Bertrand, M. Blanc, M. Bonnot, M. Bouchet, Mme Boyer, M. Breton, M. Briand, M. Brochand, M. Bussereau, M. Carré, M. Carrez, M. Censi, M. Chartier, M. Chatel, M. Cherpion, M. Chevrollier, M. Chrétien, M. Christ, M. Cinieri, M. Ciotti, M. Cochet, M. Copé, M. Cornut-Gentille, M. Costes, M. Courtial, M. Couve, Mme Dalloz, M. Darmanin, M. Dassault, M. Daubresse, M. de Ganay, Mme de La Raudière, M. de La Verpillière, M. de Mazières, M. de Rocca Serra, M. Debré, M. Decool, M. Deflesselles, M. Degauchy, M. Delatte, M. Devedjian, M. Dhuicq, Mme Dion, M. Door, M. Dord, Mme Marianne Dubois, Mme Duby-Muller, M. Estrosi, M. Fasquelle, M. Fenech, M. Fillon, M. Fort, M. Foulon, M. Francina, M. Fromion, M. Furst, M. Gandolfi-Scheit, M. Gaymard, Mme Genevard, M. Guy Geoffroy, M. Gérard, M. Gest, M. Gibbes, M. Gilard, M. Ginesta, M. Ginesy, M. Giran, M. Goasguen, M. Gorges, M. Gosselin, M. Goujon, Mme Greff, Mme Grommerch, Mme Grosskost, M. Grouard, Mme Guégot, M. Guibal, M. Guillet, M. Guilloteau, M. Heinrich, M. Herbillon, M. Herth, M. Hetzel, M. Houillon, M. Huet, M. Huyghe, M. Jacquat, M. Kert, Mme Kosciusko-Morizet, M. Kossowski,

M. Labaune, Mme Lacroute, M. Laffineur, M. Lamblin, M. Lamour, M. Larrivé, M. Lazaro, M. Le Fur, M. Le Maire, M. Le Mèner, M. Le Ray, M. Leboeuf, M. Frédéric Lefebvre, M. Lellouche, M. Leonetti, M. Lequiller, M. Lett, Mme Levy, Mme Louwagie, M. Luca, M. Mancel, M. Marc, M. Marcangeli, M. Mariani, M. Mariton, M. Alain Marleix, M. Olivier Marleix, M. Marlin, M. Marsaud, M. Martin, M. Martin-Lalande, M. Marty, M. Mathis, M. Meslot, M. Meunier, M. Mignon, M. Morange, M. Moreau, M. Morel-A-L'Huissier, M. Moyne-Bressand, M. Myard, Mme Nachury, M. Nicolin, M. Ollier, Mme Pecresse, M. Pélassard, M. Perrut, M. Poisson, Mme Poletti, M. Poniatowski, Mme Pons, M. Priou, M. Quentin, M. Reiss, M. Reitzer, M. Reynès, M. Riester, M. Robinet, Mme Rohfritsch, M. Saddier, M. Salen, M. Scellier, Mme Schmid, M. Schneider, M. Sermier, M. Siré, M. Solère, M. Sordi, M. Straumann, M. Sturni, M. Suguenot, Mme Tabarot, M. Tardy, M. Taugourdeau, M. Teissier, M. Terrot, M. Tian, M. Vannson, Mme Vautrin, M. Verchère, M. Vialatte, M. Jean-Pierre Vigier, M. Voisin, M. Warsmann, M. Wauquiez, M. Woerth et Mme Zimmermann.

Supprimer les alinéas 9 à 13.

Amendement n° 147 présenté par M. Tetart, M. Jacob, M. Abad, M. Aboud, M. Accoyer, M. Albarello, Mme Ameline, M. Apparu, M. Aubert, M. Audibert Troin, M. Balkany, M. Jean-Pierre Barbier, M. Baroin, M. Bénisti, M. Berrios, M. Bertrand, M. Blanc, M. Bonnot, M. Bouchet, Mme Boyer, M. Breton, M. Briand, M. Brochand, M. Bussereau, M. Carré, M. Carrez, M. Censi, M. Chartier, M. Chatel, M. Cherpion, M. Chevrollier, M. Chrétien, M. Christ, M. Cinieri, M. Ciotti, M. Cochet, M. Copé, M. Cornut-Gentille, M. Costes, M. Courtial, M. Couve, M. Darmanin, M. Dassault, M. Daubresse, M. de Ganay, Mme de La Raudière, M. de La Verpillière, M. de Mazières, M. de Rocca Serra, M. Debré, M. Decool, M. Deflesselles, M. Degauchy, M. Delatte, M. Devedjian, M. Dhucq, Mme Dion, M. Door, M. Dord, Mme Marianne Dubois, Mme DUBY-MULLER, M. Estrosi, M. Fasquelle, M. Fenech, M. Fillon, Mme Fort, M. Foulon, M. Francina, M. Fromion, M. Furst, M. Gandolfi-Scheit, M. Gaymard, Mme Genevard, M. Guy Geoffroy, M. Gérard, M. Gest, M. Gibbes, M. Gilard, M. Ginesta, M. Ginesy, M. Giran, M. Goasguen, M. Gorges, M. Gosselin, M. Goujon, Mme Greff, Mme Grommerch, Mme Grosskost, M. Grouard, Mme Guégot, M. Guibal, M. Guillet, M. Guilloteau, M. Heinrich, M. Herbillon, M. Herth, M. Hetzel, M. Houillon, M. Huet, M. Huyghe, M. Jacquat, M. Kert, Mme Kosciusko-Morizet, M. Kossowski, M. Labaune, Mme Lacroute, M. Laffineur, M. Lamblin, M. Lamour, M. Larrivé, M. Lazaro, Mme Le Callennec, M. Le Fur, M. Le Maire, M. Le Mèner, M. Le Ray, M. Leboeuf, M. Frédéric Lefebvre, M. Lellouche, M. Leonetti, M. Lequiller, M. Lett, Mme Levy, Mme Louwagie, M. Luca, M. Mancel, M. Marc, M. Marcangeli, M. Mariani, M. Mariton, M. Alain Marleix, M. Olivier Marleix, M. Marlin, M. Marsaud, M. Martin, M. Martin-Lalande, M. Marty, M. Mathis, M. Meslot, M. Meunier, M. Mignon, M. Morange, M. Moreau, M. Morel-A-L'Huissier, M. Moyne-Bressand, M. Myard, Mme Nachury, M. Nicolin, M. Ollier, Mme Pecresse, M. Pélassard, M. Perrut, M. Poisson, Mme Poletti, M. Poniatowski, Mme Pons, M. Priou, M. Quentin, M. Reiss, M. Reitzer, M. Reynès, M. Riester, M. Robinet, Mme Rohfritsch, M. Saddier, M. Salen, M. Scellier, Mme Schmid, M. Schneider, M. Sermier, M. Siré, M. Solère, M. Sordi, M. Straumann, M. Sturni, M. Suguenot, Mme Tabarot, M. Tardy, M. Taugourdeau,

M. Teissier, M. Terrot, M. Tian, M. Vannson, Mme Vautrin, M. Verchère, M. Vialatte, M. Jean-Pierre Vigier, M. Vitel, M. Voisin, M. Warsmann, M. Wauquiez, M. Woerth et Mme Zimmermann.

Rédiger ainsi l'alinéa 9 :

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

Amendement n° 202 présenté par M. Boutih, M. Assouly, M. Cherki, M. Clément, M. Da Silva, M. Jalton, Mme Descamps-Crosnier, M. Guedj, M. Hanotin, Mme Huillier, Mme Olivier, Mme Gueugneau, Mme Françoise Dubois, Mme Bareigts, M. Verdier, M. Laurent, M. Ferrand, M. Pietrasanta, M. Touraine, Mme Orphé, M. Noguès, Mme Biémouret, Mme Chapdelaine, M. Bays, M. Villaumé, Mme Marcel, M. Frédéric Barbier, Mme Pires Beaune et M. Bardy.

À l'alinéa 12, après le mot :

« prévisionnel »,

insérer les mots :

« (le montant mensuel des charges de copropriété courantes hors travaux) ».

Amendement n° 148 présenté par M. Tetart, M. Jacob, M. Abad, M. Aboud, M. Accoyer, M. Albarello, Mme Ameline, M. Apparu, M. Aubert, M. Audibert Troin, M. Balkany, M. Jean-Pierre Barbier, M. Baroin, M. Bénisti, M. Berrios, M. Bertrand, M. Blanc, M. Bonnot, M. Bouchet, Mme Boyer, M. Breton, M. Briand, M. Brochand, M. Bussereau, M. Carré, M. Carrez, M. Censi, M. Chartier, M. Chatel, M. Cherpion, M. Chevrollier, M. Chrétien, M. Christ, M. Cinieri, M. Ciotti, M. Cochet, M. Copé, M. Cornut-Gentille, M. Costes, M. Courtial, M. Couve, M. Darmanin, M. Dassault, M. Daubresse, M. de Ganay, Mme de La Raudière, M. de La Verpillière, M. de Mazières, M. de Rocca Serra, M. Debré, M. Decool, M. Deflesselles, M. Degauchy, M. Delatte, M. Devedjian, M. Dhucq, Mme Dion, M. Door, M. Dord, Mme Marianne Dubois, Mme DUBY-MULLER, M. Estrosi, M. Fasquelle, M. Fenech, M. Fillon, Mme Fort, M. Foulon, M. Francina, M. Fromion, M. Furst, M. Gandolfi-Scheit, M. Gaymard, Mme Genevard, M. Guy Geoffroy, M. Gérard, M. Gest, M. Gibbes, M. Gilard, M. Ginesta, M. Ginesy, M. Giran, M. Goasguen, M. Gorges, M. Gosselin, M. Goujon, Mme Greff, Mme Grommerch, Mme Grosskost, M. Grouard, Mme Guégot, M. Guibal, M. Guillet, M. Guilloteau, M. Heinrich, M. Herbillon, M. Herth, M. Hetzel, M. Houillon, M. Huet, M. Huyghe, M. Jacquat, M. Kert, Mme Kosciusko-Morizet, M. Kossowski, M. Labaune, Mme Lacroute, M. Laffineur, M. Lamblin, M. Lamour, M. Larrivé, M. Lazaro, Mme Le Callennec, M. Le Fur, M. Le Maire, M. Le Mèner, M. Le Ray, M. Leboeuf, M. Frédéric Lefebvre, M. Lellouche, M. Leonetti, M. Lequiller, M. Lett, Mme Levy, Mme Louwagie, M. Luca, M. Mancel, M. Marc, M. Marcangeli, M. Mariani, M. Mariton, M. Alain Marleix, M. Olivier Marleix, M. Marlin, M. Marsaud, M. Martin, M. Martin-Lalande, M. Marty, M. Mathis, M. Meslot, M. Meunier, M. Mignon, M. Morange, M. Moreau, M. Morel-A-L'Huissier, M. Moyne-Bressand, M. Myard, Mme Nachury, M. Nicolin, M. Ollier, Mme Pecresse, M. Pélassard, M. Perrut, M. Poisson, Mme Poletti, M. Poniatowski, Mme Pons, M. Priou, M. Quentin, M. Reiss, M. Reitzer, M. Reynès, M. Riester, M. Robinet, Mme Rohfritsch, M. Saddier, M. Salen, M. Scellier, Mme Schmid, M. Schneider,

M. Sermier, M. Siré, M. Solère, M. Sordi, M. Straumann, M. Sturni, M. Suguenot, Mme Tabarot, M. Tardy, M. Taugourdeau, M. Teissier, M. Terrot, M. Tian, M. Vannson, Mme Vautrin, M. Verchère, M. Vialatte, M. Jean-Pierre Vigier, M. Vitel, M. Voisin, M. Warsmann, M. Wauquiez, M. Woerth et Mme Zimmermann.

Rédiger ainsi le début de l'alinéa 13 :

« Ce document précise également... (*le reste sans changement*) ».

Amendement n° 149 présenté par M. Tetart, M. Jacob, M. Abad, M. Aboud, M. Accoyer, M. Albarello, Mme Ameline, M. Apparu, M. Aubert, M. Audibert Troin, M. Balkany, M. Jean-Pierre Barbier, M. Baroin, M. Bénisti, M. Berrios, M. Bertrand, M. Blanc, M. Bonnot, M. Bouchet, Mme Boyer, M. Breton, M. Briand, M. Brochand, M. Bussereau, M. Carré, M. Carrez, M. Censi, M. Chartier, M. Chatel, M. Cherpion, M. Chevrollier, M. Chrétien, M. Christ, M. Cinieri, M. Ciotti, M. Cochet, M. Copé, M. Cornut-Gentille, M. Costes, M. Courtial, M. Couve, M. Darmanin, M. Dassault, M. Daubresse, M. de Ganay, Mme de La Raudière, M. de La Verpillière, M. de Mazières, M. de Rocca Serra, M. Debré, M. Decool, M. Deflesselles, M. Degauchy, M. Delatte, M. Devedjian, M. Dhuicq, Mme Dion, M. Door, M. Dord, Mme Marianne Dubois, Mme DUBY-MULLER, M. Estrosi, M. Fasquelle, M. Fenech, M. Fillon, Mme Fort, M. Foulon, M. Francina, M. Fromion, M. Furst, M. Gandolfi-Scheit, M. Gaymard, Mme Genevard, M. Guy Geoffroy, M. Gérard, M. Gest, M. Gibbes, M. Gilard, M. Ginesta, M. Ginesy, M. Giran, M. Goasguen, M. Gorges, M. Gosselin, M. Goujon, Mme Greff, Mme Grommerch, Mme Grosskost, M. Grouard, Mme Guégot, M. Guibal, M. Guillet, M. Guilloteau, M. Heinrich, M. Herbillon, M. Herth, M. Hetzel, M. Houillon, M. Huet, M. Huyghe, M. Jacquat, M. Kert, Mme Kosciusko-Morizet, M. Kossowski, M. Labaune, Mme Lacroute, M. Laffineur, M. Lamblin, M. Lamour, M. Larrivé, M. Lazaro, M. Le Fur, M. Le Maire, M. Le Mèner, M. Le Ray, M. Leboeuf, M. Frédéric Lefebvre, M. Lellouche, M. Leonetti, M. Lequiller, M. Lett, Mme Levy, Mme Louwagie, M. Luca, M. Lurton, M. Mancel, M. Marc, M. Marcangeli, M. Mariani, M. Mariton, M. Alain Marleix, M. Olivier Marleix, M. Marlin, M. Marsaud, M. Martin, M. Martin-Lalande, M. Marty, M. Mathis, M. Meslot, M. Meunier, M. Mignon, M. Morange, M. Moreau, M. Morel-A-L'Huissier, M. Moyne-Bressand, M. Myard, Mme Nachury, M. Nicolin, M. Ollier, Mme Pecresse, M. Pélissard, M. Perrut, M. Poisson, Mme Poletti, M. Poniatowski, Mme Pons, M. Priou, M. Quentin, M. Reiss, M. Reitzer, M. Reynès, M. Riestler, M. Robinet, Mme Rohfritsch, M. Saddier, M. Salen, M. Scellier, Mme Schmid, M. Schneider, M. Sermier, M. Siré, M. Solère, M. Sordi, M. Straumann, M. Sturni, M. Suguenot, Mme Tabarot, M. Tardy, M. Taugourdeau, M. Teissier, M. Terrot, M. Tian, M. Vannson, Mme Vautrin, M. Verchère, M. Vialatte, M. Jean-Pierre Vigier, M. Vitel, M. Voisin, M. Warsmann, M. Wauquiez, M. Woerth et Mme Zimmermann.

À l'alinéa 14, substituer aux mots :

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

les mots :

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

Amendement n° 203 présenté par M. Boutih, M. Assouly, Mme Bareigts, Mme Chapdelaine, M. Cherki, M. Frédéric Barbier, M. Da Silva, Mme Descamps-Crosnier, Mme Françoise Dubois, Mme Biémouret, M. Ferrand, M. Guedj, Mme Gueugneau, M. Hanotin, Mme Huillier, M. Jalton, Mme Marcel, M. Noguès, Mme Olivier, Mme Orphé, M. Pietrasanta, Mme Pires Beaune, M. Verdier, M. Villaumé, M. Laurent, M. Touraine et M. Bays.

Après le mot :

« années »,

supprimer la fin de l'alinéa 18.

Amendement n° 204 présenté par M. Boutih, M. Assouly, M. Frédéric Barbier, Mme Bareigts, M. Bays, Mme Biémouret, Mme Chapdelaine, M. Da Silva, Mme Descamps-Crosnier, Mme Françoise Dubois, M. Ferrand, M. Guedj, Mme Gueugneau, M. Hanotin, Mme Huillier, M. Jalton, M. Laurent, Mme Marcel, M. Noguès, Mme Olivier, Mme Orphé, M. Pietrasanta, Mme Pires Beaune, M. Touraine, M. Verdier et M. Villaumé.

Après l'alinéa 22, insérer l'alinéa suivant :

« d) Le montant de la taxe d'habitation et le montant de la taxe foncière payées par le vendeur l'année antérieure ; ».

Amendement n° 205 présenté par M. Boutih, M. Assouly, M. Frédéric Barbier, Mme Bareigts, M. Bays, Mme Biémouret, Mme Chapdelaine, M. Da Silva, Mme Descamps-Crosnier, Mme Françoise Dubois, M. Ferrand, M. Guedj, Mme Gueugneau, M. Hanotin, Mme Huillier, M. Jalton, M. Laurent, Mme Marcel, M. Noguès, Mme Olivier, Mme Orphé, M. Pietrasanta, Mme Pires Beaune, M. Touraine, M. Verdier, M. Villaumé, M. Bardy et M. Cherki.

Après l'alinéa 22, insérer l'alinéa suivant :

« d) Le montant du fond de roulement ; ».

Amendement n° 206 présenté par M. Boutih, M. Assouly, M. Frédéric Barbier, Mme Bareigts, M. Bays, Mme Biémouret, Mme Chapdelaine, M. Cherki, M. Da Silva, Mme Descamps-Crosnier, Mme Françoise Dubois, M. Ferrand, M. Guedj, Mme Gueugneau, M. Hanotin, Mme Huillier, M. Jalton, M. Laurent, Mme Marcel, M. Noguès, Mme Olivier, Mme Orphé, M. Pietrasanta, Mme Pires Beaune, M. Touraine, M. Verdier et M. Villaumé.

Après l'alinéa 22, insérer l'alinéa suivant :

« d) Le montant du fond de réserve travaux, s'il y en a un ; ».

Amendement n° 207 présenté par M. Boutih, M. Assouly, M. Frédéric Barbier, Mme Bareigts, M. Bays, Mme Biémouret, Mme Chapdelaine, M. Cherki, M. Da Silva, Mme Descamps-Crosnier, Mme Françoise Dubois, M. Ferrand, M. Guedj, Mme Gueugneau, M. Hanotin, Mme Huillier, M. Jalton, M. Laurent, Mme Marcel, M. Noguès, Mme Olivier, Mme Orphé, M. Pietrasanta, Mme Pires Beaune, M. Touraine, M. Verdier et M. Bardy.

Après l'alinéa 22, insérer l'alinéa suivant :

« d) L'information selon laquelle les comptes annuels des deux dernières années ont été approuvés ou non ; ».

Amendement n° 208 présenté par M. Boutih, M. Assouly, M. Frédéric Barbier, Mme Bareigts, M. Bays, Mme Biémouret, Mme Chapdelaine, M. Cherki, M. Da Silva, Mme Descamps-Crosnier, Mme Françoise Dubois, M. Ferrand, M. Guedj,

Mme Gueugneau, M. Hanotin, Mme Huillier, M. Jalton, M. Laurent, Mme Marcel, M. Noguès, Mme Olivier, Mme Orphé, M. Pietrasanta, Mme Pires Beaune, M. Touraine et M. Verdier.

Après l'alinéa 22, insérer l'alinéa suivant :

« L'ensemble des informations précédentes doit figurer de manière synthétique sur une seule page annexée au compromis de vente. ».

Amendement n° 877 présenté par M. Goldberg.

Après l'alinéa 22, insérer l'alinéa suivant :

« Par exception, lorsque le syndicat de copropriétaires relève du deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les documents mentionnés aux deux précédents alinéas n'ont pas à être annexés à la promesse de vente, ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. ».

Amendement n° 880 présenté par M. Goldberg.

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

« À défaut d'annexion à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, l'acquéreur reconnaît que le notaire, ou à défaut le vendeur, lui a remis le règlement de copropriété, le carnet d'entretien et l'état descriptif de division. ».

Amendement n° 881 présenté par M. Goldberg.

Compléter cet article par les quatre alinéas suivants :

« III. – Les articles L. 721-1 à L. 721-3 du code de la construction et de l'habitation sont applicables à compter du :

« 1° 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;

« 2° 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;

« 3° 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires. ».