

TEXTE COMPARATIF

(Document de travail - texte ne pouvant être amendé)

Projet de loi

*relatif à l'**accélération** et à la **simplification** de la **rénovation** de
l'**habitat dégradé** et des **grandes opérations d'aménagement***

.

(Procédure accélérée)

(Première lecture)

Le présent texte comparatif ne constitue qu'un document de travail faisant apparaître l'évolution du texte à l'issue des travaux de la commission. Figurent :

- ~~en caractères barrés~~, les dispositions que la commission propose de supprimer ;
- **en caractères gras**, les dispositions introduites par la commission.

Les liens dans la marge de droite permettent un accès direct au dispositif de chaque amendement adopté par la commission.

CHAPITRE I^{ER}

Intervention en amont d'une dégradation définitive

Article ^[CAE1] 1^{er}

Après le mot « amélioration », la fin de la première phrase du premier alinéa de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme est ainsi rédigée : « , de rénovation, y compris énergétique lorsqu'elle conduit à une amélioration de la performance énergétique du logement, du ou des immeubles concernés, de réhabilitation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet de garantir la salubrité, l'intégrité ou l'habitabilité d'un ou de plusieurs immeubles ainsi que la sécurité des personnes, notamment au regard du risque d'incendie, par l'aménagement d'accès pour les services de secours et d'issues pour l'évacuation. »

~~Le premier alinéa de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :~~

~~« Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration, de rénovation, de réhabilitation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet de garantir la salubrité ou l'intégrité d'un ou de plusieurs immeubles ainsi que la sécurité des personnes, notamment au regard du risque d'incendie par l'aménagement d'accès aux services de secours et d'issues pour l'évacuation des personnes.~~

~~« Ces opérations sont engagées à l'initiative soit des collectivités publiques, soit d'un ou de plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale, et sont menées dans les conditions définies à la section 3 du présent chapitre. »~~

Article 2

I. – La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :

1° L'article 26-4 est ainsi modifié :

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

b) Au début du deuxième alinéa, est ajoutée la mention : « II. – » ;

c) Il est ajouté un III ainsi rédigé :

« III. – L'assemblée générale peut voter à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux concernant les parties communes ou des travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, prévus aux *a* à ~~e et~~^[CAE2] *e* du II de l'article 24 et au *f* de l'article 25, la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement de ces travaux.

« À moins qu'il ne s'y oppose dans les conditions fixées au dernier alinéa du présent III, chaque copropriétaire est réputé avoir accepté de participer à ce mode de financement des travaux.

« Tout copropriétaire peut refuser de participer à l'emprunt sous réserve de notifier au syndic son refus dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale et de verser la totalité de la quote-part du prix des travaux lui revenant dans un délai de six mois à compter de la notification de ce procès-verbal. À défaut, le copropriétaire est tenu par l'emprunt. » ;

2° Au premier alinéa de l'article 26-6, le mot : « à » est remplacé par les mots : « au II de » ;

3° Au premier alinéa de l'article 26-7, à la première occurrence, et à la première phrase de l'article 26-8, le mot : « à » est remplacé par les mots : « aux I et II » ;

4° Après l'article 26-8, sont insérés des articles 26-9 à 26-13 ainsi rédigés :

« Art. 26-9. – Les fonds empruntés au titre du III de l'article 26-4 sont versés par l'établissement prêteur sur un compte bancaire réservé à cet effet ainsi qu'au versement des subventions publiques accordées au syndicat des copropriétaires pour le financement des travaux à réaliser et des sommes mentionnées au premier alinéa de l'article 26-13^[CAE3] ~~dédié et le paiement des travaux est réalisé sur présentation des factures par le syndic auprès de l'établissement prêteur.~~

« Le paiement des travaux est réalisé sur présentation des factures par le syndic à l'établissement prêteur.

« Aucune mesure conservatoire ou d'exécution forcée ne peut être mise en œuvre sur les sommes portées au crédit du compte bancaire réservé en application du premier alinéa du présent article.

« Art. 26-10. – Seuls les copropriétaires bénéficiant de l'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 sont tenus de contribuer chaque mois, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt selon la grille établie pour la répartition des quotes-parts de dépenses selon les principes prévus aux articles 10, 10-1 et 30 :

« 1° À son remboursement, en capital et intérêts, au syndicat des copropriétaires ;

« 2° Au paiement au syndicat des frais et des honoraires y afférents.

« Art. 26-11. – La charge de la contribution au remboursement de l'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 incombe au propriétaire du lot et est transférée aux propriétaires successifs en cas de mutation. Ces derniers peuvent librement procéder au versement de la totalité des quotes-parts du prix des travaux restant à la charge de l'ancien propriétaire au moment de la mutation. [CAE4]

« Art. 26-12. – Le syndicat des copropriétaires est garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire après constat de la défaillance d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu'au paiement des accessoires.

« Le cautionnement solidaire ne peut résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit, par une société de financement ou par une institution mentionnée à l'article L. 518-1 du code monétaire et financier.

« Au regard de l'hypothèque légale prévue au 3° de l'article 2402 du code civil, les sommes correspondant au remboursement de l'emprunt ainsi qu'au paiement des accessoires sont assimilées au paiement des charges et des travaux. Après mise en œuvre de la caution, celle-ci est subrogée de plein droit dans l'exercice de l'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires mentionné au même 3°.

« Art. 26-13. – Les sommes dues par le copropriétaire ayant refusé de participer à l'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 qui correspondent au remboursement du capital et des intérêts et au paiement des frais et des honoraires entrent définitivement ~~Les~~ [CAE5] ~~sommes versées par le copropriétaire ayant refusé le prêt mentionné au III de l'article 26-4 entrent définitivement,~~ dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des

copropriétaires. Dès leur versement, elles sont affectées sans délai par le syndic au remboursement anticipé de l'emprunt.

« Elles ne donnent pas lieu à remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot. L'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot. »

II. – Le titre I^{er} du livre III du code de la consommation est complété par un chapitre VI ainsi rédigé :

« CHAPITRE VI

« **Prêt ~~depour~~_{CAE6} travaux consenti aux syndicats de copropriétaires**

« Art. L. 316-1. – Le présent chapitre est applicable aux prêts destinés à financer les dépenses relatives à la réparation, à l'amélioration ou à l'entretien d'un immeuble, souscrits par un syndicat de copropriétaires mentionné à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

« Art. L. 316-2. – Dans le cas de l'emprunt prévu au III de l'article 26-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le prêt est consenti pour une durée fixée par décret en Conseil d'État. Il finance le coût des travaux non couvert par la mobilisation de fonds propres par le syndicat des copropriétaires.

« Art. L. 316-3. – Cet emprunt comporte des facilités de remboursement anticipé pour tenir compte du versement des subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés ou du versement des montants des quotes-parts du coût des travaux des copropriétaires ne souhaitant pas bénéficier du prêt. »

III. – ~~(Supprimé_{CAE7}) Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article.~~

Article 2 bis (nouveau_{CAE8})

Le titre II de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires est complété par un article 10-1 ainsi rédigé :

« Art. 10-1. – Les associations syndicales libres peuvent, sous réserve des stipulations de leurs statuts et des dispositions de la présente ordonnance,

souscrire un emprunt collectif au nom du syndicat qui règle les affaires de l'association pour le financement des travaux concernant les parties communes, les équipements et les terrains ou des travaux d'intérêts collectifs sur des parties privatives des immeubles qui les composent.

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

Article 3

I. – Le titre I^{er} du livre V du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est ainsi modifié :

1° À la fin de l'intitulé, les mots : « menaçant ruine » sont remplacés par le mot : « ~~dégradés~~ dangereux^[CAE9] » ;

2° Le chapitre unique devient le chapitre I^{er} et il est ajouté un intitulé ainsi rédigé : « Expropriation des immeubles insalubres ou ~~dégradés~~ dangereux^[CAE10] à titre irrémédiable » ;

3° Il est ajouté un chapitre II ainsi rédigé :

« CHAPITRE II

« *Expropriation des immeubles insalubres ou ~~dégradés~~ dangereux^[CAE11] à titre **remédiable***

« Art. L. 512-1. – L'expropriation d'immeubles bâtis ou de parties d'immeubles bâtis, y compris leurs terrains d'assiette, peut être poursuivie au profit de l'État, d'une société de construction dans laquelle l'État détient la majorité du capital, d'une collectivité territoriale, du concessionnaire d'une opération d'aménagement mentionnée à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme ou du titulaire d'un contrat mentionné à l'article L. 300-10 du même code lorsque les conditions suivantes sont réunies :^[CAE12]~~Art. L. 512-1. – Peut être poursuivie, dans les conditions prévues aux articles L. 511-11 à L. 511-14, au profit de l'État, d'une société de construction dans laquelle l'État détient la majorité du capital, d'une collectivité territoriale, d'un organisme y ayant vocation, d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement mentionnée à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme ou d'un titulaire d'un contrat mentionné à l'article L. 300-10 du même code, l'expropriation d'immeubles bâtis ou de parties d'immeubles bâtis, y compris leurs terrains d'assiette, lorsque les conditions suivantes sont réunies :~~

« 1° L'immeuble a fait l'objet, au cours des dix ~~années civiles~~ écoulées dernières années civiles^[CAE13], d'au moins deux arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, pris en application des articles L. 511-11 ou L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation, ayant prescrit des mesures propres à remédier à la situation qui n'ont pas été exécutées ou à l'exécution desquelles il a dû être procédé d'office en application de l'article L. 511-16 du même code ;

« 2° Des mesures de remise en état de l'immeuble s'imposent pour prévenir ~~la poursuite de la dégradation~~^[CAE14] ~~à terme, une dégradation irrémédiable~~ de celui-ci, ~~dont la~~ Leur^[CAE15] nécessité est attestée par le rapport des services municipaux, intercommunaux ou de l'État compétents ou d'un expert désigné ~~ou mandaté par la collectivité~~ par l'autorité compétente^[CAE16], établi dans les conditions prévues à l'article L. 511-7 dudit code ;

« 3° Lorsque l'immeuble est à usage d'habitation et occupé et que la réalisation des travaux de remise en état ~~de l'immeuble~~^[CAE17] ou la préservation de la santé et de la sécurité des occupants justifie une interdiction temporaire d'habiter, un projet de plan de relogement et, le cas échéant, d'hébergement^[CAE18] est établi.

« Art. L. 512-2. – L'autorité compétente de l'État déclare d'utilité publique l'expropriation des immeubles bâtis ou des parties d'immeubles bâtis ~~, des installations et des terrains~~^[CAE19] après avoir constaté que les conditions fixées à l'article L. 512-1 sont remplies et, s'il y a lieu, prescrit, par arrêté^[CAE20] ~~par arrêté, prescrit~~ une interdiction temporaire d'habiter.

« Elle désigne la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel l'expropriation est poursuivie. En cas d'interdiction temporaire d'habiter les lieux, l'expropriant ainsi^[CAE21] ~~L'expropriant ainsi~~ désigné est tenu à une obligation de relogement, y compris des propriétaires, ~~en raison~~^[CAE22] ~~de l'interdiction temporaire d'habiter des lieux~~.

« Par la même décision, elle déclare cessibles les immeubles bâtis et les parties d'immeubles ~~bâtis~~^[CAE23] les installations et les terrains concernés par l'expropriation et fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ainsi qu'aux titulaires de conventions d'occupation à usage autre que d'habitation, à l'exclusion de toute indemnisation en dédommagement de la suppression d'un commerce portant sur l'utilisation comme habitation de locaux impropres à cet usage. Cette indemnité ne peut être inférieure à l'évaluation réalisée par l'autorité administrative^[CAE24] ~~de l'autorité administrative compétente pour l'effectuer~~.

« L'autorité compétente de l'État^[CAE25] ~~Elle~~ détermine également la date à laquelle il peut être pris possession des immeubles bâtis et parties d'immeubles bâtis, des installations et des terrains^[CAE26] expropriés après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de la déclaration^[CAE27] ~~d'acte déclarant l'utilité~~ publique.

« L'autorité compétente de l'État fixe, le cas échéant, le montant de l'indemnité de privation de jouissance. Lorsque le déménagement n'est pas assuré par l'administration, elle fixe le montant de l'indemnité provisionnelle de déménagement.^[CAE28] ~~Enfin, le cas échéant, elle fixe le montant de l'indemnité provisionnelle de déménagement s'il n'est pas assuré par les soins de l'administration et le montant de l'indemnité de privation de jouissance.~~

« L'accès de l'entité expropriante à l'immeuble^[CAE29] ~~à l'immeuble de l'entité expropriante~~ est soumis à la procédure prévue à l'article L. 523-3.

« *Art. L. 512-3.* – Dans le mois qui suit la prise de possession, l'autorité compétente de l'État ~~est tenue de poursuivre~~ poursuit^[CAE30] la procédure d'expropriation dans les conditions prévues au présent code.

« L'article^[CAE31] L. 222-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est applicable à la procédure prévue au présent chapitre.

« ~~L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de la décision prévue à l'article L. 512-2 emporte subrogation du bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique dans les droits du propriétaire pour la poursuite des contrats relatifs à l'immeuble exproprié, notamment les contrats d'occupation de toute nature.~~

« *Art. L. 512-4.* – Pour le calcul de l'indemnité due au propriétaire, la valeur du bien est fixée par référence , en priorité,^[CAE32] à des mutations ~~ou à des accords amiables portant sur des biens situés dans le~~^[CAE33] et accords amiables portant sur des biens dépendant du même secteur et se trouvant dans un état de dégradation ou d'insalubrité comparable.

« Lorsque ces références sont en nombre insuffisant et que des opérations sur des biens ~~de~~ meilleure qualité sont retenues pour déterminer la valeur du bien, un abattement est pratiqué sur les montants des opérations retenues.

« Cet abattement ~~est~~ défini en^[CAE34] fonction de la dépréciation résultant de la dégradation et de l'insalubrité du bien. Il comprend le montant

des travaux ~~inexécutés~~ non réalisés^[CAE35] prescrits par les arrêtés non exécutés.

« Art. L. 512-5. – Lorsqu'un arrêté a prescrit une interdiction temporaire d'habiter les lieux expropriés :

« 1° L'indemnité d'expropriation est réduite du montant des frais de relogement des occupants assuré si le propriétaire n'y a pas procédé, en application de l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation ;

« 1° bis (nouveau) L'indemnité d'expropriation est réduite du montant des revenus locatifs éventuellement perçus par le propriétaire à compter de l'adoption des arrêtés pris en application des ^[CAE36] articles L. 511-11 et L. 511-19 du même code ;

« 2° Le refus, par les occupants des locaux ou des installations qui font l'objet de la décision prévue à l'article L. 512-1 du présent code, du relogement qui leur est offert par l'expropriant, dans les conditions prévues à l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme, autorise leur expulsion sans indemnité. »

Article 3 bis (nouveau)^[CAE37]

L'article L. 481-1 du code de l'urbanisme est complété par un IV ainsi rédigé :

« IV. – Indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées, lorsque les travaux entrepris et exécutés mentionnés au I du présent article ont produit des installations qui présentent un risque certain pour la sécurité ou pour la santé et lorsque la mise en demeure est restée sans effet au terme du délai imparti, l'autorité compétente peut procéder d'office à la réalisation des mesures prescrites, aux frais de l'intéressé.

« Lorsque ces installations sont occupées, l'occupant défini au premier alinéa de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation bénéficie du régime de protection des occupants défini aux articles L. 521-1 à L. 521-4 du même code.

« S'il n'existe aucun moyen technique permettant de régulariser les travaux entrepris ou exécutés, en conformité avec les règlements, les obligations ou les prescriptions mentionnées au I du présent article, l'autorité compétente peut procéder à la démolition complète des installations qui présentent un risque certain pour la sécurité ou pour la santé, après y avoir

été autorisée par jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond. »

Article 4

I. – L'article 29-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ~~précitée~~ fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est complété par un V ainsi rédigé :

« V. – Aucune procédure d'exécution, de quelque nature qu'elle soit, sur les sommes versées à la Caisse des dépôts et consignations au titre des missions accomplies sur le fondement des articles 29-1 à 29-7 ^[CAE38] ~~en application de l'article R. 814-41 du code de commerce~~ n'est recevable. »

II. – Le I est applicable aux procédures d'exécution engagées après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Article 5

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

1° L'article 29-1 A est ainsi modifié :

a) À la première phrase du premier alinéa, après la référence : « 14-2-1 », sont insérés les mots : « ou en l'absence de vote de l'assemblée générale sur l'approbation des comptes depuis au moins deux ans » ;

b) Au deuxième alinéa, après le mot : « comptes, », sont insérés les mots : « en l'absence de syndic ou en l'absence de vote de l'assemblée générale sur l'approbation des comptes depuis au moins deux ans, » ;

1° bis (nouveau) Le II de l'article 29-1 C est complété par une phrase ainsi rédigée : « Elle justifie d'une formation ^[CAE39] relative aux enjeux des copropriétés en difficulté. » ;

2° Le II de l'article 29-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le président du tribunal judiciaire peut imputer tout ou partie des frais de l'administration provisoire au syndic, si ce dernier n'a pas saisi sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire *ad hoc* dans

les conditions prévues à l'article 29-1 A, après audition du syndic et du conseil syndical, sur le rapport de l'administrateur provisoire. »

Article 5 bis (nouveau_[CAE40])

Après l'article 18-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un article 18-3 ainsi rédigé :

« Art. 18-3. – I. – L'agrément de syndic d'intérêt collectif donne compétence à son bénéficiaire pour intervenir dans les copropriétés faisant l'objet des procédures prévues aux articles 29-1 A et 29-1.

« Le syndic d'intérêt collectif a pour mission de gérer les copropriétés pour lesquelles un mandataire *ad hoc* a été désigné sur le fondement de l'article 29-1 A. Il peut également, à la demande d'un administrateur provisoire désigné sur le fondement de l'article 29-1, assister ledit administrateur dans ses fonctions de gestion.

« L'agrément est délivré par le représentant de l'État dans le département pour une durée de cinq ans, au regard notamment de la capacité et des compétences du syndic à accomplir les missions prévues au deuxième alinéa du présent article. Un décret détermine les modalités de délivrance de l'agrément.

« II. – Le représentant de l'État dans le département transmet la liste des syndicats d'intérêt collectif au Conseil national des administrateurs judiciaires et des mandataires judiciaires.

« III. – Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et les sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 du même code sont réputés remplir les conditions d'obtention de l'agrément de syndic d'intérêt collectif mentionnées au I du présent article. »

Article 6

Après l'article L. 300-9 du code de l'urbanisme, il est ajouté un article L. 300-10 ainsi rédigé :

« Art. L. 300-10. – Par un contrat conclu dans les mêmes formes que celles prévues aux articles L. 300-4 et L. 300-5, il peut être confié à une personne y ayant vocation la réalisation d'actions nécessaires à une opération

programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation, à un plan de sauvegarde approuvé [CAE41] en application de l'article L. 615-1 du même code ou à une opération de requalification de copropriétés dégradées prévue à l'article L. 741-1 dudit code.

« Le contrat prévoit le programme des les [CAE42] actions ou les opérations, notamment foncières ou immobilières, à réaliser ainsi que les conditions d'acquisition, de cession et, le cas échéant, de démolition, de construction, de réhabilitation et de gestion des logements, des locaux ou des équipements concernés. »

~~« Le droit de préemption urbain mentionné à l'article L. 211-1 du même code [CAE43] peut être délégué à la personne titulaire du contrat de concession et peut porter sur les aliénations et cessions mentionnées à l'article L. 211-4 dans les conditions qu'il prévoit. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire. »~~

Article 7

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° La dernière phrase du troisième alinéa de l'article L. 211-2 est complétée par les mots : « ainsi qu'en vue de la réalisation d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat prévues à l'article L. 303-1 du même code, de plans de sauvegarde prévus à l'article L. 615-1 dudit code ou d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1 du même code » ;

2° Après l'article L. 211-2-3, il est inséré un article L. 211-2-4 ainsi rédigé :

« *Art. L. 211-2-4. – I. –* Le droit de préemption institué dans les conditions prévues au présent chapitre peut être exercé en vue de ~~réaliser des actions nécessaires à la réalisation~~ d [CAE44] une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation, d'un plan de sauvegarde prévu à l'article L. 615-1 du même code ou d'une opération de requalification de copropriétés dégradées prévue à l'article L. 741-1 dudit code.

« II. – Pour la réalisation des actions ou des opérations mentionnées au I du présent article, le titulaire du droit de préemption urbain peut déléguer ce droit au concessionnaire d'une opération d'aménagement mentionnée à l'article L. 300-4 ou d'actions mentionnées à l'article

~~L. 300-10. ^[CAE45]H. — Le titulaire du droit de préemption urbain peut déléguer ce droit au concessionnaire d'une opération d'aménagement en application de l'article L. 300-4 ou d'actions en application de l'article L. 300-10, pour la réalisation des actions ou opérations mentionnées au I.~~

~~« Le droit de préemption ainsi délégué peut, le cas échéant, porter sur les aliénations et cessions mentionnées à l'article L. 211-4, ^[CAE46]dans les conditions qu'il prévoit.~~

~~« Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire. »~~

Article 7 bis (nouveau^[CAE47])

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Après l'article L. 421-5-2, il est inséré un article L. 421-5-3 ainsi rédigé :

« Art. L. 421-5-3. – I. – Par dérogation aux articles L. 421-1 à L. 421-5, sont dispensées de toute formalité au titre du présent code les constructions temporaires et démontables implantées pour une durée n'excédant pas cinq ans et à usage exclusif d'hébergement d'urgence des occupants délogés rendu nécessaire par des opérations de lutte contre l'habitat dégradé ou insalubre ou par des opérations d'aménagement urbain réalisées dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain définies à l'article 9-1 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

« II. – La dispense prévue au I du présent article est soumise à l'avis préalable du maire de la commune d'implantation de la construction par le maître d'ouvrage, au plus tard un mois avant la date de début d'implantation. Cet avis précise la nature et l'usage du projet de construction ainsi que la date de début d'implantation.

« III. – Avant l'expiration du délai mentionné au I, le maître d'ouvrage est tenu de remettre les lieux occupés dans leur état initial.

« IV. – Le présent article n'est pas applicable dans les zones où le fait de construire ou d'aménager est interdit par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou est soumis au respect de conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrites par ce plan. » ;

2° À l'article L. 421-8, les mots : « et L. 421-5-2 » sont remplacés par les mots : « , L. 421-5-2 et L. 421-5-3 » ;

3° Au premier alinéa de l'article L. 433-1, les mots : « de l'article L. 421-5 » sont remplacés par les mots : « des articles L. 421-5 et L. 421-5-3 » ;

4° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 480-4, après la référence : « L. 421-5 », sont insérés les mots : « et L. 421-5-3 » ;

5° Au I de l'article L. 481-1, après la référence : « L. 421-5 », sont insérés les mots : « et L. 421-5-3 ».

Article 8

Le III de l'article L. 711-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« III. – Figurent également au registre les principales données concernant la copropriété devant permettre :

« 1° De connaître la situation financière de la copropriété ;

« 2° De connaître les caractéristiques techniques des immeubles constituant la copropriété, notamment celles prévues dans les diagnostics obligatoires ;

« 3° Aux services de l'État et aux collectivités territoriales de mettre en œuvre les dispositifs de repérage et d'accompagnement des copropriétés en difficulté ;^{->}

« 4° (nouveau) De prévenir les agissements qui consistent à abuser d'autrui, soit directement, soit par un intermédiaire, en vendant, en louant ou en mettant à disposition, dans l'intention de réaliser un profit anormal, un bien meuble, une partie de celui-ci ou, tout ou partie d'un logement ou d'un local dans un immeuble dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine. »^[CAE48]

Article 8 bis (nouveau)^[CAE49]

Le chapitre unique du titre III du livre VII du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au début, il est ajouté un article L. 731-1 A ainsi rédigé :

« Art. L. 731-1 A – Le règlement du plan local d’urbanisme, modifié à cet effet selon la procédure prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du code de l’urbanisme, peut définir des secteurs dans lesquels est obligatoire pour tout immeuble bâti la réalisation, au moins une fois tous les dix ans, d’un diagnostic structurel incluant une description des désordres observés et évaluant les risques que ceux-ci présentent pour la sécurité des occupants et celle du voisinage. » ;

2° Au 2° de l’article L. 731-1 après le mot : « immeuble », sont insérés les mots : « et des équipements communs ».

Article 8 ter (nouveau)^[CAE50]

L’article 225-14 du code pénal est ainsi modifié :

1° Les mots : « ou d’hébergement » sont supprimés ;

2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Le fait de mettre à la disposition d’une personne, moyennant une contrepartie, un hébergement incompatible avec la dignité humaine est puni de sept ans d’emprisonnement et de 200 000 euros d’amende. »

Article 8 quater (nouveau)^[CAE51]

Après l’article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, il est inséré un article 3-4 ainsi rédigé :

« Art. 3-4. – Le fait, pour un bailleur ou tout intermédiaire, de louer un logement dont la location est soumise à un contrat écrit en méconnaissance de cette obligation puis de chercher à le dissimuler, notamment en exigeant du locataire des modalités de paiement ne permettant pas la traçabilité de celui-ci ou en refusant de lui fournir les documents prévus par la loi ou le règlement, est puni d’un an d’emprisonnement et de 20 000 € d’amende. »

Article 9

I. – Le I de l’article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« – d’informer les copropriétaires et les occupants de la copropriété qu’un immeuble fait l’objet d’une procédure relevant de l’exercice de la police de [CAE52] la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations prévue au titre I^{er} du livre V du code de la construction et de l’habitation. – lorsque l’immeuble fait l’objet d’une procédure dans le cadre de l’exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations prévue au titre I^{er} du livre V du code de la construction et de l’habitation, le syndic en informe les copropriétaires et les occupants de chaque immeuble de la copropriété dans des conditions définies par décret. »

II (nouveau). – L’article L. 271-4 du code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :

1° Le I est ainsi modifié :

a) Après le 11°, il est inséré un 12° ainsi rédigé :

« 12° S’ils existent, les arrêtés pris au titre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations régie par le titre I^{er} du livre V du présent code. » ;

b) À l’avant-dernier alinéa, les mots : « et 7° » sont remplacés par les mots : « , 7° et 12° » ;

2° Au deuxième alinéa du II, les mots : « au 5° », sont remplacés par les mots : « au 5° et 12° ».

Article 9 bis (nouveau) [CAE53]

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

1° Le premier alinéa du I de l’article 14-1 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Les avis d’appels de fonds sont établis par le syndic et adressés aux copropriétaires, avant la date d’exigibilité, conformément à un modèle type dont le contenu est fixé par décret » ;

2° L’article 18 est ainsi modifié :

a) Le deuxième alinéa du II est complété par une phrase ainsi rédigée : « Le syndic doit donner sans délai au président du conseil syndical dès sa désignation ou, à défaut, à un membre du conseil syndical désigné à

cet effet par l'assemblée générale un accès numérique aux comptes bancaires séparés de la copropriété, permettant de consulter, en lecture seule, les comptes et les opérations bancaires ; »

b) Après le cinquième alinéa du VIII, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le syndic est tenu de convoquer une assemblée générale dans les quinze jours de la première présentation de la lettre recommandée. À défaut, le président du conseil syndical est habilité à la convoquer. » ;

3° L'article 42-1 est ainsi rédigé :

« Art. 42-1. – I. – Les notifications et mises en demeure sont valablement faites par voie électronique.

« II. – Le copropriétaire est tenu de transmettre une adresse électronique valable au syndic de copropriété.

« Le syndic peut demander cette adresse à tout instant. Il peut demander confirmation écrite de l'adresse électronique indiquée.

« Les conditions de transmission sont précisées par décret.

« III. – Tout copropriétaire peut demander à recevoir les notifications et mises en demeure par voie postale.

« La demande peut être faite par tout moyen auprès du syndic de copropriété. Le syndic est tenu, dès réception de la demande exprimée, de modifier le mode de notification et de mise en demeure du copropriétaire. »

II. – Dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi, et au plus tard un mois avant la première notification ou mise en demeure qui suit la promulgation de la présente loi, le syndic de copropriété informe chaque copropriété dont il a la charge, par affichage dans les parties communes et par notification selon la voie choisie par chaque copropriétaire avant la publication de la présente loi, de l'évolution du mode de notification et de mise en demeure.

Il informe les copropriétaires des moyens qui s'offrent à eux pour conserver un mode d'information par voie postale.

Article 9 ter (nouveau)

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

1° L'article 24 est complété par un l ainsi rédigé :

« l) Les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf si ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents au cours des dix années précédentes. Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent l . » ;

2° Le f de l'article 25 est abrogé ;

3° Après l'article 25-2, il est inséré un article 25-2-1 ainsi rédigé :

« Art. 25-2-1. – Chaque copropriétaire peut faire réaliser, à ses frais, des travaux d'isolation thermique de la toiture qui affectent les parties communes de l'immeuble. À cette fin, le copropriétaire notifie au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés.

« Jusqu'à la réception des travaux, le copropriétaire exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage.

« L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires, s'opposer à la réalisation de ces travaux par décision motivée par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels. » ;

CHAPITRE II

Accélérer les procédures de recyclage et de transformation des copropriétés et les opérations d'aménagement stratégiques

Article 10

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le chapitre unique du titre IV du livre VII est complété par un article L. 741-3 ainsi rédigé :

« Art. L. 741-3. – I. – Lorsqu'un immeuble ou un ensemble immobilier^[CAE54] soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis est inclus dans le périmètre d'une opération de requalification des copropriétés

dégradées régies par les articles L. 741-1 ou L. 741-2 et que sa gestion et son fonctionnement normal sont compromis en raison de graves difficultés d'entretien ou d'administration résultant notamment de défaillances récurrentes des copropriétaires ou de complexités juridiques ou techniques, l'opérateur peut saisir le juge afin qu'il constate que ces difficultés menacent la poursuite de l'opération et désigne un expert chargé, aux frais de l'opérateur, de déterminer les conditions matérielles, juridiques et financières de la division du syndicat de copropriétaires ou de la constitution d'un ou de plusieurs syndicats de copropriétaires secondaires^[CAE55] ~~de division du syndicat ou de constitution d'un ou de plusieurs syndicats secondaires.~~

« II. – Le syndic et l'opérateur fournissent sans délai à l'expert, et en tout état de cause au plus tard à la date fixée par la décision ordonnant l'expertise, les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

« III. – L'expert établit notamment la répartition des parties communes du syndicat de copropriétaires^[CAE56] initial, les projets de règlement de copropriété et les états descriptifs de division des nouveaux syndicats de copropriétaires, dresse un état des créances et des dettes dudit^[CAE57] ~~du~~ syndicat et en établit la répartition selon les principes définis aux 1° et 2° du II^[CAE58] ~~au II~~ de l'article 28 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

« Dans un délai de trois mois, renouvelable une fois, à compter de sa désignation, l'expert adresse au juge et à l'opérateur un rapport présentant les préconisations faites pour opérer la scission du syndicat ou la création d'un ou de plusieurs syndicats secondaires et, le cas échéant, pour assurer la sécurité et la division de l'immeuble ainsi que le résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il a éventuellement menées avec les parties en cause.

« L'opérateur notifie ce rapport au syndic, au conseil syndical lorsqu'il en est constitué un ainsi qu'au représentant de l'État dans le département.

« IV. – Si l'expertise révèle que des travaux préalables sont nécessaires^[CAE59] pour réaliser la constitution d'un syndicat de copropriétaires^[CAE60] secondaire ou les divisions prévues au présent article ~~sont nécessaires~~, le juge peut autoriser l'opérateur à les réaliser.

« Si la division en volumes s'avère nécessaire, le rapport de l'expert établit que l'immeuble ou l'ensemble immobilier peut être scindé en volumes sans parties communes indivises et fonctionnant de façon autonome.

« V. – Lorsqu’il résulte du rapport de l’expert que la division nécessaire à la réussite des objectifs poursuivis par l’opération de requalification en cours génèrerait un partage inégal des parties communes du syndicat de^{CAE61} copropriétaires initial entre les syndicats créés, l’opérateur notifie aux copropriétaires lésés une offre d’indemnité dans les conditions et selon les règles prévues au code de l’expropriation pour cause d’utilité publique.

« VI. – Le juge prononce :

« 1° La constitution d’un ou de plusieurs syndicats secondaires ;

« 2° La division du syndicat.

« Il désigne, pour chaque syndicat des copropriétaires issu des divisions prévues au présent article ou pour chaque syndicat secondaire constitué en application du présent article, la personne chargée de convoquer l’assemblée générale en vue de la désignation d’un syndic.

« Il homologue les nouveaux règlements de copropriété et les états descriptifs de division des syndicats issus de la division ou les modifications du règlement de copropriété résultant de la constitution d’un syndicat secondaire.

« S’il y a lieu, il ordonne la création d’une union ou d’une association syndicale libre des syndicats issus^{CAE62} de syndicats, issus de la division, en vue de la création, de la gestion et de l’entretien des éléments d’équipements communs qui ne peuvent être divisés.

« En cas de désaccord des parties sur le montant de l’indemnité prévue au V, il fixe l’indemnité comme en matière d’expropriation pour cause d’utilité publique.

« La division emporte la dissolution du syndicat initial au jour de son prononcé par le juge. »

2° *(nouveau)* Le IV de l’article L. 615-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la préconisation du plan de sauvegarde de procéder à la division du syndicat des copropriétaires ou à la création de syndicats de copropriétaires secondaires n’a pas été suivie, le représentant de l’État dans le département ou l’une des collectivités^{CAE63}territoriales signataires du plan de sauvegarde, avec l’accord du représentant de l’État dans le département, peut, après avis de la commission réunie à nouveau à cet effet, saisir le juge afin qu’il constate que cette abstention compromet la conservation de

l'immeuble et qu'il désigne, aux frais de l'État ou de la collectivité territoriale ayant saisi le juge, un expert chargé de la mission prévue à l'article L. 741-3. Le rôle dévolu par le même article L. 741-3 à l'opérateur d'opération de requalification des copropriétés dégradées est alors confié au représentant de l'État dans le département ou à la collectivité territoriale ayant saisi le juge, qui peut le déléguer à un opérateur. La division ne peut conduire au partage inégal prévu au V dudit article L. 741-3. »

Article 11

Le titre II du livre V du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est ainsi modifié :

1° L'intitulé est ainsi rédigé : « Procédure de prise de possession anticipée » ;

2° À l'intitulé du chapitre I^{er}, après le mot : « travaux », sont insérés les mots : « d'extrême urgence » ;

3° Le second alinéa de l'article L. 522-1 est supprimé ;

4° Il est ajouté un chapitre III ainsi rédigé :

« CHAPITRE III

« Opérations de requalification des copropriétés dégradées

« Art. L. 523-1. – Dans le périmètre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées mise en place en application des articles L. 741-1 ou L. 741-2 du code de la construction et de l'habitation, l'État peut, par ^[CAE64]décret pris sur avis conforme du Conseil d'État, autoriser la prise de possession anticipée de tout ou partie d'un ou de plusieurs immeubles dégradés ou dangereux dont l'acquisition est prévue pour la réalisation d'une opération d'aménagement déclarée d'utilité publique, dès lors que des risques sérieux pour la sécurité des personnes rendent nécessaire ladite prise de possession et qu'un plan de relogement des occupants a été établi.~~Art. L. 523-1. – Lorsque des risques sérieux pour la sécurité des personnes rendent nécessaire la prise de possession anticipée de tout ou partie d'un ou de plusieurs immeubles dégradés situés soit dans le périmètre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées définie à l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation, soit dans le périmètre défini par le décret mentionné à l'article L. 741-2 du même code, et dont l'acquisition est prévue pour la réalisation d'une opération d'aménagement~~

~~déclarée d'utilité publique, un décret pris sur avis conforme du Conseil d'État peut l'autoriser dès lors qu'un projet de plan de relogement des occupants a été établi.~~

« Art. L. 523-2. – La prise de possession a lieu dans les conditions prévues au chapitre I^{er} du présent titre, sous réserve des articles L. 522-3, L. 522-4 et L. 523-3 à L. 523-8.

« Art. L. 523-3. – Par dérogation à l'article L. 521-2, l'accès à l'immeuble des agents du maître de l'ouvrage peut être autorisé par un arrêté du représentant de l'État dans le département indiquant le nom de la commune, la dénomination de l'opération de requalification des copropriétés dégradées et des syndicats de copropriétaires concernés, le numéro des parcelles d'assise des bâtiments dégradés et, le cas échéant, le numéro des lots de copropriété [CAE65] faisant l'objet de la prise de possession ainsi que le nom de leurs propriétaires.

~~« Art. L. 523-3. – Par dérogation à l'article L. 521-2, l'accès à l'immeuble des agents du maître de l'ouvrage est régi par les dispositions suivantes.~~

~~« Un arrêté du représentant de l'État dans le département indique les noms de la commune, de l'opération de requalification et du ou des syndicats de copropriétaires concernés, le numéro des parcelles d'assise des bâtiments dégradés et, le cas échéant, le numéro du ou des lots de copropriété faisant l'objet de la prise de possession ainsi que le nom de leurs propriétaires.~~

« Un plan désignant les bâtiments ou les parties de bâtiments concernés est annexé à l'arrêté.

« L'arrêté est notifié au bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique, au maire de la commune dans laquelle sont situés les immeubles ou les droits réels immobiliers, aux syndicats de copropriétaires, aux copropriétaires concernés et aux occupants connus. Les modalités d'affichage [CAE66] et de notification de cet arrêté ainsi que les conditions dans lesquelles il est procédé à l'état des lieux et de leur occupation sont précisées par décret en Conseil d'État. Les frais relatifs à l'état des lieux et de l'occupation peuvent être mis à la charge du bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

~~« Les modalités d'affichage de cet arrêté et de sa notification au bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique, au maire de la commune où le ou les immeubles ou les droits réels immobiliers sont situés, aux syndicats de copropriétaires, aux copropriétaires concernés ainsi qu'aux occupants connus ainsi que les conditions dans lesquelles il est procédé contradictoirement à la~~

~~constatation de l'état des lieux et de leur occupation avec le propriétaire et, le cas échéant, avec l'occupant des lieux sont définies par un décret en Conseil d'État, lequel peut prévoir de mettre ces formalités à la charge du bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.~~

« Art. L. 523-4. – Par dérogation à l'article L. 314-7 du code de l'urbanisme, le délai dans lequel l'occupant doit faire connaître son acceptation ou son refus de l'offre de relogement qui lui est due en application de l'article L. 423-2 du présent code est d'un mois, faute de quoi il est réputé l'avoir acceptée.

~~« Art. L. 523-5. – Lorsque des risques pour la sécurité des personnes rendent nécessaires des travaux qui requièrent l'éviction provisoire ou définitive des occupants des logements, ces occupants sont relogés dans les conditions prévues aux articles L. 314-2 ou L. 314-3 du code de l'urbanisme. »~~
[CAE67] Art. L. 523-5. – Lorsque les risques encourus par les occupants nécessitent d'entreprendre des travaux qui requièrent l'éviction provisoire ou définitive de ces occupants, il est pourvu à leur relogement dans les conditions prévues aux articles L. 314-2 ou L. 314-3 du code de l'urbanisme.

~~« Art. L. 523-6. – L'article L. 521-7 n'est pas applicable aux opérations de requalification des copropriétés dégradées. »~~
[CAE68] Art. L. 523-6. – L'article L. 521-7 n'est pas applicable.

« Art. L. 523-7. – ~~Dans l'hypothèse où~~ Si [CAE69] la prise de possession intervient avant le transfert de propriété, les droits de jouissance et les baux relatifs aux immeubles ou aux droits réels immobiliers libérés en application de la procédure prévue au présent chapitre sont éteints de plein droit à compter du relogement ou du départ volontaire définitif des occupants. »

Article 12

I. – Le chapitre unique du titre I^{er} du livre V du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est ainsi modifié :

1° Le 1° de l'article L. 511-1 et le premier alinéa de l'article L. 511-2 sont complétés par les mots : « ou d'utiliser » ;

2° Au 2° de l'article L. 511-1, après le mot : « habitation », sont insérés les mots : « ou à l'utilisation » ;

3° À l'article L. 511-6, après la première occurrence du mot : « habitation », sont insérés les mots : « ou à l'utilisation ».

II. – L'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'avant-dernier alinéa ~~de l'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation~~ est ainsi modifié :

a) Après le mot : « habiter », sont insérés les mots : « ou d'utiliser » ;

b) Les mots : « travaux nécessaires à cette résorption seraient plus coûteux que la » sont remplacés par les mots : « mesures et travaux nécessaires à une remise en état du bien aux normes de salubrité, ~~et~~ de sécurité ~~et de~~ ~~décence seraient plus coûteux que sa~~^[CAE70] ~~en vigueur seraient plus coûteux que sa~~ » ;

2° (nouveau) Le dernier alinéa^[CAE71] est ainsi modifié :

a) À la première phrase, après les mots : « dès lors qu'il est sécurisé et ne constitue pas un danger pour la santé ou la sécurité des tiers, » sont supprimés et les mots : « n'est plus » sont remplacés par le mot : « reste » ;

b) À la deuxième phrase, après le mot : « personne, », sont insérés les mots : « les mesures prescrites et ».

III (nouveau). – Le premier alinéa de l'article L. 322-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est complété par les mots : « , en considération d'une méthodologie nationale d'évaluation des biens définie par décret en Conseil d'État pour les biens expropriés en application des articles L. 511-1 ou L. 512-1 »^[CAE72].

Article 12 bis (nouveau)^[CAE73]

L'article L. 511-8 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les situations d'insécurité mentionnées aux 2° et 3° de l'article L. 511-2 peuvent également être constatées par un rapport des services ou de professionnels de la sécurité incendie tels que la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité instituée par le décret n° 95-260 du 8 mars 1995 ou les services départementaux d'incendie et de secours. »

Article 12 ter (nouveau) [CAE74]

Le I de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le présent I s'applique également aux loyers commerciaux et professionnels perçus dans un immeuble faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité. »

Article 13

Le III de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation [CAE75] est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'existence des graves difficultés financières ou de gestion mentionnées au I du présent article est présumée établie lorsque les comptes prévus à l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis n'ont pas été communiqués à l'expert dans un délai de deux mois à compter de la réception par le syndicat des copropriétaires d'une demande en ce sens. »

Article 13 bis (nouveau) [CAE76]

Le premier alinéa de l'article 18-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifié :

a) La deuxième phrase est complétée par les mots : « , ainsi que la fiche de sortie présentant la situation financière de la copropriété sur la base des comptes des trois dernières années approuvés ou à approuver » ;

b) Après la même deuxième phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Cette fiche de sortie est définie par décret. »

Article 14

I. – Après l'article L. 522-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, il est inséré un article L. 522-1-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 522-1-1. – La procédure prévue au présent chapitre est applicable à la prise de possession anticipée, par le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique, d'un ou de plusieurs immeubles bâtis ou non bâtis dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation d'une opération d'intérêt national,

au sens de l'article L. 102-12 du code de l'urbanisme, lorsque l'exécution des travaux de projets compris dans le périmètre de cette opération risque d'être retardée par des difficultés tenant à la prise de possession. Pour les immeubles bâtis à usage d'habitation, un projet de plan de relogement est établi préalablement au décret pris sur avis conforme du Conseil d'État prévu à l'article L. 522-1 du présent code. »

II. – Le chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement est ainsi modifié :

1° Le I de l'article L. 123-2 est ainsi modifié :

a) Le 1° est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« – des projets situés dans le périmètre d'une opération d'intérêt national, au sens de l'article L. 102-12 du code de l'urbanisme, et qui répondent aux objectifs de cette opération, lorsqu'une participation du public par voie électronique est organisée en application de l'article L. 123-19-11 du présent code ; »

b) Le 2° est complété par une phrase ainsi rédigée : « Toutefois, lorsqu'une évolution de plan ou de programme est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet situé dans le périmètre d'une opération d'intérêt national et répondant aux objectifs de cette opération, cette enquête publique peut être remplacée par une procédure de participation du public par voie électronique en application de l'article L. 123-19-11 ; »

2° La section 5 devient la section 6 et l'article L. 123-19-11 devient l'article L. 123-19-12 ;

3° La section 5 est ainsi rétablie :

« *Section 5*

« ***Dispositions particulières aux opérations d'intérêt national***

« *Art. L. 123-19-11.* – Lorsqu'un projet situé dans le périmètre d'une opération d'intérêt national, au sens de l'article L. 102-12 du code de l'urbanisme, et répondant aux objectifs de cette opération ou toute évolution de plan ou de programme rendue nécessaire pour en permettre la réalisation doit faire l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du chapitre III du titre II du livre I^{er} du présent code ou de la procédure de consultation du public prévue à l'article L. 181-10-1, il peut être procédé, par

déroger, à une participation du public par voie électronique dans les conditions définies à l'article L. 123-19.

« Lorsque la réalisation d'un projet ou l'évolution d'un plan ou d'un programme mentionné au premier alinéa du présent article est soumise à l'organisation de plusieurs participations par voie électronique, il peut être procédé à une participation par voie électronique unique, les autorités compétentes pour prendre la décision s'accordent sur celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette participation. À défaut d'accord, sur la demande du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable, le représentant de l'État, lorsqu'il est compétent pour prendre l'une des décisions d'autorisation ou d'approbation envisagées, peut ouvrir et organiser la participation par voie électronique.

« Dans les mêmes conditions, il peut également être procédé à une participation par voie électronique unique lorsque les participations par voie électronique concernant plusieurs projets ou évolutions de plans ou de programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle participation par voie électronique contribue à améliorer l'information et la participation du public.

« Pour permettre la réalisation d'un projet mentionné au premier alinéa du présent article, lorsqu'il est recouru à une déclaration emportant une mise en compatibilité d'un document de planification ou d'urbanisme ou à une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme, la participation du public par voie électronique doit porter à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité qui en est la conséquence.

« Le présent article n'est pas applicable à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique mentionnée au second alinéa de l'article L. 110-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

III. – L'article L. 102-13 du code de l'urbanisme est complété par des 10° et 11° ainsi rédigés :

« 10° La prise de possession d'un ou de plusieurs immeubles bâtis ou non bâtis dont l'acquisition est nécessaire à l'opération peut être autorisée dans les conditions prévues à l'article L. 522-1-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

« 11° Les projets répondant aux objectifs de l'opération et les évolutions de plan ou de programme nécessaires pour en permettre la réalisation peuvent faire l'objet de la procédure de participation du public par voie

électronique prévue à l'article L. 123-19 du code de l'environnement dans les conditions définies à l'article L. 123-19-11 du même code. »

IV. – Le I de l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme est complété par des 5° et 6° ainsi rédigés :

« 5° La réalisation d'une opération d'intérêt national prévue à l'article L. 102-12 du présent code ;

« 6° La réalisation d'une opération de requalification des copropriétés dégradées prévue aux articles L. 741-1 et L. 741-2 du code de la construction et de l'habitation. »

V. – La seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 741-2 du code de la construction et de l'habitation est remplacée deux phrases ainsi rédigées : « Le décret en Conseil d'État est pris après avis du représentant de l'État dans la région et consultation de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière d'opérations d'aménagement ou de la métropole de Lyon, des communes, des départements et des régions dont le territoire est inclus en tout ou partie dans le périmètre de l'opération ainsi que, le cas échéant, des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat concernés. L'avis intervient dans un délai de trois mois à compter de la saisine et est réputé favorable s'il n'est pas intervenu à l'expiration de ce délai. »

VI. – L'article L. 123-19-11 du code de l'environnement, dans sa rédaction résultant du II du présent article, s'applique aux procédures engagées après la publication de la présente loi.

CHAPITRE III

Mesures diverses

Article 15

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

1° Au 1° de l'article L. 511-2, le mot : « et » est remplacé par le mot : « ou » ;

2° Au premier alinéa de l'article L. 511-17, après la référence : « L. 511-15, », sont insérés les mots : « et, le cas échéant, la rémunération de

l'expert nommé par la juridiction administrative en application de l'article L. 511-9, » ;

3° Au 2° du III de l'article L. 511-22, les mots : « interdiction d'habiter » sont remplacés par les mots : « prescription de cessation de mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation ou une interdiction d'habiter, d'utiliser » ;

4° Au premier alinéa de l'article L. 551-1, la référence : « III » est remplacée par la référence : « IV ».

II. – Au premier alinéa de l'article 434-41 du code pénal, la référence : « III » est remplacée par la référence : « IV ».

Article 16

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

1° À la deuxième phrase du premier alinéa de l'article 18-2, les mots : « alinéa 11 » sont remplacés par les mots : « avant-dernier alinéa » ;

2° Au dernier alinéa du I de l'article 20, les mots : « du privilège mentionné » sont remplacés par les mots : « de l'hypothèque légale mentionnée » ;

3° La seconde phrase du dernier alinéa de l'article 26-7 est ainsi modifiée :

a) Les mots : « du privilège » sont remplacés par les mots : « de l'hypothèque légale » ;

b) À la fin, la référence : « 1° bis » est remplacée par la référence : « 3° ».

II. – À l'article L. 132-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la référence : « L. 122-7 » est remplacée par la référence : « L. 122-6 ».

Article 17

L'ordonnance n° 2019-418 du 7 mai 2019 relative à la vente de logements appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré à des personnes physiques avec application différée du statut de la copropriété, l'ordonnance n° 2019-770 du 17 juillet 2019 relative à la partie législative du livre VIII du code de la construction et de l'habitation, l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété

des immeubles bâtis, l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale et aux contrats de syndic de copropriété, l'ordonnance n° 2020-331 du 25 mars 2020 relative au prolongement de la trêve hivernale, l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations, l'ordonnance n° 2021-141 du 10 février 2021 relative au prolongement de la trêve hivernale, l'ordonnance n° 2021-142 du 10 février 2021 portant prorogation de certaines dispositions de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale et aux contrats de syndic de copropriété, l'ordonnance n° 2022-489 du 6 avril 2022 relative à l'aménagement durable des territoires littoraux exposés au recul du trait de côte, l'ordonnance n° 2022-1076 du 29 juillet 2022 visant à renforcer le contrôle des règles de construction, l'ordonnance n° 2023-80 du 8 février 2023 relative au bail réel solidaire d'activité et l'ordonnance n° 2023-660 du 26 juillet 2023 portant diverses adaptations et dérogations temporaires en matière de commande publique nécessaires à l'accélération de la reconstruction et de la réfection des équipements publics et des bâtiments dégradés ou détruits au cours des violences urbaines survenues du 27 juin au 5 juillet 2023 sont ratifiées.