

N° 307

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 1999-2000

Annexe au procès-verbal de la séance du 6 avril 2000

AVIS

PRÉSENTÉ

*au nom de la commission des Lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du Règlement et d'administration générale (1) sur le projet de loi, ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE APRÈS DÉCLARATION D'URGENCE, relatif à la **solidarité** et au **renouvellement urbains**,*

Par M. Pierre JARLIER,
Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Jacques Larché, *président* ; René-Georges Laurin, Mme Dinah Derycke, MM. Pierre Fauchon, Charles Jolibois, Georges Othily, *vice-présidents* ; Patrice Gélard, Jean-Pierre Schosteck, Jacques Mahéas, Jean-Jacques Hyst, *secrétaires* ; Nicolas About, Guy Allouche, Jean-Paul Amoudry, Robert Badinter, José Balareello, Jean-Pierre Bel, Christian Bonnet, Mme Nicole Borvo, MM. Robert Bret, Guy-Pierre Cabanel, Charles Ceccaldi-Raynaud, Marcel Charmant, Raymond Courrière, Jean-Patrick Courtois, Luc Dejoie, Jean-Paul Delevoye, Gérard Deriot, Gaston Flosse, Yves Fréville, René Garrec, Paul Girod, Daniel Hoeffel, Jean-François Humbert, Pierre Jarlier, Lucien Lanier, Simon Loueckhote, François Marc, Bernard Murat, Jacques Peyrat, Jean-Claude Peyronnet, Henri de Richemont, Simon Sutour, Alex Türk, Maurice Ulrich.

Voir les numéros :

Assemblée nationale (11^{ème} législ.) : **2131, 2229** et T.A **472**

Sénat : **279, 304, 306** (1999-2000)

Urbanisme.

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
LES CONCLUSIONS DE LA COMMISSION DES LOIS.....	6
EXPOSÉ GÉNÉRAL.....	11
I. LE PROJET DE LOI ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE.....	13
A. LA RÉFORME DU DROIT DE L'URBANISME.....	13
B. LA DIVERSITE SOCIALE ET L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT.....	19
II. LES TRAVAUX DE VOTRE COMMISSION DES LOIS : UNE DÉMARCHÉ PRAGMATIQUE FONDÉE SUR UNE DYNAMIQUE TERRITORIALE.....	26
A. ASSURER UNE VÉRITABLE APPROCHE TERRITORIALE EN MATIÈRE D'URBANISME.....	26
B. PROMOUVOIR LA DIVERSITÉ SOCIALE ET L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT EN TENANT COMPTE DES RÉALITÉS LOCALES.....	30
C. CONFORTER LES GARANTIES RÉSULTANT DES DISPOSITIONS CONCERNANT LA PROTECTION DE L'ACQUÉREUR, LE STATUT DES COPROPRIÉTÉS ET LE RÉGIME DES ÉDIFICES MENAÇANT RUINE.....	32
EXAMEN DES ARTICLES.....	36
TITRE PREMIER RENFORCER LA COHÉRENCE DES POLITIQUES URBAINES.....	36
• SECTION I Les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement	36
• <i>Article premier</i> (Chapitre I du titre II du livre I et articles L. 121-1, L. 121-2 et L. 121-4 à L. 121-9 du code de l'urbanisme) Dispositions générales communes aux documents d'urbanisme	36
• <i>Article 2</i> (Chapitre II du titre II du livre I et articles L. 122-1 à L. 122-19 du code de l'urbanisme) Schéma de cohérence territoriale (SCT)	47
• <i>Article 3</i> (Chapitre III du titre II du livre I et articles L. 123-1 à L. 123-18 du code de l'urbanisme) Plans locaux d'urbanisme (PLU)	73
• <i>Article 3 bis (nouveau)</i> (article 1er de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976) Régime des lignes aériennes à haute tension	92
• <i>Article 4</i> (Chapitre IV du titre II du livre Ier et articles L. 124-1 à L. 124-3 du code de l'urbanisme) Cartes communales	93
• <i>Article 5</i> (Chapitre I du titre I du livre III et articles L. 311-1, L. 311-2, L. 311-4, L. 311-5 à L. 311-8 du code de l'urbanisme) Réforme du régime des zones d'aménagement concerté	95
• <i>Article 6</i> (article L. 300-4 du code de l'urbanisme) Conventions d'aménagement	98
• <i>Article 6 bis</i> (article 207 du code général des impôts) Régime fiscal des conventions d'aménagement	99
• <i>Article 7</i> (article L. 300-4-1 du code de l'urbanisme) Contenu des conventions d'aménagement portant sur des opérations auxquelles participent financièrement une ou plusieurs collectivités territoriales	99
• <i>Article 8</i> (article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme) Suppression de la notion de loi d'aménagement et d'urbanisme	100

• <i>Article 8 bis (nouveau)</i> (article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme) Constructions ou installations en dehors des zones urbanisées des communes	101
• <i>Article 9</i> (article L. 111-5 du code de l'urbanisme) Reproduction ou mention des règles d'urbanisme dans les cahiers des charges et dans les actes et promesses de vente	102
• <i>Article additionnel après l'article 9</i> (article L. 111-5-3 du code de l'urbanisme) Protection de l'acquéreur de terrain	103
• <i>Article 10</i> (article L. 123-12 du code de l'urbanisme) Anciennes zones opérationnelles	104
• <i>Article 10 bis (nouveau)</i> (article L. 145-3 du code de l'urbanisme) Règles d'urbanisation en zones de montagne	104
• <i>Article 10 ter (nouveau)</i> (article L. 145-7 du code de l'urbanisme) Prescriptions particulières de massif	105
• <i>Article 11</i> (articles L. 213-1, L. 213-11 et L. 210-1 du code de l'urbanisme) Conditions de rétrocession aux propriétaires de biens préemptés	106
• <i>Article 11 bis</i> (article L. 213-1 du code de l'urbanisme) Exercice du droit de préemption en cas de cession d'actifs	107
• <i>Article 12</i> (Titre III du livre II, articles L. 230-1 à L. 230-6 du code de l'urbanisme) Droits de délaissement	107
• <i>Article 13</i> (article L. 300-1 du code de l'urbanisme) Définition et modalités de mise en œuvre des opérations d'aménagement	111
• <i>Article 14</i> (article L. 300-2 du code de l'urbanisme) Concertation préalable avec la population	111
• <i>Article 15</i> (article L. 313-1 du code de l'urbanisme) Secteurs sauvegardés	112
• <i>Article 16</i> (article L. 315-1-1 du code de l'urbanisme) Projet architectural et paysager dans les lotissements	114
• <i>Article 17</i> (article L. 324-6 du code de l'urbanisme) Recettes du budget des établissements publics fonciers	114
• <i>Article 18</i> (article L. 410-1 du code de l'urbanisme) Certificat d'urbanisme	115
• <i>Article 19</i> (articles L. 421-2, L. 421-2-2 et L. 421-2-7 du code de l'urbanisme) Dispositions relatives au permis de construire	115
• <i>Article 19 bis (nouveau)</i> (article L. 145-3 du code de l'urbanisme) Application des dispositions relatives aux chalets d'alpage	117
• <i>Article 20</i> (article L. 421-3 du code de l'urbanisme) Réalisation d'aires de stationnement	117
• <i>Article 20 bis (nouveau)</i> (article L. 147-5 du code de l'urbanisme) Réalisation d'opérations de renouvellement urbain dans les zones C définies par le plan d'exposition au bruit	119
• <i>Article 20 ter (nouveau)</i> (article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme) Examen de l'ensemble des moyens par la juridiction administrative saisie d'une demande d'annulation ou de sursis à exécution en matière d'urbanisme	120
• <i>Article 20 quater (nouveau)</i> (article L. 27 bis du code du domaine de l'Etat) Appréhension des biens vacants à la demande du maire	120
• <i>Article 20 quinquies (nouveau)</i> (article 1 ^{er} de la loi du 31 décembre 1913) Modification du champ de visibilité autour des immeubles classés à l'occasion de l'élaboration ou de la révision d'un plan local d'urbanisme	121
• <i>Article 20 sexies (nouveau)</i> (article 1 ^{er} de la loi du 31 décembre 1913) Retrait dérogatoire d'une commune d'une communauté de villes pour adhérer à une communauté d'agglomération	122
TITRE II CONFORTER LA POLITIQUE DE LA VILLE	123
• SECTION 1 Dispositions relatives à la solidarité entre les communes en matière d'habitat	123

•Article 25 (articles L. 302-5 à L. 302-10 du code de la construction et de l'urbanisme) Obligation de construction de logements sociaux	123
•Article 25 bis (nouveau) (article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation) Élaboration du programme local de l'habitat dans les communes de Paris, Lyon et Marseille	134
•Article additionnel après l'article 25 bis (article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation) Conditions d'attribution des logements sociaux	134
•Article 25 ter (nouveau) (article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation) Composition des conférences intercommunales du logement	135
•Article 25 quater (nouveau) (article 1382 du code général des impôts) Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties	135
•Article 26 (articles L. 2254-1, L. 5216-5 et L. 5215-20 du code général des collectivités territoriales) Compétences des communes et des établissements publics de coopération intercommunale en matière de logements sociaux	136
•Article 26 bis (nouveau) (article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation) Mise à disposition de locaux par un organisme d'HLM	137
•Article 26 ter (nouveau) (article 3 de la loi n° 72-657 du 13 juillet 1972) Allègement de fiscalité en zone urbaine sensible	138
•Article 27 (articles L. 213-1, L. 421-2-1 et L. 510-1 du code de l'urbanisme) Modifications diverses du code de l'urbanisme	138
•Article 27 bis (nouveau) (article L. 441-1-6 du code de la construction et de l'habitation) Représentants des associations de locataires au sein de la conférence régionale du logement	140
•SECTION 2 Dispositions relatives à la protection de l'acquéreur d'immeuble et au régime des copropriétés	140
•Article 28 (articles L. 271-1 à L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation ; article 1589-1 du code civil) Délai de rétractation et interdiction d'un dépôt d'argent par les acquéreurs d'un bien immobilier d'habitation	140
•Paragraphe I : Extension du délai de rétractation aux acquisitions de logements anciens et interdiction de tout versement avant l'expiration de ce délai (articles L. 271-1 et L. 271-2 du CCH)	141
•Paragraphe II : Abrogation de l'article 20 de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles	147
•Paragraphe III : Nullité de plein droit de tout engagement unilatéral en vue d'acquérir un bien ou un droit immobilier assorti d'une obligation de versement (article 1589-1 inséré dans le code civil)	147
•Paragraphe additionnel : Entrée en vigueur différée	148
•Article 28 bis (nouveau) (articles L. 316-3-1 du code de l'urbanisme) Promesses unilatérales de vente en matière de lotissements	148
•Article 29 (article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation) Interdiction d'opérer certaines divisions pour créer des logements	149
•Article 30 (articles 10, 14-1, 14-2, 14-3 et 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) Budget prévisionnel, plan comptable et compte séparé du syndicat	152
•Article additionnel après l'article 30 (article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) Mode de calcul des quotes-parts de parties communes et de la répartition des charges	157
•Article additionnel après l'article 30 (article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) Obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal	157
•Article 30 bis (nouveau) (article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) Obligation de tenue d'un carnet d'entretien de l'immeuble	158
•Article additionnel après l'article 30 bis (article additionnel avant l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) Consultation du carnet d'entretien par l'acquéreur d'un lot	159

• <i>Article additionnel après l'article 30 bis</i> (article additionnel après l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) Communication à l'acquéreur d'un lot du diagnostic technique établi préalablement à la mise en copropriété	159
• <i>Article 31</i> (articles 10-1, 19-2, 20, 25, 28, 29, 29-1, 29-4 et 29-5 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) Copropriétés en difficulté	160
• <i>Paragraphe 1° A</i> : Clause d'aggravation des charges (article 10-1 nouveau)	160
• <i>Paragraphe 1°</i> : Procédure accélérée de recouvrement des impayés (article 19-1)	161
• <i>Paragraphe 1° bis</i> : Délai de transmission de l'avis de mutation par le notaire au syndic (article 20)	163
• <i>Paragraphe 1° ter</i> : Majorité requise pour fixer les modalités d'exécution des travaux prescrits par un arrêté d'insalubrité ou de péril (article 25)	164
• <i>Paragraphe 1° quater</i> : Majorité de l'article 25 pour l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires	166
• <i>Paragraphe additionnel après le paragraphe 1° quater</i> : Coordination	166
• <i>Paragraphe 2°</i> : Assouplissement des conditions de scission des copropriétés (article 28)	166
• <i>Paragraphe 3° à 7°</i> : Procédure de mise sous administration provisoire des copropriétés en difficulté (articles 29-1 à 29-5)	171
• <i>Paragraphe 8</i> : Majorité de l'article 25 pour adopter ou abandonner la forme coopérative (article 25)	176
• <i>Paragraphe 9°</i> : Régime applicable aux unions de syndicats (article 29)	177
• <i>Article 34</i> (Article 749 A du code général des impôts) Généralisation de l'exonération fiscale pour les opérations de scission des copropriétés	178

TITRE IV ASSURER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE ET DE QUALITÉ	179
• SECTION 3 L'insalubrité et l'état de péril	179
• SOUS-SECTION 2 Les immeubles menaçant ruine	179
• <i>Article 81</i> (articles L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation) Exécutant d'office de travaux dans un immeuble menaçant ruine à usage d'hébergement	179
• <i>Article 82</i> (articles L. 511-1-1 nouveau, L. 511-2 à L. 511-6 nouveau du code de la construction et de l'habitation) Procédure relative aux immeubles menaçant ruine	180
• <i>Article 83</i> (articles L. 521-1 à L. 521-3 nouveau du code de la construction et de l'habitation) Sanction de la déclaration d'insalubrité ou de péril	185
• <i>Article 83 bis (nouveau)</i> (articles L. 314-1 du code de l'urbanisme) Définition des occupants dans le code de l'urbanisme	188
• SECTION 5 Les droits des locataires	189
• SOUS-SECTION 1 A Dispositions relatives à l'obligation du bailleur de délivrer un logement décent	189
• <i>Article 85 A (nouveau)</i> (articles 2, 6, 20-1, 24-1 et 41-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et article 1720 du code civil) Définition du logement décent et action en réduction du loyer	189
• SOUS-SECTION 1 Le règlement amiable des conflits locatifs et le développement de la négociation	193
• <i>Article 85</i> (Articles 20 et 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ; article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986) Règlement amiable des conflits locatifs dans le parc privé	193
• <i>Article 85 bis (nouveau)</i> (article 9-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) Opposabilité au partenaire lié par un pacte civil de solidarité des notifications adressées par le bailleur au locataire	194
• <i>Article 85 ter (nouveau)</i> (article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) Exclusion du congé pour vente du champ d'application de l'obligation de mention de superficie du lot vendu	195

ANNEXE..... 197

LES CONCLUSIONS DE LA COMMISSION DES LOIS

Réunie le 6 avril 2000, sous la présidence de M. Jacques Larché, la commission des Lois a procédé, sur le rapport pour avis de M. Pierre Jarlier, à l'examen du projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbains adopté par l'Assemblée nationale en première lecture après déclaration d'urgence.

Après avoir souligné l'importance et la disparité des sujets traités dans ce projet de loi, dont le nombre de dispositions avait presque doublé par rapport à sa version initiale, et avoir regretté le recours à la procédure d'urgence qui empêcherait le débat approfondi qu'il aurait mérité, M. Pierre Jarlier, rapporteur, a présenté l'économie globale du texte et rappelé le champ de la saisine de la commission des Lois s'articulant autour des deux thèmes principaux de la réforme de l'urbanisme et de l'amélioration de l'habitat.

Sur le volet consacré à la réforme de l'urbanisme, il a estimé nécessaire de faire prévaloir une démarche pragmatique et respectueuse des principes fondamentaux de la décentralisation et de promouvoir une véritable dynamique territoriale dans un cadre juridique clarifié reconnaissant le rôle des acteurs locaux et mettant à leur disposition des outils leur permettant de définir de véritables projets d'aménagement et de développement des territoires, fondés sur un diagnostic de la situation et se traduisant dans les documents d'urbanisme.

Concernant les dispositions relatives à l'amélioration de l'habitat, il a regretté le caractère coercitif de la démarche retenue et la portée restrictive de la définition du logement social résultant du projet de loi, cette approche méconnaissant la diversité des situations locales et l'espace de solidarité constitué par le périmètre de la structure intercommunale. Il a estimé préférable de privilégier une démarche partenariale entre les acteurs publics, fondée sur des contrats d'objectifs garants d'une répartition équilibrée des logements sociaux et d'une véritable qualité de l'habitat.

Sur les autres dispositions du projet de loi relatives, pour l'essentiel, à la protection de l'acquéreur de biens immobiliers, au statut de la copropriété et au régime des immeubles menaçant ruine, le rapporteur a rappelé la nécessité de veiller à ce qu'il ne soit pas porté atteinte à des principes juridiques fondamentaux tels que celui de la légalité des délits et des peines, le respect de la vie privée ou le respect du droit de propriété.

Au-delà des précisions, clarifications et corrections d'erreurs, les 137 amendements adoptés par votre commission des Lois ont pour objet de :

1) sur le volet consacré à la réforme du droit de l'urbanisme :

- à l'article 1^{er}, prendre en compte les politiques territoriales dans l'élaboration des documents d'urbanisme et favoriser un rééquilibrage de l'aménagement de l'espace en faisant référence aux différentes catégories de territoires urbains, périurbains et ruraux (*art. L. 121-1*) ; souligner que les éventuels retards ou omissions dans la transmission des informations par l'Etat seront sans effet sur les procédures diligentées par les communes et leurs groupements (*art. L. 121-2*) ; élargir la compétence de la commission de conciliation aux autorisations d'occupation des sols délivrées au nom de l'Etat et prévoir la présence du président du conseil général en son sein (*art. L. 121-6*) ; prévoir une action concertée entre les services de l'Etat mis à disposition et les personnels qualifiés travaillant pour le compte de la commune et, pour l'année 2000, une compensation à due concurrence par la dotation globale de fonctionnement des dépenses supportées par les communes (*art. L. 121-7*) ;

- à l'article 2, préciser que le schéma de cohérence territoriale devra comporter un projet d'aménagement et de développement durable établi au vu d'un diagnostic préalable des besoins (*art. L. 122-1*) ; supprimer l'interdiction d'ouvrir des zones à l'urbanisation dans les communes dépourvues d'un tel schéma à compter du 1^{er} janvier 2002 (*art. L. 122-2*) ; prévoir l'avis de la commission départementale de la coopération intercommunale sur la délimitation du périmètre dudit schéma et son avis conforme lorsque l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre a donné un avis défavorable (*art. L. 122-3*) ; exiger une majorité qualifiée des deux tiers au moins des communes qui ne sont pas membres d'un établissement public de coopération intercommunale sur la délimitation du périmètre retenu (*L. 122-3*) ; prévoir une concertation avec les établissements publics de coopération intercommunale concernés (*art. L. 122-4*) et, à la demande du président du conseil général, l'association des services du département à l'élaboration du projet de schéma (*art. L. 122-6*) ; permettre la consultation, à leur demande, des maires des communes et des représentants des établissements publics de coopération intercommunale voisins préalablement à l'élaboration du schéma (*art. L. 122-7*) ; prévoir un débat d'orientation sur le projet d'aménagement et de développement préalablement à l'adoption du schéma de cohérence territoriale (*art. L. 122-8*) ; soumettre le projet de schéma aux communes et aux établissements de coopération intercommunale voisins et exiger une majorité des deux tiers de l'organe délibérant lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou un tiers des communes membres aura donné un avis défavorable au projet (*art. L. 122-8*) ; préciser la procédure de sauvegarde pour les communes dont les intérêts essentiels seraient remis en cause (*art. L. 122-9*) ;

- à l'article 3, rétablir la dénomination de « plans d'occupation des sols » au lieu de « plans locaux d'urbanisme » et prévoir l'élaboration d'un projet d'aménagement et de développement durable au vu d'un diagnostic préalable des besoins (art. L. 123-1) ; rendre obligatoire la détermination des espaces publics à conserver et des principaux ouvrages publics par les plans d'occupation des sols dans les zones d'aménagement concerté (art. L. 123-3) ; permettre la consultation des maires des communes et des représentants des établissements publics de coopération intercommunale voisins (art. L. 123-8) ; prévoir un débat d'orientation sur le projet d'aménagement et de développement durable préalablement à l'examen du plan d'occupation des sols (art. L. 123-9) ; exiger l'accord préalable des communes dont le plan d'occupation des sols a été élaboré par un établissement public de coopération intercommunale (art. L. 123-10) ;

- à l'article 4, supprimer l'obligation pour les cartes communales de couvrir l'ensemble du territoire de la commune ; prévoir la consultation des maires des communes voisines et, le cas échéant, l'association des services du département à l'élaboration de la carte communale ; préciser que la carte communale est approuvée par le seul conseil municipal et est opposable aux tiers (art. 124-2) ;

- dans un article additionnel après l'article 9, renforcer la protection de l'acquéreur d'un terrain destiné à recevoir une construction à usage d'habitation ;

- à l'article 10 ter, permettre l'utilisation des directives territoriales d'aménagement pour prévoir des prescriptions particulières aux zones de montagne par dérogation aux règles nationales d'urbanisme ;

- à l'article 20, prendre en compte l'acquisition de places dans les parcs privés dans le régime applicable à la réalisation des aires de stationnement ;

- à l'article 20 ter, exiger l'examen de l'ensemble des moyens de la requête, en l'état du dossier, par la juridiction administrative saisie d'une demande d'annulation ou de sursis à exécution en matière d'urbanisme ;

2) sur les dispositions relatives à l'amélioration de l'habitat :

- dans un article additionnel après l'article 25 bis, rendre obligatoire la définition conventionnelle de la réservation de logements en contrepartie d'un apport de terrains, d'un financement ou d'une garantie financière accordés par une commune ou un établissement public de coopération intercommunale ;

- à l'article 26, préserver l'exercice du droit de préemption par une commune pour des affaires relevant de sa compétence dans des périmètres dans lesquels une communauté d'agglomération est titulaire de ces droits pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat, et extension de ces mêmes garanties aux communautés de communes dotées de compétences dans ce domaine ;

3) sur les dispositions relatives à protection de l'acquéreur de biens immobiliers, au statut des copropriétés et aux immeubles menaçant ruine :

- à l'article 28, réserver le bénéfice du délai de rétractation au seul acquéreur non professionnel et instaurer des garanties en faveur du vendeur en contrepartie de l'immobilisation de son bien pendant ce délai ; différer l'entrée en vigueur de ces dispositions à une date lisible par tous ;

- à l'article 29, rétablir des critères objectifs pour la définition de l'interdiction de procéder à la division d'un immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation ;

- à l'article 30, souligner que le plan comptable qui sera applicable à la gestion des copropriétés sera fondé sur une nomenclature simplifiée et différer l'entrée en vigueur des dispositions relatives à la définition du budget prévisionnel et au plan comptable à une date permettant aux syndicats d'adapter leurs outils informatiques et de former leurs personnels ;

- dans deux articles additionnels après l'article 30, reprendre des dispositions adoptées par l'Assemblée nationale en les précisant pour, d'une part, exiger que les nouveaux règlements de copropriété portent mention des éléments pris en considération pour fixer la répartition des quotes-parts de parties communes et des charges et, d'autre part, instaurer une obligation légale d'ouverture d'un compte séparé pour chaque syndicat en ménageant un délai permettant aux syndicats ayant des mandats en cours de se conformer à cette obligation ;

- à l'article 30 bis, inscrire dans la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis l'obligation faite au syndic d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble ;

- dans deux articles additionnels après l'article 30 bis, prévoir la possibilité, pour tout bénéficiaire d'un avant-contrat ou d'un contrat tendant à l'acquisition d'un lot de copropriété, de prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble et l'information de l'acquéreur d'un lot issu d'une division sur le diagnostic technique établi préalablement à la mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans ;

- à l'article 31, supprimer un ajout de l'Assemblée nationale permettant à un syndic d'imputer directement à un copropriétaire la charge de réparation d'un dommage qu'il aurait causé à la copropriété et les frais de recouvrement afférents ; assouplir et clarifier les règles de mise en œuvre de la majorité prévu à

l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ; prévoir la possibilité de conclure avec le syndic dont le mandat cesse de plein droit du fait de la mise sous administration provisoire de la copropriété une convention lui permettant de continuer à assumer certaines tâches matérielles, réserver au seul président du tribunal de grande instance la possibilité de modifier la mission de l'administrateur provisoire et de décider la scission de la copropriété en difficulté ; prévoir que seules les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire pourront être communiquées au préfet et au maire ; définir dans la loi du 10 juillet 1965 le régime applicable aux unions de copropriétés ;

- à l'article 81, prévoir l'intervention du juge des référés en cas de litige sur les conditions d'entrée dans un immeuble menaçant ruine à usage d'hébergement faisant l'objet d'une exécution d'office ;

- à l'article 82, prévoir expressément la notification de l'arrêté de réparation ou de démolition aux titulaires de droits réels immobiliers inscrits au fichier immobilier ; préciser la procédure de constatation, de réalisation et d'achèvement des travaux ; supprimer le renvoi à un viager ou à un bail emphytéotique pour la réalisation des travaux ; substituer une indemnité forfaitaire correspondant à douze mois de loyer à l'indemnité prévue calculée sur la base du nombre de personnes relogées en matière d'indemnité due par l'exploitant défaillant à la collectivité assumant la charge du relogement ; supprimer les dispositions prévoyant l'absence d'indemnisation en cas de suppression d'un commerce portant sur l'utilisation comme habitation de terrains ou de locaux impropres à cet usage du fait du prononcer d'une interdiction d'habiter ;

- à l'article 85 A, supprimer un ajout de l'Assemblée nationale inscrivant dans le code civil une interdiction de donner à bail un local à usage d'habitation principale ne présentant pas les caractéristiques de décence ; définir de façon objective le logement décent ; différer à une date lisible par tous l'entrée en vigueur des dispositions sur le logement décent ;

- à l'article 85, supprimer un ajout de l'Assemblée nationale étendant aux litiges portant sur l'appréciation du caractère décent du logement donné à bail le champ de compétence de la commission départementale de conciliation.

Mesdames, Messieurs,

Le Sénat est saisi, en première lecture, du projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbains, adopté en première lecture, après déclaration d'urgence, par l'Assemblée nationale.

Composé initialement de 87 articles, ce projet de loi compte désormais 157 articles après son examen par l'Assemblée nationale.

Il tend tout à la fois à réformer en bonne partie le droit de l'urbanisme, à prévoir de nouvelles règles relatives à l'habitat et aux déplacements.

Sur ce dernier aspect, qui est détaillé dans le rapport de notre collègue Louis Althapé au nom de la commission des Affaires économiques et du plan, saisie au fond, le projet de loi (titre III) prévoit en particulier la régionalisation des transports qui passe de la phase de l'expérimentation à celle du droit commun. Il cherche à renforcer les liens entre les documents de planification urbaine et de planification des déplacements. Il permet que les plans de déplacements urbains soient élaborés par les établissements publics de coopération compétents en matière de schéma de cohérence territoriale, document d'urbanisme qui est substitué aux actuels schémas directeurs. Il conforte, par ailleurs, le rôle des plans de déplacements urbains, en particulier pour l'organisation et la gestion du stationnement public. Enfin, il encourage la coopération et la coordination entre les différentes autorités chargées des transports.

Votre commission des Lois a, pour sa part, souhaité se saisir pour avis plus particulièrement de plusieurs dispositions relevant traditionnellement de sa compétence au fond relatives au droit de l'urbanisme contenues dans le titre Ier du projet de loi (*articles 1^{er} à 20 sexies*), à l'habitat (*articles 25 à 27 quater*) et à la protection de l'acquéreur de locaux à usage d'habitation et aux

copropriétés en difficulté (*articles 28 à 31 et 34*) figurant dans le titre II ainsi que des dispositions du titre IV qui concernent les procédures relatives aux immeubles menaçant ruine (*articles 83 à 83 bis*) et les rapports locatifs (*articles 85 A à 85 ter*).

L'opportunité d'une **réforme du droit de l'urbanisme** ne peut être mise en doute. Dans une étude réalisée en 1992 (« *L'urbanisme, pour un droit plus efficace* »), le Conseil d'Etat avait souligné la triple crise qui atteint ce droit pourtant essentiel à la vie sociale : crise de confiance dans une réglementation qui n'assure plus de façon satisfaisante le respect des principaux équilibres dont elle a la charge ; crise de légitimité d'une réglementation pesante qui ne remplit plus l'objet pour lequel elle a été élaborée ; crise, enfin, de l'image de l'urbanisme.

Tout récemment, le rapport de notre collègue Louis Althapé (« *« Simplifier et décentraliser, deux défis pour l'urbanisme »* »), au nom du groupe de travail de la commission des Affaires économiques et du Plan, présidé par M. Pierre Hérisson, a parfaitement situé les enjeux du droit de l'urbanisme pour les prochaines années.

C'est en effet, la recherche d'une **véritable simplification** et l'inscription du droit de l'urbanisme dans une **logique territoriale** pleinement assumée par les acteurs décentralisés que ce droit jouera le plus efficacement son rôle dans **l'aménagement de l'espace et le développement des territoires**. Une telle perspective peut parfaitement se conjuguer avec les missions de l'Etat qui, recentré sur sa vocation principale, doit veiller au respect du droit et à la prise en compte des objectifs d'intérêt national dans les décisions locales.

Cette logique territoriale doit, en substituant une démarche dynamique d'aménagement à une démarche trop exclusivement foncière qui imprègne le droit actuel, répondre au défi d'une **urbanisation mal maîtrisée** dans des agglomérations qui concentrent trop souvent les maux de notre société. Elle doit aussi assurer les **indispensables complémentarités entre les espaces urbains, périurbains et ruraux**. C'est donc une **dynamique des territoires qu'il faut promouvoir**.

La même approche territoriale doit prévaloir pour apporter les réponses adéquates aux besoins **en matière d'habitat**, qu'il s'agisse de l'adaptation de l'offre de logements sociaux et de la promotion d'un habitat diversifié à travers une répartition plus équilibrée de ceux-ci sur le territoire ou encore de la rénovation du parc existant.

Assurément, ces questions majeures pour la vie quotidienne de nos concitoyens et pour le fonctionnement de nos collectivités locales justifiaient qu'un débat approfondi s'engage devant le Parlement. En choisissant de

recourir à la **procédure d'urgence**, le Gouvernement a au contraire privilégié un **débat accéléré** qui ne permettra pas à nos collègues députés de prendre connaissance des travaux du Sénat avant la réunion de la commission mixte paritaire. Cette précipitation regrettable se traduit notamment dans les nombreuses erreurs figurant dans l'étude d'impact transmise au Parlement.

I. LE PROJET DE LOI ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

A. LA RÉFORME DU DROIT DE L'URBANISME

Le **titre Ier** (*articles 20 à 24*) tend à rénover les outils d'urbanisme actuellement à la disposition des élus locaux.

- Il prévoit, en premier lieu, d'afficher de manière plus explicite que dans le droit actuel les **grands principes** qui doivent régir l'élaboration des documents d'urbanisme (*article 1^{er}*).

Ces principes figurent dans douze articles du chapitre Ier du titre II du code de l'urbanisme qui traitent à la fois des principes généraux et des **règles de procédure**, ces dernières apparaissant assez **prédominantes** par rapport aux règles de fond.

Le projet de loi propose de **regrouper** ces principes autour de **trois grands axes** : le respect des équilibres entre le « développement » urbain et la préservation des espaces agricole, forestiers, naturels et des paysages auquel est ajouté le respect des principes du développement durable introduits par la loi du 25 juin 1999 ; les nouveaux objectifs de mixité urbaine et sociale et de non discrimination ; l'utilisation économe des espaces tant urbains que naturels.

Il énonce par ailleurs des **règles fondamentales de procédure**, communes à tous les documents d'urbanisme, qui portent tout à la fois sur la participation des citoyens, la conciliation et les missions de l'Etat.

On relèvera, en particulier, l'extension des possibilités de saisine de la **commission de conciliation** dans le but de « purger » les conflits pendant la phase d'élaboration ou de révision des documents et d'éviter que ceux-ci ne soient remis en cause, postérieurement à leur élaboration, par la voie contentieuse.

En outre, afin d'assurer la pertinence des documents d'urbanisme à tout moment de leur élaboration et de leur modification, l'obligation pour

l'Etat de **porter à la connaissance** des autorités locales les éléments que ces documents doivent prendre en compte sera désormais **continue**.

• **Le titre Ier** substitue, par ailleurs, des **schémas de cohérence territoriale** aux actuels schémas directeurs (*article 2*).

Les schémas directeurs ont été créés par la loi d'orientation foncière de 1967. On dénombre actuellement **219 schémas** qui regroupent 6 269 communes et représentent 23,7 millions d'habitants. 34 schémas sont en cours d'élaboration (650 communes, 2,3 millions d'habitants). **Un tiers** environ de ces documents ont été élaborés dans les années 1970 et n'ont pas été révisés depuis. Les auteurs du projet de loi font valoir qu'encadrant les plans d'occupation des sols, ils constituent, en raison de leur caractère obsolète, un frein au développement équilibré des agglomérations. En outre, ils ne répondent plus aux défis modernes qui portent sur la définition **d'une stratégie territoriale**. Ils donnent un **caractère statique** à la planification et omettent la prise en compte d'un certain nombre de fonctions urbaines telles que les déplacements, les transports en commun ou le stationnement des véhicules. Enfin, les schémas directeurs souffrent de l'absence de **gestion** et de **suivi** dans le temps du document approuvé.

Les nouveaux schémas de cohérence territoriale sont donc conçus pour prendre en compte dans une **vision stratégique** du fonctionnement urbain de l'agglomération l'ensemble des problèmes de déplacement des personnes et des marchandises. Ils devront également organiser les implantations commerciales à l'intérieur de leur périmètre et fixer les conditions de mise en œuvre des principes de mixité sociale.

Dans le but d'assurer une **cohérence spatiale et territoriale**, le périmètre des schémas de cohérence territoriale devra être **d'un seul tenant et sans enclave**. Il est, en outre, proposé que les communes dont le territoire n'est pas inclus dans un schéma de cohérence **territoriale ne puissent ouvrir à l'urbanisation les secteurs non urbanisés**. Cependant, il pourra être **dérogé** à cette règle dans les plans locaux d'urbanisme (documents qui sont appelés à remplacer les plans d'occupation des sols) et les cartes communales, pour une extension limitée de l'urbanisation, **avec l'accord du représentant de l'Etat** et après avis de la commission départementale des sites et de la chambre d'agriculture. L'objet de cette règle est d'éviter que les options du schéma ne soient compromises par des actions de communes extérieures à son périmètre.

L'Assemblée nationale a prévu une dérogation à cette interdiction pour les communes situées à plus de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants au sens du recensement général de la population et à plus de quinze kilomètres du rivage de la mer.

Les schémas de cohérence territoriale devront faire l'objet d'une **évaluation** au plus tard **dix ans** après leur approbation ou leur révision par l'établissement public chargé de leur élaboration, lequel sera créé sans limitation de durée. A défaut d'évaluation, les schémas seront **caducs**.

L'Assemblée nationale a précisé que l'élaboration du projet de schéma pourra débuter par un « diagnostic urbain » qui sera établi par l'établissement public chargé de cette élaboration.

Les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les schémas de développement commercial (ajout de l'Assemblée nationale), les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales et les documents d'urbanisme en tenant lieu, les opérations foncières et les opérations d'aménagement devront être **compatibles** avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. Le projet de loi organise néanmoins une procédure spécifique pour que lorsqu'un programme local de l'habitat, un plan de déplacements urbains, un document d'urbanisme ou une opération d'aménagement est incompatible avec un schéma de cohérence territoriale, les dispositions du schéma puissent être **harmonisées** avec celles de ces dispositifs.

• **Le titre Ier** du projet de loi substitue, en outre, des **plans locaux d'urbanisme** aux actuels plans d'occupation des sols (*article 3*) et modifie les règles applicables aux cartes communales (*articles et 5*).

Créés par la loi d'orientation foncière de 1967, les plans d'occupation des sols ont connu un **réel succès**. **15 330** communes sont dotées d'un plan d'occupation des sols approuvé et **200** autres d'un plan d'occupation des sols rendu public.

Les auteurs du projet de loi font néanmoins valoir que, conçus pour organiser et contrôler l'extension urbaine vers les zones naturelles ou les restructurations urbaines lourdes, les plans d'occupation des sols n'abordent les problèmes de la ville que d'un **point de vue foncier**.

Il s'agit donc, à travers les plans locaux d'urbanisme, de doter les communes d'un document d'urbanisme qui soit le **cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement**.

Différentes **lacunes** des plans d'occupation des sols sont en outre relevées. En particulier, l'existence de **deux articles obligatoires** relatifs à l'affectation des secteurs et aux règles d'implantation des bâtiments nuit à la prise en compte des objectifs prioritaires actuellement énoncés à l'*article L. 121-10* du code de l'urbanisme.

En outre, si les plans d'occupation des sols doivent être compatibles avec les schémas directeurs et les schémas de secteurs, ils doivent simplement **prendre en considération** les dispositions des programmes locaux de l'habitat et des plans de déplacements urbains. Cette situation ne permettrait pas une prise en compte suffisante des politiques intercommunales d'aménagement urbain, d'habitat et de déplacements.

De même, la faculté d'élaborer des plans d'occupation des sols qui ne couvrent **qu'une partie** du territoire communal aboutit à ce que des terrains situés sur le territoire d'une même commune soient soumis à des **régimes différents** en ce qui concerne les règles d'urbanisme et les autorisations d'occupation des sols. **200** communes ont actuellement des plans d'occupation des sols partiels.

Cherchant à répondre à ces différentes lacunes, le projet de loi **supprime les articles obligatoires**, les communes pouvant désormais choisir librement parmi les quinze articles des plans locaux d'urbanisme. En outre, ces derniers devront être **compatibles** non seulement avec les schémas de cohérence territoriale mais aussi avec les programmes locaux de l'habitat et les plans de déplacements urbains. Les plans locaux d'urbanisme **partiels** seront **prohibés**. Les plans d'aménagement de zone des zones d'aménagement concerté seront **intégrés** dans les plans locaux d'urbanisme. Le projet de loi cherche, par ailleurs, à simplifier la procédure applicable à ces nouveaux documents.

L'Assemblée nationale a néanmoins précisé que les plans locaux d'urbanisme devront obligatoirement définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

- Les **cartes communales** seront désormais des documents d'urbanisme **opposables aux tiers**. Elles seront soumises aux mêmes obligations en matière de protection des espaces naturels, d'équilibre et d'utilisation économe de l'espace que les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme. Elles feront l'objet d'une **enquête publique**, d'une **approbation conjointe** par le conseil municipal et le représentant de l'Etat (*articles 4 et 5*).

- **Le titre Ier** du projet de loi contient en outre un ensemble de dispositions modifiant de manière plus ponctuelle les règles d'urbanisme.

Des modifications sont apportées au régime des **concessions d'aménagement** notamment pour l'adapter aux règles d'ordre communautaire (*articles 6, 6 bis et 7*).

La notion de **lois d'aménagement et d'urbanisme** - qui peuvent fixer des dispositions nationales ou particulières à certaines parties du territoire et

qui concernent essentiellement la protection et la mise en valeur de la montagne et du littoral - est supprimée et remplacée par la référence aux « *dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral* » (*article 8*).

La reproduction ou la mention d'un document d'urbanisme ou d'un règlement de lotissement dans un cahier des charges, un acte ou une promesse de vente de confèrera pas à ces documents un caractère contractuel (*article 9*). Il s'agit par cette disposition de remédier aux difficultés suscitées par la présence de règles à caractère administratif dans les cahiers des charges de certains lotissements.

Les conditions de **rétrocession** au propriétaire d'un **bien préempté** sont corrigées afin de réduire à *cinq* ans (contre dix actuellement) le délai dans lequel le propriétaire peut faire valoir son droit de rétrocession (*article 11*).

Les dispositions relatives au **droit de délaissement** sont regroupées (*article 12*).

Le projet de loi élargit le champ des **opérations d'aménagement** en introduisant dans le code de l'urbanisme la notion de projet urbain (*article 13*). Il étend la **concertation applicable dans les zones d'aménagement concerté** à l'élaboration et à la révision des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme (*article 14*). Dans sa rédaction initiale, il déconcentrait la procédure d'instruction du **plan de sauvegarde et de mise en valeur** qui pourra être approuvé par arrêté préfectoral au lieu du décret en Conseil d'Etat actuellement nécessaire (*article 15*). L'Assemblée nationale a néanmoins jugé nécessaire de maintenir une approbation par arrêté interministériel.

Dans le but d'améliorer la qualité de ce type d'opérations, la demande d'autorisation de lotir devra contenir un **projet architectural** et un **projet paysager** (*article 16*).

Le contenu des **certificats d'urbanisme** est, en outre, étendu au régime des taxes et participations applicables au terrain (*article 18*).

Le permis de construire sera décentralisé dans les communes dotées d'une carte communale (*article 19*). En outre, le projet de loi initial abrogeait le régime de la **déclaration de travaux** (*article 87*). L'Assemblée nationale est revenue sur cette abrogation.

Enfin, le projet de loi corrige plusieurs dispositions du code de l'urbanisme relatives aux obligations de **réaliser des aires de stationnement** imposées par le permis de construire (*article 20*).

Ce dispositif juridique s'accompagne de plusieurs dispositions qui traitent du **financement de l'urbanisme** :

- création d'une participation des riverains pour le financement des voies nouvelles qui remplacera le régime existant pour le financement des réseaux (*article 21*) ;

- correction des valeurs forfaitaires qui servent au calcul de la taxe locale d'équipement (*article 23*) ;

- réforme de la taxe foncière sur les propriétés bâties applicable aux terrains constructibles, afin de permettre aux communes d'augmenter les valeurs locatives cadastrales d'une valeur forfaitaire dans la limite de 5 francs par mètre carré (*article 24*).

Validant pour l'essentiel le dispositif qui lui était soumis, **l'Assemblée nationale** l'a néanmoins précisé et complété sur plusieurs points.

Elle a souhaité soumettre les lignes à haute tension au régime des installations classées (*article 3 bis*) et préciser le régime des conventions d'aménagement (*article 3 bis*).

L'Assemblée nationale a, par ailleurs, adopté plusieurs dispositions nouvelles relatives aux règles de construction en **zone de montagne** (*articles 8 bis, 10 bis, 10 ter et 19 bis*).

A la demande du Gouvernement, elle a adopté une disposition tendant à éviter que le droit de préemption urbain ne s'exerce en cas de cession globale ou partielle des actifs d'une entreprise (*article 11 bis*).

Elle a souhaité faciliter les constructions dans des zones soumises aux plans d'exposition au bruit (*article 20 bis*).

La juridiction administrative, lorsqu'elle annule pour excès de pouvoir un acte intervenu en matière d'urbanisme ou en ordonne le sursis à exécution, serait désormais tenue de se prononcer **sur l'ensemble des moyens** de la requête qu'elle estime susceptibles de fonder l'annulation ou le sursis à exécution (*article 20 ter*).

Faisant suite à une initiative du Sénat, qui a adopté le 10 février dernier une proposition de loi présentée par notre collègue Bernard Joly, relative aux modalités de dévolution aux communes des **immeubles vacants** et sans maître, l'Assemblée nationale a adopté des dispositions complétant *l'article 27 bis* du code du domaine de l'Etat afin de permettre à une commune de demander le déclenchement de la procédure d'appréhension d'un bien vacant en vue de l'acquérir (*article 20 quater*).

Enfin, l'Assemblée nationale a souhaité permettre un ajustement du périmètre de **protection des monuments historiques** à l'occasion de l'élaboration ou de la révision d'un plan local d'urbanisme (*article 20 quinquies*) et faciliter le **retrait d'une communauté de villes** d'une commune désirant adhérer à une communauté d'agglomération ou à un établissement public de coopération intercommunale qui a décidé de se transformer en communauté d'agglomération (*article 20 sexies*).

B. LA DIVERSITE SOCIALE ET L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Le titre II du projet de loi intitulé « *Conforter la politique de la ville* » comprend deux volets : le premier (section 1) rassemble les « *dispositions relatives à la solidarité entre les communes en matière d'habitat* » (*articles 25 à 34*) ; le second (section 2) regroupe les « *dispositions relatives à la protection de l'acquéreur d'immeuble et au régime des copropriétés* ».

- Dans le premier volet, le projet de loi adopté par l'Assemblée nationale fixe un objectif de **20% de logements locatifs sociaux** pour chaque commune de plus de 3 500 habitants (1 500 habitants en Ile-de-France) comprise, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de *plus de 50 000* habitants avec au moins une commune centre de *plus de 15 000* habitants (*article 25*).

Dans sa rédaction actuelle, *l'article L. 302-5* du code de la construction et de l'habitation prévoit que les communes de *plus de 1 500* habitants en Ile de France et de *plus de 3 500* habitants dans les autres régions, situées dans les agglomérations de *plus de 200 000* habitants et n'ayant pas **20%** de logements sociaux et **18%** de bénéficiaires d'aides à la personne, à défaut de programme local de l'habitat adopté, permettant la réalisation de logements locatifs sociaux en nombre suffisant, doivent verser une contribution financière annuelle affectée à la réalisation de logements sociaux. Selon l'étude d'impact, ces dispositions concernaient potentiellement 209 communes dont la moitié en Ile de France dans 29 agglomérations.

Le projet de loi prévoit donc **d'étendre le champ géographique** du dispositif. Selon les informations contenues dans l'étude d'impact, on recense 114 aires urbaines, dans le découpage de 1990, de *plus de 50 000* habitants répondant à ces critères. Si l'on s'en tient aux communes de *moins de 1 500* habitants - critère initialement retenu par les auteurs du projet de loi mais qui a été corrigé par l'Assemblée nationale, laquelle a porté le seuil à 3 500 habitants, à l'exception de l'Ile de France - 113 communes seraient concernées dont 178 en Ile de France.

La définition des logements sociaux pris en compte dans le calcul du taux de 20% est, en outre, **plus restrictive** que celle qui résulte des dispositions actuellement en vigueur. L'Assemblée nationale a complété la liste proposée en prenant notamment en compte les logements locatifs sociaux appartenant à d'autres bailleurs que les organismes HLM et ayant fait l'objet d'un concours financier de l'Etat pour être mis à disposition des personnes défavorisées.

L'Assemblée nationale a, par ailleurs, prévu une obligation pour les personnes morales propriétaires de logement sociaux visés par le projet de loi, de fournir chaque année, *avant le 1^{er} juillet*, au préfet un inventaire par commune des logements sociaux dont elles sont propriétaires au *1^{er} janvier* de l'année en cours.

Un **prélèvement automatique** sera opéré sur les ressources fiscales des communes ne satisfaisant pas cet objectif. Ce prélèvement sera proportionnel au nombre de logements manquants par rapport au seuil de 20 % (1 000 francs par logement). Il ne pourra excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune. En outre, les communes pourront **déduire** du prélèvement le montant des dépenses exposées pour atteindre l'objectif.

Lorsque la commune est membre d'une communauté urbaine, d'une communauté d'agglomération ou d'une communauté de communes compétente pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et lorsque cette communauté est dotée d'un programme local de l'habitat, **le montant du prélèvement sera versé à la communauté**. Il sera utilisé pour financer des acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements sociaux.

A défaut, le montant du prélèvement sera versé à un **établissement public foncier** et, à défaut d'établissement public foncier, à un **fonds d'aménagement urbain** affecté aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale pour des actions foncières et immobilières en faveur du logement social.

Le projet de loi précise que si une commune appartient à une structure intercommunale compétente en matière de programme local de l'habitat, c'est celui-ci qui fixera l'objectif de réalisation de logements sociaux de cette commune, par périodes triennales.

L'objectif de logements à construire pour chaque période triennale est calculé à partir de la différence entre l'objectif de 20% à atteindre et le stock de logements sociaux recensés sur le territoire de la commune. L'objectif de réalisation **sur trois ans** ne peut être inférieur à **15 %** du nombre de logements manquants, ce qui permettra d'atteindre l'objectif final **en vingt ans**.

Un **bilan** devra être établi à l'issue de chaque période triennale par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat. Ce bilan sera communiqué au conseil départemental de l'habitat. Si, au vu de ce bilan, il apparaît que les engagements en matière de constructions de logements sociaux n'ont pas été tenus, le préfet, après avis du conseil départemental de l'habitat, prendra un arrêté motivé constatant la **carence** de la commune. A compter de cet arrêté, le prélèvement opéré sur les ressources fiscales de la commune sera **doublé**, sans pouvoir excéder 10% du montant des dépenses réelles de fonctionnement.

En outre, l'Etat pourra **se substituer** aux communes défallantes. Il passera une convention avec un organisme pour la construction ou l'acquisition-réhabilitation de logements sociaux en vue de la réalisation de l'objectif fixé par la loi.

- Dans son **second volet**, le **titre II** propose des dispositions de nature à améliorer la **protection des acquéreurs** de locaux à usage d'habitation (*article 28*), de compléter la liste des interdictions légales applicables aux divisions d'immeubles (*article 29*) et de modifier la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis pour y insérer des dispositions tendant à renforcer la transparence dans la gestion des **copropriétés** et à instaurer des procédures devant permettre de **prévenir et de résoudre plus efficacement les difficultés** auxquelles elles sont parfois confrontées (*articles 30 à 31*).

S'agissant de la **protection des acquéreurs de locaux à usage d'habitation**, l'*article 28* du projet de loi initial proposait d'étendre le délai de rétractation de sept jours, actuellement offert au bénéficiaire d'un avant-contrat sous seing privé tendant à l'acquisition d'un logement neuf, à l'acquéreur d'un logement ancien lorsque le vendeur est un professionnel, c'est-à-dire un marchand de biens. Ce dispositif, sans cependant correspondre à la volonté affichée dans l'exposé des motifs du projet de loi étendant le champ du délai de rétractation à l'ensemble des avant-contrats conclus sous seing privé « *par l'intermédiaire d'un professionnel* », restait dans la logique de protection du consommateur face à un professionnel fondant le dispositif actuel de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation.

L'Assemblée nationale a décidé d'étendre le champ du délai de rétractation à l'ensemble des avant-contrats tendant à l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, quelle que soit la qualité du vendeur, que cet acte soit conclu directement entre le vendeur et l'acquéreur ou qu'il soit conclu par l'intermédiaire d'un professionnel, et qu'il soit conclu sous seing privé ou en la forme authentique.

Cette extension semble procéder de la volonté de ménager à l'acquéreur un réel **délai de réflexion** pour un investissement financièrement

lourd avant qu'il ne soit juridiquement engagé. Cependant, conformément à la logique fondatrice de ce type de mécanisme, il conviendrait de réserver le bénéfice de la faculté de rétractation au seul acquéreur non professionnel, alors que le dispositif voté par l'Assemblée nationale vaut pour tout acquéreur, qu'il soit un particulier ou un professionnel de l'immobilier.

L'Assemblée nationale a inséré sous *l'article 28* **deux nouvelles dispositions tendant à renforcer la protection de l'acquéreur**, la première frappant de nullité toute promesse ou acte de vente d'un **terrain à bâtir** ne comportant pas les mentions relatives à la délimitation et à la superficie dudit terrain, la seconde pour exiger que soit réalisé un **diagnostic technique** préalablement à toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans.

Après l'article 28, l'Assemblée nationale a introduit un *article additionnel 28 bis* pour modifier le **régime applicable à la pré-commercialisation de lots de lotissements** tel qu'il résulte du code de l'urbanisme.

Sur *l'article 29*, qui propose de renforcer les **conditions de division d'un immeuble** en vue de créer des locaux à usage d'habitation et les conditions de division par appartement des immeubles de grande hauteur, l'Assemblée nationale a, pour la première de ces deux hypothèses, prévu des critères plus contraignants que ceux du projet de loi initial. On observera que ces critères revêtent une portée subjective.

Les *articles 30 à 31* traitent du statut de la **copropriété des immeubles bâtis**. Ils opèrent des modifications certes importantes puisqu'elles tendent à assurer une plus grande transparence dans la gestion comptable des copropriétés, mettent en place un mécanisme de recouvrement accéléré des provisions dues par les copropriétaires et assouplissent le régime de la scission des copropriétés. On peut toutefois regretter le caractère ponctuel de ces modifications à l'occasion d'un texte portant dispositions diverses relatives à l'urbanisme, à l'habitat et aux transports, alors que la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis mériterait une réforme d'ensemble dont il a longtemps été question.

Dans sa rédaction initiale, *l'article 30* tend à dynamiser et à moderniser la gestion comptable des copropriétés : elles passeraient d'une comptabilité de trésorerie à une véritable **comptabilité d'engagement** fondée sur un **plan comptable** qui leur serait spécifique. Il s'agit d'instaurer une règle d'exigibilité des provisions nécessaires au financement des dépenses courantes engagées pour l'entretien et le fonctionnement de l'immeuble au début de chaque période de l'échéancier fixé pour l'exercice et d'assurer une plus grande transparence et une meilleure lisibilité des documents comptables par les copropriétaires.

L'Assemblée nationale a introduit à cet article deux nouvelles dispositions dont l'objet n'est pas directement lié au dispositif de *l'article 30* : il s'agit, d'une part, d'exiger que les nouveaux règlements de copropriété indiquent les modalités de calcul retenues pour fixer la répartition des quotes-parts de parties communes et des charges et, d'autre part, de faire de l'ouverture d'un compte séparé propre à chaque syndicat une obligation légale sanctionnée par la nullité du mandat du syndic, l'assemblée générale des copropriétaires étant admise à y déroger par un vote à la majorité qualifiée des voix de tous les copropriétaires.

Un *article 30 bis* a été introduit par **l'Assemblée nationale** pour exiger que les copropriétés soient désormais munies d'un **carnet d'entretien de l'immeuble**, tenu à jour par le syndic. Cette mesure devrait permettre un meilleur suivi de l'état général des immeubles en copropriété.

L'article 31 instaure une **procédure de recouvrement accéléré** des charges dues au titre de la mise en œuvre du budget prévisionnel, assouplit les règles applicables en matière de scission des copropriétés et précise les mécanismes de mise sous administration provisoire des copropriétés en difficulté.

En tête de cet article, **l'Assemblée nationale** a introduit une disposition permettant au syndic **d'imputer directement à un copropriétaire ayant causé un dommage les sommes correspondant à la réparation de ce préjudice ainsi que les frais de recouvrement afférents**.

L'Assemblée nationale a également souhaité, dans un paragraphe additionnel, préciser **le délai dans lequel le notaire doit adresser au syndic l'avis de mutation d'un lot**.

Dans trois autres paragraphes additionnels, **l'Assemblée nationale** a estimé nécessaire **d'assouplir les règles de majorité** requises pour décider des modalités de réalisation et d'exécution des travaux prescrits par un arrêté d'insalubrité ou un arrêté de péril, pour décider de l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires et pour décider de l'adoption ou de l'abandon par la copropriété du mode de gestion coopératif. Sur ces deux dernières décisions, l'assemblée générale devait jusqu'à présent statuer à la double majorité de l'article 26, plus difficile à recueillir.

Après les dispositions venant compléter et clarifier le régime applicable en matière de scission des copropriétés figurant à *l'article 28* de la loi du 10 juillet 1965, *l'article 31* du projet de loi modifie les règles organisant la **mise sous administration provisoire des copropriétés en difficulté**. Afin de réduire les coûts induits par la double rémunération de l'administrateur provisoire et du syndic, la mise sous administration provisoire aura désormais pour effet automatique de mettre fin au mandat du syndic, sans indemnité.

A la fin de *l'article 31*, **l'Assemblée nationale** a introduit un paragraphe additionnel pour inscrire dans la loi le régime juridique applicable aux unions, groupements ayant pour objet d'assurer la gestion et l'entretien d'équipements ou de services d'intérêt commun à ses membres dont les règles de création et d'organisation relèvent aujourd'hui essentiellement du décret.

Afin de faciliter les opérations de scission, *l'article 34* du projet de loi tend à exonérer du droit d'enregistrement ou de la taxe de publicité foncière les partages d'immeubles bâtis soumis à la loi du 10 juillet 1965.

• Enfin, votre commission des Lois a examiné les dispositions du titre IV du projet de loi qui modifient le régime juridique des **édifices menaçant ruine** (article 81 à 83 bis) et certains aspects des droits de locataires dans les **rapports locatifs** privés (articles 85 A à 85 ter).

Sur le premier de ces deux volets résultant du titre IV, les dispositions proposées complètent le code de la construction et de l'habitation pour permettre l'exécution d'office de travaux dans des établissements recevant du public et ayant une activité d'hébergement (*article 81*).

S'agissant plus spécifiquement du régime des immeubles menaçant ruine, elles précisent les **conditions de notification de l'arrêté de péril** et prévoient le cas où le propriétaire n'a pas pu être identifié ou celui où son dernier domicile n'est pas connu. Elles permettent également au propriétaire de conclure un **bail à réhabilitation**. En outre, les travaux exécutés d'office par la commune pourront être garantis **par une hypothèque légale**. Les locaux frappés d'une interdiction d'habiter ne pourront être loués ou mis à disposition pour quelque usage que ce soit. Des **sanctions pénales** identiques à celles prévues en matière de lutte contre l'insalubrité pourront être appliquées (*article 82*).

En outre, le propriétaire de locaux frappés d'une interdiction d'habiter et d'utiliser devra **reloger les occupants de bonne foi** de ces locaux, lorsque ceux-ci constituent leur habitation principale ou, dans le cas d'interdiction temporaire, de leur procurer un hébergement. Le projet de loi prévoit également la **suspension du loyer** et désigne les autorités appelées à intervenir en cas de manquement à l'obligation de relogement, à savoir le représentant de l'Etat pour l'hébergement provisoire en cas d'interdiction temporaire d'habiter et le maire ou, à défaut, le représentant de l'Etat pour les relogements définitifs (*article 83*).

Sur le second volet regroupant des dispositions figurant sous la section 5 consacrée aux **droits des locataires**, l'attention de votre commission des Lois s'est portée sur les *articles 85 A à 85 ter*.

L'article 85 A, introduit par l'Assemblée nationale à l'initiative du **Gouvernement**, crée dans la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs une **obligation** nouvelle à la charge du bailleur, celle de **remettre au locataire un logement répondant à certains critères de décence**. Cette obligation est sanctionnée par la faculté, ouverte au locataire, de saisir le juge dans le délai d'un an suivant la conclusion du bail initial pour que soit ordonnée la mise en conformité des lieux. L'absence de réalisation des travaux prescrits dans les délais impartis permet au juge de réduire le montant du loyer. En tête de cet article, **l'Assemblée nationale** a introduit, contre l'avis du Gouvernement, un nouveau paragraphe tendant à compléter *l'article 1720* du **code civil** pour y inscrire un principe d'interdiction de louer un local à usage d'habitation principale ne répondant pas aux critères de décence.

L'article 85 modifie la loi du 6 juillet 1989 précitée pour élargir le **champ de compétence de la commission départementale de conciliation**, lequel est aujourd'hui limité aux litiges relatifs au montant du loyer, aux litiges concernant l'état des lieux, le dépôt de garantie ou encore les charges locatives et réparations, et aux difficultés résultant de l'application des accords collectifs, du plan de concertation locative ou des modalités de fonctionnement de l'immeuble. **L'Assemblée nationale** a étendu cette compétence aux litiges relatifs à la décence des locaux d'habitation donnés à bail et a inséré une disposition tendant à la pérennisation de la possibilité de demander au juge la réduction du loyer pour les locaux loués depuis le 23 décembre 1986, mention qui entre en contradiction avec le dispositif adopté à l'article 85 A.

L'Assemblée nationale a enfin inséré **deux articles additionnels** (*articles 85 bis et 85 ter*) pour, d'une part, étendre aux personnes liées par un **pacte civil de solidarité** les dispositions de l'article 9-1 de la loi du 6 juillet 1989 prévoyant que les notifications ou significations faites par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire si l'existence de ce conjoint n'a pas été portée à la connaissance du bailleur et, d'autre part, pour exclure du champ d'application de l'obligation de mentionner la superficie dans l'avant-contrat relatif à la vente d'un lot de copropriété résultant de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 les congés pour vente.

II. LES TRAVAUX DE VOTRE COMMISSION DES LOIS : UNE DÉMARCHE PRAGMATIQUE FONDÉE SUR UNE DYNAMIQUE TERRITORIALE

Au terme de cet examen, votre commission des Lois vous soumet sur les différents volets du projet de loi dont elle s'est saisie pour avis, des amendements qui, outre les clarifications, précisions et corrections d'erreurs

qui s'imposent, tendent à faire prévaloir une démarche pragmatique et respectueuse des principes fondamentaux de la décentralisation en matière d'urbanisme et de logement social, à restaurer un équilibre entre vendeurs et acquéreurs, à garantir le respect de principes fondateurs de notre droit tels que le principe de la légalité des délits et des peines, le respect du droit de propriété ou encore le respect de la vie privée et à afficher des dates d'entrée en vigueur différée lisibles par tous pour les mécanismes nécessitant de respecter un délai pour leur mise en œuvre après la promulgation de la loi.

A. ASSURER UNE VÉRITABLE APPROCHE TERRITORIALE EN MATIÈRE D'URBANISME

Votre commission des Lois entend, tout d'abord, affirmer qu'une **réforme du droit de l'urbanisme** doit avoir pour finalité de promouvoir une **véritable dynamique territoriale** dans un **cadre juridique clarifié** reconnaissant pleinement le **rôle des acteurs décentralisés**.

La loi du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale - à laquelle le Sénat a apporté sa pleine contribution sur les rapports de nos collègues Daniel Hoeffel au nom de la commission des Lois et Michel Mercier au nom de la commission des Finances - offre un **cadre institutionnel rénové** pour le développement de la coopération intercommunale. Ce dispositif doit en particulier permettre de mieux distinguer les différentes strates de l'intercommunalité de projet : la communauté urbaine pour les grandes agglomérations de *plus de 500 000 habitants* ; la communauté d'agglomération pour celles de *plus de 50 000 habitants* comprenant une commune centre ou un chef lieu de département de *plus de 15 000 habitants* ; les communautés de communes ayant vocation à concerner le milieu rural.

Or si les élus locaux bénéficient de ces nouveaux **outils institutionnels**, ils ne disposent pas encore des **outils d'aménagement** leur permettant de définir un projet d'aménagement et de développement des territoires se traduisant dans les documents d'urbanisme.

De même que le succès de l'intercommunalité de projet doit reposer sur la libre adhésion des élus locaux à des périmètres pertinents pour mettre en œuvre des projets communs de développement, la réforme du droit de l'urbanisme doit affirmer le **rôle majeur des acteurs décentralisés** à partir **d'outils juridiques adaptés** aux nouvelles exigences territoriales. Cette réforme doit être conçue et mise en œuvre en cohérence avec la réforme de la coopération intercommunale dont elle constitue le prolongement naturel.

Au regard de cet objectif essentiel, le projet de loi adopté par l'Assemblée nationale apporte des **réponses insuffisantes**. Il ne permet pas aux acteurs locaux d'identifier clairement le cadre juridique dans lequel ils pourront concevoir et mettre en œuvre les projets d'aménagement et de développement des territoires.

Certes, la substitution du schéma de cohérence territoriale aux schémas directeurs peut permettre de promouvoir une véritable stratégie territoriale privilégiant une logique d'aménagement. Encore faut-il que ce document d'urbanisme s'appuie sur un **véritable diagnostic** de la situation des territoires concernés dans les principaux domaines intéressant les politiques publiques locales, qu'il s'agisse du développement économique, de l'emploi, de l'équilibre social de l'habitat, de la protection de l'environnement ou encore des transports.

Ce diagnostic doit ensuite servir de soubassement à un **projet d'aménagement et de développement** qui fixe les principaux objectifs que les élus locaux ont arrêtés dans un cadre concerté. Parmi ces objectifs, doivent en particulier figurer l'équilibre social de l'habitat, la mixité sociale et la construction de logements sociaux. En outre, ils doivent prendre en compte la question de plus en plus sensible des entrées de ville ainsi que la prévention des risques. C'est en fonction de ce projet que les orientations d'urbanisme pourront être définies dans le schéma de cohérence territoriale.

La même démarche, distinguant ces trois phases (diagnostic, projet, orientations d'urbanisme) doit être retenue dans le cadre des **plans locaux d'urbanisme**, dans le respect de la règle de compatibilité avec les schémas de cohérence territoriale.

La **nouvelle dénomination** donnée aux **plans d'occupation des sols** entend traduire la volonté de faire prévaloir une démarche d'aménagement sur une démarche purement foncière. La dénomination actuelle étant familière aux acteurs locaux, votre commission des Lois a néanmoins jugé préférable de la maintenir.

S'inscrivant dans une démarche d'aménagement, ces documents d'urbanisme doivent néanmoins conserver toute leur portée normative en ce qui concerne l'affectation des sols et le droit d'implanter des constructions. Le projet de loi mérite à cet égard d'être clarifié.

Les plans locaux d'urbanisme devront traduire les exigences de **qualité architecturale et paysagère**, trop souvent négligées dans les documents actuels, faute d'une réflexion préalable sur le projet urbain qui sous-tend la définition des règles d'utilisation des sols.

• **Inscrite dans une dynamique territoriale, la réforme du droit de l'urbanisme doit être parfaitement cohérente avec le nouveau régime de la coopération intercommunale.** Or, force est de constater que le projet de loi n'offre pas toutes les **garanties** nécessaires pour qu'il en soit ainsi.

Les schémas de cohérence territoriale qui seront mis en place ne doivent pas être une voie détournée pour remettre en cause les périmètres de l'intercommunalité.

Certes, dans bien des cas - comme pour les actuels schémas directeurs - les périmètres des schémas de cohérence territoriale seront plus larges que ceux des établissements publics de coopération intercommunale constitués dans les agglomérations. Cette solution pourra être de nature à faciliter la recherche des **complémentarités** entre l'agglomération et son espace environnant et à veiller à l'émergence de **choix d'urbanisme équilibrés**. Cependant, cette complémentarité ne pourra être obtenue que si les périmètres des schémas de cohérence territoriale sont définis dans un **cadre concerté** et ne mettent pas en cause la **cohérence** des structures intercommunales. **L'avis préalable de la commission départementale de la coopération intercommunale** peut permettre de veiller au respect de cette cohérence. Pour les mêmes motifs, cette **concertation** devra prévaloir dans la phase d'élaboration du schéma de cohérence territoriale, afin que l'ensemble des territoires concernés puissent voir leurs attentes prises en compte. Elle doit s'étendre au-delà des communes et de leurs groupements au **département**, lequel peut être directement intéressé au contenu du schéma de cohérence territoriale.

Enfin, les conditions d'adoption du schéma de cohérence territoriale doivent traduire un large consensus sur son contenu. Une **majorité renforcée** doit donc être requise lorsque des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre inclus dans le périmètre du schéma ont fait connaître leur désaccord avec son contenu.

Le schéma de cohérence territoriale ne saurait non plus constituer un moyen pour l'agglomération de **bloquer toute possibilité d'urbanisation** dans les communes qui ne sont pas incluses dans le périmètre du schéma. L'interdiction prévue par le projet de loi initial, sauf dérogation accordée par le représentant de l'Etat, apparaît comme une **atteinte inacceptable** à la libre administration des communes concernées. La formule retenue par l'Assemblée nationale consistant à exclure du champ de cette interdiction les communes situées à plus de 15 kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants au sens du recensement général, et à plus de quinze kilomètres du rivage de la mer, n'apparaît pas satisfaisante. Outre le risque de contentieux sur l'appréciation des critères ainsi posés, elle pourrait aboutir à des distorsions de traitement difficilement acceptables.

Or, le projet de loi prévoit par ailleurs la faculté pour le représentant de l'Etat de demander la modification des dispositions d'un plan local d'urbanisme qui **compromettraient** la réalisation d'un schéma de cohérence territoriale. Cette disposition paraît de nature à prévenir des contrariétés flagrantes entre ces différents documents, qui seraient effectivement difficilement acceptables.

• **La réforme du droit de l'urbanisme doit, en outre, avoir pour objet de promouvoir l'ensemble des territoires et pas seulement les espaces urbains.**

Si les règles et documents d'urbanisme revêtent un caractère essentiel dans les agglomérations confrontées à une urbanisation mal maîtrisée et concentrant trop souvent les maux de notre société, ils concernent également les **espaces périurbains et ruraux** pour lesquels ils peuvent constituer des outils de développement adaptés.

Or, qu'il s'agisse de l'énoncé des principes fondamentaux de l'urbanisme ou de la définition du contenu des documents d'urbanisme, **le projet de loi oublie ces territoires.** Entre le « *développement urbain* » et les « *espaces naturels* », il existe pourtant d'autres réalités territoriales.

Votre commission des Lois vous propose, en conséquence, de modifier le dispositif proposé afin de lui donner une véritable **dimension territoriale**. Dans le même esprit, elle vous suggère de souscrire, sous réserve de quelques précisions, aux dispositions ajoutées par l'Assemblée nationale prenant en compte la situation particulière des **zones de montagne**.

• **Un urbanisme efficace doit également être un urbanisme décentralisé.** Force est de constater à cet égard que les dispositions issues de la loi du 7 janvier 1983 - que le projet de loi reproduit pour l'essentiel - n'ont pas poussé jusqu'au bout la logique de la décentralisation, conservant à l'Etat des prérogatives importantes. Ces prérogatives peuvent dans certains cas se justifier au regard des intérêts en cause. Pour autant, sous cette réserve, les élus locaux doivent pouvoir agir en **acteurs responsables** et bénéficier d'une compensation effective des charges qui leur sont imposées. Votre commission des Lois vous propose plusieurs modifications dans ce sens.

Enfin, les élus locaux sont en droit d'attendre une plus grande **sécurité juridique** dans la mise en œuvre de leurs **actions d'urbanisme**. Si plusieurs dispositions du projet de loi poursuivent opportunément un objectif de **simplification**, en cherchant à limiter les risques contentieux, cette démarche paraît devoir être approfondie.

B. PROMOUVOIR LA DIVERSITÉ SOCIALE ET L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT EN TENANT COMPTE DES RÉALITÉS LOCALES

Cette approche territoriale ainsi affirmée dans les règles d'urbanisme doit apporter des réponses adaptées pour prendre en compte les **besoins** et assurer la **nécessaire diversité sociale** en matière d'habitat.

Or, s'éloignant d'une telle approche, le projet de loi préfère privilégier une **démarche coercitive**, traduisant une **suspicion marquée** à l'égard des collectivités locales et l'absence de prise en compte de la **diversité** des situations locales. Il prévoit un **prélèvement sur les recettes fiscales** des collectivités locales et reconnaît au représentant de l'Etat un **pouvoir de substitution**. Ces dispositions ne peuvent s'accorder avec la **logique de la décentralisation** qui doit au contraire reposer sur le **dialogue** et le **partenariat** entre les différents acteurs publics. Il omet la responsabilité que doit assumer l'Etat pour apporter les **financements nécessaires**. Il ignore les difficultés auxquelles certaines communes déjà très urbanisées sont confrontées pour consacrer des **espaces constructibles** aux logements sociaux.

Le projet de loi donne, par ailleurs, une **définition restrictive** du logement social, lequel ne saurait pourtant se limiter au seul logement locatif. Si celui-ci mérite d'être soutenu et renforcé, les collectivités locales ont également consenti des efforts substantiels pour développer **l'accession sociale à la propriété**. Une juste évaluation de la manière dont les besoins en matière de logements sociaux sont pris en compte ne saurait, en conséquence, se limiter au logement locatif.

Les objectifs quantitatifs, privilégiés par le projet de loi, doivent être complétés par des objectifs **qualitatifs**. Il convient en effet tout à la fois de promouvoir une **offre suffisante**, assurant une véritable **qualité de l'habitat** et prévenant les phénomènes qui ont été trop souvent à l'origine des problèmes des quartiers, et d'assurer une **répartition équilibrée** des logements sociaux.

Votre rapporteur pour avis a soumis à la commission des Lois le dispositif proposé par la commission des Affaires économiques et du Plan pour les *articles 25 à 27* du projet de loi.

Dans son économie générale, ce dispositif conduirait, en premier lieu, à privilégier le **périmètre des établissements publics de coopération intercommunale** pour apprécier la réalité des efforts des communes en faveur du logement social.

En second lieu, la mise en œuvre de l'obligation de disposer de 20 % de logements sociaux par rapport aux résidences principales s'appuierait sur la prise en compte des besoins à partir d'un **diagnostic** des territoires concernés.

Ce diagnostic serait réalisé dans le cadre des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme. Ce diagnostic se traduirait dans les **objectifs** retenus par ces documents d'urbanisme ainsi que dans la **programmation** prévue par les programmes locaux de l'habitat.

Les structures intercommunales joueraient un **rôle majeur** pour mettre en œuvre ces différents objectifs, dans le cadre des compétences qui leur ont été confiées par le législateur.

A cette fin, elles s'engageraient dans un **contrat d'objectifs** avec l'Etat, afin d'assurer une **démarche partenariale**. Il reviendrait à l'Etat de définir, dans ce cadre, les financements qu'il compte assurer.

C'est dans ce cadre **territorial** et **contractuel** ainsi défini que serait envisagée une **contribution** des communes et établissements publics de coopération intercommunale ne respectant pas l'objectif fixé par le législateur et, le cas échéant des **pénalités conventionnelles** lorsque les engagements conventionnels n'auraient pas été respectés.

Seraient, en revanche, supprimées les dispositions du projet de loi prévoyant un prélèvement sur les recettes fiscales communales et permettant au représentant de l'Etat de se substituer aux communes.

Partageant le même souci d'écarter des **dispositions coercitives** et ne tenant aucun compte de la **diversité des situations locales**, votre commission des Lois s'est néanmoins interrogée plus particulièrement sur deux aspects de ce dispositif.

D'une part, elle a souhaité évaluer l'impact selon les situations locales particulières de la prise en compte à titre privilégié du périmètre des structures intercommunales pour apprécier la mise œuvre de l'obligation de disposer de 20% de logements sociaux.

D'autre part, elle a relevé la différence de traitement opéré par le projet de loi adopté par l'Assemblée nationale entre les communes d'Ile de France et les communes des autres régions. Compte tenu de la portée des dispositions prévues par le projet de loi sur les communes concernées, elle a estimé que l'opportunité de maintenir cette différence de traitement, qui reproduisait une solution actuelle du code de la construction et de l'habitation, méritait une attention particulière.

C. CONFORTER LES GARANTIES RÉSULTANT DES DISPOSITIONS CONCERNANT LA PROTECTION DE L'ACQUÉREUR, LE STATUT DES COPROPRIÉTÉS ET LE RÉGIME DES ÉDIFICES MENAÇANT RUINE

• S'agissant des **dispositions relatives à la protection de l'acquéreur d'immeuble et au régime applicable à la copropriété des immeubles bâtis**, votre commission des Lois vous propose une série d'amendements qui, lorsqu'ils n'ont pas pour objet de lever des ambiguïtés ou de corriger des incohérences, tendent à :

- **rétablir la logique de protection de l'acquéreur non professionnel** en lui réservant le bénéfice de la faculté de rétractation **tout en accordant**, par souci d'équilibre, des **garanties au vendeur** en modulant l'interdiction de recevoir un versement avant l'expiration du délai de sept jours (*article 28*).

Votre commission a considéré que si l'acquéreur non professionnel, et lui seul, mérite de bénéficier d'un délai de réflexion, le vendeur, qui bien souvent cède son bien en vue de procéder immédiatement à une nouvelle acquisition, doit également obtenir des garanties qui constituent la contrepartie de l'immobilisation de son bien. Aussi votre commission des Lois vous propose-t-elle une réécriture de *l'article L. 271-2* du code de la construction et de l'habitation afin de moduler l'interdiction qui y figure de recevoir tout versement avant l'expiration du délai de rétractation ou de réflexion. Ce versement serait possible lorsque les garanties financières existent pour garantir la restitution des sommes versées et les modalités de ce remboursement seraient organisées par la loi. Cela permettra en outre d'encadrer et de sécuriser les pratiques actuelles.

Concernant les promesses visées à *l'article L. 271-1* du même code, votre commission des Lois vous propose, contrairement à ce qui résulte du texte adopté par l'Assemblée nationale, d'exclure du champ du dispositif celles qui sont établies en la forme authentique, dont la solennité et les garanties qu'elles présentent par nature semblent suffire à assurer la protection de l'acquéreur. Il en est de même pour l'acte authentique définitif.

Enfin, il paraît nécessaire de libeller différemment *l'article 1589-1* inséré par *l'article 28* dans le code civil tendant à frapper de nullité tout engagement unilatéral en vue de l'acquisition d'un bien ou un droit immobilier assorti d'un engagement au versement d'une somme d'argent pour tenir compte du fait que, s'il paraît nécessaire de mettre un terme à des pratiques de réservation conduisant en réalité à organiser des enchères sur un bien entre les candidats à l'acquisition, un engagement unilatéral en vue de cette acquisition se conclut nécessairement par le versement du prix.

- **supprimer certaines dispositions introduites par l'Assemblée nationale risquant de faire obstacle à de nombreuses transactions** (obligation de bornage préalablement à toute vente de terrain à bâtir : *article 28*) **ou nécessitant une réflexion plus approfondie** (régime applicable en matière de commercialisation des lots de lotissement : *article 28 bis*) ;

Bien que sensible à la nécessité de renforcer la protection de l'acquéreur, votre commission vous propose de supprimer la disposition insérée par l'Assemblée nationale à l'article 28 tendant à imposer le bornage, à peine de nullité de la promesse, préalablement à toute vente de terrain à bâtir. Cette disposition soulève en effet plusieurs difficultés : impossibilité de donner une définition légale du « terrain à bâtir » et risque de bloquer de nombreuses transactions sur des terrains situés en terrain diffus du fait du caractère nécessairement contradictoire de la procédure de bornage. Elle vous propose en revanche d'imposer ce **bornage** pour les ventes de lots de lotissement, de terrains situés dans une zone d'aménagement concerté (ZAC) ou de parcelles vendues par une association foncière urbaine (AFU) et, pour l'ensemble des terrains, d'exiger que soit portée dans la promesse la mention précisant si les caractéristiques du terrain vendu résultent ou non d'un procès-verbal de bornage.

Par ailleurs, si la justification économique qui sous-tend le dispositif proposé à l'article 28 bis mérite d'être prise en considération, le **régime applicable en matière de lotissements** étant particulièrement sévère malgré les assouplissements introduits par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction, dite « loi Bosson », celui-ci contient de nombreuses incohérences qui en compromettent la validité. En outre, de nombreuses dispositions concernant le régime applicable aux lotissements figurant dans la partie réglementaire du code de l'urbanisme bien qu'elles du domaine de la loi. Votre commission des Lois a donc considéré qu'une réflexion approfondie devrait être menée sur ce sujet afin d'instaurer des mécanismes susceptibles de répondre aux impératifs économiques sans méconnaître la sécurité du consommateur. Pareille entreprise ne semblant pas pouvoir être menée à bien à l'occasion d'un texte examiné dans l'urgence, elle vous proposera, à ce stade, la suppression de cet article.

- **assurer le respect du principe de la légalité des délits et des peines** (suppression des critères subjectifs introduits par l'Assemblée nationale en matière d'interdiction de division d'immeubles : *article 29*).

Le caractère subjectif des critères introduits par l'Assemblée nationale (notion de décence dont la définition précise est renvoyée à un décret, notion de chauffage adapté ...), dès lors qu'ils contribuent à la définition d'une incrimination pénale (sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une

amende de 500.000 F les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions légales), ne paraît pas recevable : ce dispositif serait contraire au principe de la légalité des délits et des peines.

- **améliorer les garanties offertes aux copropriétaires** (exigence que le plan comptable rendu applicable à la gestion des copropriétés soit un **plan comptable simplifié** pour assurer une réelle lisibilité des comptes et permettre aux syndics bénévoles de l'utiliser : *article 30* ; **consultation des copropriétaires et décision réservée au juge** lorsque les difficultés doivent conduire à une **scission** de la copropriété : *article 31* ; communication des seules conclusions du rapport de l'administrateur provisoire au maire et au préfet pour **éviter la divulgation d'informations relatives à la vie privée** des copropriétaires : *article 31*).

- **éviter d'encombrer inutilement les tribunaux** (initiative de toute modification de la définition de la mission de l'administrateur provisoire réservée comme actuellement au seul juge : *article 31*) **mais maintenir l'intervention obligatoire du juge pour le règlement de certains litiges dans les copropriétés** (suppression de la possibilité ouverte au syndic de demander de son propre chef réparation à un copropriétaire pour un dommage qu'il aurait causé à la copropriété et d'imputer directement à ce copropriétaire les frais de recouvrement : *article 31*).

- **renforcer les garanties offertes à l'acquéreur d'un lot de copropriété** (*article additionnel après l'article 30 bis*).

Votre commission vous propose de **rendre le carnet d'entretien de l'immeuble consultable par tout candidat à l'acquisition d'un lot** titulaire d'un avant-contrat : celui-ci pourra ainsi être averti des dépenses auxquelles il devra faire face résultant de travaux lourds susceptibles d'être engagés à court ou moyen terme par la copropriété (réfection de la toiture, ravalement, changement de la chaudière ...). Cette mesure d'information du candidat à l'entrée dans une copropriété est également de nature à prévenir les difficultés que pourrait rencontrer cette copropriété du fait de la défaillance du nouvel arrivant.

- **Clarifier et assouplir certaines règles applicables en matière de copropriété** (*article 31*).

Souscrivant à la préoccupation de l'Assemblée nationale de faciliter l'adoption des décisions relatives aux modalités de réalisation des travaux obligatoires urgents, votre commission des Lois vous propose de la prendre en considération dans un dispositif plus global tendant à résoudre les difficultés d'interprétation résultant du dernier alinéa de l'article 25 de la loi du

10 juillet 1965 et à préserver l'exigence d'un consensus minimal pour les décisions importantes.

Concernant les copropriétés mises sous administration provisoire, votre commission estime que, s'il est opportun de réduire ses charges en mettant fin au mandat du syndic, il convient également de faire en sorte que l'administrateur puisse se consacrer pleinement à sa mission de redressement de la situation de la copropriété en permettant à l'ancien syndic de continuer à assumer certaines tâches matérielles : à cet effet, votre commission des Lois vous propose de prévoir la possibilité de conclure une convention avec cet ancien syndic.

- Enfin, votre commission des Lois vous soumet plusieurs modifications sur les **dispositions du titre IV relatives aux édifices menaçant ruine**, afin notamment de **mieux préciser les procédures applicables** et de veiller à leur cohérence avec les dispositions du code pénal.

Sur les dispositions de ce même titre consacrées aux **droits des locataires**, elle vous propose plusieurs amendements procédant à la suppression de plusieurs incohérences et ayant pour objet de **renforcer le caractère objectif de la notion de décence** appliquée aux locaux à usage d'habitation donnés à bail et de ne pas déroger aux règles de représentation devant les tribunaux en matière de conflits locatifs (*articles 85 A et 85*).

*

Sous le bénéfice de ces observations et sous réserve des modifications qu'elle vous propose, votre commission des Lois a donné un avis favorable à l'adoption du présent projet de loi.

EXAMEN DES ARTICLES

TITRE PREMIER RENFORCER LA COHÉRENCE DES POLITIQUES URBAINES

Sur cet intitulé, votre commission des Lois vous soumet **un amendement** qui tend à prendre en compte la **dimension territoriale** des politiques d'urbanisme.

SECTION I

Les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement

Article premier

(Chapitre I du titre II du livre I et articles L. 121-1, L. 121-2 et L. 121-4 à L. 121-9 du code de l'urbanisme)

Dispositions générales communes aux documents d'urbanisme

Cet article tend, d'une part, à donner une nouvelle rédaction à l'intitulé du chapitre I (« *Dispositions générales communes aux schémas directeurs et aux plans d'occupation des sols* ») du titre II (« *Prévisions et règles d'urbanisme* ») du livre I (« *Règles générales d'utilisation du sol* ») et, d'autre part, à modifier plusieurs dispositions insérées dans ce chapitre, afin de mieux affirmer certains principes fondamentaux qui devront ensuite être pris en compte dans les documents d'urbanisme.

• Le **I** modifie l'intitulé du chapitre I précité afin de prendre en compte les nouveaux **schémas de cohérence territoriale** institués par le projet de loi et les **cartes communales**, qui deviendront des documents d'urbanisme

opposables aux tiers, ainsi que les **plans locaux d'urbanisme** qui sont substitués aux plans d'occupation des sols.

Tout en étant sensible au souci de mieux prendre en compte la fonction d'aménagement que doit assumer ce document d'urbanisme, votre commission a néanmoins considéré qu'il était préférable de maintenir une dénomination à laquelle les acteurs locaux étaient désormais bien habitués. C'est pourquoi elle vous soumet un **amendement** rétablissant la dénomination « plans d'occupation des sols ».

Les **I à VII** modifient plusieurs dispositions insérées dans ce chapitre.

Composé des *articles L. 121-1 à L. 121-12*, ce chapitre définit à la fois des principes généraux et des règles de procédure.

Seraient maintenus dans leur rédaction actuelle, le cas échéant dans une nouvelle numérotation, **trois articles** dont les dispositions correspondent à des principes fondamentaux et qui ont été introduits récemment dans le code de l'urbanisme :

- *l'article L. 121-2* relatif aux modalités de **financement** des dépenses entraînées par les **études** et l'**établissement** des **documents** d'urbanisme ainsi qu'aux conditions de mise à disposition gratuite des services de l'Etat ; cet article est recodifié par le IV à *l'article L. 121-7* ;

- *l'article L. 121-3* qui traite des **agences d'urbanisme** et a été introduit dans le code de l'urbanisme par la loi du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire ;

- *l'article L. 121-8* sur la consultation des **associations locales d'usagers** agréées, dont les dispositions sont recodifiées par le IV à *l'article L. 121-5*.

En revanche, le projet de loi substitue aux autres articles du chapitre I précité **six nouveaux articles**.

• **Le II de l'article premier** donne une nouvelle rédaction aux *articles L. 121-1 et L. 121-2*.

Dans sa rédaction actuelle, *l'article L. 121-1* pose le principe selon lequel les prévisions et règles d'urbanisme s'expriment par des schémas directeurs et des plans d'occupation des sols. Il précise, en outre, que ces documents peuvent concerner des communes ou des parties ou ensembles de communes. Enfin, traitant du cas particulier des cantons dont la population est inférieure à 10 000 habitants, il spécifie que la mise à l'étude de plans

d'occupation des sols entraîne la mise à l'étude des chartes intercommunales de développement et d'aménagement.

La nouvelle rédaction proposée regroupe plusieurs **principes essentiels** qui doivent guider l'élaboration des documents d'urbanisme que constituent les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales.

En raison de leur caractère assez général, le contenu exact des principes énoncés par l'article L. 121-1 ne sera néanmoins pas toujours aisé à déterminer. En conséquence, s'ils doivent inspirer l'élaboration des documents d'urbanisme, il convient d'éviter de leur conférer une portée normative excessive qui ne pourrait que nourrir des contentieux multiples. C'est pourquoi, par un **amendement**, votre commission des Lois vous suggère de préciser que les documents d'urbanisme devront déterminer les conditions dans lesquelles ces principes « *sont pris en considération* ».

Ces principes - dont certains sont déjà énoncés dans d'autres dispositions du code de l'urbanisme, notamment *l'article L. 121-10* - sont définis autour de **trois axes** :

- le **respect des équilibres** entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles, forestiers, naturels et des paysages, principes déjà retenus dans le droit en vigueur auxquels est ajouté le respect des principes du développement durable introduits par la loi du 25 juin 1999.

Par un **amendement**, votre commission des Lois vous propose de mieux prendre en compte le nécessaire rééquilibrage de l'aménagement de l'espace. D'une part, en affichant un objectif de « *développement urbain* » sans plus de précision, le projet de loi laisse entendre que la densification urbaine serait la seule voie envisageable pour l'aménagement de l'espace. D'autre part, les documents d'urbanisme n'ont pas vocation à concerner le seul espace urbain. Il convient donc de promouvoir une logique des territoires en prenant en compte le développement de l'espace rural ;

- les nouveaux objectifs de **mixité urbaine**, de **mixité sociale** et de **non discrimination**, qui devront être mis en œuvre à travers des capacités de construction suffisantes pour satisfaire les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte notamment de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux.

Outre un **amendement** de précision, votre commission des Lois vous soumet un **amendement** afin de substituer la notion de « *diversité urbaine* » à celle de « *mixité urbaine* » qui n'est pas définie. La diversité urbaine rend en

effet mieux compte de l'objectif poursuivi qui est de rechercher une meilleure intégration dans les quartiers de l'ensemble des fonctions urbaines ;

- **l'utilisation économe des espaces** tant **urbains** que **naturels** dans le respect des principes actuellement énoncés à *l'article L. 121-10* (préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des sites et du patrimoine, prévention des risques, des pollutions et des nuisances, maîtrise des besoins en déplacement) auxquels est ajoutée la **limitation de la circulation automobile**.

Par un **amendement**, votre commission des Lois vous suggère de mieux affirmer la dimension territoriale en visant expressément l'utilisation économe et *équilibrée* des espaces *urbains, périurbains et ruraux*.

Elle vous soumet un autre **amendement** qui substitue la « *maîtrise* » à la « *limitation* » de la circulation automobile. La notion de limitation de la circulation automobile pourrait en effet être source de contentieux et conduire à refuser l'implantation d'entreprises ou de logements au seul motif d'une desserte insuffisante en transports collectifs.

Dans sa rédaction actuelle, l'article L. 121-2 traite des modalités de financement des dépenses entraînées par les études et l'établissement des documents d'urbanisme ainsi que des conditions de mise à disposition gratuite des services de l'Etat. Ces dispositions sont transférées à *l'article L. 121-7* par le IV de l'article premier.

La nouvelle rédaction proposée pour cet article a un double objet.

En premier lieu, elle confie à l'Etat le soin de **veiller au respect** des principes énoncés à *l'article L. 121-1* et à la prise en compte des projets d'intérêt général ainsi que des opérations d'intérêt national.

L'Etat exerce la mission qui lui est ainsi confiée dans les conditions précisées par le titre du code de l'urbanisme relatif aux prévisions et règles d'urbanisme, qui traite non seulement des dispositions générales applicables aux documents d'urbanisme mais également des nouveaux schémas de cohérence territoriale et plans locaux d'urbanisme, des servitudes d'utilité publique ou encore des dispositions favorisant la diversité de l'habitat.

En second lieu, elle transforme le « porté à connaissance », actuellement prévu par le code de l'urbanisme, en **obligation continue d'information**.

Le code de l'urbanisme fait actuellement obligation au représentant de l'Etat de **porter à la connaissance** de la commune ou de l'établissement public compétent les documents ou règles d'urbanisme, ainsi que toute autre

information, utiles à l'élaboration d'un schéma directeur (*article L. 122-1-1*) ou d'un plan d'occupation des sols (*article L. 123-3*).

Cette obligation d'information, désormais continue, portera sur l'existence ou l'évolution des éléments que les documents d'urbanisme doivent prendre en compte. Les auteurs du projet de loi ont jugé nécessaire de préciser que cette obligation d'information concernerait notamment, d'une part, les incidences sur les documents d'urbanisme locaux des **schémas de services collectifs** prévus par l'article 2 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire et, d'autre part, sur les **servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation des sols.

L'obligation continue d'informations ainsi mise à la charge du représentant de l'Etat ne devra néanmoins pas avoir pour effet de bloquer les procédures engagées par les communes ou leurs groupements. Par un **amendement**, votre commission des Lois vous suggère de le préciser expressément dans le texte proposé. Conformément aux dispositions de l'article 34 de la loi du 2 mars 1982, et aux solutions retenues dans le cadre de la codification, en particulier lors de l'élaboration du code général des collectivités territoriales, le même amendement substitue la dénomination « *représentant de l'Etat dans le département* » à celle de « *préfet* ».

Par un autre **amendement**, votre commission des Lois vous suggère de supprimer un ajout de l'Assemblée nationale qui prévoit que les informations ainsi portées à connaissance seront tenues à disposition du public. Une telle disposition qui pourrait être lourde à mettre en œuvre n'apparaît pas nécessaire dès lors que le document d'urbanisme sera soumis à enquête publique.

• **Le III de l'article premier** du projet de loi donne une nouvelle rédaction à *l'article L. 121-4* du code de l'urbanisme, afin de mentionner dans un même article les collectivités et organismes qui sont associés à l'élaboration des nouveaux schémas de cohérence territoriale et plans locaux d'urbanisme.

Dans sa rédaction actuelle, *l'article L. 121-4* prévoit l'association, à **leur demande**, après consultation des organisations professionnelles, des chambres de commerce et d'industrie et des chambres de métiers, à l'établissement des schémas directeurs.

Il précise, dans un second alinéa, que les rapports annexes des schémas directeurs fixent, à titre prévisionnel, l'importance et la localisation des zones préférentielles d'implantation des différents équipements commerciaux et artisanaux.

La nouvelle rédaction proposée pour cet article prévoit, dans un premier alinéa, l'association de l'Etat, des régions, des départements, des autorités compétentes en matière d'organisation des transports et des organismes de gestion des parcs naturels régionaux à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme.

L'article L. 122-2 du code de l'urbanisme, actuellement en vigueur, prévoit que les **schémas directeurs** et les **schémas de secteur** sont élaborés conjointement par les services de l'Etat et les communes ou établissements publics intéressés. Il précise que la région et le département peuvent, **à leur demande**, être associés à cette élaboration.

S'agissant des **plans d'occupation des sols**, l'article L. 123-3 prévoit que l'Etat est associé à leur élaboration ainsi que, à leur demande et dans les formes que la commune ou l'établissement public compétent détermine, la région et le département.

Quant aux organismes de gestion des parcs naturels régionaux, l'article L. 121-8-1 prévoit leur **consultation**, à leur demande, pour l'élaboration des schémas directeurs et des plans d'occupation des sols.

Le projet de loi permet donc, d'une part, que les départements et régions soient associés **de plein droit** ainsi que les organismes de gestion des parcs naturels régionaux, jusqu'à présent simplement consultés, à l'élaboration des ces organismes. Il ajoute, en outre, à la liste en vigueur les **autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains**, dans le but de garantir la prise en compte des politiques de déplacement.

En outre, le second alinéa du texte proposé pour l'article L. 121-4 du code de l'urbanisme permet l'association, dans les mêmes conditions, des chambres de commerce et d'industrie, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes devront assurer les « liaisons » avec les organisations professionnelles concernées.

Cette association est d'ores et déjà effective pour ces différents organismes auxquels revient également la charge d'assurer les liaisons avec les organisations professionnelles concernées (articles L. 121-4, L. 121-6, L. 121-7, L. 121-7-1). Mais subordonnée à une demande expresse desdits organismes, cette association s'effectuera désormais **de plein droit**.

- **Le IV de l'article premier** du projet de loi reprend en les recodifiant à l'article L. 121-5 du code de l'urbanisme des dispositions qui figurent actuellement à l'article L. 121-8 et qui prévoient, d'une part, la consultation, à leur demande, des associations locales d'usagers et des associations agréées de protection de l'environnement à l'élaboration des

documents d'urbanisme et, d'autre part, permettent l'accès des mêmes associations au projet de schéma ou de plan.

La nouvelle rédaction qui est proposée prend en compte la substitution des schémas de cohérence territoriale aux schémas directeurs et des plans locaux d'urbanisme aux plans d'occupation des sols.

Les associations locales d'usagers qui sont concernées, doivent avoir été agréées dans des conditions définies par *l'article R. 121-1* du code de l'urbanisme. Elles doivent avoir un fonctionnement continu depuis trois ans au moins et exercer des activités statutaires désintéressées en rapport avec l'urbanisme. L'agrément est délivré par arrêté préfectoral après avis du maire ou des maires intéressés et, s'il y a lieu, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

Les associations agréées mentionnées à *l'article L. 252-1* du code rural sont des **associations agréées de protection de l'environnement**. Elles doivent avoir exercé leurs activités depuis au moins trois ans. Ces activités doivent concerner le domaine de la protection de la nature, de l'amélioration du cadre de vie, de la protection de l'eau, de l'air, des sols, des sites et des paysages, de l'urbanisme, de la lutte contre les pollutions et contre les nuisances. Elle doivent de manière générale oeuvrer **principalement** pour la protection de l'environnement. La décision d'agrément est prise par le préfet de département lorsque l'agrément est sollicité dans un cadre communal, intercommunal ou départemental, de celle du préfet de région lorsqu'il est sollicité dans un cadre régional ou interdépartemental, du ministre de l'environnement dans les autres cas.

En vertu de ces dispositions, une association doit être entendue si elle le demande (*Conseil d'Etat, 30 avril 1982, Association pour l'aménagement, la défense et l'expansion harmonieuse du site d'Antibes-Juan-les-Pins et de ses environs*).

Par ailleurs, la nouvelle rédaction proposée établit de manière plus explicite le droit d'accès des associations aux documents d'urbanisme en vertu des dispositions de l'article 4 de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978. Selon ces dispositions, l'accès à ces documents peut se faire par consultation gratuite sur place ainsi que par délivrance de copies, en un seul exemplaire, aux frais de l'association qui la sollicite.

A cet article, l'Assemblée nationale a adopté une modification d'ordre rédactionnel.

Votre commission des Lois vous soumet un **amendement** supprimant un renvoi erroné à un décret simple. Un tel renvoi est en outre inutile dès lors que l'article L. 121-9, dans la rédaction proposée par le projet de loi, renvoie à

des décrets en Conseil d'Etat pour l'application de ce chapitre du code de l'urbanisme.

• **Le V de l'article premier du projet de loi** codifie à l'article L. 121-6 du code de l'urbanisme, en les modifiant, les dispositions de l'article L. 121-9 issues de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, relatives aux commissions départementales de conciliation.

Composées à parts égales d'élus communaux désignés par les maires du département et de personnes qualifiées désignées par le représentant de l'Etat, ces commissions sont présidées par un élu local désigné en leur sein. Saisie par une personne publique qui a émis un avis défavorable au projet de document d'urbanisme qui leur a été soumis, elles peuvent formuler des **propositions** alternatives dans un délai *d'un mois* après l'achèvement de la mise à disposition du public ou de l'enquête publique portant sur ce document. Ces propositions sont publiques.

Le projet de loi adapte, en premier lieu, le champ de compétences de ces commissions, en prenant en compte les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales.

Il élargit, en deuxième lieu, la composition des commissions de conciliation aux présidents d'établissements publics de coopération intercommunale compétents pour les schémas de cohérence territoriale ou les plans locaux d'urbanisme.

Par ailleurs, il modifie les conditions de saisine des commissions de conciliation. Actuellement, la saisine étant réservée aux personnes publiques associées qui ont émis un avis défavorable au projet de document d'urbanisme, elle n'est ouverte qu'à l'Etat - obligatoirement associé - et s'ils en font la demande, à la région, au département, aux chambres consulaires et d'agriculture et, dans le cas des schémas directeurs ou de secteur, aux établissements publics de coopération intercommunale concernés.

La nouvelle rédaction proposée permet une saisine par le préfet, les communes et les groupements de communes ainsi que par les autres personnes publiques qui, en vertu des nouvelles dispositions de l'article L. 121-4 issues de l'article 1^{er} du projet de loi, seront également associées à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme. Rappelons qu'outre les départements et les régions, il s'agit des autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains, des organismes de gestion des parcs naturels régionaux, des chambres de commerce et d'industrie, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales, des sections de la conchyliculture.

Comme c'est déjà le cas, les commissions de conciliation entendront, à leur demande, les associations locales d'usagers agréées ainsi que les associations agréées de protection de l'environnement.

L'extension de la saisine a pour objet de « purger » les conflits pendant la phase d'élaboration ou de révision des documents et d'éviter qu'ils ne soient remis en cause, le cas échéant par voie contentieuse, postérieurement à leur élaboration.

Enfin, le projet de loi porte d'un à *deux* mois le délai qui est laissé aux commissions consultatives pour formuler des propositions, ce délai commençant à courir à compter de la saisine.

Sur la proposition de M. Jean-Michel Marchand, l'Assemblée nationale a, en outre, permis la saisine des commissions de conciliation par le préfet, les communes et groupements de communes en ce qui concerne la localisation des équipements publics relevant des installations classées, dans les cas de désaccords entre collectivités sur la localisation de ces équipements.

Par un **amendement**, votre commission des Lois vous suggère de prévoir la présence du président du conseil général au sein de la commission de conciliation. Compte tenu des missions de celle-ci, la participation de l'exécutif départemental apparaît en effet tout à fait nécessaire. Le même amendement étend la compétence de la commission de conciliation aux autorisations d'occupation des sols délivrées par l'Etat. Cette extension permettra notamment à la commission de se prononcer dans des zones où la délivrance des permis de construire fait l'objet de nombreux contentieux, notamment celles où sont applicables les dispositions des lois relatives à la montagne et au littoral.

Par un autre **amendement**, votre commission des Lois vous propose de supprimer en revanche l'ajout de l'Assemblée nationale rendant compétente la commission de conciliation en ce qui concerne la localisation des équipements publics relevant de la législation sur les installations classées. Un tel sujet ne peut relever de la commission de conciliation.

• **Le VI de l'article 1^{er} du projet de loi** reprend les dispositions actuellement codifiées à l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme, qui sont issues de la loi du 7 janvier 1983 précitée, en substituant les schémas de cohérence territoriale aux schémas directeurs et les plans locaux d'urbanisme aux plans d'occupation.

Ces dispositions prévoient que les dépenses entraînées par les études et par l'établissement des documents d'urbanisme sont prises en charge par les communes ou groupements de communes compétents et qu'elles font l'objet d'une compensation par l'Etat selon les règles applicables aux transferts de

compétences. Elles font, en conséquence, l'objet d'un transfert des ressources correspondantes, lesquelles doivent couvrir intégralement les charges transférées et évoluer comme la dotation globale de fonctionnement.

Par ailleurs, elles précisent que les services extérieurs de l'Etat peuvent être mis gratuitement à la disposition des communes ou de leurs groupements pour élaborer, modifier ou réviser les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteur, les plans locaux d'urbanisme ou tout autre document d'urbanisme (notamment les cartes communales). Sont principalement concernées les directions départementales de l'équipement, qui reçoivent les instructions nécessaires du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale.

A cet article, l'Assemblée nationale a apporté une précision d'ordre rédactionnel.

Outre un **amendement** de précision sur la dénomination des services déconcentrés de l'Etat, votre commission des Lois vous soumet un **amendement** destiné à prendre en compte le cas des charges supplémentaires imposées par une modification des règles en vigueur.

Par un autre **amendement**, elle vous propose de préciser que dès lors que la commune ou le groupement aura fait appel à des professionnels qualifiés, les services de l'Etat mis à disposition devront travailler en concertation avec ces professionnels.

- **Après le VI**, votre commission des Lois vous soumet un **amendement** insérant un paragraphe additionnel relatif à la **compensation** des charges qui résulteront pour les communes et les groupements de l'élaboration des nouveaux documents prévus par le projet de loi. La loi de finances pour 2000 n'a en effet prévu aucun abondement spécifique de la dotation générale de décentralisation par laquelle cette compensation devrait logiquement être opérée.

- **Le VII de l'article premier du projet de loi** reprend les dispositions actuellement codifiées au premier alinéa de *l'article L. 125-5* du code de l'urbanisme qui, issues de la loi n° 94-112 du 9 février 1994, précisent les effets de l'annulation ou de la déclaration d'illégalité d'un document d'urbanisme, en prenant en compte les nouveaux documents qui remplacent les schémas directeurs et les plans d'occupation des sols.

En vertu de ces dispositions, l'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu a pour effet de remettre en vigueur le schéma de cohérence territoriale, le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu immédiatement antérieur.

Le projet de loi ne reprend pas en revanche les dispositions du second alinéa de l'actuel article L. 125-5, qui disposent que si le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent constate par délibération motivée, que les dispositions du plan d'occupation des sols annulé ou déclaré illégal sont illégales par suite de changements intervenus dans les circonstances de fait ou de droit, les règles générales de l'urbanisme prévues dans le code sont applicables.

Ces dispositions n'ont plus d'objet en ce qui concerne les plans locaux d'urbanisme car, à la différence des plans d'occupation des sols, ils pourront être abrogés.

L'article 3 du projet de loi, qui donne une nouvelle rédaction au chapitre III du titre II du livre Ier de la partie législative du code de l'urbanisme, ne reprend pas, en effet, l'actuel *article L.123-4-1* lequel dispose qu'« *un plan d'occupation des sols ne peut être abrogé* ». **Les plans locaux d'urbanisme pourront donc être abrogés en cas d'annulation ou de déclaration d'illégalité de leurs dispositions.**

Le VII de l'article premier donne, par ailleurs, une nouvelle rédaction à *l'article L. 121-9* du code de l'urbanisme dont les dispositions actuelles relatives à la commission de conciliation sont transférées à *l'article L. 121-6* par le V.

Dans sa nouvelle rédaction, *l'article L. 121-9* confie à des décrets en Conseil d'Etat le soin de déterminer, en tant que de besoin, les conditions d'application du chapitre du code de l'urbanisme ainsi réécrit par l'article premier du projet de loi. Le renvoi à des décrets en Conseil d'Etat figure actuellement à *l'article L. 121-12*.

Ces décrets devront notamment préciser la nature des projets d'intérêt général, qui doivent présenter un caractère d'utilité publique. Cette précision donne une base législative au caractère d'utilité publique attaché à ces projets, caractère qui relève actuellement du domaine réglementaire (*article R. 121-13*). Ces décrets devront également arrêter la liste des opérations d'intérêt national qui sont mentionnées à *l'article L. 121-2* du code de l'urbanisme.

Sur la proposition de Mme Nicole Bricq, l'Assemblée nationale a complété *l'article 1^{er}* du projet de loi afin de prendre en compte une catégorie de territoires, visés par l'article 22 de la loi d'orientation du 4 février 1995 telle que modifiée par la loi du 25 juin 1999, soumis à une forte pression urbaine, qui doivent être préservés et requalifiés au sein des agglomérations. Ces territoires ne peuvent prétendre au label de parc naturel régional mais doivent être préservés dans le cadre d'une charte de pays.

Lorsqu'un pays comprendra de tels territoires et qu'il ne sera pas situé à l'intérieur du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale, les communes membres pourront décider que la charte du pays comprendra tout ou partie des dispositions qui, aux termes de l'article 2 du projet de loi, devront figurer dans le schéma de cohérence territoriale, en vue de préserver et requalifier le patrimoine naturel, paysager et culturel et de conforter les espaces agricoles et forestiers. Dans ce cas, la charte de pays - comme ce sera également exigé pour le schéma de cohérence territoriale - devra être soumise à enquête publique avant son approbation. Les plans locaux d'urbanisme devront être compatibles avec les orientations fondamentales de la charte.

En revanche, si le même pays est inclus dans un schéma de cohérence territoriale, les dispositions de ce dernier se substitueront aux dispositions d'urbanisme de la charte de pays.

Article 2

(Chapitre II du titre II du livre I
et articles L. 122-1 à L. 122-19 du code de l'urbanisme)

Schéma de cohérence territoriale (SCT)

Cet article donne une nouvelle rédaction au chapitre II (« *Schémas directeurs* ») du titre II du livre I du code de l'urbanisme, afin de substituer des schémas de cohérence territoriale aux actuels schémas directeurs.

Cette substitution est justifiée selon l'étude d'impact du projet de loi, par le fait que les schémas directeurs, dont un tiers environ a été élaboré dans les années 1970 et n'a pas été depuis révisé, sont désormais **obsolètes** et que, constituant des documents d'encadrement juridique des plans d'occupation des sols, ils représentent un **frein** au développement équilibré des agglomérations concernées.

Les schémas directeurs ne seraient plus adaptés à l'enjeu actuel qui est de définir une **stratégie territoriale**, qui prenne en compte tous les éléments concourant à la mise en œuvre d'un **projet d'agglomération** dans l'esprit du **développement durable**. Faisant l'objet d'une définition qui donne un caractère **statique** à la planification, ils omettraient la prise en compte d'un certain nombre de fonctions urbaines telles que les **déplacements**, les **transports en commun**, le **stationnement** des véhicules, qui ont pris une importance considérable dans le développement des agglomérations ainsi que la mise en œuvre des principes de **mixité sociale et urbaine** dans les politiques de l'habitat et de développement économique.

Les critères de définition du **périmètre** des schémas directeurs - qui renvoient à la communauté d'intérêts économiques et sociaux des communes

qui y sont compris - manqueraient, par ailleurs, de précision notamment au regard des nouvelles règles applicables aux agglomérations en application des lois du 25 juin 1999 et 12 juillet 1999. En outre, les communes non couvertes par un schéma directeur demeurant libres de définir les conditions de leur urbanisation future, cet état de fait serait de nature à vider de leur substance les dispositions du schéma et à amplifier les « effets de frontières ». Leur procédure actuelle **d'élaboration** et de **révision** apparaît **lourde** et source de **blocage**.

Enfin, la législation actuelle ne prévoit pas de **gestion** ni de **suivi** dans le temps du document approuvé, ce qui aboutit à des **schémas obsolètes** en raison de l'évolution économique ou urbanistique.

Cherchant à remédier à ces différents défauts des schémas directeurs, les nouveaux schémas de cohérence territoriale devront fixer les **orientations stratégiques** d'un territoire. Ils devront prendre en compte l'ensemble des fonctions urbaines, notamment les déplacements.

Dans le but d'assurer une cohérence spatiale, les schémas de cohérence territoriale devront avoir un périmètre **d'un seul tenant et sans enclave**. Les plans locaux d'urbanisme, que *l'article 3* du projet de loi substitue aux plans d'occupation des sols, devront être **compatibles** avec eux. Une commune non couverte par un schéma de cohérence territoriale, ne pourra **ouvrir à l'urbanisation** des secteurs non urbanisés, sauf accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites et de la chambre d'agriculture, afin d'éviter que les options du schéma ne soient compromises par des actions de communes extérieures à son périmètre.

Le projet de loi cherche par ailleurs à **simplifier la procédure** relative à l'élaboration, à la modification ou à la révision des schémas, en prenant en compte les nouvelles règles applicables aux établissements publics de coopération intercommunale issues de la loi du 12 juillet 1999. En outre, un suivi du schéma est mis en place, une évaluation devant notamment être opérée au plus tard dix ans après son approbation ou sa révision.

I. Définition et contenu des schémas de cohérence territoriale

L'article L. 122-1 définit le contenu des schémas de cohérence territoriale et précise leur contenu.

Dans sa rédaction actuelle, *L'article L. 122-1* précise que les schémas directeurs doivent fixer les **orientations fondamentales** de l'aménagement des territoires intéressés compte tenu de **l'équilibre** qu'il convient de préserver entre l'extension urbaine, l'exercice des activités agricoles, des autres activités économiques et la préservation de la qualité de l'air, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains. Ils doivent prendre en considération l'impact des

pollutions et nuisances de toute nature induites par ces orientations ainsi que l'existence de risques naturels prévisibles et de risques technologiques.

En outre, les schémas directeurs doivent déterminer la **destination générale des sols** et, en tant que de besoin, la nature et le tracé des grands équipements d'infrastructure, en particulier de transport, la localisation des activités et services les plus importants.

Au regard des prévisions en matière d'habitat, d'emploi et d'équipements, ils doivent fixer les orientations générales de **l'extension de l'urbanisation et de la restructuration des espaces urbanisés**. Ils définissent la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser en tenant compte de l'équilibre entre l'emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

Dans la rédaction proposée par le projet de loi, le *premier alinéa* de l'article L. 122-1 précise, en reprenant la formulation actuelle du texte en vigueur, que les schémas de cohérence territoriale devront fixer les **orientations fondamentales de l'aménagement des territoires intéressés**.

Sur la proposition de sa commission de la production et des échanges, l'Assemblée nationale a ajouté, dans l'objet des schémas, l'incidence prévisible de ces orientations sur l'environnement.

L'objectif des auteurs du projet de loi est de rompre avec la pratique des schémas directeurs qui, déterminant la **destination générale des sols**, notion qui disparaît dans la nouvelle rédaction, peuvent apparaître comme des « super POS ». C'est pourquoi, **moins directifs**, les schémas de cohérence territoriale devront définir des **orientations** qui ne devront pas concerner l'affectation des sols. Néanmoins, s'agissant de la **protection** de certains espaces ou sites, ils pourront être plus précis et procéder à des localisations ou délimitations.

Le *premier alinéa* de l'article L. 122-1 précise, par ailleurs, que les schémas de cohérence territoriale devront **respecter** les principes énoncés par les *articles L. 110* et *L. 121-1* du code de l'urbanisme, dont la rédaction résulte de l'article 1^{er} du projet de loi, qui s'imposent à l'ensemble des documents d'urbanisme. Les schémas devront donc avoir pour objectif d'assurer les équilibres entre le développement urbain, la préservation des espaces non urbanisés en respectant les objectifs de développement durable, la mixité urbaine et sociale. Ils devront, en outre, être élaborés dans un souci d'utilisation économe de l'espace.

Les schémas de cohérence territoriale devront, au regard des prévisions en matière d'habitat, d'emploi et d'équipements, fixer les **orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration**

des espaces urbanisés et déterminer les **grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers.**

Ils devront également **déterminer les espaces et sites naturels ou urbains à protéger.** Ils pourront en **définir la localisation ou la délimitation.**

Par ailleurs, il leur revient de fixer les **objectifs des politiques publiques d'aménagement urbain** en matière **d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises,** de **stationnement** des véhicules et -précision ajoutée par l'Assemblée nationale- de **régulation du trafic automobile.**

Ces différents objectifs sont précisés dans les *cinquième à septième alinéas* du texte proposé.

Les schémas devront, en premier lieu, fixer les **objectifs de desserte en transports collectifs** et préciser les conditions permettant de favoriser le **développement de l'urbanisation** prioritairement dans les secteurs desservis par les transports collectifs.

Ils devront, en deuxième lieu, préciser les conditions dans lesquelles l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles et les extensions urbaines pourront le cas échéant, être subordonnées à la **création de dessertes en transports collectifs** et à l'utilisation préalable de **terrains situés en zones urbanisées et desservies par les équipements.**

Enfin, les schémas de cohérence territoriale devront comprendre un chapitre particulier relatif à **l'équipement commercial** qui précisera les orientations applicables aux **localisations préférentielles des commerces** dans leur périmètre, ainsi que les conditions de réalisation des **aires de stationnement** qui les accompagnent.

Sur la proposition de M. Jean-Michel Marchand, l'Assemblée nationale a relié ces dernières prescriptions à l'objectif d'une **utilisation économe** des espaces **périurbains** et de la préservation des **entrées de villes** ou, le cas échéant, de leur restauration.

Sur la suggestion de sa commission de la production et des échanges et contre l'avis du Gouvernement, l'Assemblée nationale a supprimé l'exigence de **compatibilité**, prévue par le projet de loi initial, de ce chapitre particulier du schéma de cohérence territoriale avec le schéma de développement commercial prévu par l'article 28 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat. Elle a repris cette obligation mais en l'inversant au dernier alinéa de l'article L. 122-1.

Les schémas de cohérence territoriale devront, par ailleurs, **prendre en compte** les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités locales et des établissements et services publics. Sur la suggestion de sa commission de la production et des échanges, l'Assemblée nationale a précisé qu'ils devront être compatibles avec les chartes des parcs naturels régionaux.

Comme les actuels schémas directeurs, les schémas de cohérence territoriale pourront, pour leur exécution, être complétés en certaines de leurs parties par des **schémas de secteur** qui en détailleront et en préciseront le contenu. L'Assemblée nationale a précisé que les schémas de secteur pourraient compléter les schémas de cohérence territoriale dans les arrondissements à Paris, Marseille et Lyon.

Le projet de loi initial prévoyait que les **autorisations d'exploitation commerciale** prévues par l'article 29 de la loi du 27 décembre 1973 précitée devraient prendre en compte les orientations des schémas de cohérence territoriale. Ces autorisations, délivrées par les commissions départementales d'équipement commercial, visent les projets dont l'objet est de créer ou d'étendre des magasins de commerce de détail ou des ensembles commerciaux d'une surface de vente supérieure à 300 mètres carrés. Cette disposition a été supprimée par l'Assemblée nationale qui a souhaité la faire figurer dans les dispositions du dernier alinéa de l'article L. 122-1.

Le *dernier alinéa* de la rédaction proposée précise qu'un certain nombre d'actes ou documents devront être **compatibles** avec les schémas de cohérence territoriale et avec les schémas de secteur.

Sont ainsi visés les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacement urbain, les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales et les documents d'urbanisme en tenant lieu, les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat.

Par rapport aux schémas directeurs, le projet de loi conforte la place des schémas de cohérence territoriale à l'égard des **programmes locaux de l'habitat**, lesquels - en vertu de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation - doivent simplement tenir compte des options d'aménagement déterminées par les schémas directeurs. S'agissant des **plans de déplacements urbains**, il reprend en revanche les règles actuellement en vigueur, l'article 28 de la loi n° 82-1153 d'orientation des transports intérieurs imposant à ces plans d'être compatibles avec les orientations des schémas directeurs ou de secteur.

De même, les plans locaux d'urbanisme obéiront à l'égard des schémas de cohérence territoriale au même régime que les actuels plans d'occupation des sols à l'égard des schémas directeurs, la règle de

compatibilité étant actuellement fixée au niveau réglementaire (*article R. 122-27*).

L'exigence de compatibilité est en revanche nouvelle pour les cartes communales ainsi que pour les opérations foncières, *l'article R. 122-27* du code de l'urbanisme ne soumettant à l'exigence de compatibilité que les projets d'acquisition foncière des collectivités publiques, des établissements publics et de leurs concessionnaires.

Sur la proposition de sa commission de la production et des échanges, contre l'avis du Gouvernement, l'Assemblée nationale a soumis à la même obligation de compatibilité les **schémas de développement commercial**, qui, prévus par la loi du 27 décembre 1973 précitée, sont encore dans une phase expérimentale. Elle a en outre soumis à la même obligation les autorisations d'exploitation commerciale, étendant l'obligation aux autorisations d'implantation de multiplexes.

Votre commission des Lois vous propose par **amendement** une nouvelle rédaction du texte proposé pour *l'article L. 122-1*.

Cette nouvelle rédaction précise que le schéma de cohérence territoriale devra comporter un **projet d'aménagement et de développement durable** qui sera établi au vu d'un **diagnostic préalable** des besoins et définira des **objectifs**. C'est en fonction de ce projet que le schéma de cohérence territoriale fixera les **orientations générales** d'organisation de l'espace.

Le contenu de ce projet devra, le cas échéant, être relié aux **compétences des établissements publics de coopération intercommunale existants**. Il pourra définir des **objectifs communs** aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre inclus dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale, au titre des compétences que ces établissements peuvent exercer en vertu du code général des collectivités territoriales.

Ces objectifs devront en particulier concerner **l'équilibre social de l'habitat**, l'équipement commercial, les transports collectifs, la protection des paysages et **les entrées de villes** ainsi que **la prévention des risques**.

Le schéma de cohérence territoriale devra veiller à **l'équilibre entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs** et rechercher, en zone urbaine, l'utilisation **prioritaire** de terrains desservis par les transports collectifs.

Les règles de compatibilité prévues par l'Assemblée nationale sont reprises par l'amendement, notamment la compatibilité du schéma de développement commercial avec le schéma de cohérence territoriale.

La mention spécifique des arrondissements de Paris, Marseille et Lyon pour l'élaboration des schémas de secteur n'apparaît pas en revanche indispensable. Elle n'est pas reprise dans l'amendement.

II. Règle de constructibilité limitée en l'absence de schéma de cohérence territoriale

L'article L. 122-2 fixe une règle de constructibilité limitée applicable aux communes qui ne seront pas incluses dans le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale.

Dans sa rédaction actuelle, *l'article L. 122-2* précise les conditions dans lesquelles les schémas directeurs et de secteurs sont élaborés. Ces conditions résulteront désormais, en ce qui concerne les schémas de cohérence territoriale, des dispositions des *articles L. 122-3 et suivants*.

La nouvelle rédaction proposée pour *l'article L. 122-2* prévoit qu'en l'absence d'un schéma de cohérence territoriale, les zones d'urbanisation futures délimitées par les plans locaux d'urbanisme des communes **ne pourront être ouvertes à l'urbanisation**. L'Assemblée nationale a visé les schémas *exécutoires* - et non applicables comme les définissait le projet de loi initial - et ajouté les **zones naturelles** parmi les zones qui ne pourront être ouvertes à l'urbanisation.

L'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme établit une règle similaire en ce qui concerne les communes qui ne sont pas couvertes par un plan d'occupation des sols. Dans ces communes, sont inconstructibles les terrains situés en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune. L'autorité administrative a compétence liée pour refuser le permis de construire, les autres autorisations comme les autorisations de lotir ainsi que les certificats d'urbanisme.

Des **exceptions** sont néanmoins admises pour certaines constructions ou travaux :

- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

- les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

- les constructions ou installations qui correspondent à un intérêt communal, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux principes de fond énoncés par l'article L. 110 du code de l'urbanisme et les lois d'aménagement et d'urbanisme relatives aux zones de montagne et de littoral.

Le *deuxième alinéa* de la nouvelle rédaction proposée par le projet de loi prévoit de la même manière qu'il pourra être dérogé à la règle de l'interdiction de construire dans les zones d'urbanisation future délimitées par les plans locaux d'urbanisme, en l'absence de schéma de cohérence territoriale.

Il ne pourra s'agir que d'une « *extension limitée* » de l'urbanisation qui pourra être prévue par les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, avec l'accord du préfet, après avis de la commission départementale des sites et de la chambre d'agriculture. L'Assemblée nationale a précisé qu'il reviendrait à cette dernière d'apprécier l'impact de l'urbanisation sur l'environnement et les activités agricoles.

Cette notion d' « *extension limitée* » de l'urbanisation figure déjà dans le code de l'urbanisme dont l'article L. 146-4 dispose que « *l'urbanisation limitée des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs (...) doit être justifiée et motivée dans le plan d'occupation des sols* ». Sa portée a été précisée par la jurisprudence qui a notamment considéré que ne constituait pas une extension limitée de l'urbanisation la construction d'hôtels, résidences de tourisme et bâtiments d'habitation.

Le *troisième alinéa* de la rédaction proposée précise par ailleurs que lorsqu'un périmètre de schéma de cohérence territoriale aura été arrêté, il sera possible de déroger à l'interdiction de construire avec l'accord de l'établissement public chargé de l'élaboration du schéma.

Le *quatrième alinéa* prévoit que les schémas d'aménagement des régions d'outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique et la Réunion), le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ainsi que le schéma de la Corse auront valeur de schéma de cohérence territoriale pour l'application de la règle de constructibilité limitée.

Sur la proposition de sa commission de la production et des échanges, l'Assemblée nationale a exclu de l'interdiction d'urbaniser en l'absence de

schéma de cohérence territoriale, les communes situées à *plus de 15* kilomètres de la périphérie d'une agglomération de *plus de 15 000* habitants au sens du recensement général de la population et à *plus de 15* kilomètres du rivage de la mer.

Selon les explications données par le rapporteur M. Patrick Rimbart, la distance de 15 kilomètres devrait permettre que les communes périphériques d'une agglomération n'optent pas pour une stratégie d'urbanisation contraire à celle de ladite agglomération. Appliquée à la proximité des rivages, elle répond au souci de maîtriser l'urbanisation dans un environnement sensible.

Enfin, le *dernier alinéa* rend applicable le dispositif de *l'article L. 122-2* à compter du *1^{er} janvier 2002*.

Par un **amendement**, votre commission des Lois vous suggère de supprimer le texte proposé pour *l'article L. 122-2* du code de l'urbanisme.

L'interdiction prévue par le projet de loi initial, sauf dérogation accordée par le représentant de l'Etat, apparaît comme une **atteinte inacceptable** à la libre administration des communes concernées. La formule retenue par l'Assemblée nationale consistant à exclure du champ de cette interdiction les communes situées à plus de 15 kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants au sens du recensement général, et à plus de quinze kilomètres du rivage de la mer, n'apparaît pas non plus satisfaisante. Outre le risque de contentieux sur l'appréciation des critères ainsi posés, elle pourrait aboutir à des distorsions de traitement difficilement acceptables.

Or, *l'article L. 123-11* du code de l'urbanisme, dans la rédaction proposée par *l'article 3* du projet de loi, prévoit par ailleurs la faculté pour le représentant de l'Etat de demander la modification des dispositions d'un plan local d'urbanisme qui **compromettraient** la réalisation d'un schéma de cohérence territoriale. Cette disposition paraît de nature à prévenir des contrariétés flagrantes entre ces différents documents, qui seraient effectivement difficilement acceptables.

III. Initiative de l'élaboration et périmètre des schémas de cohérence territoriale

L'article L. 122-3 traite de l'élaboration et de la définition du périmètre des schémas de cohérence territoriale.

Dans le droit en vigueur, l'article L. 122-1-1 dispose que le schéma directeur ou le schéma de secteur est élaboré ou révisé à l'initiative des communes présentant une communauté d'intérêts économiques et sociaux.

Le périmètre est arrêté par le représentant de l'Etat, sur proposition d'une majorité qualifiée des conseils municipaux et après consultation des départements, ainsi que des régions pour les ensembles de communes qui dépassent 100 000 habitants.

Le **I** de la rédaction proposée pour *l'article L. 122-3* confirme le pouvoir d'initiative des communes et de leurs groupements pour l'élaboration du schéma de cohérence territoriale.

L'Assemblée nationale a précisé que le schéma de cohérence territoriale devrait être élaboré en concertation avec les populations concernées. Elle a en outre souhaité spécifier que la délibération prescrivant l'élaboration du schéma de cohérence territoriale devrait être notifiée au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général ainsi qu'aux représentants de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains.

Votre commission des Lois vous soumet un **amendement** qui supprime ces ajouts, qui ne lui ont pas paru nécessaires dès lors que la concertation est organisée par ailleurs et que le projet est soumis à enquête publique.

Le **II** précise les règles qui s'imposeront à la délimitation du périmètre des schémas de cohérence territoriale. Ce périmètre devra délimiter un territoire d'un seul tenant et sans enclave. Est ainsi étendue au schéma de cohérence territoriale une règle prévue par la loi n° 99-586 du 12 juillet 1999 en ce qui concerne le périmètre des communautés urbaines, des communautés d'agglomération et des nouvelles communautés de communes.

En outre, le périmètre des schémas de cohérence territoriale devra inclure, s'il y a lieu, la totalité du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de schéma de cohérence territoriale. Cette compétence n'est exercée à titre obligatoire que par les communautés urbaines et les communautés d'agglomération.

Votre commission des Lois vous soumet, sur cet aspect de la délimitation du périmètre du schéma de cohérence territoriale, un **amendement de clarification rédactionnelle**.

Le périmètre des schémas de cohérence territoriale devra par ailleurs tenir compte des périmètres des groupements de communes, des agglomérations nouvelles, des pays et des parcs naturels régionaux, ainsi que des périmètres déjà définis des plans de déplacements urbains, des schémas de développement commercial, des programmes locaux de l'habitat et des chartes intercommunales de développement et d'aménagement. Votre commission des Lois vous soumet sur ce point un **amendement de précision**.

Il devra également prendre en compte les déplacements urbains, notamment les déplacements entre le domicile et le lieu de travail et de la zone de chalandise des commerces.

Sur la proposition de M. Gilles Carrez, l'Assemblée nationale a pris en compte les déplacements vers les équipements culturels, sportifs, sociaux et de loisirs.

Le **III** de la rédaction proposée pour *l'article L. 122-3* précise que le périmètre est arrêté par le préfet, après une procédure assez proche de celle actuellement applicable en matière de schémas directeurs.

La règle de la majorité qualifiée des deux tiers des communes représentant plus de la moitié de la population, ou l'inverse est maintenue. Le pouvoir de proposition est néanmoins étendu à l'organe délibérant des établissements publics de coopération intercommunale compétents.

Cependant si des communes ne sont pas membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de schéma de cohérence territoriale, la majorité dans chaque cas devra comprendre au moins *un tiers* d'entre elles.

Par un **amendement**, votre commission des Lois vous propose que la majorité comprenne **au moins deux tiers** de ces communes. Ces dernières ne doivent, en effet, pas subir par le biais du schéma de cohérence territoriale un effet d'attraction imposée vers l'agglomération alors même qu'elles n'auraient pas été incluses dans le périmètre initial d'une communauté d'agglomération et que cette situation n'aurait pas été considérée comme de nature à porter atteinte à la cohérence spatiale.

En outre, pour le calcul de la majorité, les établissements publics de coopération intercommunale compteront pour autant de communes qu'ils comprennent de communes membres.

Votre commission des Lois vous soumet un **amendement** qui précise que lorsque l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre aura émis une délibération défavorable, il ne pourra être inclus dans le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale qu'après **avis conforme** de la commission départementale de la coopération intercommunale. Le jeu des majorités qualifiées ne doit, en effet, pas aboutir à intégrer contre son gré dans le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre qui souhaiterait faire prévaloir une autre cohérence territoriale. Il reviendra, dans un tel cas, à la commission départementale de la coopération intercommunale à veiller à la **cohérence des périmètres et de l'intercommunalité**.

En revanche, le projet de loi initial ne prévoyait plus la consultation des régions et des départements. Sur la proposition de M. Michel Vaxès, l'Assemblée nationale a prévu l'avis préalable de l'organe délibérant du ou des départements concernés, cet avis étant réputé positif s'il n'a pas été formulé dans un délai de *deux mois*.

Par un **amendement**, votre commission des Lois vous suggère de prévoir en outre **l'avis de la commission départementale de la coopération intercommunale**. Cet avis paraît particulièrement nécessaire dès lors que le périmètre du schéma de cohérence territoriale ne devra pas remettre en cause la cohérence des périmètres arrêtées lors de la création des structures intercommunales existantes et qu'il aura nécessairement des conséquences sur les conditions d'exercice des compétences des établissements publics de coopération intercommunale.

IV. Elaboration du schéma de cohérence territoriale par un établissement public de coopération intercommunale ou par un syndicat mixte

L'article L. 122-4, dans la rédaction proposée par le projet de loi, prévoit que le schéma de cohérence territoriale sera élaboré par un établissement public de coopération intercommunale ou par un syndicat mixte.

Depuis la loi n° 92-125 du 6 février 1992 d'orientation relative à l'administration territoriale de la République, qui a remplacé les syndicats intercommunaux d'études et de programmation, lesquels avaient uniquement compétence en matière de schéma directeur pour une période maximale de *cinq années*, par des établissements publics de droit commun, l'établissement public chargé du schéma directeur n'est plus soumis à une **limitation de durée**.

Cependant, l'étude d'impact fait valoir que les communes constituent très fréquemment cette structure **pour la seule procédure en cours** (élaboration ou révision) sans profiter de la possibilité qui leur a été ouverte par la loi de 1992. En conséquence, le caractère temporaire de ces structures ne permet pas de gérer dans le temps les documents de planification ni d'en assurer le suivi.

Le projet de loi tend à assurer la pérennité de ces structures en leur confiant la maîtrise d'ouvrage de l'élaboration du schéma, l'évaluation périodique de la validité du document et l'initiative, lorsque le besoin s'en fait sentir de la révision.

Sur la proposition de M. Michel Vaxès, l'Assemblée nationale a souhaité préciser que l'établissement public devra agir **en concertation avec les communes concernées**.

Par un **amendement**, votre commission des Lois vous propose d'étendre cette concertation aux établissements publics de coopération intercommunale concernés, afin de favoriser la recherche des solutions les plus consensuelles dans l'élaboration du projet de schéma.

En outre, la dissolution de l'établissement public aura pour effet d'abroger le schéma de cohérence territoriale, sauf si un autre établissement public « *en assure le suivi* ».

Contre l'avis du Gouvernement, l'Assemblée nationale, sur la proposition de M. Michel Vaxès, a précisé que l'élaboration du projet de schéma de cohérence territoriale pourrait débiter par un **diagnostic urbain** établi par l'établissement chargé du schéma. Ce diagnostic devrait dresser le bilan des besoins d'intérêt commun sur tout ou partie du périmètre délimité, en ce qui concerne l'amélioration du cadre de vie, l'habitat, l'emploi, les équipements, les services publics, l'extension et la restructuration urbaine et les espaces à protéger.

Votre commission des Lois vous ayant suggéré de prévoir à l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme, l'établissement d'un **projet d'aménagement et de développement**, au vu d'un **diagnostic territorial**, elle vous soumet, par coordination, un **amendement** supprimant cet ajout de l'Assemblée nationale.

V. Extension et réduction du périmètre des schémas de cohérence territoriale

L'article L. 122-5, dans la nouvelle rédaction proposée par le projet de loi, fixe la procédure **d'extension** et de **réduction** du périmètre des schémas de cohérence territoriale.

Ces nouvelles dispositions poursuivent un objectif de simplification. L'étude d'impact relève, en effet, qu'il n'existe pas actuellement de procédure de modification du périmètre d'un schéma directeur approuvé. Ce n'est donc qu'à l'issue de la procédure complète de révision du document, après son approbation, que l'adjonction ou la suppression de communes peut intervenir.

Le *premier alinéa* précise que lorsque le périmètre de l'établissement public chargé du schéma sera étendu dans les conditions définies par le code général des collectivités territoriales à une ou plusieurs communes ou à un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale, la décision d'extension emportera extension du périmètre du schéma de cohérence territoriale.

Le *second alinéa* institue une procédure similaire en ce qui concerne la réduction du périmètre. La décision de retrait d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale, dans les conditions

prévues par le code général des collectivités territoriales, de l'établissement public chargé du schéma, emportera réduction du périmètre de ce dernier.

VI. Association des services de l'Etat à l'élaboration du projet de schéma de cohérence territoriale

L'article L. 122-6, dans la nouvelle rédaction proposée par le projet de loi, détermine les conditions dans lesquels les services de l'Etat sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale.

En ce qui concerne les actuels schémas directeurs, *l'article L. 122-1-1* prévoit que l'établissement public de coopération intercommunale qui en a la charge associe obligatoirement l'Etat à leur élaboration.

Le projet de loi prévoit désormais que les services de l'Etat seront associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale, soit à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale, soit à la demande du préfet. L'intervention des services de l'Etat ne sera donc plus systématique. Elle revêtira néanmoins un caractère obligatoire dès lors qu'elle aura été demandée par le préfet.

Compte tenu du périmètre que les schémas de cohérence territoriale pourront recouvrir, il paraît nécessaire de prévoir également l'association des **services du département**, à la demande du président du conseil général. Tel est l'objet de **l'amendement** que votre commission des Lois vous soumet à cet article.

VII. Consultations obligatoires ou facultatives au cours de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale

L'article L. 122-7 (nouveau) fixe la liste des personnes ou organismes qui devront ou pourront être consultés au cours de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale.

Le *premier alinéa* prévoit la consultation, à leur demande, du président du conseil régional, du président de conseil général, ou de leurs représentants, par l'établissement public.

On rappellera qu'en vertu de *l'article L. 121-4*, la région et le département seront associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale.

Le *deuxième alinéa* prévoit la consultation, à leur demande, des autres établissements publics de coopération intercommunale intéressés et des organismes mentionnés à *l'article L. 121-4*. Il s'agit des autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains, des organismes de gestion des parcs naturels régionaux ainsi que des chambres consulaires et des

chambres d'agriculture. Ne sont, en revanche, pas visées les associations agréées d'usagers et de protection de l'environnement, lesquelles, en vertu de l'article L. 122-8, seront consultées une fois le schéma arrêté.

Votre commission des Lois vous soumet, par **amendement**, une nouvelle rédaction de ces deux alinéas, qui permet la consultation à leur demande des maires des communes **voisines** et des représentants des présidents des établissements publics de coopération intercommunale **voisins**. Il s'agit, en effet, de promouvoir la **concertation la plus large** pour favoriser la **cohérence** entre des documents d'urbanisme élaborés sur des périmètres différents.

Le *dernier alinéa* ouvre par ailleurs au président de l'établissement public chargé du schéma de cohérence territoriale la faculté de recueillir l'avis de tout organisme ou association ayant compétence en matière d'habitat, d'urbanisme, de déplacements, d'aménagement ou d'environnement.

VIII. Transmission pour avis du projet de schéma arrêté

L'article L. 122-8 (*nouveau*) précise que le projet de schéma de cohérence territoriale est arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public chargé de son élaboration et qu'il est ensuite transmis aux personnes ou organismes qui ont été associés à son élaboration.

Avant le premier alinéa, votre commission des Lois vous propose d'insérer par **amendement** un alinéa qui prévoit expressément, à l'instar de ce que prévoit l'article L. 2312-1 du code général des collectivités territoriales pour le budget communal, l'organisation d'un **débat d'orientation** sur le projet d'aménagement et de développement durable qu'il vous a été proposé d'instituer à l'article L. 122-1 du code de l'urbanisme. Ce débat d'orientation se déroulera préalablement à l'adoption du projet de schéma. Il permettra un large échange de vues au sein de l'organe délibérant sur les objectifs retenus dans le projet, qui devront être traduits ensuite dans les orientations d'urbanisme inscrites dans le schéma.

Le projet de schéma sera transmis aux personnes ou organismes qui ont été associés à son élaboration, c'est à dire :

- les communes et les groupements de communes membres de l'établissement public (déjà prévue pour les schémas directeurs) ;

- le préfet, la région, le département (déjà prévue pour les schémas directeurs) ;

- les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et les autorités d'organisation des transports urbains ;

- les chambres consulaires et les chambres d'agriculture (déjà prévue pour les schémas directeurs) ;

- la commission spéciale du comité de massif lorsque le projet de schéma comporte des dispositions relatives à la création d'une ou plusieurs unités touristiques nouvelles telles que définies par l'article L. 145-9 du code de l'urbanisme.

Par un **amendement**, votre commission des Lois vous propose de compléter cette liste, afin de soumettre le projet de schéma aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale **voisins**, qui pourront être directement intéressés à son contenu. Cette disposition est de nature à faciliter la recherche de la **nécessaire cohérence** entre les choix d'urbanisme opérés sur des **périmètres différents**.

Comme c'est déjà le cas pour les schémas directeurs, ces personnes ou organismes disposeront d'un délai de *trois mois* à compter de la transmission du projet de schéma de cohérence territoriale pour faire connaître leur avis.

Sur la proposition de sa commission de la production et des échanges, l'Assemblée nationale a précisé que les communes ou groupements concernés devront organiser un débat public sur le projet de schéma de cohérence territoriale.

Cet ajout fait une référence inadéquate à la notion de « *débat public* » issue de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. En outre, les modalités de la concertation avec les habitants auront été définies au préalable. Enfin, le projet de schéma sera soumis à enquête publique. Pour ces motifs, votre commission des Lois vous soumet un **amendement** supprimant cet ajout qui risquerait de nourrir des contentieux.

Par un autre **amendement**, votre commission des Lois vous suggère de prévoir une **majorité qualifiée** au sein de l'organe délibérant pour approuver le projet de schéma dès lors qu'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre se sera prononcé **contre ce projet**. Il s'agit de rechercher le consensus **le plus large** dans l'adoption du schéma de cohérence territoriale et d'éviter qu'un établissement public de coopération intercommunale ne cherche à **imposer** sa propre logique de développement aux autres établissements publics de coopération intercommunale membres.

Le *dernier alinéa* de l'article L. 122-8 prévoit, en outre, la consultation, à leur demande, des associations mentionnées à l'article L. 121-5. Rappelons qu'il s'agit des associations locales d'utilisateurs agréés et des associations agréées de protection de l'environnement.

IX. Demande de modification du projet de schéma par une commune ou un groupement de communes dont les intérêts essentiels pourraient être compromis

L'article L. 122-9 (nouveau) détermine les conditions dans lesquelles une commune ou un groupement de communes, qui estimerait que ses intérêts essentiels seraient compromis, pourra demander une modification du projet de schéma de cohérence territoriale.

Dans le droit en vigueur, *l'article L. 122-1-3* précise que lorsque le conseil municipal de l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale estime que « l'un de ses intérêts essentiels » est compromis par le schéma directeur **approuvé**, qui lui impose notamment des nuisances ou des contraintes excessives, il le fait savoir à l'établissement public de coopération intercommunale et au représentant de l'Etat, par une délibération motivée, dans un délai de *quinze jours* à compter de la réception du schéma approuvé.

Le représentant de l'Etat **peut** alors notifier, dans un délai de *quinze jours*, à l'établissement public les modifications qu'il convient d'apporter au schéma directeur pour tenir compte de la délibération du conseil municipal. Il doit motiver les modifications qu'il demande.

Si dans un délai de *six mois*, l'établissement public n'a pas apporté les modifications demandées et après une délibération du conseil municipal de la commune concernée demandant le retrait, le représentant de l'Etat constate le retrait de la commune de l'établissement public et du périmètre du schéma directeur.

En cas d'abstention du représentant de l'Etat à notifier les modifications demandées par la commune, celle-ci peut saisir le **collège des élus locaux** institué au sein de la commission de conciliation, *quinze jours* au moins avant l'expiration du délai de *soixante jours* à l'expiration duquel la délibération approuvant le schéma devient exécutoire. Le collège des élus locaux notifie les modifications demandées à l'établissement public. Si, dans un délai de six mois, celui-ci n'a pas approuvé ces modifications, la procédure de retrait de la commune est engagée après une nouvelle délibération du conseil municipal demandant ce retrait.

Le nouveau dispositif proposé en ce qui concerne les schémas de cohérence territoriale permet tout d'abord aux communes de demander des modifications au projet de schéma **arrêté** et non pas au schéma approuvé. En outre, elles disposeront d'un délai de *trois mois* contre quinze jours dans le droit actuel. Elles devront agir par **délibération motivée** précisant les modifications demandées.

Les motifs de la demande sont identiques à ceux actuellement requis pour les schémas directeurs. Mais l'appréciation du caractère excessif des nuisances ou des contraintes relèvera **de la commune** et non du représentant de l'Etat. Celui-ci devra néanmoins faire connaître son avis dans un délai de *trois mois*, **après consultation** de la commission de conciliation.

Votre commission des Lois vous soumet un **amendement** supprimant les éléments destinés à caractériser les atteintes aux intérêts essentiels de la commune ou du groupement qui ne sont, en outre, pas énoncés de manière exhaustive.

Par un autre **amendement**, elle vous suggère de modifier la procédure proposée. Ces modifications tendent à prévoir expressément une délibération de l'organe délibérant de l'établissement public chargé du schéma sur les modifications demandées par la commune ou le groupement.

A défaut d'approbation de ces modifications par l'organe délibérant de l'établissement public, **l'avis de la commission de conciliation** serait requis. L'avis favorable de cette dernière permettrait le cas échéant, le retrait de la commune ou du groupement dans les conditions prévues par *l'article L. 122-12*.

Le *second alinéa* de *l'article L. 122-9* précisait que ce dispositif n'était pas applicable lorsque l'établissement public chargé de l'élaboration, du suivi et de la révision du schéma était une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes. Il s'agissait de préserver, pour ces établissements publics de coopération intercommunale, dotés d'une fiscalité propre, les règles spécifiques de retrait prévues par la loi du 12 juillet 1999.

Sur la proposition de sa commission de la production et des échanges, l'Assemblée nationale a souhaité supprimer cette restriction, afin de permettre à toute commune, quelle que soit sa situation sur le plan de l'intercommunalité, de saisir le représentant de l'Etat si elle considère que ses intérêts essentiels sont menacés.

X. Soumission du projet de schéma de cohérence territoriale à enquête publique

L'article L. 122-10 (nouveau) substitue la procédure d'enquête publique à la procédure de mise à disposition du public actuellement en vigueur pour les projets de schémas directeurs.

La procédure de l'enquête publique est déjà prévue pour les plans d'occupation des sols rendus publics. Elle s'appliquera également aux plans locaux d'urbanisme.

Le dossier soumis à enquête par le président de l'établissement public chargé du schéma de cohérence territoriale devra comporter en annexe les **avis** des communes et groupements concernés ainsi que, le cas échéant, des autres personnes publiques consultées. Devront également figurer dans le dossier la **délibération motivée** de la commune ou du groupement ayant demandé que soient apportées des modifications au projet de schéma ainsi que **l'avis du représentant de l'Etat** sur cette délibération.

On rappellera que selon l'article 2 de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques, l'enquête « *a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions (...) afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous éléments nécessaires à son information.*

« L'enquête est conduite, selon la nature et l'importance des opérations, par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête désigné par le président du tribunal administratif ou le membre du tribunal administratif délégué par lui à cette fin. »

L'article 3 de la même loi prévoit que *quinze jours* avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'autorité compétente porte à la connaissance du public, par tous moyens appropriés d'affichage et, selon l'importance et la nature du projet, de presse écrite ou de communication audiovisuelle : l'objet, la date d'ouverture, le lieu et la durée de l'enquête, ainsi que le nom et la qualité du commissaire enquêteur.

A cet article, votre commission des Lois vous soumet un **amendement de coordination**.

XI. Approbation et caractère exécutoire du schéma de cohérence territoriale

L'article L. 122-11 (nouveau) précise les conditions dans lesquelles le schéma de cohérence territoriale sera approuvé et deviendra exécutoire.

Le *premier alinéa* prévoit qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet de schéma de cohérence territoriale peut être éventuellement modifié pour tenir compte notamment des observations du public, des avis des communes, des personnes publiques consultées et du préfet.

Le projet, éventuellement modifié, est **approuvé** par l'organe délibérant de l'établissement chargé de l'élaboration, du suivi et de la révision du schéma de cohérence territoriale. Il doit ensuite être **transmis** au préfet, à la région, au département, aux autorités d'organisation des transports urbains, aux organismes gestionnaires des parcs naturels régionaux, aux chambres consulaires, aux chambres d'agriculture ainsi qu'aux communes ou

établissements publics ayant formulé une demande de modification du projet de schéma en application de *l'article L. 122-9*.

Le *deuxième alinéa* prévoit que la délibération publiée approuvant le schéma de cohérence territoriale devient exécutoire *deux mois* après sa transmission au préfet, lequel se voit reconnaître des prérogatives lui permettant d'obtenir, pour certains motifs limitativement énumérés, des modifications qui lui paraissent nécessaires.

Ces règles **très dérogatoires au droit commun** des actes des collectivités locales qui, depuis la décentralisation, sont exécutoires dès leur publication et leur transmission au représentant de l'Etat, reprennent en les adaptant les règles actuellement en vigueur pour les **schémas directeurs**.

En vertu de *l'article L. 122-1-3*, la délibération approuvant le schéma directeur devient exécutoire soixante jours après sa transmission aux communes et au représentant de l'Etat.

Pendant ce délai, ce dernier peut notifier des modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au schéma lorsque les dispositions de celui-ci ne sont pas compatibles avec les directives territoriales d'aménagement ou, en l'absence de celles-ci, avec les lois d'aménagement et d'urbanisme, ou compromettent gravement la mise en œuvre des projets d'intérêt général relevant de l'Etat, de la région, du département ou d'autres intervenants. A défaut de prise en compte des modifications demandées dans un délai de six mois, le représentant de l'Etat constate par arrêté que le schéma directeur devient exécutoire tel que résultant, d'une part, de la délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale approuvant le schéma et, d'autre part, des modifications qu'il a demandées.

Le dispositif proposé par le projet de loi reconnaît également au représentant de l'Etat le **pouvoir de notifier** les modifications qu'il estime nécessaire. Ce pouvoir pourra être exercé lorsque les dispositions du schéma de cohérence territoriale ne seront pas compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et, en l'absence de celles-ci, avec les dispositions particulières applicables aux zones de montagne et au littoral ou qu'elles compromettront gravement les principes énoncés aux *articles L. 110 et L. 121-1*.

Le représentant de l'Etat devra notifier ces modifications **par lettre motivée**. Le schéma de cohérence territoriale ne deviendra exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au représentant de l'Etat de la délibération apportant les modifications demandées. En revanche, le représentant de l'Etat ne pourra pas intégrer d'office les modifications demandées dans la délibération. En conséquence, l'abstention de l'organe délibérant à prendre en compte ces modifications empêchera l'aboutissement

de la procédure, sauf révision pure et simple du schéma de cohérence territoriale par l'organe délibérant.

XII. Retrait d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale d'un schéma de cohérence territoriale en cas d'atteinte à l'un de ses intérêts essentiels

L'article L. 122-12 (nouveau) détermine les conditions dans lesquelles une commune ou un établissement public de coopération intercommunale pourra se retirer d'un schéma de cohérence territoriale lorsque l'un de ses intérêts essentiels sera mis en cause.

Sont concernés les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale ayant fait usage des dispositions de *l'article L. 122-9* et qui n'auront pas obtenu les modifications qu'elles auront demandées malgré l'avis favorable du représentant de l'Etat.

Dans ce cas le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale pourra, dans un délai de *deux mois* suivant la notification qui lui aura été faite de la délibération approuvant le schéma, décider de **se retirer**.

Le représentant de l'Etat, par dérogation aux dispositions du code général des collectivités territoriales, **constatera le retrait** de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale. Dès la publication de l'arrêté du représentant de l'Etat, les dispositions du schéma concernant la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale seront **abrogées**.

Pour cette procédure de retrait, votre commission des Lois vous soumet un **amendement de coordination** avec les modifications qu'elles vous a suggérées au texte proposé pour *l'article L 122-9* du code de l'urbanisme.

Le projet de loi initial ayant précisé à *l'article L. 122-9* que les dispositions permettant à une commune de demander des modifications du schéma de cohérence territoriale ne s'appliquaient pas aux communes membres d'une communauté urbaine, d'une communauté d'agglomération ou d'une communauté de communes, on pouvait en déduire implicitement que *l'article L. 122-12* ne leur était également pas applicables.

Cependant, l'Assemblée nationale a supprimé cette restriction à *l'article L. 122-9*, ouvrant ainsi à toutes les communes la faculté de demander de telles modifications.

Mais sur la proposition de sa commission de la production et des échanges, elle a rétabli la même restriction à *l'article L. 122-12*, empêchant en conséquence le retrait desdites communes selon une procédure simplifiée.

Dans ces conditions, ces communes pourraient demander des modifications au schéma de cohérence territoriale mais ne pourraient tirer motif du refus qui leur serait opposé pour se retirer de l'établissement public de coopération intercommunale.

XIII. Révision des schémas de cohérence territoriale

L'article L. 122-13 (nouveau) précise les modalités selon lesquelles ces schémas de cohérence territoriale pourront être révisés.

S'agissant des schémas directeurs, *l'article L. 121-1-1* établit que « *le schéma directeur ou le schéma de secteur est élaboré ou révisé à l'initiative des communes présentant une communauté d'intérêts économiques et sociaux* ».

Le parallélisme des formes entre l'élaboration et la modification du document n'est établi qu'au plan réglementaire par *l'article R. 122-14*.

Le dispositif proposé tend à préciser que les schémas de cohérence territoriale sont mis en révision par l'organe délibérant de l'établissement public chargé de son élaboration, de son suivi et de sa révision et qu'ils sont révisés dans les conditions prévues pour son élaboration aux *articles L. 122-6 à L. 122-12*.

XIV. Suivi du schéma de cohérence territoriale

L'article L. 122-14 (nouveau) tend à assurer un **suivi** du schéma de cohérence territoriale par l'établissement public qui a été chargé de son élaboration.

L'établissement public devra procéder à une **analyse** du schéma et délibérer sur son **maintien en vigueur** ou sur sa mise en **révision** complète ou partielle, au plus tard à l'expiration d'un délai de *dix ans* à compter de la délibération portant approbation ou de la dernière délibération portant révision du schéma de cohérence territoriale.

Il est précisé qu'à défaut d'une telle délibération, le schéma de cohérence territoriale sera **caduc**.

XV. Modification d'un schéma de cohérence territoriale incompatible avec une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP)

L'article L. 122-15 (nouveau) définit une procédure de modification du schéma de cohérence territoriale dans les cas où celui-ci serait incompatible avec une opération qui a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

L'article L. 123-8 du code de l'urbanisme prévoit actuellement une procédure de ce type pour les seuls plans d'occupation des sols. Le projet de loi se borne à **transposer** la même procédure aux schémas de cohérence territoriale.

En conséquence, lorsque la déclaration d'utilité publique d'une opération ne sera pas compatible avec les dispositions d'un schéma de cohérence territoriale, une **enquête publique** concernant cette opération sera ouverte par le représentant de l'Etat dans le département. Cette enquête devra porter à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du schéma qui en est la conséquence.

En outre, les dispositions proposées par l'Etat pour assurer la mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale devront faire l'objet d'une **examen conjoint** de l'Etat, de l'établissement public, de la région, du département, de l'autorité organisatrice des transports urbains, des organismes chargés des parcs naturels régionaux et des organismes consulaires. L'acte déclaratif d'utilité publique est pris après **avis** des communes et des groupements de communes compétents situés dans le périmètre des schémas de cohérence territoriale.

Au terme de cette procédure, la déclaration d'utilité publique **emportera approbation** des nouvelles dispositions du schéma de cohérence territoriale.

XVI. Primauté des schémas de cohérence territoriale sur les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les documents d'urbanisme locaux et certaines opérations

L'article L. 122-16 (nouveau) tend à tirer les conséquences de la hiérarchie des documents d'urbanisme qui, telle qu'énoncée au *dernier alinéa* de *l'article L 122-1*, assure la **primauté** du schéma de cohérence territoriale.

Il précise, en effet, que sont soumis à la **révision préalable** du schéma de cohérence territoriale, la création ou l'approbation de différents documents ou opérations dont les dispositions ne seraient pas compatibles avec ledit schéma.

Sont ainsi concernés : les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu, les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat.

La révision du schéma de cohérence territoriale et l'approbation du document ou la création de l'opération d'aménagement feront l'objet d'une **enquête publique unique**, organisée par le président de l'établissement public chargé du schéma.

En conséquence, deux cas de figure pourront se présenter. Soit il y aura déclaration d'utilité publique (*article L. 122-5*) et le caractère d'utilité publique s'attachant à l'opération emportera révision du schéma ; soit il n'y aura pas de déclaration d'utilité publique et le schéma de cohérence territoriale primant, le document ou l'opération incompatible ne pourra être approuvé ou créé, en vertu du présent article, qu'après révision du schéma.

XVII. Schémas de secteur

L'article L. 122-17 (nouveau) rend applicables aux schémas de secteurs les dispositions relatives aux schémas de cohérence territoriale.

En application de *l'article L. 122-1*, les schémas de cohérence territoriale pourront, en effet, pour leur exécution, comme les actuels schémas directeurs, être complétés par des schémas de secteur qui en détaillent et en précisent le contenu.

Le présent article prévoit que les dispositions du *chapitre II du titre II du livre I^{er}* de la partie législative du code de l'urbanisme, relatives aux schémas de cohérence territoriale seront applicables aux schémas de secteur. Ces derniers devront donc être élaborés, suivis et révisés, selon les procédures prévues pour les schémas de cohérence territoriale.

Il est néanmoins précisé que lorsqu'un schéma de secteur concernera le territoire **d'une seule commune** ou **d'un seul établissement public de coopération intercommunale**, celui-ci exercera les compétences de l'établissement public chargé du schéma. Cette compétence ne pourra en toute hypothèse s'exercer que dans la limite de l'objet imparti aux schémas de secteur, à savoir détailler et préciser le contenu du schéma de cohérence territoriale.

XVIII. Dispositions transitoires et décrets en Conseil d'Etat

L'article L. 122-18 (nouveau) prévoit les dispositions transitoires destinées à assurer la transition entre les actuels schémas directeurs et les nouveaux schémas de cohérence territoriale.

Il précise que les établissements publics de coopération intercommunale actuellement compétents pour les schémas directeurs seront compétents en matière de schéma de cohérence territoriale.

En outre, **les schémas directeurs approuvés avant l'entrée en vigueur** de la loi, seront soumis au régime juridique des schémas de cohérence territoriale. Ils **demeureront applicables jusqu'à leur prochaine révision** et auront les mêmes effets que les schémas de cohérence territoriale.

Lorsque l'établissement public qui a établi le schéma directeur aura été dissous ou ne sera plus compétent en matière de schéma directeur ou de schéma de cohérence territoriale, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale devront **constituer un établissement public** en application de *l'article L. 122-4*.

A défaut de constitution de cet établissement public au plus tard le *1^{er} janvier 2002*, le schéma directeur deviendra **caduc**.

Lorsqu'il sera fait application des dispositions de *l'article L. 122-15* qui visent le cas d'une **déclaration d'utilité publique** d'une opération qui ne serait pas compatible avec le schéma de cohérence territoriale, l'examen conjoint des dispositions proposées par l'Etat pour assurer la mise en compatibilité d'un schéma directeur sera effectué avec l'ensemble des communes concernées par le schéma. L'Assemblée nationale a précisé que cette disposition s'appliquerait, en l'absence d'établissement public compétent pour assurer le suivi du schéma directeur.

Jusqu'à la constitution de l'établissement public, la modification du schéma directeur pourra être décidée par arrêté motivé du représentant de l'Etat, s'il constate, avant qu'un plan local d'urbanisme ne soit arrêté, que ce plan, sans remettre en cause les intérêts de l'ensemble des communes concernées, contient des dispositions susceptibles d'être incompatibles avec le schéma.

Les modifications proposées par l'Etat devront être soumises par le représentant de l'Etat à enquête publique après avoir fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la région, du département, des autorités d'organisation des transports urbains, des organismes chargés des parcs naturels régionaux et des chambres consulaires. Elles devront, en outre, au préalable, avoir été soumises pour avis aux communes et groupements de communes compétents situés dans le périmètre du schéma directeur. En cas d'opposition d'un nombre de communes ou d'établissements publics de coopération intercommunale, ceux-ci comptant pour autant de communes qu'ils comprennent de communes membres, égal au moins au quart des communes du territoire concerné ou regroupant au moins un quart de la population totale de ce même territoire, les modifications ne pourront être approuvées que par décret en Conseil d'Etat.

Sur la proposition de sa commission de la production et des échanges, l'Assemblée nationale a complété le présent article, afin de préciser que les actes prescrivant l'élaboration, la modification ou la révision d'un schéma

directeur vaudront prescription de l'élaboration ou de la révision d'un schéma de cohérence territoriale, le régime juridique d'élaboration et de révision prévu par le projet de loi étant alors applicable.

Les dispositions des schémas directeurs en cours de modification dont l'application anticipée a été décidée avant l'entrée en vigueur de la loi demeureront applicables jusqu'à l'approbation ou à la révision du schéma de cohérence territoriale et, au plus tard, jusqu'à l'expiration du délai de trois ans, prévu par *l'article L. 122-6* actuellement en vigueur, pour la prise en compte dans un schéma directeur en cours de modification des orientations intéressant les programmes de l'Etat, des collectivités locales, des établissements et services publics.

L'Assemblée nationale a en outre prévu que *jusqu'au 1^{er} janvier 2002*, une commune pourra demander à **être exclue** du périmètre d'un schéma directeur approuvé ou en cours de révision pour intégrer le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale lorsque son inclusion dans le périmètre de ce schéma sera de nature à lui assurer une meilleure **cohérence spatiale et économique**. Cette mesure ne devra néanmoins pas avoir pour effet de provoquer une rupture de la **continuité territoriale** du schéma directeur dont la commune concernée se retirera. La modification du périmètre sera décidée par arrêté préfectoral pris après avis de l'établissement public de coopération intercommunale ou du syndicat mixte chargé de l'élaboration du schéma directeur, s'il existe.

L'article L. 122-19 (nouveau) renvoie à des décrets en Conseil d'Etat le soin de définir, en tant que de besoin, les conditions d'application de ce chapitre.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 2 **ainsi modifié**.

Article 3

(Chapitre III du titre II du livre I
et articles L. 123-1 à L. 123-18 du code de l'urbanisme)
Plans locaux d'urbanisme (PLU)

Cet article donne une nouvelle rédaction au chapitre III (« *Plans d'occupation des sols* ») du titre II du livre I du code de l'urbanisme, afin de substituer des plans locaux d'urbanisme aux actuels plans d'occupation des sols.

Par un amendement à l'article 1^{er} du projet de loi, votre commission des Lois vous a suggéré de conserver la dénomination « plans d'occupation des sols ».

Créés par la loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967, puis décentralisés par la loi n° 83-7 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, les plans d'occupation des sols ont connu un réel succès. 15 330 communes sont dotées d'un plan d'occupation des sols approuvé et 200 autres communes ont un plan d'occupation des sols rendu public.

L'étude d'impact du projet de loi fait néanmoins valoir qu'issus d'une loi d'orientation foncière, ces documents abordent les problèmes de la ville d'un point de vue **quasi exclusivement foncier**. Conçus pour organiser et contrôler l'extension urbaine vers les zones naturelles ou les restructurations urbaines, les plans d'occupation des sols ne seraient que des documents encadrant les **évolutions mineures**, ou protégeant par un **zonage restrictif** le tissu urbain existant de toute évolution sensible.

L'étude d'impact énonce par ailleurs un certain nombre d'insuffisances affectant les plans d'occupation des sols.

D'une part, l'existence de **deux articles obligatoires** relatifs à l'affectation des secteurs et aux règles d'implantation des bâtiments nuirait à la prise en compte des objectifs prioritaires actuellement énoncés à *l'article L. 121-10*.

D'autre part, s'ils doivent être **compatibles** avec les schémas directeurs et de secteurs, les plans d'occupation des sols sont simplement tenus de **prendre en considération** les dispositions des programmes locaux de l'habitat et des plans de déplacements urbains. Ces règles ne permettraient pas de prendre suffisamment en compte les politiques intercommunales d'aménagement urbain, d'habitat et de déplacements.

Par ailleurs, le code de l'urbanisme permet l'élaboration de plans d'occupation des sols **pour une partie seulement** de la commune (environ 200 communes ont actuellement un plan d'occupation des sols partiel). En conséquence, des terrains situés sur le territoire d'une même commune peuvent être soumis à des régimes différents en ce qui concerne les règles d'urbanisme applicables et les autorisations d'occupation des sols. L'existence d'autres documents d'urbanisme dans une commune, en particulier les **plans d'aménagement de zone** indépendants du plan d'occupation des sols et élaborés dans les zones d'aménagement concerté, prive la commune d'un outil de coordination de l'ensemble de ses actions et nuit à la lisibilité des politiques urbaines pour la population.

L'étude d'impact souligne également que la **procédure** d'élaboration et de révision des plans d'occupation des sols a généré **un très nombreux contentieux**.

Afin de corriger ces insuffisances des plans d'occupation des sols, le projet de loi tend à doter les communes d'un document d'urbanisme qui soit un **cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement** engagées par elles. Il substitue à cette fin des **plans locaux d'urbanisme** aux actuels plans d'occupation des sols.

L'article 3 du projet de loi donne, en conséquence, une nouvelle rédaction au chapitre du code de l'urbanisme consacré aux plans d'occupation des sols.

I. Définition, portée et contenu des plans locaux d'urbanisme

L'article L. 123-1, dans la nouvelle rédaction proposée par le projet de loi, tend, d'une part, à définir les plans locaux d'urbanisme, d'autre part, à préciser les règles auxquelles ils sont soumis ainsi que leur portée juridique et, enfin, à déterminer leur contenu.

1. La définition des plans locaux d'urbanisme

Le premier alinéa de *l'article L. 123-1* précise que les plans locaux d'urbanisme devront présenter le **projet de développement et d'aménagement de la commune**.

L'actuel *article L. 123-1* du code de l'urbanisme confie aux plans d'occupation des sols le soin de « *fixer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols* ». Il constitue, en conséquence, le levier essentiel d'une politique foncière.

La nouvelle définition donnée aux plans locaux d'urbanisme doit, selon les auteurs du projet de loi, en faire de véritables instruments d'une politique locale d'aménagement.

A ce titre, les plans locaux d'urbanisme devront traduire les objectifs et les orientations de la commune, dans le respect des **principes généraux** figurant aux *articles L. 110* et *L. 121-1*. Ils devront prendre en compte les **prévisions en matière d'habitat, d'emplois et d'équipements**. L'Assemblée nationale a précisé qu'il s'agissait notamment des équipements *industriels*, *commerciaux* ou de *loisirs*. Elle a également indiqué que les plans locaux d'urbanisme pourront notamment distinguer les îlots, quartiers, secteurs à restructurer ou réhabiliter. Ils pourront également identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants à créer ou à développer.

L'actuel *article L. 123-1* prévoit que les plans d'occupation des sols doivent prendre en compte la préservation et la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Ils doivent également prendre en compte les besoins en matière d'habitat, d'emploi, de services et de transports des populations actuelles et futures mais au stade de la délimitation des zones urbaines ou à urbaniser.

Les plans locaux d'urbanisme devront par ailleurs fixer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, fonction actuellement assumée par les plans d'occupation des sols. Ces règles pourront notamment comporter l'interdiction de construire. Elles devront délimiter des zones urbaines ou à urbaniser ainsi que les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. L'Assemblée nationale a ajouté qu'elles devront également définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Votre commission des Lois vous soumet, par **amendement**, une nouvelle définition de l'objet du plan d'occupation des sols.

Comme elle vous l'a suggéré à *l'article 2* du projet de loi pour le schéma de cohérence territoriale, elle estime que le plan d'occupation des sols doit s'appuyer sur les **objectifs** fixés par un **projet d'aménagement et de développement durable**. Ce projet doit lui-même reposer sur les conclusions d'un **diagnostic** portant sur les besoins en matière de développement économique, d'aménagement, d'habitat, d'emploi, d'équipements, de transports et de protection des paysages.

Au vu de ce diagnostic, le projet doit fixer des objectifs relatifs aux différents domaines où des besoins ont été recensés, en particulier **l'habitat**, la **mixité sociale** et la **construction de logements sociaux**. Ces objectifs doivent également porter sur la **qualité architecturale et paysagère**. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, ils doivent concerner la **prévention des risques** et la **mise en valeur des entrées de villes**.

Le plan d'occupation des sols met en œuvre le projet communal d'aménagement et de développement durable dans le respect des équilibres résultant des principes énoncés aux *articles L. 110 et L. 121-1* du code de l'urbanisme.

L'amendement précise expressément que le plan d'occupation des sols doit déterminer **l'affectation des sols** et les règles concernant le **droit d'implanter** des constructions, leur destination et leur nature. Ces deux thèmes doivent, en effet, demeurer des « articles » obligatoires du plan d'occupation des sols, contrairement à ce que les auteurs du projet de loi ont envisagé.

2. Portée juridique des plans locaux d'urbanisme

Dans le droit en vigueur, *l'article L. 111-1-1* précise que les plans d'occupation des sols et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent être **compatibles** avec les orientations des schémas directeurs et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils doivent être **compatibles** avec les directives territoriales d'aménagement et, en l'absence de ces dernières, avec les lois d'aménagement et d'urbanisme.

Le dernier alinéa de l'actuel *article L. 123-1* prévoit par ailleurs que les plans d'occupation des sols doivent être **compatibles**, dans les conditions fixées à *l'article L. 111-1-1*, avec les orientations des schémas directeurs ou schémas de secteur ou les directives territoriales d'aménagement ou les lois d'aménagement et d'urbanisme. Ils doivent **respecter** les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols ainsi que les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de projets d'intérêt général relevant de l'Etat, de la région, du département ou d'autres intervenants. Ils doivent, par ailleurs, **prendre en considération** les dispositions des programmes locaux de l'habitat lorsqu'ils existent.

En outre, *l'article 28* de la loi n° 82-1153 d'orientation des transports intérieurs, dans sa rédaction issue de la loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, impose aux plans de déplacements urbains d'être compatibles avec les orientations des schémas directeurs, schémas de secteur et des directives territoriales d'aménagement.

Le projet de loi étend la règle de compatibilité. Le *deuxième alinéa* de *l'article L. 123-1*, dans la rédaction du projet de loi initial, précisait que les plans locaux d'urbanisme devraient être **compatibles**, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, de la charte du parc naturel régional, du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Votre commission des Lois vous soumet sur ce point un **amendement de précision**.

Sur la proposition du Gouvernement, l'Assemblée nationale a ajouté à cette liste les schémas de secteur et les schémas de mise en valeur de la mer. Elle a en outre précisé que s'agissant des programmes locaux de l'habitat et plans de déplacements urbains, la règle de compatibilité s'appliquera lorsque ceux-ci seront élaborés par l'établissement public chargé du schéma.

Lorsque l'un de ces documents sera approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme qui seraient incompatibles avec ce document devront être mises en compatibilité dans un délai de *trois ans*.

Reprenant une règle qui figure actuellement dans *l'article L. 123-1*, le *dernier alinéa* de la rédaction proposée précise que les règles et servitudes d'urbanisme prévues par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des **adaptations mineures** rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le troisième alinéa de la rédaction proposée pour *l'article L. 123-1* prévoit que les **plans locaux d'urbanisme** devront couvrir l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes. Cette disposition tend à prohiber la pratique actuelle des plans d'occupation des sols « partiels » (environ 200 communes ont actuellement un plan d'occupation des sols partiel), qui ont pour inconvénient, souligné par l'étude d'impact, de soumettre des terrains situés sur le territoire d'une même commune à des régimes différents.

En outre, les plans locaux d'urbanisme qui seraient partiellement annulés par la voie juridictionnelle, devront être complétés sans délai. Il en serait de même pour les plans d'occupation des sols « partiels » existant à la date de publication de la loi.

3. Contenu des plans locaux d'urbanisme

Le *quatrième alinéa* de *l'article L. 123-1*, dans la rédaction proposée par le projet de loi, prévoit que les plans locaux d'urbanisme **peuvent** exposer les **actions et opérations d'aménagement envisagées**, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces publics, les paysages, l'environnement et, le cas échéant, le renouvellement urbain. L'Assemblée nationale a ajouté la lutte contre l'insalubrité et la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers.

Cette disposition qui n'est pas prévue actuellement pour les plans d'occupation des sols tend à faire prévaloir une **logique d'aménagement** sur la logique foncière qui inspire les plans d'occupation des sols.

En outre, le projet de loi n'impose plus **d'articles obligatoires** aux plans locaux d'urbanisme.

En vertu de *l'article L. 123-1*, dans sa rédaction actuelle, le plan d'occupation des sols doit obligatoirement :

- **délimiter** des zones urbaines ou à urbaniser et **déterminer l'affectation des sols** selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées ;

- définir, en fonction des situations locales, les règles concernant le **droit d'implanter** des constructions, leur destination et leur nature.

Les auteurs du projet de loi ont souhaité, selon l'étude d'impact, que les plans locaux d'urbanisme soient à la fois **plus souples** et **recentrés** sur des objectifs prioritaires. C'est pourquoi, le présent article permet aux communes de **choisir librement** parmi les *quinze* articles du plans locaux d'urbanisme qu'il énonce, ceux qui leur apparaissent nécessaires à la mise en œuvre de leur politique d'urbanisme, dans le respect des principes généraux applicables à l'ensemble des documents d'urbanisme en vertu des *articles L. 110 et L. 121-1*. L'étude d'impact fait, en outre, valoir que la suppression de ces articles obligatoires aura pour corollaire celle des **annulations contentieuses** fondées sur leur absence.

Cette liste, outre les deux articles actuellement obligatoires, reprend principalement les articles facultatifs déjà mentionnés par le code de l'urbanisme :

- règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ;

- délimitation des zones dans lesquelles les reconstructions ou aménagements de bâtiments existants seront soumis à des règles de densité spécifiques ;

- mention du tracé et des caractéristiques des voies de circulation ; l'Assemblée nationale a ajouté la mention des voies et espaces réservés au transport public ;

- localisation des espaces à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique et écologique ;

- fixation des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts ; l'Assemblée nationale a ajouté la « *représentation de l'aménagement des espaces publics* » ; cette préoccupation pouvant être prise en compte dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable dont l'élaboration vous a été suggérée, votre commission des Lois vous soumet un **amendement** supprimant cet ajout ;

- localisation dans les zones urbaines des terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipement éventuels qui les desservent ;

- délimitation des secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

- délimitation des zones d'assainissement et des zones nécessitant de prévoir des mesures ou installations pour la gestion des eaux pluviales.

En revanche, il n'est plus fait mention de la faculté de délimiter des zones dans lesquelles pourront s'implanter des **magasins de commerce de détail** dont l'octroi du permis de construire ou la réalisation est soumis à autorisation préalable de la commission départementale d'urbanisme commercial. Cette mesure semble avoir soulevé des difficultés d'application.

Il sera par contre possible de fixer une **superficie minimale** pour les terrains constructibles situés en dehors des zones d'assainissement collectif. Il s'agirait de lutter contre certaines pratiques contraires à l'exigence de mixité sociale.

Par ailleurs, la possibilité pour les plans locaux d'urbanisme de fixer un ou des coefficients d'occupation des sols (COS) est plus strictement encadrée. Les COS seront désormais admis dans trois cas limitativement énumérés :

- dans les **zones à urbaniser** ; l'Assemblée nationale a souhaité, en outre, prendre en compte globalement les **zones urbaines**, supprimant la précision apportée par le projet de loi initial qui visait de manière spécifique les zones urbaines pour différencier la constructibilité en fonction de la destination des constructions ;

- dans les **zones à protéger** en raison de la qualité de leurs paysages - et de leur *écosystème*, selon la précision apportée par l'Assemblée nationale - pour permettre des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.

L'Assemblée nationale a, par ailleurs, complété cette liste en prenant en compte :

- les dispositions relatives à la **signalétique** et à la **publicité** ;

- l'identification en zone de montagne des **hameaux** à partir desquels l'urbanisation peut se réaliser en continuité ;

- la soumission à une autorisation préalable du maire de la commune, délivrée conformément à l'avis du maire de l'arrondissement ou de secteur, tout changement de situation, à **Paris, Lyon et Marseille**, de la **destination d'un local commercial ou artisanal** entraînant une modification de la nature de l'activité.

Votre commission des Lois vous soumet un **amendement** supprimant cette dernière disposition qui est contraire au principe constitutionnel de la liberté du commerce et de l'industrie.

II. Régimes particuliers applicables à certaines servitudes d'urbanisme instituées par les plans locaux d'urbanisme

L'article L. 123-2, dans la nouvelle rédaction proposée par le projet de loi, tend à permettre l'institution, dans les seules zones urbaines, de **servitudes** par les plans locaux d'urbanisme.

La faculté pour les plans locaux d'urbanisme de fixer des servitudes d'utilisation des sols est spécifiée à *l'article L. 123-1* qui définit l'objet de ces documents.

Le présent article définit **trois catégories** de servitudes pouvant être instituées par les plans locaux d'urbanisme.

Une première servitude pourra porter sur **l'interdiction de construire pendant cinq ans au plus dans un périmètre délimité**. Elle ne pourra néanmoins s'appliquer que **dans l'attente** de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Elle ne vise, en outre, que les constructions ou installations d'une **superficie** supérieure à un seuil défini par le règlement du plan local d'urbanisme. Enfin, elle ne pourra pas concerner les travaux ayant pour objet *l'adaptation*, la *réfection* ou *l'extension limitée* des constructions existantes.

Une deuxième servitude concerne la réservation d'emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements que les plans locaux d'urbanisme auront définis.

Enfin, une dernière servitude est relative aux terrains concernés par la localisation des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.

Précisons que le **droit de délaissement** reconnu actuellement par *l'article L. 123-9* du code de l'urbanisme, qui permet à un propriétaire de terrains réservés par le plan d'occupation des sols, de mettre en demeure la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve d'acquérir ce terrain pourra s'exercer, selon les modalités définies à *l'article L. 230-1* dans la rédaction proposée par *l'article 12* du projet de loi.

L'Assemblée nationale a, sur la proposition de sa commission de la production et des échanges, opéré une clarification rédactionnelle de *l'article L. 123-2*.

III. Dispositions des plans locaux d'urbanisme applicables aux zones d'aménagement concerté

L'article L. 123-3, dans la nouvelle rédaction proposée par le projet de loi, tend à prévoir la prise en compte éventuelle des zones d'aménagement concerté dans les plans locaux d'urbanisme.

Le III de l'article 5 du projet de loi, en abrogeant l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme, supprime les plans d'aménagement de zone applicables dans les zones d'aménagement concerté.

L'article L. 123-3 permet, en conséquence, aux plans locaux d'urbanisme de préciser dans les zones d'aménagement concerté :

- la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ; l'Assemblée nationale a supprimé la mention, qui figurait dans le projet de loi initial, des principales voies de circulation ;

- la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts ;

- la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant de la nature et de la destination des bâtiments.

Par un **amendement**, votre commission des Lois vous suggère de rendre obligatoires la détermination par les plans d'occupation des sols dans les zones d'aménagement concerté des espaces publics à conserver et des principaux ouvrages publics.

IV. Transfert de droits de construire en zone naturelle

L'article L. 123-4, dans la nouvelle rédaction proposée par le projet de loi, reprend les dispositions de l'actuel *article L. 123-2* qui reconnaît la possibilité de **transférer les possibilités de construction** résultant du coefficient d'occupation des sols en zone naturelle.

Le plan local d'urbanisme pourra donc définir les conditions dans lesquelles un tel transfert pourra être opéré en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone.

Dans ces secteurs, les constructions ne sont autorisées qu'après de tels transferts, les possibilités de construire propres aux terrains situés dans ces secteurs s'ajoutant alors aux possibilités transférées. La densité maximale de construction est fixée par le règlement du plan.

En cas de transfert, la totalité du terrain dont les possibilités de construction sont transférées est frappée de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire constatée par un acte authentique publié au bureau des hypothèques. Cette servitude ne peut être levée que par décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat.

V. Opposabilité des plans locaux d'urbanisme approuvés

L'article L. 123-5, dans la nouvelle rédaction proposée par le projet de loi, précise les conditions dans lesquelles les plans locaux d'urbanisme seront opposables aux tiers.

En vertu de l'actuel *article L. 123-5* du code de l'urbanisme, les plans d'occupation des sols rendus publics sont opposables à toute personne publique ou privée. Ils ont donc un caractère opposable dès l'achèvement de la première phase de la procédure, qui commence par la décision prescrivant l'élaboration du plan et s'achève lorsque le plan d'occupation des sols est rendu public.

Le projet de loi tend à ce que le caractère opposable ne puisse être acquis qu'à l'issue de la seconde phase, qui va de la soumission du document à l'enquête publique jusqu'à son approbation. On dénombre actuellement 200 plans d'occupation des sols rendus publics mais non encore approuvés, qui sont, en vertu des règles en vigueur, opposables aux tiers.

VI. Prescription de l'élaboration des plans locaux d'urbanisme

L'article L. 123-6, dans la nouvelle rédaction proposée par le projet de loi, précise les modalités de prescription du plan local d'urbanisme.

Il confirme, en premier lieu, le principe de décentralisation acquis depuis le 1^{er} octobre 1983, date d'entrée en vigueur de la loi du 7 janvier 1983, selon lequel le plan est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

En vertu de *l'article L. 123-16*, tel qu'il ressort de *l'article 3* du projet de loi, cette compétence pourra le cas échéant être exercée par un établissement public de coopération intercommunale.

Le *premier alinéa* de *l'article L. 123-6* précise, par ailleurs, la liste des destinataires de la délibération qui prescrit le plan local d'urbanisme. Cette liste est actuellement établie au niveau réglementaire par *l'article R. 123-6*.

Le projet de loi transfère donc ces dispositions dans la **partie législative** en les **complétant**. Seront désormais également destinataires de la délibération le président de l'établissement public de coopération intercommunale chargé du schéma de cohérence territoriale, s'il en existe un,

les représentants de l'autorité compétente en matière de transports urbains, les organismes gestionnaires de parcs naturels régionaux et les sections régionales de la conchyliculture. Demeurent par ailleurs destinataires les présidents de conseils régionaux et généraux, les chambres de commerce et d'industrie, les chambres de métiers et les chambres d'agriculture. La délibération est notifiée au représentant de l'Etat.

Sur la proposition de Michel Vaxès, l'Assemblée nationale a ajouté que la délibération devrait préciser les modalités de concertation avec la population.

S'inspirant des dispositions de l'actuel *article L. 123-7*, le second alinéa de l'*article L. 123-6* permet à l'autorité compétente de **surseoir à statuer** sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations, qui seraient **de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse** l'exécution du futur plan. Cette faculté lui sera ouverte à compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme. Le sursis devra être **motivé** et ne pourra excéder *deux ans*.

VII. Association des services de l'Etat à la procédure d'élaboration des plans locaux d'urbanisme

L'*article L. 123-7*, dans la nouvelle rédaction proposée par le projet de loi, précise que les services de l'Etat seront associés à l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme, à l'initiative du maire ou à la demande du préfet.

L'association de l'Etat à l'élaboration du plan d'occupation des sols résulte actuellement des dispositions du *troisième alinéa* de l'*article L. 123-3* du code de l'urbanisme. L'*article R. 123-7* oblige le maire à publier par arrêté la liste des services de l'Etat communiquée par le préfet ainsi que la liste des personnes publiques associées à l'élaboration.

L'étude d'impact fait valoir que ces dispositions engendrent des risques importants de contentieux, notamment en cas de convocation à une réunion d'un service dont la consultation paraît utile mais qui ne figurait pas dans la liste initiale ou lorsque la commune souhaite changer de bureau d'études. En outre, elles conduisent à formaliser juridiquement les groupes de travail. La présence de tous les services à toutes les réunions n'est pas toujours utile mais elle est toujours légalement nécessaire. Il en résulte une très grande difficulté à atteindre le **quorum** et de très nombreux **vices de procédure**.

Les auteurs du projet de loi ont donc souhaité réduire le formalisme de cette procédure d'association. On observera néanmoins que cet excès de

formalisme résulte de dispositions réglementaires qu'il appartient au Gouvernement de modifier s'il le juge nécessaire.

VIII. Modalités d'association des personnes publiques à la procédure d'élaboration des plans locaux d'urbanisme

L'article L. 123-8, dans la nouvelle rédaction proposée par le projet de loi, précise les modalités selon lesquelles les personnes publiques pourront être associées à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme.

Dans sa rédaction actuelle, *l'article L. 123-3* du code de l'urbanisme établit une liste des personnes publiques (régions, département, chambres de commerce et d'industrie, chambres de métiers, chambres d'agriculture) associées à l'élaboration des plans d'occupation des sols et précise que c'est à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale de déterminer les **formes de cette association**.

La rédaction proposée par le projet de loi pour *l'article L. 123-8* indique expressément que le président du conseil régional, le président du conseil général, le président de l'établissement public de coopération intercommunale en charge du schéma de cohérence territoriale, les représentants de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, les organismes gestionnaires des parcs naturels régionaux, les chambres de commerce et d'industrie, les chambres de métiers, les chambres d'agriculture, les sections régionales de conchyliculture **peuvent être entendus sur leur demande** par la commune au cours de l'élaboration du plan local d'urbanisme.

L'Assemblée nationale a complété cette liste en y ajoutant le président d'une communauté ou d'un syndicat d'agglomération nouvelle.

Votre commission des Lois vous soumet un **amendement** qui, d'une part, prévoit la **consultation** et non la simple audition de ces personnalités ou organismes et, d'autre part, permet aux maires des communes et aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale voisins d'être consultés à leur demande. Il s'agit par cette disposition de favoriser la recherche des **cohérences** entre les différents documents d'urbanisme établis sur des périmètres voisins.

L'Assemblée nationale a, par ailleurs, précisé que le maire **pourra recueillir l'avis** de tout organisme ou association ayant compétence en matière d'habitat, d'urbanisme, de déplacement, d'aménagement ou d'environnement.

IX. Délibération arrêtant les projets de plans locaux d'urbanisme

L'article L. 123-9, dans la nouvelle rédaction proposée par le projet de loi, précise la procédure selon laquelle le projet de plan local d'urbanisme est arrêté.

Avant le premier alinéa, votre commission des Lois vous soumet un **amendement** qui rend obligatoire, à l'instar de ce qui est prévu par *l'article L. 2312-1* du code général des collectivités territoriales pour le budget communal, l'organisation d'un **débat d'orientation** sur le projet d'aménagement et de développement durable préalablement à l'adoption du projet de plan d'occupation des sols. Votre commission des Lois vous a fait cette même suggestion à *l'article 2* du projet de loi en ce qui concerne le projet d'aménagement et de développement durable dont elle vous a proposé l'élaboration dans le cadre du schéma de cohérence territoriale.

La nouvelle rédaction proposée pour *l'article L. 123-9* reprend, en la transposant aux plans locaux d'urbanisme, la rédaction du *cinquième alinéa* de *l'article L. 123-3* qui prévoit que le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public compétent **arrête** le plan d'occupation des sols. Celui-ci est alors **soumis pour avis** aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés. Comme dans le droit en vigueur, ces personnes ou organismes disposeront d'un délai de *trois mois* pour faire connaître leur avis. Passé ce délai, l'avis sera réputé favorable.

En revanche, à la différence des plans d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme arrêté par l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale **ne serait pas soumis pour accord aux conseils municipaux des communes membres**.

En outre, dans la mesure où les plans locaux d'urbanisme ne seront opposables aux tiers que lorsqu'ils auront été approuvés - c'est-à-dire au terme du processus d'élaboration - le maire et le président de l'établissement public de coopération intercommunale ne seront pas tenus, comme ils le sont actuellement pour les plans d'occupation des sols - de **rendre public** le projet de plan local d'urbanisme arrêté. La procédure se poursuivant par une enquête publique, c'est le dossier de cette enquête qui rendra public le projet de plan local d'urbanisme.

X. Enquête publique et approbation des plans locaux d'urbanisme

L'article L. 123-10, dans la nouvelle rédaction proposée par le projet de loi, reprend et complète les dispositions de l'actuel *article L. 123-3-1* du code de l'urbanisme. Il précise que le projet de plan local d'urbanisme est soumis à **enquête publique** par le maire.

Cette enquête devrait se dérouler selon les modalités prévues par la loi n° 83-830 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Le dossier soumis à l'enquête devra comprendre, en annexe, les avis ou les accords des personnes publiques consultées. Les accords ainsi visés sont principalement les accords préfectoraux nécessaires en cas d'extension de l'urbanisation.

A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme éventuellement modifié, sera **approuvé** par délibération du conseil municipal. Le plan local d'urbanisme approuvé sera tenu **à la disposition du public**.

L'Assemblée nationale a par ailleurs supprimé des dispositions du projet de loi initial qui prévoyait que dans les opérations d'intérêt national, la partie du plan local d'urbanisme applicable à l'intérieur des zones d'aménagement concerté serait modifiée ou révisée à l'initiative de la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone et approuvée par le préfet, après avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. L'enquête publique aurait été organisée par le préfet.

A cet article votre commission des Lois vous propose par **amendement** de rétablir les dispositions de *l'article L. 123-3* actuel du code de l'urbanisme qui prévoit **l'accord** des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale auquel l'élaboration du plan d'occupation des sols a été confiée. Compte tenu de la portée de ce document sur la vie de la commune, il paraît difficilement envisageable que celle-ci ne soit pas appelée à manifester son accord sur le projet qui a été élaboré par l'établissement public de coopération intercommunale.

XI. Caractère exécutoire de l'acte approuvant le plan local d'urbanisme

L'article L. 123-11, dans la nouvelle rédaction proposée par le projet de loi, précise les conditions dans lesquels l'acte approuvant un plan local d'urbanisme deviendra exécutoire dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale.

Le droit en vigueur distingue deux situations :

- dans les communes **couvertes** par un schéma directeur, *l'article R. 123-10* du code de l'urbanisme rend le plan d'occupation des sols exécutoire dès l'accomplissement des mesures réglementaires de publicité.

- dans les communes **non couvertes** par un schéma directeur, *l'article L. 123-3-2* rend le plan d'occupation des sols exécutoire dans le délai *d'un mois* suivant sa transmission au représentant de l'Etat. Cependant, dans ce délai, ce dernier peut notifier à la commune les **modifications** qu'il estime nécessaire d'apporter à ce plan, lorsqu'il comporte des dispositions qui sont **illégales**, de nature à **compromettre** la réalisation d'un schéma directeur, d'un schéma de secteur ou d'un schéma de mise en valeur de la mer en cours d'établissement, **insuffisantes** pour satisfaire les besoins en matière d'habitat ou pour permettre la maîtrise de l'urbanisation future, ou manifestation des **incompatibles** avec l'utilisation ou l'affectation des sols des communes voisines. Les dispositions du plans d'occupation des sols sont **inopposables aux tiers** tant que la commune n'a pas apporté les modifications demandées.

S'il transpose au plan local d'urbanisme la règle du caractère exécutoire au terme d'un délai d'un mois suivant sa transmission au représentant de l'Etat, le projet de loi précise néanmoins la nature des dispositions du plan local d'urbanisme qui pourront conduire ce dernier à **notifier par lettre motivée** à la commune les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter.

Quatre cas sont envisagés :

- ces dispositions **ne sont pas compatibles** avec les directives territoriales d'aménagement et, en l'absence de celles-ci, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral ;

- elles **compromettent gravement** les principes énoncés aux *articles L. 110 et L. 121-1* ;

- elles font apparaître des incompatibilités manifestes avec l'utilisation ou l'affectation des sols des communes voisines ;

- elles sont de nature à **compromettre** la réalisation d'une directive territoriale d'aménagement, d'un schéma de cohérence territoriale, d'un schéma de secteur ou d'un schéma de mise en valeur de la mer en cours d'établissement.

Le plan local d'urbanisme ne sera exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au préfet de la délibération **approuvant les modifications demandées**.

XII. Révision et modification des plans locaux d'urbanisme

L'article L. 123-12, dans la nouvelle rédaction proposée par le projet de loi, concerne la révision et la modification des plans locaux d'urbanisme.

La **révision** demeure la **procédure normale d'adaptation**, seule à autoriser une refonte complète du document. Elle est soumise aux mêmes modalités que celles applicables à l'élaboration du plan.

La **modification** a pour sa part un champ plus restreint que le projet de loi tend à réduire davantage.

En vertu de l'actuel *article L. 123-4*, un plan d'occupation des sols ne peut être modifié qu'à **trois conditions** qui ne sont pas cumulatives : qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale ; que la modification envisagée ne concerne pas les espaces boisés ; qu'elle ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Tout en reprenant ces trois conditions, le projet de loi ajoute que le plan local d'urbanisme ne pourra non plus être modifié lorsque cela aurait pour effet de réduire une protection édictée en raison de la valeur agricole de terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou un espace boisé classé.

Sur la proposition de sa commission de la production et des échanges, l'Assemblée nationale a étendu les cas dans lesquels une modification des plans locaux d'urbanisme sera possible à la suppression ou à la réduction des obligations imposées en matière de réalisation **d'aires de stationnement**.

Pour ce qui est de la procédure, l'enquête publique est **obligatoire**. En outre, est abrogée la disposition qui permettait **d'appliquer par anticipation** les dispositions d'un plan d'occupation des sols en cours de révision.

Le projet de loi prévoit par ailleurs une procédure spécifique lorsqu'un projet d'intérêt général nécessitera une révision d'urgence d'un plan local d'urbanisme. La révision pourra faire l'objet, à l'initiative du maire, d'un

examen conjoint des personnes publiques associées à l'élaboration. Elle sera soumise à une enquête publique portant à la fois sur le projet et sur la révision du plan local d'urbanisme.

XIII. Révision et modification des plans locaux d'urbanisme à l'initiative de l'Etat ou d'un établissement public de coopération intercommunale

L'article L. 123-13, dans la nouvelle rédaction proposée par le projet de loi, s'inspire de l'actuel *article L. 123-7-1* relatif à la révision et à la modification du plan d'occupation des sols à l'initiative de l'Etat.

Il permet, en conséquence, au préfet de demander la révision ou la modification des plans locaux d'urbanisme pour les rendre **compatibles** avec les directives territoriales d'aménagement ou avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral ou pour permettre la réalisation d'un nouveau projet d'intérêt général.

Dans un délai *d'un mois*, la commune fait connaître au préfet si elle entend opérer la révision ou la modification nécessaire. Dans la négative ou à défaut de réponse dans ce délai, le préfet peut **engager** et **approuver**, après avis du conseil municipal et enquête publique, la révision ou la modification du plan. Il en est de même si l'intention exprimée de la commune de procéder à la révision ou à la modification n'est pas suivie dans un délai de *six mois* à compter de la notification initiale du préfet, d'une délibération approuvant le projet correspondant.

Le projet de loi initial rendait applicable la même procédure à la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme avec les orientations des schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma de secteur approuvé postérieurement à l'approbation du plan.

L'Assemblée nationale a, pour ces documents, rendu la procédure applicable à l'expiration du délai de *trois ans* prévu par *l'article L. 123-1* pour la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme. Elle a étendu cette disposition à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec les orientations d'un schéma de mise en valeur de la mer, d'une charte d'un parc naturel régional, d'un plan de déplacements urbains ou d'un programme local de l'habitat.

L'article L. 123-13-1(nouveau), ajouté par l'Assemblée nationale permet la révision ou la modification d'un plan local d'urbanisme, à **l'initiative du président d'une communauté d'agglomération ou d'une communauté de communes**, pour permettre la réalisation d'une zone d'aménagement concerté.

Le maire de la commune disposerait d'un délai *d'un mois* pour faire connaître au président de la communauté concernée s'il entend opérer la révision ou la modification nécessaire. Dans la négative ou à défaut de réponse dans ce délai, le président de la communauté pourrait engager et approuver, après avis du conseil municipal et enquête publique, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme. Il en serait de même si l'intention exprimée par la commune de procéder à la révision ou à la modification n'était pas suivie, dans un délai de *six mois* à compter de la notification initiale du président de la communauté, d'une délibération approuvant le projet correspondant.

Votre commission des Lois vous soumet un **amendement** supprimant cette disposition qui met directement en cause la libre administration des communes et qui, au surplus, méconnaît les règles applicables en matière d'intercommunalité.

XIV. Révision et modification des plans locaux d'urbanisme conduites par l'Etat

L'article L. 123-14 (nouveau), reprend pour l'essentiel les actuelles dispositions de l'article L. 123-8 du code de l'urbanisme qui confie des pouvoirs propres au représentant de l'Etat pour assurer la compatibilité des plans d'occupation des sols avec les opérations soumises à déclaration d'utilité publique.

En cas de non compatibilité du plan local d'urbanisme avec une opération de ce type, la déclaration d'utilité publique sera soumise à deux conditions :

- la mise en œuvre par le préfet d'une enquête publique concernant à la fois l'opération elle-même et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme ;

- l'examen conjoint par la commune, l'établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale, la région, le département, les autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains, les organismes consulaires, les organismes de gestion des parcs naturels régionaux, les sections régionales de la conchyliculture ; l'avis préalable du conseil municipal étant également requis.

Au terme de la procédure, la déclaration d'utilité publique emportera approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

XV. Droit de délaissement applicables à certains terrains réservés

L'article L. 123-15 (nouveau) reprend les dispositions du *premier alinéa* de l'actuel *article L. 123-9* du code de l'urbanisme. Il permet au propriétaire dont le terrain est grevé **d'une servitude d'urbanisme** parce que réservé par le plan local d'urbanisme pour la construction ou l'installation future d'un ouvrage public, d'une voie publique, d'une installation d'intérêt général ou d'un espace vert, d'exercer son **droit de délaissement**, lui permettant **d'exiger son acquisition** par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé.

Les conditions de mise en œuvre de ce droit sont précisées par *l'article 12* du projet de loi.

Sur la proposition de sa commission de la production et des échanges, l'Assemblée nationale a complété *l'article L. 123-15 (nouveau)*, afin d'y faire figurer les dispositions de *l'article L. 123-2* consacrées au droit de délaissement relatif à certains terrains situés en zone urbaine.

XVI. Plans locaux d'urbanisme intercommunaux

L'article L. 123-16 (nouveau) confirme le droit en vigueur en étendant aux établissements publics de coopération intercommunale compétents les dispositions de ce chapitre du code de l'urbanisme.

Sur la proposition de M. Michel Vaxès, l'Assemblée nationale a précisé que l'établissement public devait exercer cette compétence en concertation avec chacune des communes concernées.

XVII. Dispositions transitoires

L'article L. 123-17 (nouveau) énonce les dispositions transitoires applicables aux plans d'occupation des sols actuels, en distinguant selon leur stade d'élaboration : plans d'occupation des sols prescrits (ou dont la révision a été prescrite), rendus publics, approuvés.

XVIII. Décret en Conseil d'Etat

L'article L. 123-18 (nouveau) renvoie à un décret en Conseil d'Etat le soin de déterminer en tant que de besoin les modalités d'application de ce chapitre.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 3 **ainsi modifié**.

Article 3 bis (nouveau)
(article 1er de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976)

Régime des lignes aériennes à haute tension

Adopté par l'Assemblée nationale, contre l'avis du Gouvernement, sur la proposition de M. Jean-Pierre Blazy, cet article additionnel tend à modifier *l'article 1^{er}* de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, afin de soumettre les lignes à haute tension au régime des installations classées.

L'implantation des lignes électriques fait actuellement l'objet d'une réglementation spécifique prévu par la loi du 15 juin 1906 et un décret du 29 juillet 1927 modifié, complété par un arrêté ministériel du 2 avril 1991 qui fixe les conditions techniques auxquelles doit satisfaire la construction des ouvrages, notamment les distances à respecter au voisinage des bâtiments.

Cette réglementation prévoit différentes procédures, notamment une étude d'impact et une enquête d'utilité publique. Elle instaure des servitudes de passage sur les terrains surplombés.

L'assimilation des lignes électriques à des installations classées soulève différentes questions qui justifient un examen approfondi.

L'article 1^{er} de la loi du 19 juillet 1976 retient, en effet, des critères relatifs aux dangers ou inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments.

Cette assimilation doit donc être appréciée au regard des éventuelles effets de lignes à haute tension sur la santé et à leur incidence sur les paysages. Sur ce dernier aspect, un programme d'enfouissement a été engagé par EDF sur la base d'un protocole signé avec l'Etat en 1992.

Elle doit également être examinée quant à ses conséquences sur les règles de constructibilité des zones surplombées.

Pour tous ces motifs et dans l'attente d'un examen plus approfondi du régime juridique qui leur est applicable et des aménagements qui pourraient le cas échéant lui être apportés, l'assimilation des lignes électriques à des installations classées apparaît prématurée.

C'est pourquoi, sous le bénéfice de ces observations, votre commission des Lois vous soumet un **amendement de suppression de l'article 3 bis**.

Article 4
(Chapitre IV du titre II du livre Ier
et articles L. 124-1 à L. 124-3 du code de l'urbanisme)
Cartes communales

Cet article insère au sein du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme, un chapitre relatif aux cartes communales.

L'actuel *article L. 111-1-3* du code de l'urbanisme prévoit que « *les constructions ou installations peuvent être autorisées par le représentant de l'Etat ou par le maire au nom de l'Etat si le conseil municipal a, conjointement avec le représentant de l'Etat, précisé les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1 sur tout ou partie du territoire de la commune* ».

Ces modalités d'application des règles générales d'urbanisme dites « MARNU », permettent aux communes qui y ont recours **d'assouplir** la règle de la constructibilité limitée qui n'autorise les constructions nouvelles que dans les parties des communes déjà urbanisées. Elles constituent un mode de gestion de l'espace mieux adapté que le plan d'occupation des sols pour les communes de petite taille. On dénombrait 2 288 MARNU valides et 588 en cours d'étude en 1999. Elles sont élaborées conjointement par le maire et le représentant de l'Etat selon une procédure simplifiée ne comportant **pas d'enquête publique**. Leur durée de validité est de **quatre ans** renouvelables. Elles peuvent s'appliquer à tout ou partie du territoire communal.

Leur portée juridique est néanmoins **incertaine**. Le législateur de 1983 n'avait pas entendu leur conférer le caractère de document d'urbanisme. Cependant, le Conseil d'Etat a considéré qu'elles pouvaient contenir des dispositions **opposables aux tiers** et que dès lors elles étaient susceptibles de fonder un recours pour excès de pouvoir.

En créant les cartes communales, *l'article 4* du projet de loi tend à lever ces interrogations en conférant à ces documents tous les attributs des documents d'urbanisme.

I. Cas dans lesquels une carte communale peut être élaborée - fonction des cartes communales

L'article L. 124-1 précise que seules les communes **non dotées d'un plan local d'urbanisme** pourront élaborer une carte communale. Ces documents pourront préciser les modalités des règles générales d'urbanisme prises en application de *l'article L. 111-1*.

II. Contenu et procédure d'élaboration des cartes communales

L'article L. 124-2 prévoit que les cartes communales devront délimiter « *les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.* »

Elles pourront en conséquence se libérer de la règle de la constructibilité limitée.

Elles devront par ailleurs respecter les principes énoncés aux *articles L. 110* et *L. 121-1* du code de l'urbanisme, qui concernent notamment la protection de l'environnement, la mixité sociale ou l'utilisation économe de l'espace.

Ces cartes seront approuvées après **enquête publique**. Elles seront **mises à la disposition du public** après leur approbation par le conseil municipal.

A la différence des MARNU, elles auront un **caractère permanent**. L'étude d'impact fait, en conséquence, valoir que dans un délai de quatre années maximum à compter de l'entrée en vigueur de la loi, il n'y aura plus de carte communale de type MARNU, l'ensemble de ces documents (sauf quelques exceptions de « retour » à la réglementation nationale) ayant été remplacés soit par des plans locaux d'urbanisme, soit par des cartes communales opposables.

A *l'article L. 124-2*, votre commission vous soumet **un amendement** tendant à supprimer un ajout de l'Assemblée nationale exigeant que la carte communale couvre l'ensemble du territoire communal. Une carte partielle peut en effet présenter un intérêt notoire dans les cas où le plan d'occupation des sols de la commune sera en cours d'élaboration : l'établissement d'une carte communale sera alors le moyen de rendre plus rapidement opposables des prescriptions qui figureront ultérieurement dans le plan d'occupation des sols.

Estimant que rien ne justifie que la carte communale soit approuvée conjointement par l'Etat et la commune dès lors qu'elle est soumise à enquête publique, votre commission vous soumet à ce même article **un autre amendement** pour réserver à la seule commune le pouvoir d'approuver ladite carte communale et en tirer toutes les conséquences sur le régime juridique qui leur est applicable. Le même amendement précise expressément que la carte communale est opposable aux tiers.

L'article L. 124-3 renvoie à un décret en Conseil d'Etat le soin de déterminer, en tant que de besoin, les modalités d'application de ce chapitre.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 4 **ainsi modifié**.

Article 5

(Chapitre I du titre I du livre III et articles L. 311-1, L. 311-2, L. 311-4, L. 311-5 à L. 311-8 du code de l'urbanisme)

Réforme du régime des zones d'aménagement concerté

Cet article tend à réformer le régime des zones d'aménagement concerté.

L'étude d'impact du projet de loi fait valoir que les zones d'aménagement concerté ont été conçues en 1969 comme une procédure permettant de déroger aux règles d'urbanisme d'une commune, les dispositions du plan d'occupation des sols cessant d'être applicables dans le périmètre de ces zones. Ce caractère dérogatoire a été partiellement corrigé par les lois ultérieures qui ont notamment précisé que le plan d'occupation des sols ne cessait de s'appliquer qu'à compter de l'approbation du plan d'aménagement de zone, qui est lui-même soumis à enquête publique, et ont interdit la création des zones d'aménagement concerté en dehors des zones urbaines et d'urbanisation future. Cependant, a perduré l'existence d'un document d'urbanisme dans la zone d'aménagement concerté distinct du plan d'occupation des sols.

Le projet de loi propose de **réintégrer les zones d'aménagement concerté dans les plans locaux d'urbanisme**. L'étude d'impact souligne que cette modification est cohérente avec la transformation des plans d'occupation des sols en plans locaux d'urbanisme qui portent sur tout le territoire de la commune et peuvent comprendre des dispositions particulières dans les secteurs opérationnels, notamment les zones d'aménagement concerté et les zones urbaines à restructurer ou à réaménager.

Le 1° de l'article 5 modifie *l'article L. 311-1* du code de l'urbanisme afin de préciser que le périmètre et le programme des zones d'aménagement concerté seront, dans tous les cas, **approuvés par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale**.

Cette procédure est actuellement suivie dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols approuvé. En revanche, dans les autres cas, la délimitation du périmètre relève du représentant de l'Etat.

Toutefois, ce dernier conservera la faculté de créer lui-même une zone d'aménagement concerté dans deux cas :

- lorsque la zone d'aménagement concerté est créée à l'initiative de l'Etat, des régions, des départements ou de leurs établissements publics ou concessionnaires ;

- lorsque la zone d'aménagement concerté est située, en tout ou en partie, à l'intérieur du périmètre d'opérations d'intérêt national.

Le représentant de l'Etat devra au préalable recueillir l'avis des conseils municipaux concernés.

En outre, il est précisé qu'une même zone d'aménagement concerté peut être créée sur **plusieurs emplacements territoriaux distincts**.

Le 2° de l'article 5 modifie *l'article L. 311-2* du code de l'urbanisme qui attribue un droit de délaissement aux propriétaires de terrains compris dans le périmètre de zones d'aménagement concerté, afin de préciser que les modalités d'exercice de ce droit seront désormais soumises à la procédure unifiée prévue par *l'article 12* du projet de loi.

Le 3° de l'article 5 abroge *l'article L. 311-4* du code de l'urbanisme qui prévoit l'obligation d'établir un plan d'aménagement de zone dans chaque zone d'aménagement concerté. Les zones d'aménagement concerté seront en effet désormais soumises au **droit commun** des plans locaux d'urbanisme.

Il complète par ailleurs *l'article L. 311-4-1* - lequel devient *l'article L. 311-4* - relatif aux conditions de prise en charge des équipements programmés dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté, afin de substituer le terme « aménageur » à celui plus restrictif de « constructeur ».

Le même *article L. 311-4-1* est complété par un alinéa qui vise le cas particulier des terrains n'ayant pas été cédés, loués ou concédés par l'aménageur de la zone d'aménagement concerté. Dans cette hypothèse, une **convention** entre la commune ou l'établissement public de coopération

intercommunale et le constructeur réglera les conditions de participation de ce dernier à l'équipement de la zone d'aménagement concerté.

Le 4° de l'article 5 donne une nouvelle rédaction aux *articles L. 311-5 à L. 311-7* du code de l'urbanisme et y insère un *article L. 311-8*.

L'article L. 311-5 reprend dans la partie législative des dispositions qui figurent actuellement à l'article R. 311-4 relatives aux conditions d'aménagement et d'équipement de la zone d'aménagement concerté. Il limite les modalités de réalisation à la **régie directe** et à la **convention** entre la personne publique ayant pris l'initiative de la zone d'aménagement concerté et un établissement public y ayant vocation, une société d'économie mixte ou une personne publique ou privée. Il supprime, en conséquence, la faculté de recourir à une **concession d'aménagement**.

Le nouvel *article L. 311-6* vise également à donner une base légale à des dispositions réglementaires actuellement codifiées à l'article R.311-19, relatives aux cahiers des charges des zones d'aménagement concerté.

L'article L. 311-7 soumet au régime des plans locaux d'urbanisme les plans d'aménagement de zone approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi dès lors que les plans d'occupation des sols en vigueur seront juridiquement soumis au régime des plans locaux d'urbanisme.

Enfin, *l'article L. 311-8* prévoit, l'élaboration, en tant que de besoin, d'un décret en Conseil d'Etat, pour déterminer les modalités d'application de ce chapitre.

Sur la proposition de M. Henry Chabert, l'Assemblée nationale a précisé que les projets de plans d'aménagement de zone qui ont été arrêtés en vue d'être soumis à enquête publique demeureront soumis aux dispositions législatives antérieures à la loi. Ils seront intégrés aux plans locaux d'urbanisme dès leur approbation.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 5 **sans modification**.

Article 6

(article L. 300-4 du code de l'urbanisme)

Conventions d'aménagement

Cet article tend à modifier *l'article L. 300-4* du code de l'urbanisme afin de tirer les conséquences de la suppression par l'article 5 du projet de loi de la faculté de recourir à une concession pour réaliser une zone d'aménagement concerté.

L'article L. 300-4 autorise l'Etat, les collectivités locales ou leurs établissements publics à confier l'étude et la réalisation des opérations d'aménagement à toute personne publique ou privée y ayant vocation.

Son deuxième alinéa précise que lorsque la convention est passée avec un établissement public, une société d'économie mixte locale ou une société d'économie mixte dont plus de la moitié du capital est détenue par une ou plusieurs personnes publiques (Etat, régions, départements, communes ou groupements de communes), elle peut prendre la forme d'une **concession d'aménagement**. Dans ce cas l'organisme concessionnaire peut se voir confier les acquisitions **par voie d'expropriation**.

L'article 6 du projet de loi supprime la notion de **concession d'aménagement**, l'étude d'impact faisant valoir que cette notion est très différente de la notion habituelle de concession et qu'elle pose un problème au regard du droit communautaire. Il remplace en conséquence la notion d' « *organisme concessionnaire* » par celle d' « *aménageur* ».

En outre, **le 4° de l'article 6** complète *l'article L. 300-4* afin de préciser que la convention peut prévoir les conditions dans lesquelles l'aménageur est associé aux études concernant l'opération et notamment à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme.

Le 5° de l'article 6, ajouté par l'Assemblée nationale sur la proposition de M. Alain Cacheux, étend les possibilités ouvertes aux quartiers choisis dans le cadre des contrats de ville en cours d'élaboration dans la conduite des opérations de restructurations urbaines.

A cet article, votre commission vous soumet **un amendement** précisant la notion de « *convention* » afin de lever toute ambiguïté sur la nature de l'organisme auquel le droit d'exproprier peut être confié. Il s'agit de viser la « *convention publique d'aménagement* » et de substituer corrélativement la notion d' « *organisme cocontractant* » à celle d' « *aménageur* », une société d'économie mixte pouvant elle-même faire appel à des organismes privés pour la réalisation de l'opération.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 6 **ainsi modifié**.

Article 6 bis

(article 207 du code général des impôts)

Régime fiscal des conventions d'aménagement

Cet article additionnel, ajouté par l'Assemblée nationale sur proposition de sa commission de la production et des échanges, modifie l'article 207 du code général des impôts afin d'adapter le régime fiscal applicable aux concessionnaires des opérations d'aménagement aux organismes ayant passé une convention.

Il tire donc les conséquences au plan fiscal des nouvelles règles prévues par les articles 5 et 6 du projet de loi.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 6 *bis* **sans modification.**

Article 7

(article L. 300-4-1 du code de l'urbanisme)

Contenu des conventions d'aménagement portant sur des opérations auxquelles participent financièrement une ou plusieurs collectivités territoriales

Précisé par un amendement du Gouvernement, cet article insère un *article L. 300-4-1* dans le code de l'urbanisme, afin de définir le contenu de la convention d'aménagement lorsque celle-ci porte sur une opération qu'une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales finance intégralement ou partiellement.

Si des personnes publiques décident de financer tout ou partie des acquisitions foncières et des équipements publics, la convention devra, à peine de nullité, préciser les **modalités** de cette participation financière qui pourront prendre la forme d'apports en nature. Elle devra également indiquer le **montant total** de cette participation, son affectation aux acquisitions foncières et à des équipements publics spécifiques et, s'il y a lieu, sa **répartition en tranches annuelles**.

Cette participation devra être **approuvée** par l'assemblée délibérante de la collectivité territoriale ou du groupement contractant.

Toute modification de la participation devra faire l'objet d'un **avenant** à la convention, approuvé par l'assemblée délibérante au vu d'un rapport spécial établi par l'aménageur.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 7 **sans modification.**

Article 8

(article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme)

Suppression de la notion de loi d'aménagement et d'urbanisme

Cet article tend à modifier *l'article L. 111-1-1* du code de l'urbanisme, afin de supprimer la notion de loi d'aménagement et d'urbanisme.

L'article L. 111-1-1 prévoit que des lois d'aménagement et d'urbanisme fixent des dispositions nationales ou particulières à certaines parties du territoire. Ces lois concernent essentiellement la protection et la mise en valeur des zones de montagne et du littoral.

Le projet de loi regroupant les principes généraux applicables aux documents d'urbanisme dans les articles L. 110 et L. 121-1, le **1° de l'article 8** supprime la notion de loi d'aménagement et d'urbanisme et la remplace par la référence aux « *dispositions particulières aux zones de montagne et de littoral* ».

Le **2° de l'article 8** prévoit toutefois que les directives territoriales d'aménagement pourront préciser les modalités d'application des dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral.

Le **2° bis**, inséré par l'Assemblée nationale sur la proposition de sa commission de la production et des échanges, précise que seront soumises à **enquête publique** les directives territoriales d'aménagement concernant les zones de montagne et le littoral.

Le **3°** prend en compte à l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme la création des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans la hiérarchie des normes des actes d'urbanisme.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 8 **sans modification**.

Article 8 bis (nouveau)

(article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme)

**Constructions ou installations
en dehors des zones urbanisées des communes**

Cet article additionnel, inséré par l'Assemblée nationale sur proposition de sa commission de la production et des échanges, complète *l'article L. 111-1-4* du code de l'urbanisme afin de prévoir une dérogation à l'interdiction de constructions ou d'installations en dehors des zones urbanisées dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme.

Dans sa rédaction issue de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, *l'article L. 111-1-4* prévoit **qu'en dehors des espaces urbanisés** des communes, les constructions ou installations sont **interdites** dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes expresses et déviations et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Il prévoit néanmoins un certain nombre d'exceptions à cette interdiction pour certaines constructions et services publics attachés aux infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public.

Cette interdiction ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Cependant ces exceptions ne jouent pas lorsque les règles concernant ces zones sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

L'ajout de l'Assemblée nationale tend à permettre la même exception dans les communes **non dotées d'un plan local d'urbanisme** lorsqu'une étude attestant de la prise en compte de ces différents motifs, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, sera jointe à la demande d'autorisation du projet.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 8 *bis* **sans modification.**

Article 9

(article L. 111-5 du code de l'urbanisme)

Reproduction ou mention des règles d'urbanisme dans les cahiers des charges et dans les actes et promesses de vente

Cet article tend à donner une nouvelle rédaction à *l'article L. 111-5* du code de l'urbanisme, qui a un double objet.

Elle supprime l'obligation de **délivrance d'un certificat d'urbanisme** lorsque celui-ci vise à contrôler la réalité des droits de construire sur une partie détachée d'un terrain situé, soit dans une zone affectée d'un coefficient d'occupation des sols, soit dans une zone d'aménagement concerté.

L'étude d'impact fait valoir que cette obligation est source de lourdeur et d'insécurité juridique. Elle n'aurait plus guère d'intérêt dans la mesure où dans les zones urbaines, les documents d'urbanisme privilégient la

plupart du temps un contrôle par des règles d'implantation et de hauteur sur un contrôle de densité par un coefficient d'occupation des sols.

Supprimant cette obligation, le présent article précise que la reproduction d'un document d'urbanisme ou d'un règlement de lotissement dans un cahier des charges, un acte ou une promesse de vente **ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel.**

L'article L. 315-2-1 a prévu que lorsqu'un plan d'occupation des sols ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un **lotissement** cessent de s'appliquer au terme de **dix années** à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Or, s'appuyant sur le dernier alinéa de l'article L. 315-2-1 qui préserve les obligations régissant les rapports des co-lotis entre eux contenues dans les cahiers des charges, la jurisprudence a considéré que les règles d'urbanisme inscrites dans les cahiers des charges n'étaient pas touchées par ces dispositions. Elles ont donc pu continuer à s'appliquer au-delà du délai de caducité de dix ans.

Le présent article cherche donc à éviter que, dans les lotissements les plus anciens où règles d'urbanisme et règles contractuelles sont mélangées dans les documents du lotissement, ces règles ne puissent continuer à s'appliquer au-delà du délai de caducité de dix ans.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 9 **sans modification.**

Article additionnel après l'article 9
(article L. 111-5-3 du code de l'urbanisme)

Protection de l'acquéreur de terrain

A l'article 28, l'Assemblée nationale a inséré une nouvelle disposition dans le code de la construction et de l'habitation (article L. 271-3) pour prévoir que serait « *frappée de nullité la promesse unilatérale de vente ou d'achat, la promesse synallagmatique ou le contrat de vente d'un terrain à bâtir qui n'inclut pas les éléments d'information permettant à l'acheteur de connaître précisément les limites, les dimensions et la surface de ce terrain* ».

Tout en souscrivant à l'objectif visé de renforcement de la protection de l'acquéreur, votre commission des Lois vous proposera de supprimer cette disposition qui présenterait plus d'inconvénients que d'avantages.

Pour tenter de répondre à cette préoccupation, elle vous soumet en revanche **un amendement** tendant à insérer un **article additionnel** permettant

d'améliorer l'information de l'acquéreur sur la contenance du terrain objet de la vente en distinguant deux situations : celle où le terrain est situé en zone diffuse d'une part, celle où il correspond à un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine (AFU) d'autre part.

Dans le premier cas, l'avant-contrat ou le contrat définitif s'il n'y a pas eu d'avant-contrat devra indiquer si les caractéristiques du terrain (limites et superficie), mentionnées dans l'acte, résultent d'un bornage, ce qui aura pour effet d'éclairer l'acquéreur sur la fiabilité du descriptif.

Dans le second cas, les caractéristiques portées dans l'acte devront obligatoirement résulter d'un bornage.

Dans les deux cas, l'absence de la mention requise ouvrira à l'acquéreur une action en nullité dont l'exercice est limité dans le temps afin que les transactions concernées ne puissent être remises en cause à tout moment. Cette action pourra donc être intentée jusqu'à l'expiration du délai d'un mois à compter de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. En outre, la signature de cet acte authentique comportant la mention requise alors qu'elle ne figurait pas dans l'avant-contrat entraînera la déchéance du droit à engager ou à poursuivre l'action en nullité de cet avant-contrat fondée sur l'absence de cette mention.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter cet article additionnel **dans la rédaction qu'elle vous soumet.**

Article 10

(article L. 123-12 du code de l'urbanisme)

Anciennes zones opérationnelles

Cet article procède à plusieurs modifications formelles au sein du code de l'urbanisme.

Il transfère l'actuel article L. 123-12 relatif aux zones opérationnelles subsistantes (zones d'habitation et zones industrielles) dans la partie du code consacrée aux opérations d'aménagement (titre I du livre III ; *article L. 318-9*). Les dispositions spécifiques aux équipements sportifs des anciennes zones opérationnelles, qui figurent dans l'actuel article L. 318-9, sont en conséquence abrogées.

Il substitue par ailleurs la mention des plans locaux d'urbanisme à celle des plans d'occupation des sols dans cet article, dénomination à laquelle un amendement précédent propose de revenir.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 10 **sans modification.**

Article 10 bis (nouveau)
(article L. 145-3 du code de l'urbanisme)
Règles d'urbanisation en zones de montagne

Inséré par l'Assemblée nationale sur proposition de sa commission de la production et des échanges et contre l'avis du Gouvernement, cet article additionnel tend à modifier le III de *l'article L. 145-3* du code de l'urbanisme, afin de permettre la création en montagne de zones d'urbanisation futures de taille et de capacité d'accueil limitées.

Dans une rédaction issue de la loi d'orientation du 4 février 1995, le III de *l'article L. 145-3* prévoit qu'en principe l'urbanisation dans les zones de montagne doit se faire en continuité avec les bourgs, villages et hameaux existants, sauf si la mise en œuvre des dispositions relatives aux terres agricoles, à la préservation de l'environnement ou la protection contre les risques naturels imposent la délimitation de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Le présent article ajoute une nouvelle dérogation pour la constitution de **zones d'urbanisation futures de taille et de capacité limitées**. Cette dérogation ne pourra jouer qu'à titre exceptionnel et après avis de la chambre d'agriculture et de la commission des sites.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 10 *bis* **sans modification.**

Article 10 ter (nouveau)
(article L. 145-7 du code de l'urbanisme)
Prescriptions particulières de massif

Cet article additionnel, adopté par l'Assemblée nationale sur proposition du Gouvernement, tend à modifier *l'article L. 145-7* du code de l'urbanisme afin de permettre l'élaboration de prescriptions particulières pour tout ou partie d'un massif qui ne serait pas couvert par une directive territoriale d'aménagement.

Le 1° rend facultative l'élaboration de directives territoriales d'aménagement pour les massifs de montagne, dans la mesure où il n'est pas envisagé d'établir de tels documents dans tous les massifs.

Le 2° complète le contenu que doit revêtir ces directives territoriales d'aménagement afin de prendre en compte la définition des types de bâtiments relevant des dispositions relatives aux chalets d'alpage.

Enfin, **le 3°** permet l'élaboration, par décrets en Conseil d'Etat, de prescriptions particulières pour tout ou partie d'un massif non couvert par une directive territoriale d'aménagement.

Ces prescriptions devront être adoptées après avis du comité de massif et de sa commission permanente, des communes et des établissements publics de coopération intercommunale compétents et après enquête publique.

A cet article, votre commission vous soumet **un amendement** tendant à permettre l'élaboration de directives territoriales d'aménagement pour définir les types de bâtiments relevant des dispositions relatives aux chalets d'alpage et à étendre aux bâtiments ruraux, c'est-à-dire aux granges de montagne, le régime des chalets d'alpage.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 10 *ter* **ainsi modifié**.

Article 11

(articles L. 213-1, L. 213-11 et L. 210-1 du code de l'urbanisme)

Conditions de rétrocession aux propriétaires de biens préemptés

Le I de cet article, ajouté par l'Assemblée nationale sur proposition de M. Yves Dauge, modifie *l'article L. 213-1* du code de l'urbanisme, afin de rendre possible la mise en œuvre du droit de préemption en cas de **ventes par adjudication**.

Le II, qui seul figurait dans le projet de loi initial, modifie le deuxième alinéa de *l'article L. 213-11*, afin de réduire de dix à cinq ans le délai au cours duquel le **droit de rétrocession** peut s'exercer.

Ce droit, avec le droit de délaissement (articles L. 211-5 et L. 212-3) et les garanties de paiement du prix (articles L. 213-14 et L. 213-15) est reconnu au propriétaire dont le bien est préempté.

Il est organisé par *l'article L. 213-11* qui prévoit que si le titulaire du droit de préemption utilise ou aliène, dans un délai de **dix ans**, le bien préempté pour une destination autre que celle mentionnée à l'article L. 210-1, l'ancien propriétaire doit en être informé et peut proposer l'acquisition de ce bien en priorité.

En réduisant à **cinq ans** ce délai, le II du présent article reprend un délai actuellement prévu en matière d'expropriation par l'article 12-6 du code de l'expropriation.

Le III, ajouté par l'Assemblée nationale sur proposition de M. Jean-Pierre Kucheida, complète *l'article L. 210-1* du code de l'urbanisme, afin de permettre qu'une décision de préemption d'une commune se réfère à une **délibération antérieure** par laquelle la commune a défini le cadre des actions qu'elle entend mener pour mettre en œuvre un programme local de l'habitat. Il en serait de même lorsque la commune a délibéré pour délimiter des périmètres d'intervention en vue de les aménager et d'améliorer leur « *qualité urbaine* ».

Votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 11 **sans modification**.

Article 11 bis

(article L. 213-1 du code de l'urbanisme)

Exercice du droit de préemption en cas de cession d'actifs

Cet article additionnel, adopté par l'Assemblée nationale sur proposition du Gouvernement, a pour objet de modifier le premier alinéa de *l'article L. 213-1* du code de l'urbanisme, afin d'éviter l'exercice du droit de préemption dans les cas de cession globale ou partielle des actifs d'une entreprise faisant l'objet d'un plan de redressement ou d'une liquidation judiciaire, selon la procédure prévue par la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises.

Il s'agirait donc d'une dérogation au champ d'application du droit de préemption qui, selon le premier alinéa de *l'article L. 213-1*, recouvre tout immeuble ou ensemble des droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, lorsqu'ils sont aliénés volontairement à titre onéreux et sous quelque forme que ce soit.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 11 *bis* **sans modification**.

Article 12

(Titre III du livre II, articles L. 230-1 à L. 230-6 du code de l'urbanisme)

Droits de délaissement

Le I de cet article transfère les dispositions de *l'article L. 230-1* du titre III (« *Départements d'outre-mer* ») au chapitre Ier du titre II (« *Réserves foncières* ») du livre II de la partie législative du code de l'urbanisme. Cet article relatif aux mesures d'adaptation aux départements d'outre-mer devient l'article L. 221-3.

Le II de l'article 12 modifie le titre III du livre II, composé actuellement du seul article L. 230-1, afin de le remplacer par six nouveaux articles (articles L. 230-1 à L. 230-6).

I. Unification de la procédure de délaissement

Le droit de délaissement permet au propriétaire d'un bien grevé d'une servitude de demander à la collectivité qui a institué cette servitude de racheter le bien.

Il existe trois grandes catégories de droits de délaissement :

- le droit de délaissement exercé lorsqu'un terrain bâti ou non bâti est réservé par un plan d'occupation des sols pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert (cas prévu par l'actuel article L. 123-9 du code de l'urbanisme) ;

- le droit de délaissement d'un terrain compris dans une zone d'aménagement concerté, dont les modalités d'exercice sont précisées à l'actuel article L. 311-2 du code de l'urbanisme ;

- le droit de délaissement exercé en cas de décision de sursis à statuer sur une demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations qui sont, soit à réaliser sur des terrains compris dans une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique (article L. 111-9), soit susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics ou d'une opération d'aménagement (article L. 111-10).

Or, les procédures applicables dans ces trois hypothèses sont marquées par une grande disparité en ce qui concerne tant la date à laquelle le droit de délaissement peut être invoqué, le délai dans lequel la commune se prononce que la date de référence d'évaluation du prix des biens en cause.

Le présent article unifie les procédures applicables. Dans l'ensemble des actes envisagés par le code de l'urbanisme, la mise en demeure de procéder à l'acquisition du terrain est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune. Elle mentionne les fermiers, locataires, les titulaires de droits

d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils disposent de deux mois pour se faire connaître à ces derniers. A défaut, ils perdent tout droit à indemnité.

II. Terrains transmis pour cause de décès

L'article L. 230-2 (nouveau) reprend intégralement les dispositions actuellement codifiées au deuxième alinéa de l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme. Ces dispositions prévoient que, lorsque les ayants droits d'un propriétaire décédé décident d'exercer leur droit de délaissement d'un terrain représentant au moins la moitié de l'actif successoral dans les six mois à compter de l'ouverture de la succession, ils peuvent exiger qu'il soit sursis au recouvrement des droits de mutation afférents à concurrence du prix du terrain.

III. Prix d'acquisition et date de référence

L'article L. 230-3 (nouveau) fixe les règles relatives à la détermination du prix d'acquisition des terrains faisant l'objet du droit de délaissement. Sous réserve de quelques modifications d'ordre rédactionnel, ses trois premiers alinéas reprennent les dispositions des quatrième à septième alinéas de l'actuel article L. 123-9.

En conséquence, la collectivité doit se prononcer dans le délai d'un an suivant la réception de la demande. En cas d'accord amiable, elle doit acquitter le prix dans le délai de deux ans.

A défaut d'accord amiable, le juge de l'expropriation prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain, qui comprend l'indemnité de réemploi. Dans la détermination du prix, il n'est pas tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

Le projet de loi précise, par rapport au droit en vigueur, la date de référence qui doit être prise en compte :

- lorsqu'un plan d'occupation des sols ou un plan local d'urbanisme est opposable, la date à laquelle ces documents sont devenus opposables aux tiers ;

- un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération pour les terrains ayant donné lieu à sursis à statuer (article L. 111-9 du code de l'urbanisme) ;

- un an avant la création de la zone d'aménagement concerté (article L. 311-2 du code de l'urbanisme) ;

- la date de publication de l'acte ayant pris le projet en considération pour les sursis à statuer relatifs à l'autorisation des travaux susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics (article L. 111-10 nouveau du code de l'urbanisme).

Les deux derniers alinéas de *l'article L. 230-3* reprennent des dispositions qui figurent actuellement à l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme et qui sont relatives aux indemnités auxquelles peuvent prétendre les titulaires de droits réels ou personnels sur les terrains concernés ainsi qu'aux cas où le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain.

IV. Opposabilité des limitations au droit de construire et de la réserve

L'article L. 230-4 (nouveau) reprend les dispositions actuelles du huitième alinéa de l'article L. 123-9 en vigueur qui précise les conditions dans lesquelles, à défaut d'une saisine du juge de l'expropriation, les limitations au droit de construire et la réserve prononcée sur les terrains ne sont plus opposables.

Dans de tels cas, si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi dans un délai de trois mois après l'expiration du délai d'un an s'imposant à la collectivité ou au service public pour se prononcer sur l'acquisition du terrain, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables. La saisine du juge de l'expropriation reste néanmoins possible au-delà de ces trois mois. Le projet de loi ne reprend pas la condition posée par le texte en vigueur qui prévoit que la réserve n'est plus opposable un mois après la mise en demeure faite par le propriétaire à la collectivité.

V. Effet du transfert de propriété

L'article L. 230-5 (nouveau) reprend les dispositions du neuvième alinéa de l'actuel article L. 123-9 qui précise les effets de l'acte portant transfert de propriété.

Il prévoit que l'acte éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure.

Il établit également que les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix, dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

VI. Gestion des terrains acquis par une collectivité ou un service public

L'article L. 230-6 (nouveau) étend aux terrains acquis par une collectivité ou un service public en application du titre relatif au droit de délaissement, les dispositions relatives aux réserves foncières prévues par l'article L. 221-2 du code de l'urbanisme.

Selon ce dernier article, la personne publique qui s'est rendue acquéreur d'une réserve foncière doit en assurer la gestion en bon père de famille. En outre, avant leur utilisation définitive, les immeubles acquis ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété, en dehors des cessions que les personnes publiques pourraient se consentir entre elles et celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée. Ces immeubles ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires ne conférant au preneur aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.

Lorsque les terres concédées sont à usage agricole, il ne peut être mis fin à ces concessions que moyennant un préavis d'un an au moins.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 12 **sans modification.**

Article 13

(article L. 300-1 du code de l'urbanisme)

Définition et modalités de mise en œuvre des opérations d'aménagement

Cet article tend à modifier *l'article L. 300-1* du code de l'urbanisme afin de faire figure la mise en œuvre d'un **projet urbain** parmi les objectifs que doivent poursuivre les opérations d'aménagement.

Il complète, par ailleurs, le même article du code de l'urbanisme dans le but de préciser que pour la mise en œuvre de leurs actions et opérations d'aménagement, les collectivités locales ou les établissements publics de coopération intercommunale doivent avoir recours à des **professionnels qualifiés** dans les domaines de la conception et de l'aménagement de l'espace.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 13 **sans modification.**

Article 14

(article L. 300-2 du code de l'urbanisme)

Concertation préalable avec la population

Cet article modifie *l'article L. 300-2* du code de l'urbanisme relatif à l'organisation de la concertation à l'occasion de l'élaboration de projets d'aménagement.

Dans sa rédaction actuelle, *l'article L. 300-2* précise que le conseil municipal délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole.

Cette concertation porte notamment sur la modification ou la révision d'un plan d'occupation des sols, la création d'une zone d'aménagement concerté ou sur tout autre opération d'aménagement qui modifie de façon substantielle le cadre de vie.

Outre la référence au schéma de cohérence territoriale et au plan local d'urbanisme, le présent article prend en compte l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent qui peut être appelé à fixer les modalités de la concertation. L'Assemblée nationale a précisé que l'établissement public de coopération intercommunale devrait agir après avis des communes concernées.

L'Assemblée nationale a, en outre, souhaité mentionner expressément les opérations de **renouvellement urbain**.

Le présent article assouplit par ailleurs le régime actuel pour l'organisation de la concertation par d'autres personnes publiques ayant l'initiative de l'opération, en substituant un simple **avis** de la commune à l'accord actuellement requis.

A cet article, votre commission des Lois vous soumet **un amendement** de coordination.

Elle vous propose d'adopter l'article 14 **ainsi modifié**.

Article 15

(article L. 313-1 du code de l'urbanisme)

Secteurs sauvegardés

Cet article modifie *l'article L. 313-1* du code de l'urbanisme relatif aux secteurs sauvegardés.

Dans sa rédaction actuelle, *l'article L. 313-1* prévoit que des secteurs sauvegardés peuvent être institués lorsqu'ils présentent un intérêt historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration ou la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles.

Le 1° du présent article précise que les immeubles concernés peuvent être « *bâtis ou non* », afin de lever certaines interrogations sur le champ d'application de ce dispositif.

Le 2° prévoit que l'acte créant le secteur sauvegardé **met en révision** le plan local d'urbanisme. Il s'agit, par cette disposition, de prévenir les difficultés portant sur les effets d'un secteur sauvegardé sur le plan local d'urbanisme et de veiller à une meilleure cohérence.

Sur la proposition de M. Robert Poujade, l'Assemblée nationale a prévu qu'il serait possible de déroger à un plan local d'urbanisme pour accorder des autorisations d'occupation des sols, à titre exceptionnel, lorsque les dispositions du plan local d'urbanisme seraient de nature à compromettre les objectifs de sauvegarde dans le secteur sauvegardé pour lequel le plan de sauvegarde et de mise en valeur est en cours d'étude. Ces autorisations seraient délivrées après avis conforme de l'architecte de bâtiments de France.

Dans sa rédaction initiale, **le 3° de L'article 15** du projet de loi déconcentrait, en outre, la procédure du plan de sauvegarde et de mise en valeur actuellement approuvée par décret en Conseil d'Etat, en permettant son approbation par arrêté préfectoral, après avis de la commission nationale, en cas d'accord du conseil municipal, de la commission locale du secteur sauvegardé, du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

L'Assemblée nationale a, en définitive, jugé préférable de prévoir une approbation par arrêté interministériel.

Le 4° facilite la **modification** des immeubles dans les secteurs sauvegardés. Cette modification est actuellement **interdite** au même titre que la démolition, l'enlèvement ou l'altération de l'immeuble. Elle sera désormais possible sous réserve de conditions spéciales fixées par le plan de sauvegarde.

Le 5°, dans sa rédaction initiale, supprimait la dernière phrase du dernier alinéa de *l'article L. 313-1*, qui prévoit la modification d'un plan de

sauvegarde par arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et de l'architecture. Cette procédure qui exige une enquête publique, l'avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés et une délibération du conseil municipal de la commune intéressée, peut apparaître, en effet, assez lourde.

Néanmoins, sur la proposition de M. Robert Poujade, l'Assemblée nationale a jugé préférable de la maintenir en raison du cadre qu'elle offre pour une concertation.

Outre **trois amendements** tendant à corriger des erreurs de décompte d'alinéas, votre commission des Lois vous soumet, sur cet article, **un amendement** supprimant l'ajout de l'Assemblée nationale permettant de déroger aux dispositions du plan d'occupation des sols pour accorder des autorisations d'occupation des sols lorsque cela pourrait compromettre la mise en œuvre des objectifs de sauvegarde, le plan de sauvegarde étant en cours d'étude. Cet ajout créerait en effet un vide juridique puisque le plan d'occupation des sols ne serait plus applicable et le plan de sauvegarde pas encore adopté.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 15 **ainsi modifié**.

Article 16

(article L. 315-1-1 du code de l'urbanisme)

Projet architectural et paysager dans les lotissements

Cet article modifie *l'article L. 315-1-1* du code de l'urbanisme qui définit le régime des autorisations et actes relatifs aux lotissements.

Le 1° réalise une simple coordination pour prendre en compte les plans locaux d'urbanisme qui se substituent aux plans d'occupation des sols.

Le 2° exige que désormais une demande d'autorisation précise le projet architectural et paysager du futur lotissement.

Dans sa rédaction initiale, il ne soumettait pas à cette exigence les lotissements inférieurs à un seuil définis par décret en Conseil d'Etat.

Contre l'avis du Gouvernement, l'Assemblée nationale a :

- étendu cette disposition quelle que soit la taille du lotissement ;
- précisé que le projet devrait comporter des dispositions relatives à l'environnement et aux déchets.

A cet article, votre commission des Lois vous soumet **un amendement** tendant à appliquer ce dispositif aux seuls projets de lotissement comportant un nombre de lots inférieur à cinq.

Elle vous propose d'adopter l'article 16 **ainsi modifié**.

Article 17

(article L. 324-6 du code de l'urbanisme)

Recettes du budget des établissements publics fonciers

Cet article modifie *l'article L. 324-6* du code de l'urbanisme, afin de faire figurer parmi les recettes des établissements publics fonciers le prélèvement prévu par l'article 25 du projet de loi sur les communes dans lesquels les logements sociaux représentent moins de 20%.

Créés par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville, les établissements publics fonciers locaux bénéficient de recettes issues du produit de la taxe spéciale d'équipement, de la contribution prévue à l'article L. 302-56 du code de la construction et de l'habitation qui est fonction de la valeur locative des immeubles imposés à la taxe foncière et du produit des dons et legs.

A cet article, votre commission des Lois ne vous propose pas d'amendement.

Article 18

(article L. 410-1 du code de l'urbanisme)

Certificat d'urbanisme

Cet article tend à modifier *l'article L. 410-1* du code de l'urbanisme, afin de préciser le contenu du certificat d'urbanisme et d'étendre son régime aux taxes et participations applicables au terrain.

Le certificat d'urbanisme a pour objet de préciser l'état des règles applicables à un terrain.

Le premier alinéa de *l'article L. 410-1* prévoit que le certificat indique, en fonction du motif de la demande si, compte tenu des dispositions d'urbanisme et des limitations administratives au droit de propriété et de l'état des équipements publics existants ou prévus, le terrain peut être **affecté à la construction** et être utilisé pour la **réalisation d'une opération** déterminée.

Le présent article ajoute aux mentions ainsi prévues le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

En revanche, le certificat ne se prononcera plus sur la constructibilité du terrain. Cette précision a pu nourrir chez certains demandeurs l'« illusion » de pouvoir obtenir un permis de construire.

Outre une correction formelle, l'article 18, par coordination avec les dispositions de l'article 4 du projet de loi, permet aux communes dotées d'une **carte communale** approuvée de délivrer en leur nom des certificats d'urbanisme.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 18 **sans modification**.

Article 19

(articles L. 421-2, L. 421-2-2 et L. 421-2-7 du code de l'urbanisme)

Dispositions relatives au permis de construire

Outre des coordinations prenant en compte les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, cet article tend à permettre la délivrance des permis de construire au nom de la commune lorsqu'une carte communale a été élaborée et à préciser le régime de la délivrance des permis de construire dans les communes en partie couvertes par une carte communale, à la suite d'une annulation partielle de ce document.

• Suppression de la déclaration de travaux

Soumise aux dispositions des articles L. 422-2 et R. 422-3 du code de l'urbanisme, la déclaration de travaux est obligatoire pour toutes les constructions et les travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale.

Les travaux peuvent être exécutés, **sauf opposition** dûment motivée notifiée par l'autorité compétente en matière de permis de construire dans le délai d'un mois à compter de la réception de la déclaration.

Selon l'étude d'impact, la coexistence du régime du permis de construire et celui de la déclaration de travaux serait source de confusion, de difficultés juridiques et de mauvaise application de la réglementation. Sa suppression pourrait alléger les formalités administratives, 300.000 documents de ce type étant élaborés chaque année.

Sur la proposition de sa commission de la production et des échanges, qui a craint que cette suppression ne complique le quotidien des particuliers, l'Assemblée nationale a préféré **maintenir** la déclaration de travaux.

- **Délivrance du permis de construire au nom de la commune lorsqu'il existe une carte communale**

Tirant les conséquences du régime de la carte communale prévu par l'article 4 du projet de loi, le **2° de l'article 19** prévoit la délivrance du permis de construire au nom de la commune dotée de ce document d'urbanisme.

- **Délivrance du permis de construire en cas d'annulation d'une carte communale**

Le **4°** du présent article précise qu'en cas d'annulation par voie juridictionnelle d'une carte communale, d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme, ou de constatation de leur illégalité par la juridiction administrative ou l'autorité compétente, les permis de construire sont délivrés après avis conforme du représentant de l'Etat.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 19 **sans modification**.

Article 19 bis (nouveau)

(article L. 145-3 du code de l'urbanisme)

Application des dispositions relatives aux chalets d'alpage

Cet article additionnel tend à modifier le I de *l'article L. 145-3* du code de l'urbanisme qui prévoit des dispositions relatives aux chalets d'alpage.

Dans sa rédaction actuelle, le I de *l'article L. 145-3* fixe le principe de la **protection des zones de montagne** nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières. Il interdit les constructions qui ne seraient pas nécessaires à ces activités, à l'exception des équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée. Peuvent être également autorisées par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale des sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du **patrimoine montagnard**, la restauration et la reconstruction d'anciens chalets d'alpage, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage existants lorsque leur destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

Dans la nouvelle rédaction de cette disposition, adoptée par l'Assemblée nationale, est visée outre la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage, celle de tout autre bâtiment agricole isolé. En

outre, elle subordonne l'extension limitée de ces chalets ou bâtiments à la condition que leur destination « *actuelle ou à venir* » soit liée à une activité professionnelle, saisonnière « *notamment agricole ou touristique* ».

Votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 19 *bis* **sans modification.**

Article 20

(article L. 421-3 du code de l'urbanisme)

Réalisation d'aires de stationnement

Cet article tend à modifier les règles relatives à l'obligation de créer des aires stationnement.

Le 1° donne une nouvelle rédaction aux quatrième et cinquième alinéa de *l'article L. 421-3* du code de l'urbanisme.

Dans leur rédaction en vigueur, ces dispositions prévoient les conditions dans lesquelles la délivrance d'un permis de construire peut être subordonnée au respect des dispositions du plan d'occupation des sols relatives à la réalisation de places de parking.

Le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

- soit en versant une participation, fixée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

Cette seconde faculté était abrogée par le projet de loi initial qui prévoyait néanmoins une possibilité de déroger à l'obligation de construire des places de parking dès lors que cette opération posait des problèmes techniques ou architecturaux, en particulier dans le cas de changement de destination d'un immeuble existant, ou serait de nature à compromettre la conservation de vestiges archéologiques dont la destruction n'est pas envisageable.

Sur la proposition de M. Gilles Carrez, l'Assemblée nationale a rétabli la possibilité d'imposer au pétitionnaire, à défaut pour celui-ci de pouvoir satisfaire à son obligation, de verser à la commune **une participation** fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs de stationnement, le montant de cette participation ne pouvant être inférieur à *80.000 F* par place de stationnement.

En conséquence, l'Assemblée nationale a supprimé le 2° de l'article 20 du projet de loi qui abrogeait les dispositions de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme, relatives aux modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

L'Assemblée nationale a, par ailleurs, décidé d'étendre aux travaux qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis de construire les dispositions du plan d'occupation des sols relatives à la réalisation d'aires de stationnement.

Le 3° de l'article 20 déplace dans l'article L. 421-3 deux alinéas de l'article L. 123-2-1 du code de l'urbanisme. Ces dispositions, qui sont issues de l'article 46 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions, précisent que le plan d'occupation des sols ne peut imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et qu'il ne peut être imposé de construire plus d'une aire par logement par le plan d'occupation des sols à cette même occasion.

Le 4° de l'article 20 insère un alinéa à l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme afin de prévoir que l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement **annexes d'un commerce** soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue par la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973, ne peut excéder une fois et demie l'emprise au sol des bâtiments affectés au commerce.

L'Assemblée nationale a souhaité soumettre à ces mêmes dispositions les cinémas « multiplexes ».

A cet article, votre commission des Lois vous soumet **deux amendements** tendant respectivement à, d'une part, permettre au pétitionnaire d'une autorisation de construire de satisfaire aux obligations prévues par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement en justifiant qu'il a acquis des places dans un parc privé de stationnement et, d'autre part, opérer une clarification d'ordre formel.

Elle vous propose d'adopter l'article 20 **ainsi modifié**.

Article 20 bis (nouveau)

(article L. 147-5 du code de l'urbanisme)

**Réalisation d'opérations de renouvellement urbain dans les zones C
définies par le plan d'exposition au bruit**

Cet article additionnel, adopté par l'Assemblée nationale sur proposition de M. Jean-Pierre Blazy, tend à modifier l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme, afin de faciliter la réalisation d'opérations de renouvellement urbain dans les zones C délimitées par un plan d'exposition au bruit.

Etabli, en vertu de l'article L. 147-1 du code de l'urbanisme, au voisinage des aéroports, le plan d'exposition au bruit est défini à partir des prévisions relatives au développement de l'activité aérienne, de l'extension prévisible des infrastructures et des procédures de circulation aérienne. Il délimite des zones de bruit fort (dites « A » et « B ») et des zones de bruit modéré (zones dites « C »), en fonction d'indices qui mesurent la gêne occasionnée par le bruit des avions.

Le présent article supprime une disposition de ce texte qui interdit les constructions à usage d'habitation, à l'exception d'immeubles collectifs à usage d'habitation, si elles s'accompagnent d'une réduction équivalente dans un délai n'excédant pas un an de la capacité d'accueil d'habitants dans des constructions existantes situées dans la même zone.

Il prévoit en outre que, dans les zones de bruit modéré (zones C), le plan d'exposition au bruit peut délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbains peuvent être autorisées, si elles n'entraînent pas d'augmentation significative de la population soumise aux nuisances sonores.

Considérant que cet article faciliterait les constructions dans le voisinage des aéroports, votre commission des Lois vous soumet un **amendement de suppression** de l'article 20 bis.

Article 20 ter (nouveau)

(article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme)

**Examen de l'ensemble des moyens par la juridiction administrative saisie
d'une demande d'annulation ou de sursis à exécution en matière
d'urbanisme**

Cet article additionnel insère un *article L. 600-4-1* dans le code de l'urbanisme, qui prévoit que lorsque la juridiction administrative annule pour excès de pouvoir un acte intervenu en matière d'urbanisme ou en ordonne le

sursis à exécution, elle doit se prononcer sur **l'ensemble des moyens** de la requête qu'elle estime susceptibles de fonder l'annulation ou le sursis à exécution.

Cette disposition tend à prévenir la multiplication des contentieux et la succession de requêtes fondées sur des moyens identiques examinés au cours de procédures successives.

A cet article, votre commission des Lois vous soumet **un amendement** qui, outre une coordination avec le projet de loi relatif au référé devant les juridictions administratives, tend à préciser que le juge administratif se prononce toujours « *en l'état du dossier* » et que, par sa décision, il ne décerne pas un brevet de légalité.

Elle vous propose d'adopter l'article 20 *ter* **ainsi modifié**.

Article 20 quater (nouveau)

(article L. 27 *bis* du code du domaine de l'Etat)

Appréhension des biens vacants à la demande du maire

S'inspirant du dispositif adopté par le Sénat au mois de février dernier, sur la proposition de notre collègue Bernard Joly, cet article additionnel adopté par l'Assemblée nationale sur proposition de sa commission de la production et des échanges complète *l'article L. 27 bis* du code du domaine de l'Etat, afin de permettre au maire de demander le déclenchement par l'Etat de la procédure d'appréhension d'un bien vacant en vue de l'acquisition du bien par la commune.

Dans son rapport (n° 208, 1999-2000) sur la proposition de loi relative aux modalités de dévolution aux communes des immeubles vacants et sans maître, votre rapporteur pour avis a souligné les **difficultés objectives** auxquelles les communes qui ont des biens vacants sur leur territoire peuvent être confrontées. Elles peuvent, en effet, subir en particulier **l'inertie de l'Etat** pour diligenter les procédures et des **délais** de mise en œuvre des procédures souvent trop longs.

C'est pourquoi la proposition de loi adoptée par le Sénat a prévu que la procédure d'appréhension d'un bien vacant pourrait être déclenchée **à la demande du maire**. Outre une **information** du maire, elle a reconnu un **droit de priorité** à la commune pour l'acquisition du bien vacant dès lors que l'Etat aurait décidé de le céder.

S'inspirant de ces dispositions, le présent article prévoit que lorsqu'un bien vacant est nécessaire à la réalisation d'une **action** ou **d'une opération**

d'aménagement au sens de l'*article L. 300-1* du code de l'urbanisme, le maire peut **demander** au préfet de mettre en œuvre la **procédure d'appréhension** du bien, en vue de la cession de ce dernier par l'Etat à la commune.

Le transfert de propriété au profit de la commune est effectué par acte administratif dans un délai de six mois à compter de la signature de l'arrêté préfectoral attribuant la propriété à l'Etat. Il donne lieu au versement à l'Etat d'une **indemnité** égale à la valeur du bien estimée par le service des domaines.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 20 *quater* **sans modification**.

Article 20 quinquies (nouveau)

(article 1^{er} de la loi du 31 décembre 1913)

**Modification du champ de visibilité autour des immeubles classés
à l'occasion de l'élaboration ou de la révision
d'un plan local d'urbanisme**

Cet article additionnel tend à modifier l'*article 1^{er}* de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, afin de permettre une **modification du périmètre de visibilité** autour des immeubles classés, à l'occasion de l'élaboration ou de la révision d'un plan local d'urbanisme.

L'*article 1^{er}* de la loi du 31 décembre 1913 précise que sont compris parmi les immeubles susceptibles d'être classés, d'une façon générale, les immeubles nus ou bâtis situés dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou proposé pour le classement. Est considéré comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou proposé pour le classement, tout autre immeuble, nu ou bâti, « *visible de premier ou visible en même temps que lui et compris dans un périmètre n'excédant pas 500 mètres* ». A titre exceptionnel, ce périmètre peut être étendu à plus de 500 mètres.

Le présent article permet qu'à l'occasion de l'élaboration ou de la révision d'un plan local d'urbanisme, le périmètre de 500 mètres puisse être modifié, **sur proposition** de l'architecte des bâtiments de France et après **accord** de la commune, de façon à désigner des ensembles d'immeubles et des espaces qui participent de l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité. Le périmètre sera soumis à **enquête publique** conjointement avec le plan local d'urbanisme. Il sera annexé au plan local d'urbanisme.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 20 *quinquies* **sans modification**.

Article 20 sexies (nouveau)

(article 1^{er} de la loi du 31 décembre 1913)

**Retrait dérogatoire d'une commune d'une communauté de villes
pour adhérer à une communauté d'agglomération**

Cet article additionnel, adopté par l'Assemblée nationale sur proposition de M. Pierre Cohen, tend à modifier *l'article 57* de la loi du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale, afin de prévoir une règle dérogatoire de retrait d'une commune d'une communauté de villes pour adhérer à une communauté d'agglomération.

Dans sa rédaction issue de l'article 38 de la loi du 12 juillet 1999, *l'article L. 5211-19* du code général des collectivités territoriales précise qu'une commune peut, sauf s'il s'agit d'une communauté urbaine, se retirer d'un établissement public de coopération intercommunale avec l'accord de l'organe délibérant. En outre, le retrait ne peut intervenir si plus du tiers des communes membres s'y opposent. Pour les établissements publics de coopération intercommunale soumis au régime de la taxe professionnelle unique, le retrait n'est possible qu'à l'issue de la période d'unification des taux.

Le présent article propose de déroger à cette dernière règle au cas de retrait d'une commune d'une communauté de villes pour adhérer à une communauté d'agglomération ou à un établissement public de coopération intercommunale ayant décidé de se transformer en communauté d'agglomération.

En cas de refus du conseil communautaire, le retrait pourrait être autorisé par le représentant de l'Etat, dans les conditions qui sont prévues pour le retrait dérogatoire d'une communauté de communes par *l'article L. 5214-26* du code général des collectivités territoriales. Le représentant de l'Etat se prononce après avis de la commission départementale de la coopération intercommunale qui est réputé négatif s'il n'a pas été rendu à l'issue d'un délai de trois mois.

Votre commission des Lois vous propose, par **un amendement**, la **suppression de cet article** dépourvu de tout lien avec le texte en discussion.

TITRE II

CONFORTER LA POLITIQUE DE LA VILLE

Ce deuxième titre du projet de loi regroupe, sous deux sections distinctes, des dispositions relatives à la solidarité entre les communes en matière d'habitat d'une part (articles 25 à 27 *bis*), et des dispositions relatives à la protection de l'acquéreur d'immeuble et au régime des copropriétés d'autre part (articles 28 à 34 *quater*).

SECTION 1

Dispositions relatives à la solidarité entre les communes en matière d'habitat

Article 25

(articles L 302-5 à L. 302-10 du code de la construction et de l'urbanisme)

Obligation de construction de logements sociaux

Cet article tend à donner une nouvelle rédaction à la section 2 du chapitre II (« *Programme local de l'habitat* ») du titre préliminaire (« *Politique d'aide au logement* ») du livre III (« *Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat. Aide personnalisée au logement* ») du code de la construction et de l'habitation, afin de **renforcer** le dispositif qui, issu de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville, instaure une obligation pour certaines communes de réaliser des logements sociaux dans la proportion de 20% de leurs résidences principales ou bien de verser une contribution financière à un organisme pour réaliser ces logements.

On rappellera que les *articles L. 302-5 à L. 302-9* du code de la construction et de l'habitation, issus de la loi du 13 juillet 1991 précitée, ont été remaniés à plusieurs reprises, par les lois n° 92-722 du 29 juillet 1992, n° 94-112 du 9 février 1994, n° 95-74 du 21 janvier 1995, n° 95-1347 du 30 décembre 1995, n° 96-241 du 26 mars 1996, qui ont cherché à en **faciliter l'application**. La loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions a au contraire, renforcé le **caractère contraignant** du dispositif, en instaurant un seuil d'application distinct selon que les communes sont situées ou non en région d'Ile-de-France.

I. Champ d'application

L'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, dans la rédaction proposée par l'article 25 du projet de loi, définit le champ d'application du dispositif à partir de critères cumulatifs relatifs respectivement à des seuils de population et à la définition du logement social.

Dans sa rédaction actuelle, *l'article L. 302-5* du code de la construction et de l'habitation prévoit que les communes de *plus de 1 500* habitants en Ile de France et de *plus de 3 500* habitants dans les autres régions, situées dans les agglomérations de *plus de 200 000* habitants et n'ayant pas **20%** de logements sociaux et **18%** de bénéficiaires d'aides à la personne, à défaut de programme local de l'habitat adopté, permettant la réalisation de logements locatifs sociaux en nombre suffisant, doivent verser une contribution financière annuelle affectée à la réalisation de logements sociaux. Selon l'étude d'impact, ces dispositions concernaient potentiellement 209 communes dont la moitié en Ile de France dans 29 agglomérations.

• Le projet de loi prévoit tout d'abord d'étendre le champ géographique du dispositif.

Seraient, en effet, désormais visées les communes :

- ont la population est au moins égale à *1 500 habitants* en Ile-de-France et à *3 500 habitants* dans les autres régions (ce dernier seuil a été rétabli par l'Assemblée nationale, le projet de loi initial rendant applicable le seuil de *1 500 habitants* quelle que soit la région de localisation) ;

- comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de *plus de 50 000 habitants* comprenant au moins une commune de *plus de 15 000 habitants*.

Selon les informations contenues dans l'étude d'impact, on recense 114 aires urbaines, dans le découpage de 1990, de *plus de 50 000* habitants répondant à ces critères. Si l'on s'en tient aux communes de *moins de 1 500* habitants - critère initialement retenu par les auteurs du projet de loi - 113 communes seraient concernées dont 178 en Ile de France.

• Le projet de loi donne, par ailleurs, une définition des logements sociaux pris en compte dans le calcul du taux de 20% plus restrictive que celle qui résulte des dispositions actuellement en vigueur.

La nouvelle rédaction proposée pour *l'article L. 302-5* du code de la construction et de l'habitation fixe par ailleurs la liste des logements sociaux qui doivent être pris en compte dans le calcul du taux de 20%.

Sont ainsi visés :

- les logements locatifs appartenant aux organismes HLM ;
- les logements conventionnés, ouvrant droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement et qui appartiennent aux sociétés d'économie mixte et aux filiales de la Société centrale immobilière de la Caisse de s dépôts et consignations ;
- les logements appartenant aux société d'économie mixtes des départements d'outre-mer ;
- les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés dans lesquelles cette entreprise a des participations majoritaires ;
- les logements appartenant aux houillères de bassin et aux sociétés dans lesquelles les houillères ont des participations majoritaires ;
- les logements appartenant aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France ;
- les logements foyers dénommés résidences sociales.

Cette définition des logements sociaux est **plus restrictive** que celle qui résulte du droit en vigueur. Tout d'abord, elle ne prend plus en compte le logement social de fait, notamment tous les logements privés conventionnés à l'aide personnalisée au logement.

Par ailleurs, l'énumération des logements sociaux de droit actuellement en vigueur reprend la liste des logements sociaux retenue pour l'application de *l'article L. 2334-17* du code général des collectivités territoriales entrant dans le calcul de la dotation de solidarité urbaine.

Ainsi, toutes les catégories de logements-foyers appartenant à des organismes d'habitation à loyer modéré sont pris en compte dans la définition des logements sociaux à l'exclusion des foyers de jeunes travailleurs.

De même, ne sont plus intégrés dans le décompte des logements sociaux les logements locatifs ayant bénéficié de prêts spéciaux du Crédit foncier de France faisant partie d'un ensemble de plus de 2.000 unités.

Enfin, la nouvelle rédaction de *l'article L. 302-5* du code de la construction et de l'habitation ne prévoit plus de majoration du nombre de logements et *l'article L. 302-5-1*, qui détaillait le principe de cette majoration, est supprimé.

L'Assemblée nationale a néanmoins complété la liste proposée en prenant notamment en compte les logements locatifs sociaux appartenant à d'autres bailleurs que les organismes HLM et ayant fait l'objet d'un concours financier de l'Etat pour être mis à disposition des personnes défavorisées.

II. Inventaire des logements sociaux par commune

L'article L. 302-5-1, adopté par l'Assemblée nationale dans une nouvelle rédaction proposée par le Gouvernement, prévoit une obligation pour les personnes morales propriétaires de logement sociaux visés par le projet de loi, de fournir chaque année, *avant le 1^{er} juillet*, au préfet un inventaire par commune des logements sociaux dont elles sont propriétaires au 1^{er} janvier e l'année en cours.

L'obligation ainsi faite aux bailleurs sociaux de communiquer un recensement de leurs logements est assortie d'une amende de 10 000 F.

III. Calcul du prélèvement annuel et affectation

L'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation, dans la nouvelle rédaction proposée par le projet de loi, institue un prélèvement annuel sur les ressources fiscales des communes ayant moins de 20 % de logements sociaux, qui sera appliqué tant que la commune n'aura pas atteint ce seuil des 20 %.

Dans le dispositif actuellement en vigueur, tel qu'il ressort de *l'article L. 302-7* du code de la construction et de l'habitation, une contribution annuelle est prévue. Elle est fixée à 1 % de la valeur locative des immeubles retenue pour le calcul de la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties de la commune. Cette contribution, d'un montant forfaitaire, ne tient pas compte du pourcentage de logements sociaux recensés sur la commune.

Seront néanmoins exonérées du prélèvement prévu par le projet de loi les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine et sur le territoire desquelles on recense déjà 15 % de logements sociaux.

Le prélèvement sera égal à **1.000 francs** multiplié par le nombre de logements sociaux manquants pour atteindre le seuil de 20 % défini à *l'article L.302-5* et décomptés au 1^{er} janvier de l'année précédente

Cependant, le montant total ne pourra excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif du pénultième exercice budgétaire de la commune.

Le *troisième alinéa* de *l'article L. 302-6* du code de la construction et de l'habitation tient par ailleurs compte des actions engagées par les communes en vue de la réalisation de logements sociaux. Sont, en effet,

déduites du prélèvement les dépenses correspondant aux subventions foncières accordées pour réaliser des logements sociaux ainsi que les moins-values résultant de la différence entre le prix de cession de terrains en vue de la réalisation des logements sociaux et la valeur vénale de ces terrains estimée par le service du domaine.

Le prélèvement sera imputé sur le montant du produit des taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties, de la taxe d'habitation et de la taxe professionnelle inscrit au budget de la commune. Dans la pratique, il devrait être prélevé mensuellement, puisqu'il est prévu de le déduire du montant des attributions mensuelles correspondant au douzième des taxes et impositions perçues pour le compte des communes.

L'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation définit ensuite les modalités d'affectation de ce prélèvement.

Selon la situation de la commune, le prélèvement pourra être versé soit à un **établissement public de coopération intercommunale**, soit à un **établissement public foncier**, soit à un **fonds d'aménagement urbain**.

Dans le cas où la commune est membre d'une communauté urbaine, d'une communauté d'agglomération ou d'une communauté de communes, celle-ci étant compétente pour effectuer des réserves foncières pour réaliser des logements sociaux et étant dotée d'un programme local de l'habitat, le montant du prélèvement perçu sur les communes sera versé **à la communauté**. Celle-ci devra l'affecter à des acquisitions foncières et immobilières en vue de réaliser des logements locatifs sociaux ou des opérations de restructuration urbaine.

Si la commune n'appartient pas à un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de réserves foncières et d'habitat mais est membre d'un **établissement public foncier**, créé en application de *l'article L. 324-1* du code de l'urbanisme, le produit du prélèvement sera versé à cet établissement. Cet établissement public local à caractère industriel et commercial à vocation unique est compétent pour réaliser pour le compte de ses membres ou de l'Etat, toute acquisition foncière et immobilière en vue de la constitution de réserves foncières.

Enfin, à défaut d'établissement public foncier, le produit du prélèvement sera versé à un **fonds d'aménagement urbain** compétent pour mener des actions foncières et immobilières pour la réalisation de logements sociaux.

Tout en souscrivant à l'esprit du dispositif, l'Assemblée nationale l'a précisé sur plusieurs aspects.

Contre l'avis du Gouvernement, elle a prévu que pourrait être déduite du montant du prélèvement une somme calculée au prorata du nombre de logements ayant reçu un avis favorable des services de l'Etat, mais n'ayant pas encore fait l'objet du financement correspondant.

Elle a par ailleurs décidé de moduler, pour les communes disposant de ressources financières élevées, la **progressivité** de la pénalité en fonction du **potentiel fiscal**. Le seuil retenu pour appliquer cette modulation est un potentiel fiscal supérieur à *5.000 francs* par habitant, seuil qui sera actualisé chaque année en fonction du taux moyen de progression du potentiel fiscal par habitant de l'ensemble des communes de plus de *1.500 habitants*.

Dans un souci de simplification administrative, il est prévu de ne pas effectuer de prélèvement si celui-ci est inférieur à *25.000 francs*. Cette disposition concernerait dix neuf communes pour une somme totale de 209.000 francs.

L'Assemblée nationale a pris en compte les **dépenses de viabilisation** des terrains affectés à la réalisation de logements sociaux comme pouvant venir en déduction du prélèvement mis à la charge des communes.

Elle a enfin précisé que, dans le cadre de l'intercommunalité, ce prélèvement pourrait être affecté à la réalisation de logements sociaux, mais également au financement **d'opérations de restructuration urbaine** menées dans les quartiers inscrits en contrat de ville ou situés en zones urbaines sensibles.

IV. Obligations des communes pour la réalisation de logements sociaux

La nouvelle rédaction proposée pour *l'article L. 302-7* du code de la construction et de l'habitation précise que le conseil municipal devra fixer un objectif de réalisation de logements sociaux permettant d'atteindre le seuil de 20 % du total des résidences principales.

Néanmoins, il assortit ce principe d'une procédure dérogatoire mise en œuvre dans le cadre de l'intercommunalité, à la condition de respecter un objectif minimum de réalisation de logements sociaux.

Si une commune appartient à une structure intercommunale compétente en matière de programme local de l'habitat (PLH), c'est ce dernier qui fixera l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux de ladite commune. Cet objectif est fixé **par périodes triennales**.

L'objectif doit alors permettre d'augmenter le nombre de logements locatifs sociaux par rapport au nombre de résidences principales, sans

nécessairement atteindre le seuil de 20 % dans chacune des communes concernées.

Mais, globalement, l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux comptabilisés au niveau de l'ensemble des communes ne peut être inférieur à la somme théorique des logements locatifs sociaux à construire pour que chaque commune soumise au prélèvement prévu à *l'article L. 302-6* du code de la construction et de l'habitation atteigne le seuil de 20 % du total des résidences principales. Cette obligation subsiste même si, au niveau de l'agglomération, le taux de 20 % de logements sociaux est atteint.

L'article L. 302-7 précise que si, dans le délai d'un an, à compter de la publication de la loi, le programme local de l'habitat n'est pas approuvé, la commune est tenue de définir seule son objectif de réalisation de logements locatifs sociaux pour parvenir au seuil de 20 % sur son propre territoire.

Enfin, *l'article L. 302-7* du code de la construction et de l'habitation calcule l'objectif de logements à construire pour chaque période triennale sur la différence entre l'objectif de 20 % de logements à atteindre et le stock de logements sociaux recensés sur le territoire de la commune. L'objectif de réalisation sur trois ans ne peut être inférieur à 15 % du nombre de logements manquants, ce qui permet d'atteindre l'objectif final **en vingt ans**.

Ce dispositif diffère profondément des règles en vigueur en matière d'obligation de construction de logements sociaux fixée par l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation.

Tout d'abord, il faut rappeler qu'actuellement l'obligation de construire constitue une solution alternative, permettant ainsi aux communes de ne pas verser de contribution, alors que, dans le projet de loi l'obligation de réaliser des logements locatifs sociaux s'ajoute au mécanisme du prélèvement.

Actuellement, l'obligation de réalisation prend en compte non seulement les logements sociaux commencés, mais également les actions foncières et acquisitions immobilières nécessaires à la réalisation de logements sociaux.

L'Assemblée nationale a inséré au début de *l'article L. 302-7* une dérogation supplémentaire au profit des communes dont une large partie du territoire est inconstructible du fait de l'existence d'un plan d'exposition au bruit ou d'une servitude limitant ou interdisant de construire en raison de la présence d'installations classées « *pouvant présenter des risques très importants pour la santé ou la sécurité des populations voisines* ».

Elle a complété la liste des établissements publics de coopération intercommunale compétents pour définir l'objectif de réalisation des

logements sociaux, en mentionnant les communautés et les syndicats d'agglomération nouvelle.

En ce qui concerne la faculté offerte au programme local de l'habitat intercommunal de moduler la répartition des logements sociaux à construire sur l'ensemble du périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale, l'Assemblée nationale a précisé que chaque commune devait s'efforcer de « *se rapprocher* » du seuil de 20 %.

Elle a également prévu qu'une commune non soumise au prélèvement ne pouvait se voir imposer par l'établissement public de coopération intercommunale, contre sa volonté, la réalisation de logements sociaux.

En ce qui concerne l'obligation pour le programme local de l'habitat de fixer un échéancier de réalisation de logements sociaux par périodes triennales, l'Assemblée nationale a ajouté que le programme local de l'habitat devait définir un plan de revalorisation de l'habitat locatif social existant afin de préserver la mixité sociale, y compris dans les grands ensembles existants. Elle a en outre, porté à dix-huit mois à compter de la publication de la loi, le délai fixé pour l'élaboration du programme local de l'habitat.

Enfin, l'Assemblée nationale a inséré une disposition spécifique pour les communes de Paris, Lyon et Marseille en indiquant que, dans ces communes, le programme local de l'habitat doit assurer une répartition équilibrée de l'offre de logements sur l'ensemble des arrondissements.

V. Constat de la carence d'une commune

La nouvelle rédaction proposée pour l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation prévoit l'établissement d'un bilan à l'issue de chaque période triennale, par la collectivité ou l'établissement public de coopération intercommunale ayant élaboré le programme local de l'habitat. Ce bilan devra être communiqué au conseil départemental de l'habitat.

Lorsque les engagements en matière de construction de logements sociaux n'auront pas été tenus, le préfet, après avis du conseil départemental de l'habitat, prendra un **arrêté motivé constatant la carence** de la commune.

A compter de cet arrêté, le prélèvement auquel la commune est déjà assujéti sera doublé. Il sera en conséquence portée à **2.000 francs** par logement manquant pour atteindre le seuil des 20 % des logements sociaux, étant précisé que le prélèvement total ne peut excéder 10 % des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

Par cohérence avec le dispositif qu'elle a adopté à *l'article L. 302-6* du code de la construction et de l'habitation, prévoyant une modulation pour les communes dont le potentiel fiscal est supérieur à 5.000 francs, l'Assemblée nationale a précisé que le prélèvement était doublé -et non pas seulement porté à 2.000 francs.

En outre, elle a aggravé le dispositif de sanction en prévoyant **qu'aucun agrément de bureaux** ne serait plus accordé aux communes ayant fait l'objet d'un arrêté de carence.

VI. Pouvoir de substitution du représentant de l'Etat dans le département

La rédaction proposée pour *l'article L. 302-9* du code de la construction et de l'habitation reconnaît un **pouvoir de substitution** au représentant de l'Etat dans le département.

Celui-ci sera, en effet, habilité à se **substituer** à la collectivité locale défaillante visée par **l'arrêté préfectoral de carence**.

Le représentant de l'Etat pourra ainsi passer **convention** avec un organisme HLM pour réaliser des logements sociaux, soit en construction neuve, soit par voie d'acquisition-amélioration.

Si l'Etat verse une subvention foncière, une **dépense égale** sera mise à la charge de la commune, qui s'ajoutera au montant du prélèvement majoré.

L'Assemblée nationale a rendu **obligatoire** l'intervention du préfet qui ne disposera plus, en conséquence, d'un pouvoir d'appréciation en fonction du contexte local.

VII. Décret d'application

L'article L. 302-10 du code de la construction et de l'habitation renvoie à un décret en Conseil d'Etat pour définir les conditions d'application du dispositif. Ce décret devra notamment prendre en compte la situation particulière des **départements d'outre-mer**. Il devra également préciser la nature des dépenses prises en compte et venant en déduction du prélèvement mis à la charge des communes n'atteignant pas le seuil de 20% de logements sociaux.

* * *

*

L'ensemble de ce dispositif privilégie une **démarche coercitive**, traduisant une **suspicion marquée** à l'égard des collectivités locales. Il ne

prend pas en compte la **diversité** des situations locales. Il prévoit des dispositions qui ne peuvent s'accorder avec la **logique de la décentralisation**. Il omet la responsabilité que doit assumer l'Etat pour apporter les **financements nécessaires**. Il ignore les difficultés auxquelles certaines communes déjà très urbanisées sont confrontées pour consacrer des **espaces constructibles** aux logements sociaux.

Le projet de loi donne, par ailleurs, une **définition restrictive** du logement social, qui ignore le rôle de **l'accession sociale à la propriété**.

Votre rapporteur pour avis a soumis à la commission des Lois le dispositif proposé par la commission des Affaires économiques et du Plan pour les *articles 25 à 27* du projet de loi.

Dans son économie générale, ce dispositif conduirait, en premier lieu, à privilégier le **périmètre des établissements publics de coopération intercommunale** pour apprécier la réalité des efforts des communes en faveur du logement social.

En second lieu, la mise en œuvre de l'obligation de disposer de 20 % de logements sociaux par rapport aux résidences principales s'appuierait sur la prise en compte des besoins à partir d'un **diagnostic** des territoires concernés. Ce diagnostic serait réalisé dans le cadre des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme. Ce diagnostic se traduirait dans les **objectifs** retenus par ces documents d'urbanisme ainsi que dans la **programmation** prévue par les programmes locaux de l'habitat.

Les structures intercommunales jouerait un **rôle majeur** pour mettre en œuvre ces différents objectifs, dans le cadre des compétences qui leur ont été confiées par le législateur.

A cette fin, elles s'engageraient dans un **contrat d'objectifs** avec l'Etat, afin d'assurer une **démarche partenariale**. Il reviendrait à l'Etat de définir, dans ce cadre, les financements qu'il compte assurer.

C'est dans ce cadre **territorial** et **contractuel** ainsi défini que serait envisagée une **contribution** des communes et établissements publics de coopération intercommunale ne respectant pas l'objectif fixé par le législateur et, le cas échéant, des **pénalités conventionnelles** lorsque les engagements conventionnels n'auraient pas été respectés.

Seraient, en revanche, supprimées les dispositions du projet de loi prévoyant un prélèvement sur les recettes fiscales communales et permettant au représentant de l'Etat de se substituer aux communes.

Partageant le même souci d'écarter des **dispositions coercitives** et ne tenant aucun compte de la **diversité des situations locales**, votre commission des Lois s'est néanmoins interrogée plus particulièrement sur deux aspects de ce dispositif.

D'une part, elle a souhaité évaluer l'impact selon les situations locales particulières de la prise en compte à titre privilégié du périmètre des structures intercommunales pour apprécier la mise œuvre de l'obligation de disposer de 20% de logements sociaux.

D'autre part, elle a relevé la différence de traitement opéré par le projet de loi adopté par l'Assemblée nationale entre les communes d'Ile-de-France et les communes des autres régions. Compte tenu de la portée des dispositions prévues par le projet de loi sur les communes concernées, elle a estimé que l'opportunité de maintenir cette différence de traitement, qui reproduisait une solution actuelle du code de la construction et de l'habitation, méritait une attention particulière.

Constatant que le Sénat était saisi des amendements déjà présentés par la commission des Affaires économiques et du Plan qui permettraient d'aborder ce débat, votre commission des Lois a décidé de ne pas proposer d'amendements à l'article 25 du projet de loi.

Article 25 bis (nouveau)

(article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation)

Élaboration du programme local de l'habitat dans les communes de Paris, Lyon et Marseille

Cet article additionnel, adopté par l'Assemblée nationale sur la proposition de M. Daniel Marcovitch, modifie *l'article L. 302-1* du code de la construction et de l'habitation, afin de préciser que dans les communes de Paris, Lyon et Marseille, les maires d'arrondissement doivent être associés à l'élaboration du programme local de l'habitat.

A cet article, votre commission des Lois ne vous soumet pas d'amendement.

Article additionnel après l'article 25 bis

(article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation)

Conditions d'attribution des logements sociaux

Après l'article 25 bis, votre commission des Lois vous propose, par amendement, d'insérer un article additionnel qui précise les conditions de réservation de logements sociaux.

L'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation renvoie à un décret le soin de fixer les limites et conditions dans lesquelles les organismes d'HLM peuvent, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, contracter des obligations de réservation pour des logements sociaux, lors d'une mise en location initiale ou ultérieure.

De manière **plus directive**, il précise que ce même décret **doit** également fixer les limites et conditions de réservation des logements par le représentant de l'Etat dans le département au profit des personnes prioritaires, notamment mal logées ou défavorisées.

Or il paraît logique de préciser expressément que dès lors qu'une commune ou un établissement public de coopération intercommunale a apporté un terrain, octroyé un financement ou une garantie financière, une convention de réservation **doit être conclue, en contrepartie**, avec l'organisme d'HLM.

Tel est l'objet du présent article que votre commission des Lois vous propose d'adopter **dans la rédaction qu'elle vous soumet**.

Article 25 ter (nouveau)

(article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation)

Composition des conférences intercommunales du logement

Cet article additionnel modifie *l'article L. 441-1-4* du code de la construction et de l'habitation, créé par la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions instaurant les conférences intercommunales du logement.

Ces conférences doivent être créées par les communes situées dans un bassin d'habitat dont le périmètre est délimité par le préfet, pour examiner la situation, au regard du logement, des personnes les plus défavorisées.

Le présent article précise que ces conférences rassembleront également les représentants des établissements publics de coopération

intercommunale concernés dès lors qu'ils sont compétents en matière de programme local de l'habitat.

A cet article, votre commission des Lois ne vous soumet pas d'amendement.

Article 25 quater (nouveau)

(article 1382 du code général des impôts)

Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties

Cet article additionnel modifie *l'article 1382* du code général des impôts, afin d'exonérer de façon définitive les immeubles des organismes d'habitation à loyer modéré, situés dans des communes où sont recensés plus de 35 % de logements sociaux, lorsque ces immeubles font l'objet d'une opération de réhabilitation et de requalification urbaine ou encore si ces immeubles sont intégrés dans un programme de développement de services de proximité.

L'objet de cette disposition est de donner les moyens nécessaires aux organismes d'HLM pour mener à bien des opérations de réhabilitation ou de requalification dans des ensembles fortement dégradés. Il s'agit de trouver des moyens conséquents pour requalifier les territoires urbains déjà fortement dégradés.

A cet article, votre commission des Lois ne vous soumet pas d'amendement.

Article 26

(articles L. 2254-1, L. 5216-5 et L. 5215-20

du code général des collectivités territoriales)

**Compétences des communes et des établissements publics
de coopération intercommunale en matière de logements sociaux**

Cet article insère dans le titre V (« *Interventions en matière économique et sociale* ») du livre II (« *Administration et services communaux* ») de la deuxième partie (« *La commune* ») du code général des collectivités territoriales un chapitre spécifique, doté d'un article unique, relatif aux interventions en faveur du logement social. Il modifie également plusieurs dispositions du même code pour renforcer le rôle des communes et des établissements publics de coopération intercommunale en matière de réalisation de logements sociaux.

Le 1° de l'article 26 insère un chapitre nouveau composé d'un article unique, dans le code général des collectivités territoriales, qui reprend les obligations mises à la charge des communes et des établissements publics de coopération intercommunale en matière de réalisation de logements sociaux. Il impose ainsi aux communes et établissements publics de coopération intercommunale la réalisation de logements locatifs sociaux pour parvenir à la mixité sociale des villes et des quartiers.

Cet objectif doit être poursuivi à travers : des interventions en matière foncière ; des actions ou opérations d'aménagement menées ou autorisées par les communes ou établissements publics de coopération intercommunale, pour mettre en œuvre une politique locale de l'habitat ou un projet urbain en application de *l'article L. 300-1* du code de l'urbanisme, modifié par *l'article 13* du projet de loi ; l'octroi de subventions foncières.

Les 2° et 3° de l'article 26° modifient *l'article L. 5216-5* du code général des collectivités territoriales relatif aux compétences exercées de plein droit par les communautés d'agglomération en matière d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire. Il précise le type de compétences, en indiquant que :

- la communauté d'agglomération verse des aides financières pour le logement social d'intérêt communautaire et constitue des réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ;

- pour la mise en œuvre de cette politique, la communauté d'agglomération est titulaire du **droit de préemption urbain** dans les périmètres fixés par le conseil de la communauté. La mise en œuvre de cette prérogative requerra l'accord de la ou des communes concernées sur le choix des périmètres dans lesquels elle pourra s'exercer.

Mais l'Assemblée nationale n'a en revanche pas souhaité que la communauté d'agglomération soit automatiquement désignée pour être l'autorité de rattachement des organismes publics d'HLM présents sur son périmètre. Elle a préféré que cette décision de rattachement soit prise sur demande concordante des organismes d'HLM et des collectivités locales concernées, comme cela est prévu par *l'article 62* du projet de loi.

Par un **amendement**, votre commission des Lois vous suggère de préciser expressément que l'exercice du droit de préemption par la communauté d'agglomération pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat, **n'interdira pas** à une commune de mettre en œuvre ce même droit pour des **affaires relevant de sa compétence**.

Par un autre **amendement**, elle vous propose de reconnaître aux communautés de communes qui exercent des compétences en matière d'équilibre social de l'habitat la **faculté d'exercer** le droit de préemption pour la mise en œuvre de la politique communautaire dans ce domaine, réserve étant faite de l'exercice du même droit par les communes au titre de leurs propres compétences.

Le 4° modifie *l'article L. 5215-20* du code général des collectivités territoriales relatif aux compétences exercées de plein droit par les communautés urbaines afin de préciser que la communauté urbaine est l'autorité de rattachement d'offices publics d'aménagement et de construction et d'offices publics HLM, qu'elle verse des aides financières pour le logement social d'intérêt communautaire et qu'elle mène des actions en faveur du logement social d'intérêt communautaire.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 26 **ainsi modifié**.

Article 26 bis (nouveau)

(article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation)

Mise à disposition de locaux par un organisme d'HLM

Cet article additionnel, adopté par l'Assemblée nationale sur la proposition du Gouvernement, tend à modifier *l'article L. 443-11* du code de la construction et de l'habitation, afin de favoriser les actions menées par les associations dans les quartiers relevant de la politique de la ville.

Il autorise à cette fin les organismes d'HLM à leur mettre à disposition des locaux, moyennant le seul paiement des charges locatives correspondant à ces locaux.

Il s'agit de donner une base légale à une pratique -semble-t-il courante- mais qui avait pu susciter des difficultés d'interprétation.

A cet article, votre commission des Lois ne vous soumet pas d'amendement.

Article 26 ter (nouveau)
(article 3 de la loi n° 72-657 du 13 juillet 1972)
Allègement de fiscalité en zone urbaine sensible

Cet article additionnel, adopté par l'Assemblée nationale sur la proposition du Gouvernement, cherche à soutenir le développement économique dans les zones urbaines sensibles.

Le comité interministériel de la ville du 14 décembre dernier a décidé de compenser les charges d'activité des petites et très petites entreprises dues à leur implantation dans ces quartiers en difficulté, par la création d'un fonds de soutien doté de 50 millions de francs dès cette année, et de 250 millions de francs à partir de 2001.

De plus, il a retenu le principe d'un allègement de fiscalité pour les entreprises de ces quartiers dont la surface dépasse 300 mètres carrés, soumises à la taxe d'aide au commerce et à l'artisanat. Le présent article a donc pour objet de les faire bénéficier d'une franchise de 10.000 francs sur le montant de cette taxe.

A cet article, votre commission des Lois ne vous soumet pas d'amendement.

Article 27
(articles L. 213-1, L. 421-2-1 et L. 510-1 du code de l'urbanisme)
Modifications diverses du code de l'urbanisme

Cet article modifie plusieurs dispositions du code de l'urbanisme, par coordination avec le dispositif prévu par *l'article 25* du projet de loi relatif à l'obligation de construction de logements sociaux.

Le 1° de l'article 27 modifie *l'article L. 213-1* du code de l'urbanisme qui traite des dispositions communes au droit de préemption urbain, aux zones d'aménagement différé et aux périmètres provisoires.

La nouvelle rédaction proposée intègre les modifications proposées par l'article 25 du projet de loi, en visant les communes n'ayant pas rempli leurs obligations et faisant l'objet d'un arrêté préfectoral constatant leur carence. Ces communes ne pourront pas faire usage de leur droit de préemption pour s'opposer à l'aliénation d'un immeuble dans le cadre d'une opération de réalisations de logements sociaux, ayant fait l'objet d'une convention signée entre le représentant de l'Etat dans le département et un organisme HLM.

Le 2° de l'article 27 complète la rédaction du *quatrième alinéa* de l'article L. 421-2-1 du code de l'urbanisme édictant des règles spécifiques pour la délivrance du permis de construire.

Prenant en compte le cas d'une commune n'ayant pas rempli ses obligations en matière de logements sociaux et faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de carence, il précise que pour la réalisation d'un immeuble décidé dans le cadre de la convention signée entre le représentant de l'Etat dans le département et l'organisme HLM, le permis de construire sera délivré **au nom de l'Etat** et non pas de la commune concernée.

Le 3° de l'article 27 complète les dispositions de l'article L. 510-1 du code de l'urbanisme relatif à l'instauration d'un agrément autorisant les implantations d'activités industrielles, commerciales, administratives ou techniques ne relevant pas de l'Etat.

Cet agrément est obligatoire pour toute installation envisagée en région d'Ile-de-France depuis le 1^{er} janvier 1995.

L'article L. 510-1 précité prévoit que la décision d'agrément prend en compte les orientations de la politique d'aménagement et de développement du territoire et de la politique de la ville.

Il est proposé d'ajouter la prise en compte des orientations relatives au **développement du logement social et de la mixité sociale**.

Le 4° de l'article 27, ajouté par l'Assemblée nationale, modifie le III de l'article L. 510-1 du code de l'urbanisme. Il permet la suppression à la demande des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale compétents des conventions portant engagement de constructions de logements, en raison des prévisions démographiques et compte tenu du plan local d'insertion ou du contrat d'agglomération. La suppression serait accordé par le représentant de l'Etat dans des conditions fixées par décret.

A cet article, votre commission des Lois ne vous soumet pas d'amendement.

Article 27 bis (nouveau)

(article L. 441-1-6 du code de la construction et de l'habitation)

**Représentants des associations de locataires
au sein de la conférence régionale du logement**

Cet article modifie l'article L. 441-1-6 du code de la construction et de l'habitation, afin de prévoir l'intégration dans la conférence régionale du

logement mise en place pour la région d'Ile-de-France par la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, des représentants des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation instituée par la loi du 23 décembre 1986.

A cet article, votre commission des Lois ne vous soumet pas d'amendement.

SECTION 2

Dispositions relatives à la protection de l'acquéreur d'immeuble et au régime des copropriétés

Article 28

(articles L. 271-1 à L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation ;
article 1589-1 du code civil)

Délai de rétractation et interdiction d'un dépôt d'argent par les acquéreurs d'un bien immobilier d'habitation

Dans le projet de loi initial, cet article proposait, sous trois paragraphes distincts, de modifier l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) issu de l'article 7-II de la loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle et de créer un article L. 271-2 dans ce même code (paragraphe I), d'abroger l'article 20 de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles codifié à l'article L. 271-1 précité, et de créer un article 1589-1 dans le code civil.

Paragraphe I :

Extension du délai de rétractation aux acquisitions de logements anciens et interdiction de tout versement avant l'expiration de ce délai (articles L. 271-1 et L. 271-2 du CCH)

Selon l'exposé des motifs du projet de loi, il s'agissait d'« étendre aux acquisitions de logements anciens réalisées par l'intermédiaire de professionnels le délai de rétractation jusqu'ici réservé aux seuls acquéreurs de logements neufs » et d'interdire « le versement de dépôt d'argent pendant ce délai », le non respect de cette interdiction étant constitutif d'un délit puni de 200.000 francs d'amende et étant, en matière civile, sanctionné par la

nullité de plein droit pour tout engagement unilatéral d'achat assorti de l'obligation de verser une somme d'argent.

• **La rédaction proposée par l'article 28 pour modifier l'article L. 271-1 du CCH afin d'y intégrer la faculté de rétractation au bénéfice de l'acquéreur pour les transactions concernant des immeubles anciens** reprenait largement le libellé dudit article actuellement en vigueur pour les ventes d'immeubles neufs.

Pour ce type de transactions, il était prévu que la faculté de rétractation soit ouverte au seul acquéreur non professionnel à la suite de la conclusion d'un acte sous seing privé, c'est-à-dire une promesse synallagmatique ou unilatérale de vente ou d'achat. Aux termes du dispositif, et contrairement à l'objectif plus large visé par l'exposé des motifs, ce délai de réflexion ne devait être ouvert que pour les « *actes sous seing privé conclus entre un professionnel et un non professionnel* » : le dispositif proposé avait donc pour cible les seuls actes conclus entre un particulier personne physique ou une personne morale de droit privé n'exerçant pas une activité professionnelle immobilière et un professionnel de l'immobilier tel qu'un marchand de bien, et non l'ensemble des actes sous seing privé conclus par l'intermédiaire d'un professionnel, agent immobilier ou notaire. Dans ce dernier cas en effet, le professionnel est un simple intermédiaire entre le vendeur et l'acquéreur mais il n'est pas partie à l'acte : le dispositif proposé manquait donc sa cible.

Au demeurant, dans un cas comme dans l'autre, on pouvait s'interroger sur l'opportunité d'étendre le délai de rétractation aux transactions sur les immeubles anciens et ses justifications. Un tel délai présente manifestement un intérêt en matière de vente d'immeuble à construire dans la mesure où l'objet ne peut être précisément identifié au moment où l'acquéreur non professionnel s'engage et est confronté directement à un professionnel de l'immobilier : il est présumé en position de faiblesse face à son cocontractant au sens du droit de la consommation. Si l'on peut estimer que ce déséquilibre existe également pour la vente d'un immeuble ancien lorsque le cocontractant est un professionnel de l'immobilier tel un marchand de bien, cette crainte paraît nettement plus ténue lorsque la transaction s'opère par l'intermédiaire d'un professionnel : celui-ci reçoit en effet mandat pour organiser la négociation, faciliter la conclusion de l'accord et délivrer ses conseils éclairés aux deux parties, sa responsabilité civile professionnelle étant susceptible d'être engagée. Il semble en outre que l'acquéreur soit mieux protégé lorsqu'il bénéficie des conseils d'un professionnel que lorsqu'il conclut directement avec un autre cocontractant non professionnel, toujours susceptible de dissimuler certains problèmes.

Partant de ce constat et afin de garantir un délai de réflexion à l'acquéreur dans tous les cas, **l'Assemblée nationale**, sur proposition de sa commission de la production et des échanges, a étendu à l'ensemble des transactions portant sur des immeubles anciens l'exigence du délai de rétractation. Ce faisant, elle a abandonné la logique qui sous-tendait le dispositif initial ayant pour objet de limiter les risques d'abus de position dominante susceptibles d'être exercé par un professionnel sur un non professionnel, pour raisonner en termes de nécessité d'aménager dans tous les cas, dès lors que l'acquisition d'un logement constitue souvent l'engagement financier d'une vie, un délai de réflexion à l'acquéreur.

Tout en souscrivant à cette préoccupation, votre commission des Lois tient à souligner les imperfections qui affectent le dispositif soumis à son examen.

Tout d'abord, ce dispositif étend à l'ensemble des acquéreurs, professionnels ou non, le bénéfice du délai de rétractation alors même que les dispositions en vigueur concernant l'acquisition d'un immeuble neuf d'habitation le réserve au seul acquéreur non professionnel.

Par ailleurs, le mécanisme de la rétractation est appliqué à l'ensemble des promesses synallagmatiques ou unilatérales de vente ou d'achat : or, en matière de promesse unilatérale de vente ce mécanisme est sans objet puisque seul le promettant, c'est-à-dire le vendeur, est juridiquement engagé jusqu'à la date fixée pour la levée d'option. Aussi paraît-il plus pertinent de faire directement référence aux promesses synallagmatiques et aux promesses unilatérales d'achat plutôt que d'avoir recours à la formule visant « *tout acte non obligatoirement soumis aux formalités de publicité foncière, en vue de l'acquisition ou de la construction d'un immeuble d'habitation* ».

En outre, mais cette malfaçon affecte déjà les dispositions en vigueur, le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 271-1 contient plusieurs sujet alors que le verbe est conjugué au singulier, ce qui rend la phrase incompréhensible. Il ne paraît par ailleurs pas correct de dire que l'acte « *devient définitif* » à l'expiration du délai de sept jours puisqu'il peut contenir des conditions suspensives, en particulier celle relative à l'obtention du prêt permettant de financer l'acquisition, et il est superflu de préciser *in fine* que le délai de sept jours s'applique chaque fois que la loi n'accorde pas un délai plus long pour exercer la faculté de rétractation car il est un principe selon lequel la loi particulière déroge à la loi générale.

Enfin, mais l'ambiguïté réside déjà dans le texte en vigueur, une lecture *a contrario* du deuxième alinéa semble aboutir à inclure l'acte authentique définitif de vente dans le champ d'application du délai de rétractation lorsque ce dernier n'est pas précédé d'un avant-contrat. Si cette situation, il est vrai, n'est pas très fréquente, il convient tout de même de la

prendre en compte car à ce stade de la transaction les inconvénients résultant d'une rétractation semblent devoir prévaloir s'agissant d'un acte authentique définitif : blocage d'opérations en chaîne, le vendeur cédant très souvent son bien pour acquérir à bref délai un autre logement, difficultés liées aux prêts consentis par les banques ...

Pour toutes ces raisons de fond et de forme, votre commission des Lois vous propose **un amendement** de réécriture de l'article L. 271-1 permettant d'alléger globalement sa rédaction. Par cet amendement, elle prévoit de **réserver le bénéfice du délai de rétractation à l'acquéreur non professionnel**. Elle évite également d'imposer la seule modalité de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception pour la notification de la promesse et, corrélativement, la signification de la rétractation afin de préserver la souplesse du dispositif. La rédaction exclut en outre du champ du dispositif l'avant-contrat établi en la forme authentique, dont la solennité et les garanties qu'il présente par nature semblent suffire à assurer la protection de l'acquéreur. Ce délai de réflexion ne s'appliquerait pas, *a fortiori*, à l'acte authentique constatant définitivement la réalisation de la vente. Enfin, la rédaction proposée prend en compte le fait qu'en matière de promesse unilatérale de vente le mécanisme du délai de rétractation est sans objet puisque jusqu'à la levée de l'option seul le promettant, c'est-à-dire le vendeur, est juridiquement engagé.

• **L'article L. 271-2 du CCH** résultant de l'article 28 a été adopté sans modification par l'Assemblée nationale. Il pose une **interdiction d'exiger ou de recevoir de l'acquéreur tout versement avant l'expiration du délai de rétractation** de sept jours offert à l'acquéreur, sauf dans les cas où des régimes spécifiques organisent ce versement en l'assortissant des garanties qui s'imposent comme, par exemple, en matière de contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire. Le fait d'exiger ou de recevoir un versement en enfreignant cette interdiction est constitutif d'un délit puni de 200.000 F d'amende.

Cette approche paraissait parfaitement cohérente avec le schéma initial qui limitait le champ d'application du mécanisme du délai de rétractation aux seules promesses tendant à l'acquisition d'un logement ancien conclues entre un marchand de bien et un non professionnel.

L'extension de ce champ aux promesses pour lesquelles le vendeur est un particulier, et non un professionnel de l'immobilier, conduit à s'interroger sur les garanties qui devraient désormais être offertes à ce vendeur en contrepartie de l'immobilisation de son bien. Cette question a été fort justement perçue par la commission de la production et des échanges de l'Assemblée nationale qui a proposé un amendement tendant à déroger au principe d'interdiction lorsque le versement est « *effectué entre les mains d'un*

tiers séquestre, mandaté à cet effet et disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés ». Le rapporteur, M. Patrick Rimbart a fait valoir qu'il s'agissait « *d'instaurer un dépôt de garantie en contrepartie de la possibilité de rétractation pour éviter que l'acheteur ne puisse obliger le vendeur de façon abusive et que ne se crée ainsi un marché spéculatif* ». En dépit de cette argumentation pertinente, l'Assemblée nationale a rejeté cette proposition, le Gouvernement ayant objecté qu'il n'était « *pas souhaitable d'instituer un tel dépôt sans régler le délai de reversement* » et qu'il fallait « *éviter que des sommes importantes, généralement égales à 10 % du prix de vente, ne soient bloquées pendant plusieurs mois* ».

Avec le souci d'instaurer un équilibre dans les garanties offertes à l'acquéreur et au vendeur et d'éviter les dysfonctionnements qui ne manqueraient pas de résulter d'une multiplication des offres d'acquisitions qui ne seraient pas sérieuses, par un acquéreur qui bloquerait ainsi plusieurs biens simultanément, votre commission des Lois vous propose, par **un amendement**, un dispositif permettant, dans certains cas, d'effectuer un versement assorti des garanties nécessaires pour que les sommes versées puissent être remboursées dans des conditions satisfaisantes en cas de désistement de l'acquéreur dans le délai qui lui est imparti.

Cet amendement retient deux critères distincts qui se combinent entre eux pour tenir compte de la différence de régime juridique qui s'applique à la promesse synallagmatique et à la promesse unilatérale de vente d'une part, et de la présence ou non d'un intermédiaire professionnel disposant d'une garantie financière dans la transaction.

Lorsque la promesse est conclue directement entre le vendeur et l'acquéreur, sans l'entremise d'un professionnel qui a un devoir de conseil et est doté d'une responsabilité civile professionnelle et d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés, le principe d'interdiction de tout versement pendant le délai de sept jours prévaut. En revanche, lorsque la promesse est conclue par l'intermédiaire d'un professionnel, le versement est autorisé dès sa conclusion puisqu'une garantie financière en garantit le remboursement. Bien qu'il puisse paraître quelque peu complexe, ce dispositif a le mérite d'organiser un réel équilibre entre les garanties offertes à l'acquéreur, lequel bénéficiera d'un véritable délai de réflexion pour une acquisition qui représente bien souvent l'investissement d'une vie, et celles offertes au vendeur dont le bien se trouve immobilisé pendant ce délai.

• L'Assemblée nationale a ajouté au paragraphe I de cet article deux nouvelles dispositions insérées dans le CCH, **les articles L. 271-3 et L. 271-4 tendant respectivement à renforcer l'information de l'acquéreur d'un terrain à bâtir et celle de l'acquéreur d'un lot de copropriété dans un immeuble construit depuis plus de quinze ans.**

L'article L. 271-3, issu d'un amendement présenté par la commission de la production et des échanges, a été adopté contre l'avis du Gouvernement. Il prévoit que sera frappé de nullité toute promesse synallagmatique ou unilatérale ou tout contrat de vente d'un **terrain à bâtir** n'incluant pas « *les éléments d'information permettant à l'acheteur de connaître précisément les limites, les dimensions et la surface de ce terrain* ». Cette disposition s'inspire d'une proposition de loi déposée à l'Assemblée nationale à l'automne 1996¹ qui tentait elle-même d'étendre aux ventes de terrains à bâtir les mécanismes instaurés par la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété, dite « loi Carrez ».

Si l'objectif tendant à garantir à l'acquéreur la connaissance de la contenance et des limites exactes du terrain qu'il se propose d'acquérir pour y édifier une construction ne peut être qu'approuvé, le dispositif proposé semble soulever davantage de difficultés et d'interrogations qu'il n'en résout. En premier lieu, la notion de « terrain à bâtir » n'est pas juridiquement définie : s'agit-il d'un terrain « constructible » parce que situé dans une zone du plan d'occupation des sols lui conférant cette caractéristique ? S'agit-il d'un terrain que l'acquéreur déclare destiner à la construction d'un bâtiment ? Pourrait-il s'agir d'un terrain qui, insusceptible par lui-même de recevoir une construction, serait nécessaire pour permettre l'édification d'un immeuble sur un terrain contigu ? L'acquéreur devrait-il avoir déjà formalisé son projet de construction (en pareil cas, il paraît plus efficace d'insérer dans la promesse une condition suspensive relative à l'obtention du permis de construire, ce qui correspond à une pratique courante) ? Par ailleurs, la définition de la délimitation et de la superficie du terrain nécessite d'opérer un bornage effectué par un géomètre-expert : outre le surcoût résultant d'une telle obligation, le caractère contradictoire de la procédure d'établissement du procès-verbal de bornage risque de bloquer de nombreuses transactions (mécontentement entre voisins, voisins en indivision successorale ...).

Pour toutes ces raisons, votre commission des Lois vous soumet **un amendement de suppression** de cette disposition dont elle a néanmoins pris en compte les objectifs dans un article additionnel après l'article 9 modifiant le code de l'urbanisme.

L'article L. 271-4 a été introduit par l'Assemblée nationale à l'initiative concordante de MM. Germain Gengenwin et Jean-Louis Dumont avec l'avis favorable du Gouvernement pour imposer aux personnes réalisant la **mise en copropriété d'immeubles construits depuis plus de quinze ans** de faire procéder à un **diagnostic technique** du bâtiment concerné et de ses

¹ Proposition de loi n° 3018 relative à la protection des acquéreurs de terrains à bâtir, déposée par M. André Santini et plusieurs de ses collègues et enregistrée à la Présidence de l'Assemblée nationale le 10 octobre 1996.

équipements, ce diagnostic devant être porté, à la diligence du notaire, à la connaissance de l'acquéreur.

Créant une nouvelle obligation d'information au bénéfice de l'acquéreur d'un lot de copropriété, il semble nécessaire de faire écho à cette disposition dans le dernier volet de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis consacré aux dispositions diverses. En outre, s'il s'agit d'améliorer l'information des acquéreurs de lots sur l'état général de l'immeuble, le diagnostic technique requis ne doit cependant pas consister en une expertise détaillée dont le coût serait prohibitif et aboutirait en pratique à empêcher la mise en copropriété. Ce diagnostic doit simplement permettre de déceler l'existence de défauts ou de malfaçons d'une réelle gravité afin d'alerter l'acquéreur. Par ailleurs, ce type de disposition trouverait mieux sa place au sein de la sous-section 2 créée par l'article 29 du projet de loi dans le CCH consacrée aux règles générales de division. Afin d'intégrer ces observations et d'effectuer ce transfert, votre commission vous soumet **un amendement** de suppression du dernier alinéa du paragraphe I de l'article 28 et elle vous proposera à l'article 29 d'inscrire dans un article L. 111-6-2 nouveau du CCH l'obligation de procéder à un diagnostic technique de l'immeuble construit depuis plus de quinze ans lors de sa mise en copropriété et d'insérer un article additionnel après l'article 30 bis pour prévoir dans la loi de 1965 précitée l'information de l'acquéreur d'un lot.

Paragraphe II :

Abrogation de l'article 20 de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles

Le paragraphe II propose d'abroger l'article 20 de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles, codifié à l'article L. 271-1 du CCH par l'article 7-II de la loi du 19 décembre 1990 précitée, laquelle n'avait pas procédé à l'abrogation du texte source lors de sa codification.

Sur ce paragraphe, l'Assemblée nationale a, sur proposition de sa commission de la production et des échanges, supprimé une mention inutile.

Paragraphe III :

**Nullité de plein droit de tout engagement unilatéral en vue
d'acquérir un bien ou un droit immobilier assorti
d'une obligation de versement
(article 1589-1 inséré dans le code civil)**

Le III insère un article 1589-1 dans le code civil pour sanctionner d'une nullité de plein droit tout engagement unilatéral portant sur l'acquisition d'un bien ou d'un droit immobilier assorti d'une obligation de versement d'une somme d'argent.

Cette disposition complète le dispositif prévu par l'article L. 271-2 du CCH mais son champ d'application est différent : sont concernées les promesses unilatérales d'achat et, plus largement, tout engagement unilatéral souscrit en vue de l'acquisition d'un bien immobilier, mais également en vue de l'acquisition d'un droit immobilier. Il s'agit de mettre fin à certaines pratiques tendant à organiser des enchères déguisées entre les candidats acquéreurs et, dans le cas des promesses unilatérales d'achat, d'interdire tout versement dans la mesure où il ne peut, dans ce cas, constituer la contrepartie de l'immobilisation du bien du vendeur puisque ce dernier n'est pas juridiquement engagé.

Tout en souscrivant à cet objectif de nature à empêcher certaines pratiques spéculatives, votre commission des Lois vous soumet **un amendement** de réécriture de cet article dont le libellé, adopté sans modification par l'Assemblée nationale, recèle une incohérence. En effet, tout engagement unilatéral d'achat comporte nécessairement une obligation de paiement, le paiement du prix proposé par le candidat acquéreur.

Paragraphe additionnel :

Entrée en vigueur différée

Votre commission des Lois vous soumet enfin **un amendement** tendant à compléter l'article 28 par un paragraphe IV pour différer au 1^{er} octobre 2000 l'entrée en vigueur des dispositions qui y figurent. Il convient en effet de ménager un délai suffisant pour que les acquéreurs et les vendeurs puissent être informés du nouveau régime applicable aux avant-contrats.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 28 **ainsi modifié**.

Article 28 bis (nouveau)
(articles L. 316-3-1 du code de l'urbanisme)

Promesses unilatérales de vente en matière de lotissements

L'article 28 bis a été introduit par l'Assemblée nationale à l'initiative de M. Yves Dauge, avec l'avis favorable du Gouvernement et du rapporteur. Cette disposition nouvelle, insérée dans le code de l'urbanisme (article L. 316-3-1), tente d'alléger les contraintes pesant sur les lotisseurs en matière de commercialisation des lots et de faciliter l'obtention de garanties bancaires pour le financement de leurs projets. Corrélativement, il propose de sécuriser la situation du bénéficiaire de la promesse de vente en exigeant que la promesse indique « *la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison* », en ménageant un délai de réflexion de sept jours à l'acquéreur, en renvoyant à un décret la fixation d'un plafond pour le montant de l'indemnité d'immobilisation et en prévoyant la consignation des sommes correspondantes et leurs conditions de restitution.

La version initiale de cet amendement proposait de revenir sur une interdiction résultant du premier alinéa de l'article L. 316-3 du code de l'urbanisme, celle de consentir des promesses de vente avant la délivrance de l'autorisation de lotir. A la demande du Gouvernement, l'amendement a été rectifié par son auteur pour que cette interdiction demeure. Il était en effet à craindre que la possibilité offerte de mettre en œuvre une pré-commercialisation aussi précoce ne conduise à faire peser des pressions très fortes sur les communes en vue de l'obtention des autorisations de lotir.

Si la justification économique qui sous-tend le dispositif proposé mérite d'être prise en considération, le régime applicable en matière de lotissements étant particulièrement sévère malgré les assouplissements introduits par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction, dite « loi Bosson », sa rédaction paraît mal ajustée : l'obligation de porter certaines mentions caractérisant le lot dans la promesse n'est pas sanctionnée ; l'affirmation selon laquelle la promesse « *ne devient définitive qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'acquéreur a la faculté de se rétracter* » est dépourvue de portée juridique puisqu'en matière de promesse unilatérale de vente seul le promettant est engagé jusqu'à ce que l'option soit levée ; le versement de l'indemnité d'immobilisation semble pouvoir intervenir dès l'acceptation de la promesse sans que soit prévue l'automatisme du remboursement en cas de renonciation au bénéfice de la promesse dans le délai de réflexion imparti ; les modalités de computation du délai de trois mois pour la restitution des fonds versés ne sont pas précisées ...

Ces approximations qui compromettent la validité du dispositif proposé ainsi que le constat des incohérences affectant le régime juridique

applicable en matière de lotissements, de nombreuses dispositions figurant dans la partie réglementaire du code de l'urbanisme relevant du domaine de la loi, conduisent votre commission des Lois à considérer qu'une **réflexion approfondie** devrait être menée sur ce sujet d'importance afin d'instaurer des mécanismes susceptibles de répondre aux impératifs économiques sans méconnaître la sécurité du consommateur. Pareille entreprise ne semble pas pouvoir être menée à bien à l'occasion d'un texte examiné dans l'urgence. Aussi vous propose-t-elle **un amendement de suppression de l'article 28 bis**.

Article 29

(article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation)

Interdiction d'opérer certaines divisions pour créer des logements

Cet article crée au sein de la section II du chapitre 1^{er} du titre 1^{er} du livre 1^{er} du CCH, consacrée aux dispositions générales applicables aux bâtiments d'habitation, deux sous-sections : la première, intitulée « Règles générales de construction », regroupe les articles L. 111-4 à L. 111-6 existants ; la seconde, nouvelle, serait intitulée « Règles générales de division » et comprendrait un article nouveau, l'article L. 111-6-1.

Il procède tout d'abord, dans son premier alinéa du paragraphe I, à la **codification de l'article 1^{er} de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953** modifiant la loi du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel qui **interdit toute division par appartement d'immeubles frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril ou déclarés insalubres, ou qui comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi du 1^{er} septembre 1948**, c'est-à-dire les logements qui, aux termes du I de l'annexe I (Conditions de classement des locaux) du décret n° 48-1881 du 10 décembre 1948 déterminant les prix de base au mètre carré des locaux d'habitation ou à usage professionnel, « *ne présentent pas ou ne présentent plus les conditions élémentaires d'habitabilité* » sachant qu' « *il en est ainsi notamment de certaines constructions édifiées avec des matériaux dont la qualité ou la mise en œuvre est exceptionnellement défectueuse ainsi que des immeubles démunis de tout équipement (aucun WC, ni particulier au local, ni même commun à l'immeuble)* ».

En conséquence de cette codification, le paragraphe II prévoit l'abrogation de l'article 1^{er} de la loi du 4 avril 1953 précitée.

Les deux alinéas suivants de l'article 29 **étendent le champ de l'interdiction de procéder à toute division :**

- « *en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une surface et d'un volume habitables inférieurs à 14 m² et à 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable ou d'une installation d'évacuation des eaux usées* » ;

- « *par appartement d'immeubles de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées* ».

Les deux derniers alinéas érigent en délit puni de deux ans d'emprisonnement et de 500.000 francs d'amende le fait de mettre en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux d'habitation procédant de divisions opérées en méconnaissance des interdictions susvisées. En outre, les personnes morales peuvent être déclarées responsables dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal (taux de l'amende égal au quintuple de celui prévu pour les personnes physiques en vertu de l'article 131-38 du code pénal, soit en l'espèce 2,5 millions) et encourent les peines complémentaires suivantes : interdiction à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus d'exercer directement ou indirectement une ou plusieurs activités professionnelles ou sociales ; fermeture définitive ou pour une durée de cinq ans au plus des établissements ou de l'un ou de plusieurs des établissements de l'entreprise ayant servi à commettre les faits incriminés ; affichage de la décision prononcée ou diffusion de celle-ci soit par la presse écrite, soit par tout moyen de communication audiovisuelle (2°, 4° et 9° de l'article 131-39 du code pénal).

L'Assemblée nationale a adopté, sur proposition du rapporteur et de Mme Janine Jambu et avec l'avis favorable du Gouvernement, un amendement modifiant le libellé du troisième alinéa du texte proposé pour l'article L. 111-6-1 du CCH pour substituer aux seuils de superficie et de volume la référence aux conditions de décence résultant de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 telles que définies par l'article 85 A du présent projet de loi et pour ajouter les références aux notions d' « *accès adéquat à la fourniture de courant électrique* », de « *système de chauffage adapté* » ou de « *diagnostics amiante ou plomb* ».

Cette accumulation de critères conduit à des redondances et paraît mal coordonnée avec la définition de la décence qui résultera des modifications introduites à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et du décret d'application. Paradoxalement, l'énumération retenue semble indiquer que l'existence d'une installation d'alimentation en

eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées et d'un accès à la fourniture de courant électrique ne seraient pas des éléments de la définition de la décence d'un logement ! Par ailleurs, la notion de « chauffage adapté » paraît éminemment subjective. Enfin, l'exigence d'effectuer des diagnostics sur la présence d'amiante ou de plomb n'est pas précisément définie : jusqu'à quel degré d'investigation faudra-t-il recourir ? Notons que la réglementation en vigueur prévoit déjà l'obligation pour le propriétaire de rechercher la présence d'amiante (décret n° 96-97 du 7 février 1996). En ce qui concerne le plomb, c'est le risque d'exposition au saturnisme qui doit être visé. En tout état de cause, ces risques seront pris en compte dans la définition du logement décent proposée par l'article 85 A, un tel logement ne devant pas laisser apparaître de « *risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé* ». De lourdes sanctions pénales étant applicables en cas de non respect des interdictions de division, la définition de ces interdictions qui fondent l'incrimination doit être précise pour se conformer au principe de la légalité des délits et des peines.

Pour toutes ces raisons, votre commission des Lois vous soumet **un amendement** tendant à revenir au texte du projet de loi initial, en ajoutant cependant la référence à l'accès au courant électrique dans la liste des conditions minimales de viabilité exigées lors de la création de logements par division d'un immeuble. Elle vous propose également **un amendement** rédactionnel sur l'avant-dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 111-6-1 du CCH.

Elle vous soumet par ailleurs **un amendement** procédant au transfert, au sein de la sous-section nouvelle consacrée aux règles générales de division (article L. 111-6-2), la disposition qui avait été insérée à l'article 28 du présent projet de loi par l'Assemblée nationale tendant à ce qu'un diagnostic technique soit effectué avant toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans. Cet amendement vient en outre préciser ce que recouvre l'expression « diagnostic technique ».

Votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 29 **ainsi modifié**.

Article 30

(articles 10, 14-1, 14-2, 14-3 et 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

Budget prévisionnel, plan comptable et compte séparé du syndicat

Cet article opère plusieurs ajouts et modifications dans la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis pour prévoir des mécanismes susceptibles de prévenir les difficultés financières

auxquelles sont confrontées certaines copropriétés et pour aménager davantage de transparence dans leur comptabilité.

Aux deux paragraphes qui constituaient l'article 30 dans le projet de loi initial, sont venus s'ajouter deux nouveaux paragraphes en première lecture à l'Assemblée nationale.

- **Le paragraphe I** insère trois nouveaux articles dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Ces dispositions viennent compléter le chapitre premier de cette loi consacré à la définition et à l'organisation de la copropriété.

Les **articles 14-1 et 14-2** nouveaux fixent le **calendrier d'exigibilité des provisions correspondant aux dépenses prévues au budget prévisionnel** qui devront être versées en début de trimestre par les copropriétaires, sauf modalités différentes définies par délibération de l'assemblée générale. Ce dispositif consacre dans la loi le système comptable dit de la gestion à charges à échoir.

A ce jour, l'article 10 de cette loi dispose que « *les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot* » (alinéa 1^{er}) et que ces copropriétaires « *sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots* » (alinéa 2), « *le règlement de copropriété (fixant) la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges* ». L'article 14 précise que le syndicat « *a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes* ».

Il existe donc deux catégories de charges : celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes (charges générales visées à l'alinéa 2, réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts) et celles liées aux services collectifs et éléments d'équipement commun (charges spéciales visées au 1^{er} alinéa, réparties entre les copropriétaires en fonction de l'utilité que les éléments d'équipement et les services collectifs présentent à l'égard de chaque lot).

Aux termes de **l'article 14-1**, le budget prévisionnel ne couvrirait que les « *dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble* », ce qui inclurait certains travaux, ceux qui ne figureraient pas dans la liste définie par le décret auquel il est fait référence à l'article 14-2. Il s'agit d'assurer la disponibilité des fonds nécessaires au règlement des dépenses courantes et répétitives tout au long de l'exercice. Votre commission des Lois vous soumet **un**

amendement de précision sur le début du premier alinéa de l'article 14-1 pour souligner que les dépenses visées sont bien les dépenses « *courantes* ».

L'Assemblée nationale, sur l'initiative concordante de MM. Germain Gengenwin et Jean-Louis Dumont ayant recueilli l'avis favorable de la commission de la production et du Gouvernement, a introduit une précision tendant à ce que le budget prévisionnel soit adopté « *dans les quatre mois maximum à compter de la date d'arrêté des comptes de l'exercice* ». S'il paraît opportun de fixer une date butoir pour l'adoption du budget prévisionnel relatif à l'exercice en cours afin que le nouveau mode de gestion imposé par la loi ne puisse être tenu en échec par une adoption tardive, on peut s'interroger sur la pertinence du mode de computation du délai retenu par l'Assemblée nationale qui fait référence à « *la date d'arrêté des comptes de l'exercice* », notion qui n'est pas définie et pourrait prêter à interprétation. Il paraît plus explicite d'exiger que l'assemblée générale du syndicat soit convoquée, pour adopter le budget prévisionnel, dans le délai de quatre mois suivant la fin de l'exercice comptable précédent. Votre commission des Lois vous soumet **un amendement** à cet effet.

Les deux derniers alinéas de l'article 14-1 fixent le calendrier d'exigibilité des versements : le premier jour de chaque trimestre ou, le premier jour de chaque période, dans le cas où l'assemblée générale a défini un calendrier différent. La lecture combinée de ces deux alinéas semble indiquer que la marge de manoeuvre de l'assemblée générale ne porterait que sur la définition de la périodicité ; or, elle doit également concerner le montant de chaque provision exigible en début de période, lequel peut être amené à varier, notamment en fonction de la saison (exemple : dépenses de chauffage lorsqu'il est collectif). Pour tenir compte de cette exigence de souplesse, et sans remettre en cause le principe de l'exigibilité de la provision au premier jour de chaque période, votre commission des Lois vous soumet **un amendement** de clarification.

L'article 14-2 exclut du budget prévisionnel les **dépenses pour travaux** dont la liste sera établie par décret en Conseil d'Etat, les modalités de leur exigibilité étant définies par délibération de l'assemblée générale.

L'article 14-3 instaure une obligation de tenue des comptes du syndicat en conformité avec un **plan comptable** défini par décret. L'objectif est de permettre aux copropriétaires de comprendre plus aisément les comptes et de mieux maîtriser les charges.

Actuellement le syndic, comme tout mandataire, doit présenter chaque année les comptes de son mandat.

Les documents comptables d'un syndicat sont les suivants :

- l'état des créances et des dettes qui est une photographie au dernier jour de l'exercice. Il doit être communiqué aux copropriétaires avec l'ordre du jour de l'assemblée générale amenée à approuver les comptes du syndicat pour l'exercice écoulé ;

- le compte des recettes et dépenses : il traduit l'activité du syndicat au cours de l'exercice écoulé. A la différence d'un compte de résultat, il ne prend en compte que les charges réellement payées et les recettes réellement encaissées ;

- la situation de trésorerie ;

- l'état de rapprochement de banque, en cas d'utilisation d'un compte bancaire séparé.

L'examen des pièces justificatives des charges de copropriété par le conseil syndical, à tout moment, ou par les copropriétaires, pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à approuver les comptes et la tenue de celle-ci, est prévu par l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965. Il n'a cependant qu'un caractère facultatif. Préalablement à l'examen des comptes, le syndic doit adresser aux copropriétaires les pièces visées à l'article 11-1° du décret du 17 mars 1967 : le compte des recettes et dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de trésorerie ainsi que, s'il existe un compte séparé, le montant du solde de ce compte.

La référence à un **plan comptable** constitue l'innovation essentielle de cet article ; il est prévu qu'il soit fixé par décret. Si la référence à un modèle auquel devra se conformer le syndic pour tenir et présenter les comptes du syndicat constitue certainement un gage de rigueur et de normalisation, ce doit être également le moyen de rendre les documents comptables plus accessibles aux copropriétaires. Tout dépend en réalité du contenu qui sera celui de ce plan comptable. Afin qu'il prenne en compte les spécificités liées à la gestion des copropriétés, laquelle n'est pas comparable à la gestion d'une entreprise, et reste lisible pour les copropriétaires, et afin d'éviter que l'utilisation de ce référentiel n'aboutisse à la nécessité d'avoir recours aux services d'un expert-comptable, ce qui induirait des frais supplémentaires non négligeables pour les copropriétaires, il convient de souligner le caractère **simplifié** de la nomenclature résultant de ce plan comptable. Afin que cet impératif soit affiché dans la loi, votre commission des Lois vous soumet **un amendement** y pourvoyant.

Le second alinéa de l'article 14-3 propose de transformer le compte des recettes et dépenses, qui ne prend actuellement en compte que les charges réellement payées et les recettes réellement encaissées, en véritable compte de résultat ou compte d'exploitation générale retraçant les charges d'un exercice,

qu'elles aient été réglées ou non, et les appels de fonds, qu'ils aient été encaissés ou non. Il prévoit la tenue de ce document « au fil de l'eau », c'est-à-dire au fur et à mesure de l'intervention de l'exigibilité des charges et produits, non de leur règlement. Il s'agit de faire de la comptabilité des copropriétés, qui correspond aujourd'hui à une simple comptabilité de trésorerie, une véritable **comptabilité d'engagement**.

L'Assemblée nationale a introduit sur cet alinéa une précision : concernant la date d'enregistrement des charges et produits : elle a supprimé la référence à leur « engagement juridique » pour distinguer selon qu'un devis aura ou non été fourni. Elle a prévu l'enregistrement « *dès acceptation du devis ou, en cas d'absence de devis préalable, dès réception de la facture* ». Or, il paraît préférable de revenir à une notion générique d'engagement car une démarche énumérative expose au risque d'oublier des hypothèses. Ainsi la formule retenue par l'Assemblée nationale n'inclut-elle pas le cas où une charge résulte directement de la passation d'un marché. En outre, l'expression « *dès acceptation du devis* » n'indique pas s'il s'agit de l'acceptation résultant de l'adoption du devis par une délibération de l'assemblée générale ou de la signature du devis par le syndic mandaté par le syndicat. De même, ce n'est pas la réception de la facture qui vaut engagement de la dépense mais la passation de la commande au fournisseur. Votre commission vous soumet sur ce point **un amendement** de clarification.

- **Le paragraphe II** de l'article 30 du projet de loi propose enfin une **nouvelle rédaction du quatrième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965** qui prévoit que le syndic soumet au vote de l'assemblée générale non seulement le budget prévisionnel qu'il a établi mais également les comptes du syndicat et leurs annexes.

Notons que **l'Assemblée nationale** a procédé sur cet alinéa à une correction formelle bienvenue sur le décompte des alinéas.

- L'Assemblée nationale a par ailleurs introduit un **paragraphe III** pour exiger que chaque règlement de copropriété publié après promulgation de la loi soit assorti d'une annexe précisant le mode de calcul des « quotes-parts de parties communes » et les « quotes-parts de charges ». A cet effet, est proposé une nouvelle rédaction du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 aux termes duquel « *Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges* ».

Cette disposition, en exigeant que soit explicitées dans le règlement de copropriété les modalités selon lesquelles sont réparties et évaluées les quotes-parts de parties communes et, corrélativement, les charges, tend à renforcer la transparence. Votre commission des Lois ne peut que souscrire à un tel objectif. Elle vous proposera cependant de transférer cette disposition,

dont elle précisera la rédaction, dans un article distinct car il ne s'agit plus du régime applicable à l'adoption et à la mise en œuvre du budget prévisionnel. Aussi vous soumet-elle **un amendement** tendant à remplacer le dispositif adopté par l'Assemblée nationale par une mention prévoyant de différer l'entrée en vigueur des dispositions relatives au budget prévisionnel et au plan comptable. La définition des dépenses exclues du budget prévisionnel ainsi que celle du plan comptable pour les copropriétés doivent en effet faire l'objet de décrets d'application ; en outre, il convient de laisser aux syndicats le temps nécessaire à l'adaptation des outils informatiques comptables qu'ils utilisent.

- L'Assemblée nationale a enfin introduit un paragraphe IV tendant à modifier l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965. L'amendement présenté par M. Jean-Michel Marchand, sous-amendé par la commission et ayant reçu un avis favorable du Gouvernement, propose que, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires), le syndic soit tenu d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, toute défaillance en la matière étant sanctionnée par la nullité de plein droit de son mandat. La rédaction réserve cependant la validité des actes passés avec les tiers de bonne foi.

Jusqu'à présent, à peine de nullité de plein droit de son mandat, le syndic était tenu de soumettre au vote de l'assemblée générale, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé. L'ouverture d'un compte séparé serait désormais une obligation légale à laquelle l'assemblée générale du syndicat pourrait déroger en statuant à la majorité qualifiée de l'article 25.

Comme pour le paragraphe précédent, votre commission vous proposera de transférer ces dispositions dans un article distinct. En conséquence, elle vous soumet à **un amendement** de suppression du paragraphe IV de l'article 30.

Elle vous propose d'adopter l'article 30 **ainsi modifié**.

Article additionnel après l'article 30
(article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

**Mode de calcul des quotes-parts de parties communes
et de la répartition des charges**

Votre commission des Lois vous propose, par **un amendement tendant à insérer un article additionnel** après l'article 30, de faire figurer sous un article distinct les dispositions insérées par l'Assemblée nationale sous un paragraphe III à l'article 30.

Il s'agit de prévoir que tous les règlements de copropriété publiés à compter du 1^{er} janvier 2001 devront porter mention des éléments pris en considération et de la méthode de calcul retenue pour déterminer les quotes-parts de parties communes attachées à chaque lot et la répartition des charges correspondantes. Cette exigence ne s'appliquerait pas aux règlements de copropriété existants car cela impliquerait une révision systématique de ces règlements, opération lourde et coûteuse.

Votre commission des Lois a préféré afficher une date d'entrée en vigueur plutôt que de faire référence à la date de promulgation de la présente loi afin d'assurer une meilleure lisibilité du dispositif.

Article additionnel après l'article 30
(article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)
Obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal

Votre commission des Lois vous propose, par **un amendement tendant à insérer un article additionnel** après l'article 30, d'inscrire dans un article distinct les dispositions insérées par l'Assemblée nationale sous un paragraphe IV à l'article 30.

Le dispositif crée une obligation légale d'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé au nom de chaque syndicat, sauf décision contraire prise par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité qualifiée de l'article 25, c'est-à-dire à la majorité des voix des copropriétaires composant le syndicat. La méconnaissance par le syndic de cette obligation est sanctionnée par la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration d'un délai de trois mois suivant sa désignation.

Aux termes du dispositif actuellement en vigueur, il existe seulement une obligation pour le syndic, lors de sa désignation et au moins tous les trois ans, de soumettre au vote de l'assemblée générale la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé, le syndic disposant d'un délai de six mois pour exécuter la délibération, faute de quoi son mandat cesse de plein droit. La majorité requise est également celle de l'article 25, relativement difficile à obtenir en particulier dans les copropriétés nombreuses, si bien que l'ouverture d'un compte séparé n'est pas très fréquemment mise en œuvre.

Souscrivant à l'objectif d'amélioration de la transparence de gestion des comptes de chaque syndicat, votre commission vous propose une rédaction ménageant une période transitoire pour les mandats de syndics en cours. En effet, l'omission d'une telle précaution provoquerait automatiquement la caducité de ces mandats lors de la promulgation de la loi, ce qu'il convient d'éviter.

Article 30 bis (nouveau)

(article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

Obligation de tenue d'un carnet d'entretien de l'immeuble

Cet article, introduit par l'Assemblée nationale à l'initiative de MM. Patrick Rimbart, Jean-Michel Marchand et Daniel Markovitch, impose la tenue par le syndic d'un carnet d'entretien de l'immeuble. Il est prévu que l'ensemble des copropriétés devront se conformer à cette obligation dans un délai de quatre ans à compter de la promulgation de la loi. Un ou plusieurs modèles de ce document seront définis par décret. Selon le rapport de l'Assemblée nationale, il s'agit de « *permettre à la fois un meilleur suivi et une plus grande transparence dans la gestion* ». En application des troisième et quatrième alinéas de l'article 21 de la loi de 1965, le conseil syndical pourra accéder, à sa demande, au carnet d'entretien ou en recevoir communication.

Le délai de quatre ans laissé aux copropriétés pour se conformer à cette obligation nouvelle paraît raisonnable, sous réserve cependant que le décret devant définir les modèles soit publié suffisamment tôt.

S'il s'agit là d'une idée intéressante, le dispositif paraît incomplet : l'exigence de la tenue d'un carnet d'entretien doit être permanente et concerner toutes les copropriétés présentes et à venir. Or, la rédaction de la disposition introduite par l'Assemblée nationale pourrait laisser croire que cette obligation ne pèsera que sur les copropriétés existant à la date de promulgation de la loi. En outre, il convient d'intégrer cette disposition dans la loi de 1965 : votre commission des Lois, par **un amendement** de réécriture, vous propose de l'inscrire à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 qui énumère les obligations du syndic.

Elle vous propose d'adopter l'article 30 bis **ainsi modifié**.

Article additionnel après l'article 30 bis

(article additionnel avant l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

Consultation du carnet d'entretien par l'acquéreur d'un lot

Votre commission des Lois vous propose, par **un amendement**, d'insérer un **article additionnel** après l'article 30 bis pour inscrire dans la loi du 10 juillet 1965, dans son dernier volet regroupant les dispositions diverses, la possibilité pour tout candidat à l'acquisition d'un lot bénéficiant d'une promesse de consulter le carnet d'entretien de l'immeuble consignant un historique des travaux effectués. Ce document étant destiné à devenir volumineux au fil du temps, seule sa consultation est prévue ; il convient en effet d'éviter les coûts liés à la duplication d'un tel document. Cela permettrait d'alerter le candidat acquéreur sur les éventuels engagements financiers

auxquels il pourrait être conduit à faire face à brève échéance du fait, par exemple, de l'ancienneté du dernier ravalement ou de la dernière réfection de la toiture, et lui éviter des difficultés financières ultérieures susceptibles de rejaillir sur la copropriété.

La faculté ainsi ouverte à l'acquéreur lui sera particulièrement utile dans le délai de rétractation ou de réflexion de sept jours prévu à l'article 28 du projet de loi car il pourra alors renoncer à son acquisition en toute connaissance de cause. Par coordination avec le différé d'entrée en vigueur prévu à cet article, votre commission des Lois vous propose de reporter également l'entrée en vigueur de cette mesure au 1^{er} octobre 2000.

Article additionnel après l'article 30 bis

(article additionnel après l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

**Communication à l'acquéreur d'un lot du diagnostic technique
établi préalablement à la mise en copropriété**

Votre commission des Lois vous soumet **un amendement** tendant à insérer un **article additionnel** après l'article 30 bis reprenant en substance une disposition introduite par l'Assemblée nationale à l'article 28 du projet de loi.

Cet amendement propose d'insérer dans la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis la mention de l'obligation de porter le diagnostic technique préalable à toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans, prévu à l'article L. 111-6-2 du CCH, à la connaissance de l'acquéreur d'un lot. Il prévoit cependant de n'imposer cette mesure d'information que lors de la première vente du lot et pour les nouvelles mutations susceptibles d'intervenir dans un délai de trois ans. Il s'agit par ce biais d'éviter que, d'une part, cette obligation ne se perpétue indéfiniment dans le temps et, d'autre part, que certaines personnes ne procèdent à une première vente à un acquéreur « complice » afin d'échapper ensuite à l'obligation légale.

Article 31

(articles 10-1, 19-2, 20, 25, 28, 29, 29-1, 29-4 et 29-5
de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

Copropriétés en difficulté

Comprenant initialement des dispositions aménageant une procédure de recouvrement accéléré des impayés, cet article s'est enrichi de plusieurs ajouts lors de son examen en première lecture à l'Assemblée nationale (paragraphe 1° A, 1° bis, 1° ter, 1° quater, 8° et 9°).

Paragraphe 1° A :

Clause d'aggravation des charges (article 10-1 nouveau)

Ce paragraphe additionnel a été introduit par l'Assemblée nationale à l'initiative de M. Jean-Louis Dumont afin de permettre au syndic d'imputer directement aux copropriétaires qui auraient de leur fait ou du fait de leur locataire aggravé le montant des charges communes les frais correspondants de même que les frais de recouvrement y afférents.

Pareille dispositif constituerait une dérogation majeure au principe de droit commun en vertu duquel toute personne subissant un dommage, en l'occurrence le syndicat des copropriétaires, peut en demander réparation au juge et pourrait se révéler dangereux dans la mesure où, en l'absence de tarification des prestations du syndic, celui-ci serait admis à apprécier librement, sans contrôle du juge, le montant du préjudice et celui des frais liés aux procédures de recouvrement qu'il serait conduit à mettre en œuvre.

Rappelons qu'aux termes de l'article 32 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution : « *Les frais d'exécution forcée sont à la charge du débiteur, sauf s'il est manifeste qu'ils n'étaient pas nécessaires au moment où ils sont exposés. Les contestations sont tranchées par le juge de l'exécution. Sauf s'ils concernent un acte dont l'accomplissement est prescrit par la loi, les frais de recouvrement entrepris sans titre exécutoire restent à la charge du créancier. Toute stipulation contraire est réputée non écrite. Cependant, le créancier qui justifie du caractère nécessaire des démarches entreprises pour recouvrer sa créance peut demander au juge de l'exécution de laisser tout ou partie des frais ainsi exposés à la charge du débiteur de mauvaise foi.* » Ainsi les frais de recouvrement ne peuvent-ils être mis à la charge du débiteur que lorsque le créancier dispose d'un titre exécutoire, la faute ou la négligence du copropriétaire, engageant sa responsabilité, ayant été judiciairement établie. Le syndicat des copropriétaires ou le syndic mandaté pour le représenter ne peut, en l'absence d'une décision de justice, exiger du copropriétaire défaillant ou ayant causé un dommage le paiement des frais de recouvrement, des frais de relance ou du montant de la réparation.

C'est pourquoi votre commission vous propose, par **un amendement**, de supprimer le paragraphe 1° A.

Paragraphe 1° :

Procédure accélérée de recouvrement des impayés (article 19-1)

Le paragraphe 1° de cet article introduit un article 19-1 dans la loi du 10 juillet 1965 pour définir une procédure accélérée de recouvrement des impayés de charges tendant à éviter la multiplication des relances liées au recouvrement des charges et des frais afférents.

Rappelons qu'à ce jour, le syndicat des copropriétaires, bien que bénéficiant d'un certain nombre de garanties, se voit contraint de saisir le juge, selon les procédures de droit commun (saisies, assignation directe ...), pour obtenir le paiement des sommes dues par le copropriétaire défaillant. Le recouvrement des charges relève de la compétence exclusive du syndic quant à la preuve de la dette et aux moyens à mettre en œuvre.

Les garanties dont dispose le syndicat sont les suivantes :

- un droit d'opposition prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 lui permettant de récupérer, lors de la mutation d'un lot à titre onéreux, les provisions et charges exigibles mais non encore acquittées par le copropriétaire vendeur ;

- une hypothèque légale garantissant les créances de toute nature dès lors qu'une mise en demeure préalable de payer la dette exigible est restée infructueuse : le non paiement des sommes garanties permettra au syndic de diligenter la procédure de saisie immobilière.

- en outre, l'efficacité du recouvrement des charges a été améliorée par l'instauration d'un privilège spécial immobilier (article 2103 du code civil issu de l'article 34 de la loi du 21 juillet 1994) assorti d'une procédure spécifique pour sa mise en œuvre en cas de mutation à titre onéreux du lot concerné.

• Le **premier alinéa de l'article 19-2** prévoit que lorsqu'un copropriétaire ne s'est pas acquitté des sommes dues au titre d'une provision correspondant au quart du budget prévisionnel voté (article 14-1 inséré dans la loi du 10 juillet 1965 par l'article 30 du projet de loi) à la date de leur exigibilité, les provisions correspondant aux échéances trimestrielles suivantes deviennent exigibles immédiatement après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de quinze jours. Ainsi, à défaut d'obtempérer, le copropriétaire défaillant devient redevable immédiatement, par anticipation, de l'ensemble des sommes constituant sa quote-part de provisions pour l'intégralité de l'exercice.

L'Assemblée nationale, sur proposition de sa commission de la production et avec l'avis favorable du Gouvernement, a porté de quinze jours à trente jours le délai à l'expiration duquel la mise en demeure restée infructueuse rend exigible l'ensemble des provisions restant dues au titre de l'exercice en cours. Il semble que cet assouplissement soit bienvenu car le délai de quinze jours paraissait un peu bref et risquait de conduire à une multiplication des relances auprès de copropriétaires momentanément absents.

Cependant, la rédaction retenue par l'Assemblée nationale n'indique pas à compter de quelle date précisément le délai expire. Votre commission des Lois vous soumet **un amendement** tendant à préciser le mode de computation de ce délai.

- Le **deuxième alinéa de l'article 19-2** prévoit que le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, pourra, après avoir constaté le vote du budget prévisionnel et la déchéance du terme, condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions devenues exigibles, l'ordonnance ainsi rendue étant assortie de l'exécution provisoire de plein droit. Cette ordonnance constitue un véritable jugement qui acquiert, à défaut d'exercice des voies de recours, l'autorité de la chose jugée. Le caractère exécutoire de droit n'étant pas attaché aux ordonnances rendues *« comme en matière de référé »*, qui disposent au fond (Civ, 3^e, 4 janvier 1973 ; Civ, 2^e, 29 juin 1976), il était nécessaire de préciser que *« l'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit »*. Le dispositif instaure donc un nouveau cas d'exécution provisoire de plein droit, entrant dans la catégorie des exceptions prévue à l'article 514 du code de procédure civile dont le premier alinéa dispose que *« l'exécution provisoire ne peut pas être poursuivie sans avoir été ordonnée si ce n'est pour les décisions qui en bénéficient de plein droit »*.

Cet alinéa ouvre une faculté au juge : celui-ci *« peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions »*. Le constat de la déchéance du terme, qui rend les provisions exigibles, n'entraîne donc pas automatiquement le versement des sommes correspondantes par le copropriétaire défaillant. Le juge pourra en outre accorder des délais de paiement en application de l'article 1244-1 du code civil dont le premier alinéa dispose que *« compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, le juge peut, dans la limite de deux années, reporter ou échelonner le paiement des sommes dues »*.

- Le **dernier alinéa de l'article 19-2** prévoit le cas où les dettes de charges pèsent sur un copropriétaire bailleur : le syndic pourra alors obtenir du juge un titre exécutoire tendant à la saisie des loyers dus par le locataire du copropriétaire bailleur défaillant. Ce système ne remet pas en cause le caractère de créance à exécution successive que constitue le loyer : la saisie

directe de celui-ci entre les mains du syndic se poursuivra jusqu'à extinction de la créance du syndicat. Le principe de saisie des loyers constitue une application du principe posé par l'article 13 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution selon lequel « *les saisies peuvent porter sur tous les biens appartenant au débiteur alors même qu'ils seraient détenus par des tiers (...) peuvent également porter sur les créances conditionnelles, à terme ou à exécution successive* ».

Il s'agit là d'un mécanisme particulièrement efficace pour lutter contre la défaillance du copropriétaire bailleur. On observera cependant qu'il ne prend pas en compte le cas où ce dernier est mis en difficulté financière par le non paiement des loyers.

Paragraphe 1° bis :

**Délai de transmission de l'avis de mutation
par le notaire au syndic (article 20)**

Ce nouveau paragraphe, introduit par l'Assemblée nationale à l'initiative de MM. Patrick Rimbart, Jean-Michel Marchand et plusieurs de leurs collègues avec l'avis favorable du Gouvernement, vient compléter le premier alinéa de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 pour fixer à « *quinze jours à compter de la date du transfert de propriété* » le délai imparti au notaire pour adresser au syndic de l'immeuble l'avis de mutation d'un lot.

Aucun délai n'est à ce jour prescrit par l'article 20 car il incombe au notaire, et sa responsabilité professionnelle pourrait être engagée s'il n'y pourvoyait pas, d'adresser immédiatement l'avis de mutation au syndic. Prévoir un délai de quinze jours serait une incitation à tarder à effectuer cette formalité ce qui est contraire à l'objectif poursuivi. Par ailleurs, la référence à « *la date du transfert de propriété* » n'est pas pertinente car l'effectivité de ce transfert est parfois différée à la date d'entrée en possession.

Pour toutes ces raisons, votre commission des Lois vous soumet **un amendement** de suppression du paragraphe 1° bis.

Paragraphe 1° ter :

**Majorité requise pour fixer les modalités d'exécution des travaux
prescrits par un arrêté d'insalubrité ou de péril (article 25)**

L'Assemblée nationale a introduit ce nouveau paragraphe à l'initiative conjointe du rapporteur, de MM. Alain Cacheux et Daniel Marcovitch et de Mme Janine Jambu avec un avis de sagesse du Gouvernement.

L'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 énumère toutes les décisions qui doivent être prises par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Il s'agit de décisions dont l'importance requiert un minimum de consensus. Parmi ces décisions figurent au sixième alinéa (e) « *les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires* ». Par l'amendement susvisé, l'Assemblée nationale a souhaité que soient exceptés les travaux prescrits par un arrêté d'insalubrité ou un arrêté de péril afin que les décisions correspondantes soient désormais prises à la majorité simple de l'article 24 (majorité des voix des copropriétaires présents et représentés).

D'un point de vue formel, la méthode retenue paraît contestable car elle ouvre une liste d'exceptions qui, susceptible d'être ultérieurement complétée, pourrait nuire à la lisibilité de la loi. En outre, on doit rappeler qu'aux termes du troisième alinéa de l'article 18 le syndic est chargé « *d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci* » et que l'article 37 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 l'autorise, en vue du démarrage du chantier, à demander sans délibération de l'assemblée générale mais après avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne pourra excéder le tiers du montant du devis estimatif. Lesdits travaux doivent permettre de préserver la sécurité des personnes ainsi que la salubrité et la solidité de l'immeuble. La jurisprudence fournit de multiples illustrations : réparation d'un collecteur d'égouts (CA Paris, 1^{er} juin 1981), remplacement d'une chaudière (TGI Paris, 12 octobre 1974), réfection de souches de cheminée menaçant ruine (TGI Paris, 7 janvier 1976), remplacement de l'installation électrique vétuste et défectueuse (CA Toulouse, 20 décembre 1987), réfection de l'étanchéité de l'immeuble (CA Paris, 14 juin 1983), travaux palliant une insuffisance du système de chauffage compromettant l'habitabilité des lieux (CA Paris, 30 avril 1981). Le syndic qui ne serait pas suffisamment diligent et ne prendrait pas les mesures nécessaires engagerait sa responsabilité. La Cour de cassation a d'ailleurs reconnu que le syndic avait le droit et même le devoir d'exécuter, nonobstant une décision contraire de l'assemblée générale, les travaux indispensables à la conservation de l'immeuble (Cass., 3^e civ., 29 octobre 1969).

Lorsque le syndic prend une telle initiative, il doit en informer les copropriétaires et convoquer immédiatement une assemblée générale. Celle-ci prend acte de l'urgence et ratifie les décisions du syndic à la majorité de l'article 24 (majorité des voix des copropriétaires présents et représentés) ; si elle conteste l'initiative du syndic, le syndicat reste engagé à l'égard des entreprises et le syndicat pourra se retourner ultérieurement contre le syndic.

Du fait de l'existence de ces dispositions qui permettent déjà de pourvoir aux situations d'urgence, votre commission estime que l'ensemble des travaux rendus obligatoires en application de dispositions législatives ou réglementaires doivent continuer à être soumis, pour les décisions relatives à leurs modalités de réalisation et d'exécution, à une même règle de majorité.

Afin, cependant, de prendre en considération la préoccupation exprimée par l'Assemblée nationale tendant à assouplir les règles de majorité applicables, votre commission vous soumet **un amendement** qui, en outre, permet de mettre un terme à un débat qui s'est engagé de longue date sur la portée du dernier alinéa de l'article 25 aux termes duquel « *à défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent article, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues à l'article 24* ». L'amendement proposé permettrait de moduler les conditions de majorité applicables en fonction de l'importance ou de l'urgence de la décision à prendre : certaines d'entre elles en effet paraissent devoir recueillir un consensus plus large et seule une situation de blocage doit ouvrir une possibilité de recourir, lors d'une nouvelle assemblée générale, à une majorité moins exigeante (désignation ou révocation du syndic ou des membres du conseil syndical ; conditions de réalisation des actes de disposition sur les parties communes résultant d'obligations légales ou réglementaires ; réalisation d'ouvrages sur les parties communes permettant la mise aux normes des logements).

Paragraphe 1° quater :

Majorité de l'article 25 pour l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires

Ce paragraphe, introduit par l'Assemblée nationale à l'initiative de M. Jean-Michel Marchand, tend à faciliter l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires dans les copropriétés. Il propose que ces travaux soient décidés à la majorité de l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires) et non plus à la double majorité de l'article 26 (majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix). A cet effet, il complète la liste figurant à l'article 25 par une rubrique *m*).

Il s'agit de permettre d'individualiser plus facilement la consommation d'eau froide dans les copropriétés et de mieux responsabiliser ainsi les copropriétaires.

Paragraphe additionnel après le paragraphe 1° quater :

Coordination

Votre commission des Lois vous propose, par **un amendement**, de procéder à une coordination oubliée par l'Assemblée nationale et rendue nécessaire par l'ajout, à l'article 25, d'une nouvelle rubrique relative à l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires. Il convient en effet de compléter la liste des exceptions visées au quatrième alinéa c) de l'article 26 aux termes duquel *« sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant (...) les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i et j de l'article 25 »*.

Paragraphe 2° :

Assouplissement des conditions de scission des copropriétés (article 28)

Le paragraphe 2° propose de modifier la rédaction de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 afin de faciliter la procédure de division des copropriétés de grandes dimensions en unités plus petites.

L'étude d'impact fait valoir que dans certains ensembles immobiliers *« la dimension des équipements collectifs, la masse budgétaire, l'imbrication des structures juridiques (...) contribuent à dessaisir les copropriétaires de leur pouvoir de décision, eu égard à la maîtrise des compétences techniques, comptables et juridiques qu'exige la gestion de ces copropriétés »* et que *« seul l'éclatement de ces ensembles en copropriétés plus réduites permet une appropriation, au sens sociologique du terme, et un retour à une échelle adéquate de gestion »*.

En effet, nombreux sont les auteurs à constater que lorsqu'un ensemble immobilier revêt une certaine importance, le régime de la copropriété défini par la loi du 10 juillet 1965 se révèle inadapté, à tel point que parfois il en résulte une paralysie des organes de gestion. L'instauration de syndicats secondaires ne suffisant pas toujours à résoudre ces difficultés (mauvais fonctionnement des assemblées générales, multiplication des contentieux ...), l'article 28 de la loi de 1965 offre la possibilité de réaliser un éclatement de la copropriété initiale, rendant autonomes les différentes parties qui en résultent et nécessitant une modification de la répartition des millièmes, l'établissement de nouveaux états descriptifs de division, la création de nouveaux syndicats ...

Aux termes de l'article 28 actuellement en vigueur, *« lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division en propriété du sol est possible, les copropriétaires dont les lots composent un ou plusieurs de ces*

bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité prévue à l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires), demander que le ou les bâtiments en question soient retirés de la copropriété initiale pour constituer une copropriété séparée. L'assemblée générale statue à la majorité prévue à l'article 25 sur la demande formulée par l'assemblée spéciale ».

La scission ne peut donc concerner que les ensembles constitués de plusieurs bâtiments, la référence à la notion de « propriété du sol » supposant la délivrance du certificat prévu au troisième alinéa de l'article L. 111-5 du code de l'urbanisme aux termes duquel « toute convention entraînant ou faisant suite au détachement d'une partie d'un terrain qui provient d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles supportant une construction ou un groupe de constructions et qui appartient à un même propriétaire ou à une même indivision, doit être précédée de la délivrance d'un certificat d'urbanisme portant, selon le cas, sur cette parcelle ou sur cet ensemble de parcelles lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est fixé ou lorsque cette parcelle ou cet ensemble de parcelles est situé dans une ZAC ».

La procédure se déroule en deux étapes avec en premier lieu la tenue d'une assemblée spéciale réunissant les copropriétaires des lots composant le ou les bâtiments aspirant à faire sécession, et en second lieu la tenue d'une assemblée générale composée de tous les copropriétaires, ces assemblées statuant chaque fois à la majorité de l'article 25, soit la majorité des voix des copropriétaires dont les lots composent les bâtiments concernés d'une part, la majorité des voix de tous les copropriétaires d'autre part. Concernant le second vote, il est apparu que les dispositions du dernier alinéa de l'article 25 permettant la tenue d'une deuxième assemblée générale statuant à la majorité relative à défaut, pour la première, d'avoir pu réunir la majorité absolue, ne s'appliquait pas du fait de l'importance de la décision remettant en cause l'économie de la copropriété.

Le premier alinéa du texte proposé pour le I de l'article 28 réitère les conditions actuellement en vigueur : l'immeuble doit comporter plusieurs bâtiments et la division du sol doit être possible.

Le deuxième alinéa envisage une hypothèse qui s'est présentée en pratique mais qui n'était pas visée jusqu'à présent par l'article 28 : le cas du propriétaire unique d'un ou plusieurs lots composant un ou plusieurs bâtiments désireux de se retirer du syndicat. Il intègre dans la loi la solution qui a été mise en œuvre : le copropriétaire en question soumet son intention de disjoindre le ou les bâtiments qui constituent son ou ses lots devant l'assemblée générale. En cas de refus, il peut demander au juge l'autorisation judiciaire de se retirer de la copropriété. La position des tribunaux sur le point de savoir si le juge peut se substituer à l'organe délibérant est cependant

partagée en l'absence de disposition de la loi de 1965 prévoyant la substitution en cette matière. La Cour de cassation a finalement reconnu en 1990 (arrêt de la 3^e chambre civile du 4 juillet) la compétence des tribunaux pour apprécier si la délibération de refus attaquée constitue ou non un abus de majorité lorsque les conditions légales de retrait sont réunies.

Sur cet alinéa, votre commission des Lois vous soumet **un amendement** de clarification rédactionnelle. En effet, il ne paraît pas correct de dire qu'un ou plusieurs lots « *composent* » un ou plusieurs bâtiments, la notion de lot étant une notion immatérielle alors que celle de bâtiment vise un objet concret. Par ailleurs, ce sont bien des bâtiments, comme le dit d'ailleurs plus clairement l'alinéa suivant, qui sont retirés du syndicat.

La seconde phrase de cet alinéa n'est qu'une reprise de la règle existante selon laquelle l'assemblée générale statue sur la demande à la majorité de l'article 25, c'est-à-dire à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Le troisième alinéa *b*) reprend en substance la rédaction des dispositions de l'article 28 actuellement en vigueur qui définissent la procédure de scission souhaitée par plusieurs copropriétaires. Votre commission des Lois vous soumet sur cet alinéa **un amendement** de coordination rédactionnelle avec ce qu'elle vous a proposé précédemment.

Le **II du texte proposé pour l'article 28** définit les procédures permettant de gérer les conséquences de la scission dès lors qu'elle a été décidée et vient compléter le dispositif en vigueur qui comportait plusieurs lacunes.

Son **premier alinéa** prévoit que quelle que soit l'origine de la scission, résultant de la demande d'un copropriétaire unique ou de plusieurs copropriétaires, l'assemblée générale règle par une délibération prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires « *les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division* ».

Jusque-là, la loi restait très laconique sur les modalités de mise en œuvre de la scission et ses conséquences pour la copropriété initiale. On considérait que lorsque le nouveau règlement était la simple adaptation du règlement originaire, se bornant à en transposer les stipulations pour le rendre applicable au syndicat nouvellement créé, la condition de majorité requise pour son adoption était celle de l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires) et, qu'à l'inverse, lorsque des aménagements substantiels s'avéraient nécessaires, la double majorité de l'article 26 (majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix) était exigée. Par dérogation à l'article 11 requérant l'unanimité pour toute modification de la répartition des charges, il était admis que la nouvelle

répartition, résultante directe d'une scission, pouvait être adoptée à la majorité de l'article 25.

Désormais, il est proposé que les conditions de mise en œuvre de la division, qu'elles soient de nature matérielle, juridique ou financière, soient décidées par l'assemblée générale du syndicat initial à la majorité des voix de tous les copropriétaires le composant (article 25), par cohérence avec la majorité requise pour statuer sur la demande de scission.

Le **deuxième alinéa** prévoit que, par dérogation aux dispositions de l'article 26 *b*) de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix pour toute modification du règlement de copropriété concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes), l'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats décide à la majorité de l'article 24 (majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés) des adaptations du règlement initial et du nouvel état de répartition des charges.

Il s'agit donc d'un allègement des conditions de majorité par rapport à la situation existante. Une exception subsiste cependant en ce qui concerne les adaptations entraînant une modification de la destination de l'immeuble : toute modification du règlement affectant la destination de l'immeuble requiert aujourd'hui l'unanimité ; cette règle serait perpétuée. La modification de la répartition des charges figure actuellement dans cette dernière catégorie : ce ne serait plus désormais le cas, mais pour les seules modifications de cette répartition « *rendues nécessaires par la division* ».

Sur cet alinéa, votre commission des Lois vous soumet **un amendement** de clarification rédactionnelle.

Le **troisième alinéa** envisage l'hypothèse où l'assemblée générale du syndicat initial décide de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipements communs, insusceptibles d'être divisés. Il précise qu'une telle délibération est prise à la majorité de l'article 24 (majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés).

La conservation pour l'usage commun de certaines installations ou de certains ouvrages (voiries, aires de jeux, piscine, tennis, parking, chauffage ...) est déjà visée au quatrième alinéa de l'article 28 de la loi de 1965 qui prévoit que « *le syndicat initial ne peut être dissout tant qu'il existe des parties communes ou des avantages d'intérêt commun à l'ensemble des copropriétaires, à moins qu'il ne soit pourvu d'une autre manière à l'entretien, la gestion et, éventuellement, à l'exécution de ces ouvrages, notamment par une association syndicale de propriétaires fonciers régie par la loi du 21 juin 1865* ». Quelle que soit la forme de l'organe mis en place, le dernier alinéa de l'article 28 prévoit que l'assemblée générale statuant à la

majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25) pourra décider au profit de cet organe le transfert de propriété des éléments communs, ces installations et équipements échappant dès lors aux règles définies par la loi de 1965.

Le dispositif proposé diffère du dispositif en vigueur sur plusieurs points :

- actuellement, il est expressément dit que la subsistance d'équipements communs fait obstacle à la dissolution du syndicat initial, à moins que la mise en commun ne soit organisée. La nouvelle rédaction fait l'économie de cette mention en visant simplement une modalité de mise en commun : la constitution d'une union de syndicats. Cette mention ne paraît en effet pas indispensable dans la mesure où il est prévu par ailleurs que les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division sont décidées par l'assemblée générale du syndicat initial à la majorité des voix de tous les copropriétaires ;

- la nouvelle rédaction ne fait plus référence à la formule de l'association syndicale libre de la loi de 1865 citée à titre d'illustration dans l'article 28 en vigueur et dont la constitution nécessite une décision à l'unanimité, règle difficilement praticable. Elle envisage, sans toutefois l'imposer, la constitution d'une union entre les syndicats ; cette formule est actuellement prévue par l'article 29 de la loi de 1965 au bénéfice de sociétés de construction et de syndicats existant dans le cadre d'un même ensemble immobilier et pour les syndicats coopératifs de copropriété et les syndicats dont le syndic est un copropriétaire.

Reprenant en substance une disposition de l'article 28 en vigueur, le **quatrième alinéa** prévoit la survivance du règlement de copropriété initial jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement dans l'hypothèse où le ou les bâtiments objet du retrait appartiennent à un propriétaire unique ou d'un nouveau règlement pour chacun des syndicats dans l'hypothèse où la scission aboutit à la création de plusieurs copropriétés.

Sur cet alinéa, votre commission des Lois vous soumet **un amendement** d'ordre rédactionnel.

Le **dernier alinéa du II de l'article 28** précise que la division ne prend effet que lorsque l'ensemble des décisions susvisées sont prises, emportant alors la dissolution du syndicat.

Paragraphes 3° à 7° :

**Procédure de mise sous administration provisoire
des copropriétés en difficulté (articles 29-1 à 29-5)**

Les **paragraphes 3° et 4°** proposent de modifier la rédaction de **l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965** introduit par l'article 35 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat afin, selon les termes de l'étude d'impact, de « *pallier les insuffisances de la procédure de mise sous administration provisoire des copropriétés en difficulté* ».

Les insuffisances relevées par cette étude sont les suivantes : conflits de compétences liés au maintien de deux gestionnaires, l'administrateur provisoire pour le redressement de la situation financière et le syndic de copropriété pour la gestion courante de l'immeuble ; absence de mise en cohérence de la mission de l'administrateur provisoire avec la politique de la ville menée vis-à-vis des occupants de la copropriété par la commune et le préfet ; pouvoirs de l'administrateur trop limités en cas de restructuration lourde de la copropriété.

Le **régime actuellement applicable** en matière d'administration provisoire des copropriétés en difficulté, exclut expressément les syndicats de copropriétaires du champ d'application de la loi n° 84-148 du 1^{er} mars 1984 relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises et de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises (article 29-4, également introduit par la loi du 21 juillet 1994 précitée). Les articles 29-1 à 29-3 définissent un régime **spécifique**. Ainsi, dans l'hypothèse où « *l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis* » ou lorsque « *le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble* », « *le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la République.* »

Les articles 62-1 à 62-14 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965, tels que modifiés par le décret n° 95-162 du 15 février 1995, précisent la procédure. Lorsque la demande émane des copropriétaires, la saisine du président du tribunal de grande instance s'effectue par voie d'assignation dirigée contre le syndicat représenté par le syndic. Lorsqu'elle émane du syndic, la saisine est opérée par voie d'une requête accompagnée des pièces de nature à justifier la demande et l'autorisation de l'assemblée générale permettant au syndic d'ester en justice n'est pas requise. Enfin, lorsqu'elle émane du procureur de la République, celui-ci présente une requête indiquant les faits motivant sa demande et le

président du tribunal, par les soins du greffier, fait convoquer le syndicat représenté par le syndic, par acte d'huissier de justice, à comparaître dans un délai qu'il fixe. Toute demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat est communiquée au procureur de la République. Dans le cadre des mesures d'instruction qu'il peut ordonner, le président du tribunal peut entendre le président du conseil syndical.

En vertu de l'article 62-5 du décret de 1967, l'ordonnance qui désigne l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission et l'étendue de ses pouvoirs par rapport à ceux qui continuent à être exercés par le syndic. L'ordonnance est portée à la connaissance des copropriétaires dans le mois qui suit son prononcé.

L'administrateur provisoire sera chargé de prendre « *les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété* ». A cette fin, lui est confié tout ou partie des pouvoirs ordinairement dévolus à l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception toutefois de ceux figurant aux *a* et *b* de l'article 26 de la loi de 1965 (actes d'acquisition immobilière et actes de disposition autres que ceux résultant de dispositions légales et réglementaires ; modifications du règlement de copropriété concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes), au conseil syndical et, le cas échéant, au syndic. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, ainsi que le syndic continuent à exercer les pouvoirs non compris dans le champ de la mission de l'administrateur.

Dans l'exercice des pouvoirs ordinairement dévolus à l'assemblée générale, l'administrateur doit, avant toute décision et sauf urgence, recueillir l'avis du conseil syndical. Il peut également convoquer les copropriétaires pour les informer et les entendre et doit préciser les modalités de financement des mesures envisagées.

Pour l'accomplissement de la mission confiée à l'administrateur provisoire et à la demande de celui-ci, le président du tribunal, statuant comme en matière de référé, peut suspendre ou interdire, pour une période de six mois au plus renouvelable une fois, toute action en justice diligentée par les créanciers dont la créance contractuelle a son origine antérieurement à cette décision et qui tend soit à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent, soit à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, l'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

L'administrateur provisoire rend compte par écrit de sa mission au président du tribunal à la demande de ce dernier et, en tout état de cause, à la fin de sa mission. Il dépose son rapport au secrétariat-greffé du tribunal qui en adresse une copie au procureur de la République et au syndic de la

copropriété, lequel met en œuvre la possibilité offerte aux copropriétaires d'en prendre connaissance.

Notons que le président du tribunal de grande instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin.

• **Le paragraphe 3°** propose une nouvelle rédaction pour le deuxième alinéa de l'article 29-1 de la loi de 1965. La première phrase, qui dispose que « *le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété* », n'est cependant pas modifiée.

La **novation** consiste dans le **transfert à l'administrateur provisoire de l'intégralité des pouvoirs précédemment dévolus au syndic, le mandat de ce dernier cessant de plein droit et sans indemnité**. Jusqu'à présent, il revenait au juge d'opérer un transfert global ou simplement partiel, selon nécessité.

Cette cessation automatique du mandat du syndic, assortie de la précision selon laquelle celui-ci n'a droit à aucune indemnité, pourrait apparaître comme une forme de sanction désignant *a priori*, et par une présomption irréfragable, ce professionnel comme responsable des difficultés éprouvées par la copropriété alors même qu'il n'aurait pas failli à sa mission. Ce couperet légal qui rompt le contrat de mandat liant le syndic et le syndicat de copropriété tend en réalité à soulager ce dernier de la charge financière constituée par la rémunération du syndic qui se cumulerait avec celle revenant à l'administrateur provisoire.

Le projet de loi a donc opté pour cette solution radicale alors même qu'elle n'est pas sans risque pour la copropriété en difficultés : ce couperet légal ne pourrait-il pas dissuader ces professionnels de la gestion d'accepter des mandats dans les copropriétés « à risque » qui seront alors contraintes de s'auto-gérer ? Par ailleurs, la charge pesant dès lors sur l'administrateur provisoire ne risque-t-elle pas d'être trop lourde, obérant sa capacité de se consacrer pleinement à la réalisation de l'objectif qui lui est assigné dans le délai relativement bref qui lui est imparti ? N'est-il pas préférable que certaines tâches matérielles continuent à être assumées par le syndic ? Est-il opportun de l'évincer complètement alors qu'il peut apporter une aide précieuse à l'administrateur provisoire par la connaissance qu'il a de la copropriété et de ses problèmes ? En outre, on peut s'interroger sur la nécessité de continuer à prévoir la faculté ouverte au syndic de saisir le président du tribunal de grande instance aux fins de désignation d'un administrateur provisoire : son exclusion systématique de la procédure ne peut que l'inciter, alors qu'il paraît le mieux à même d'apprécier la gravité de la situation, à différer la saisine du juge ou à en laisser l'initiative aux

copropriétaires ou au procureur, ce qui réduira d'autant les chances de redressement.

Sans remettre en cause la cessation de plein droit du mandat du syndic résultant de la mise sous administration provisoire, votre commission des Lois vous propose, par **un amendement**, de prévoir la possibilité de conclure une convention dans le prolongement de son mandat devenu caduc pour que certaines tâches puissent continuer à lui être confiées.

• **Le paragraphe 4°** propose de compléter la dernière phrase du dernier alinéa de l'article 29-1 pour préciser qu'au-delà de **l'initiative** prise d'office par le président du tribunal **de modifier, prolonger ou mettre fin à la mission de l'administrateur provisoire**, celui-ci pourra le faire à la demande de l'administrateur provisoire lui-même, d'un ou plusieurs copropriétaires ou du procureur de la République.

Si cet ajout paraît de nature à favoriser les ajustements nécessaires, notamment en ce qui concerne le contenu de la mission de l'administrateur, et à assurer une meilleure information du juge sur les conditions de déroulement de la mission et les possibilités d'en abrégier, le cas échéant, la durée, la multiplication des titulaires de l'initiative de la saisine risquerait de provoquer un afflux des demandes et, corrélativement, un accroissement sérieux de la charge pesant sur le président du tribunal. Or, il convient d'éviter tout alourdissement de la procédure. En outre, on ne peut exclure des demandes contradictoires des différents titulaires du pouvoir de saisine. Aussi votre commission des Lois vous propose-t-elle, par **un amendement** de suppression, de revenir à la procédure actuelle qui laisse au seul juge le soin de décider d'adapter le contenu et la durée de la mission de l'administrateur provisoire et respecte le parallélisme des formes puisque lui seul désigne cet administrateur et délimite sa mission.

Les paragraphes 5° à 7° proposent de transférer les dispositions figurant actuellement à l'article 29-4 de la loi de 1965 (exclusion des syndicats de copropriétaires du champ d'application des lois du 1^{er} mars 1984 relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises et du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises) dans un nouvel article 29-6 et de réutiliser la coquille de l'article 29-4 pour y insérer des **dispositions organisant la procédure de scission d'une copropriété en difficulté** à l'initiative de l'administrateur provisoire.

Il s'agit de renforcer les pouvoirs dont dispose l'administrateur provisoire en cas de restructuration de la copropriété concernée passant par une scission de l'ensemble immobilier.

• **Le paragraphe 5°** propose une **nouvelle rédaction de l'article 29-4** fixant les **pouvoirs respectifs de l'administrateur provisoire et du président du tribunal de grande instance**.

Son premier alinéa fait apparaître dans la loi la notion de pré-rapport de l'administrateur provisoire qui figurait jusqu'à présent dans le seul décret. Il prévoit que ce pré-rapport précise « *les conditions matérielles, juridiques et financières de la division en application des paragraphes I et II de l'article 28* » de la loi de 1965. Rappelons que le I de cet article fixe les critères fondamentaux conditionnant la division (pluralité de bâtiments et possibilité de division du sol) et définit les modalités d'exercice du droit d'initiative en la matière et que le II détermine les conditions de mise en œuvre et les conséquences juridiques de la partition.

Tel qu'il est rédigé, cet alinéa prête à confusion sur le point de savoir si l'initiative de la division appartient à l'administrateur provisoire ou revient au juge. Le pré-rapport contient-il seulement les mentions précisant les conditions de réalisation de la scission ou est-il le lieu, pour l'administrateur provisoire, de préconiser une telle mesure, à charge pour le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, d'en décider et de lui confier la tâche d'en organiser la mise en œuvre ?

Afin de lever ces ambiguïtés, votre commission des Lois vous soumet **un amendement** de réécriture de l'article 29-4 qui prévoit par ailleurs une consultation des copropriétaires et souligne que la scission constitue un recours ultime lorsque d'autres mesures n'ont pas permis de rétablir le fonctionnement normal de la copropriété.

• **Le paragraphe 6°** introduit un article 29-5 qui renvoie à un décret en Conseil d'Etat les modalités de transmission au procureur de la République et aux copropriétaires de l'ordonnance de nomination de l'administrateur provisoire et des pré-rapports et rapports établis par celui-ci. Il prévoit par ailleurs la communication de l'ordonnance de nomination au préfet et au maire ainsi que, à leur demande, la communication des rapports et pré-rapports, cette transmission étant assurée par le procureur de la République.

Votre commission des Lois vous propose, par **un amendement**, d'alléger la rédaction de ce nouvel article en tenant compte de la nécessité d'informer le préfet et le maire tout en évitant une diffusion trop large des documents établis par l'administrateur provisoire, susceptibles de contenir des mentions relatives à la vie privée des copropriétaires. Seules les conclusions du rapport seraient rendues communicables à ces autorités, ce qui paraît suffisant pour les alerter et leur permettre, le cas échéant de faire élaborer un plan de sauvegarde.

• **Le paragraphe 7°** procède à une simple **coordination** : il transfère sous un article 29-6 les dispositions qui figuraient précédemment sous l'article 29-4.

Paragraphe 8 :

**Majorité de l'article 25 pour adopter ou abandonner
la forme coopérative (article 25)**

Ce nouveau paragraphe, introduit par un vote unanime de l'Assemblée nationale en première lecture en vertu de plusieurs initiatives concordantes et malgré l'avis défavorable du Gouvernement, assouplit les conditions de majorité permettant à un syndicat d'adopter ou d'abandonner la forme coopérative prévue à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965.

Jusqu'à présent, la loi restait muette sur la condition de majorité exigée pour passer de la gestion syndicale confiée à un syndic professionnel à un mode coopératif dans lequel le syndic est élu par le conseil syndical parmi ses membres, l'article 14 exigeant seulement que le règlement de copropriété prévoie expressément cette modalité de gestion. En revanche, l'article 40 du décret du 17 mars 1967 précisait qu'en l'absence de mention dans le règlement de copropriété initial, une délibération devait être prise à la majorité de l'article 26 (majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix) pour adopter la forme de syndicat coopératif.

L'adoption et, inversement, l'abandon de la forme coopérative seraient désormais facilités, ce type de délibération étant pris par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité de l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires).

Sur ce paragraphe, votre commission des Lois vous soumet **un amendement** rédactionnel corrigeant une erreur de référence.

Paragraphe 9° :

Régime applicable aux unions de syndicats (article 29)

La notion d'union, groupement qui peut être constitué de plusieurs syndicats de copropriétaires mais qui peut également intégrer un ou plusieurs propriétaires de bâtiments distincts des immeubles en copropriété ou encore des sociétés immobilières, est actuellement définie à l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965. Ce groupement a pour objet la création et la gestion de services et d'équipements communs. Pour autant, le régime légal applicable aux unions est aujourd'hui embryonnaire et résulte essentiellement de la section VI du décret du 17 mars 1967 (articles 43 à 45).

Le paragraphe 9°, qui modifie la rédaction de l'article 29 susvisé, a été introduit par l'Assemblée nationale à l'initiative concordante de M. Daubresse et des membres du groupe UDF d'une part, de MM. Caresche et Dumont d'autre part, et de M. Dumont, contre l'avis de la commission et du Gouvernement qui ont estimé que l'amendement relevait du domaine réglementaire. L'amendement adopté tend cependant à rapatrier dans la loi des dispositions qui semblent bien relever du domaine législatif dès lors qu'il s'agit de mise en commun entre plusieurs unités membres de biens et de services d'intérêt commun et même de création d'équipements communs. Comme sur d'autres volets du régime juridique applicable à la copropriété des immeubles bâtis, une partie des règles en vigueur devraient figurer dans la loi et non dans le décret. Concernant le régime des unions, cela est d'autant plus justifié que les nouvelles dispositions relatives à la scission des copropriétés renvoient désormais expressément à cette forme d'organisation collective.

Votre commission des Lois vous soumet cependant **un amendement** procédant à une re-définition complète de l'union et des règles qui lui sont applicables en exigeant, contrairement à l'amendement de l'Assemblée nationale, la majorité de l'article 26 pour l'adhésion d'un syndicat à une union ou pour son retrait de l'union.

Elle vous propose d'adopter l'article 31 **ainsi modifié**.

Article 34

(Article 749 A du code général des impôts)

Généralisation de l'exonération fiscale pour les opérations de scission des copropriétés

Cet article propose d'exonérer du droit d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière toutes les opérations de division des immeubles bâtis ou des ensembles immobiliers soumis au statut de la copropriété défini par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Le bénéfice de cette mesure était jusqu'à présent réservé aux seuls immeubles susvisés situés dans les zones franches urbaines.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 34 **sans modification**.

TITRE IV
ASSURER UNE OFFRE D’HABITAT DIVERSIFIÉE
ET DE QUALITÉ

Sur ce quatrième titre du projet de loi, constitué de cinq sections, votre commission des Lois s’est saisie pour avis des dispositions figurant sous la sous-section 2 (Immeubles menaçant ruine : articles 81 à 83 *bis*) de la section 3 consacrée à l’insalubrité et à l’état de péril, et des dispositions de la sous-section 1A (Dispositions relatives à l’obligation du bailleur de délivrer un logement décent : article 85 A) et de la sous-section 1 (règlement amiable des conflits locatifs : articles 85 A à 85 *ter*) de la section 5 consacrée aux droits des locataires.

SECTION 3
L’insalubrité et l’état de péril

SOUS-SECTION 2
Les immeubles menaçant ruine

Article 81
(articles L. 123-3 du code de la construction et de l’habitation)
Exécutant d’office de travaux
dans un immeuble menaçant ruine à usage d’hébergement

Cet article insère un *article L. 123-3 (nouveau)* dans le chapitre III du titre II du livre Ier du code de la construction et de l’habitation, afin de prévoir l’exécution d’office de travaux rendus nécessaires par une situation **d’insécurité manifeste** dans un immeuble à **usage total ou partiel d’hébergement**.

Lorsqu’il a été prescrit à l’exploitant d’un immeuble de ce type de faire cesser la situation d’insécurité constatée par la commission de sécurité et, le cas échéant, de réaliser des **aménagements et travaux** dans un délai fixé, le maire pourra **procéder d’office** aux travaux nécessaires pour mettre fin à la situation d’insécurité **manifeste** et demander la condamnation de l’exploitant à verser une provision à valoir sur le coût des travaux.

En cas de difficulté pour pénétrer dans les lieux, le maire pourra saisir le **juge des référés** du lieu de situation de l'immeuble aux fins d'être autorisé à le faire.

Le relogement des occupants devra être réalisé dans les conditions fixées aux articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Si la procédure d'exécution d'office justifiée par la situation d'insécurité manifeste dispense le maire de l'intervention préalable du juge, le maire tenant son habilitation de la loi, la disposition prévoyant qu'en cas de difficulté celui-ci devra s'adresser au juge des référés crée une confusion sur la source de cette habilitation. Dans un souci de clarification, votre commission vous soumet **un amendement** réservant l'intervention du juge aux seuls cas où il y aurait litige sur les conditions d'entrée dans l'immeuble.

Elle vous propose d'adopter l'article 81 **ainsi modifié**.

Article 82

(articles L. 511-1-1 nouveau, L. 511-2 à L. 511-6 nouveau
du code de la construction et de l'habitation)

Procédure relative aux immeubles menaçant ruine

Cet article modifie et complète le titre Ier (« *Bâtiment menaçant ruine* ») du livre V (« *Bâtiments menaçant ruine ou insalubres* ») du code de la construction et de l'habitation.

I. Notification de l'arrêté de réparation ou démolition du bâtiment

L'article L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation précise que le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiment ou édifice quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité.

D'une façon générale, ce pouvoir peut s'exercer sur des immeubles qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique.

L'article L. 511-1-1 (nouveau), inséré par le présent article, fixe la **liste des destinataires de l'arrêté du maire**. Ce dernier doit être porté à la connaissance des propriétaires tels qu'ils figurent au fichier immobilier et, pour autant qu'ils soient connus, aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, aux titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, aux occupants et, le cas échéant, à l'exploitant de l'immeuble d'hébergement.

Les titulaires de droits réels immobiliers étant inscrits au fichier immobilier, il convient d'en transférer la mention dans la première phrase du texte proposé pour *l'article L. 511-1-1*. Votre commission des Lois vous soumet **un amendement** à cet effet ainsi qu'un **amendement de conséquence**.

Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat de la copropriété.

A défaut de connaître **l'adresse actuelle** des personnes concernées ou de pouvoir **les identifier**, la notification les concernant est valablement effectuée **par affichage** à la mairie de la commune - ou à la mairie d'arrondissement où est situé l'immeuble à Paris, Lyon et Marseille - ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

L'Assemblée nationale a précisé qu'à la demande du maire et aux frais du propriétaire, l'arrêté de péril et, le cas échéant, l'arrêté portant interdiction d'habiter, seraient publiés à la conservation des hypothèques.

Votre commission vous propose sur ce même article **deux amendements** de clarification, le premier pour indiquer que le fichier visé est le fichier immobilier de la conservation des hypothèques, le second pour préciser que l'immeuble concerné peut être « *à usage total ou partiel* » d'hébergement. Elle vous soumet en outre **un amendement** pour supprimer la référence à l'arrêté d'interdiction et d'utilisation des lieux qui, n'étant visé qu'à l'article L. 511-2, doit être pris en compte à cet article.

II. Expertise - Interdiction d'habiter - exécution des travaux

Dans les cas énoncés par *l'article L. 511-2*, l'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition du bâtiment menaçant ruine est notifié au propriétaire **avec sommation d'avoir à effectuer les travaux** dans un délai déterminé. Si le propriétaire conteste le péril, il doit **faire commettre un expert** chargé de procéder, contradictoirement et au jour fixé par l'arrêté, à la constatation du bâtiment et de dresser rapport.

Si, au jour indiqué, le propriétaire n'a pas fait cesser le péril et s'il n'a pas cru devoir désigné un expert, il sera passé outre et procédé à la visite par l'expert seul nommé par l'administration.

En cas de litige, le tribunal administratif statue sur le litige de l'expertise et fixe, s'il y a lieu, le délai pour l'exécution des travaux ou pour la démolition. Il peut autoriser le maire à y **procéder d'office et aux frais du propriétaire** si cette exécution n'a pas eu lieu à l'époque prescrite. En outre, lorsque le juge a constaté l'insécurité de l'immeuble, le maire peut prendre un arrêté portant **interdiction d'habiter**.

Le projet de loi adapte la rédaction de *l'article L. 511-2*, afin de prendre en compte l'insertion au nouvel article L. 511-1-1 des dispositions relatives à la notification de l'arrêté.

Il apporte par ailleurs **plusieurs précisions** au dispositif actuel :

- lorsque le tribunal administratif aura constaté l'insécurité de l'immeuble, le maire pourra prendre un arrêté portant non seulement interdiction d'habiter mais également **d'utiliser les lieux**, notification étant faite aux destinataires de l'arrêté de péril ;

- l'arrêté de péril et l'arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux devront être transmis au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement du lieu de situation de l'immeuble ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département ;

- à l'achèvement des travaux « *constaté* » par un homme de l'art, le maire « *constate* » par arrêté la réalisation des travaux prescrits et la date de leur achèvement, prononce la **cessation du péril** et la **mainlevée de l'interdiction** d'habiter et d'utiliser les locaux ; la personne tenue d'exécuter les travaux peut se libérer de cette obligation en les réalisant dans le cadre d'un **bail à réhabilitation**. L'Assemblée nationale a ajouté le **bail emphytéotique** et le **viager**. Elle a par ailleurs détaillé le **contenu** que devrait avoir le bail.

Outre **un amendement** de conséquence, votre commission vous soumet sur cet article **cinq amendements** tendant respectivement à :

- préciser la dénomination de l'arrêté de péril ;

- préciser que si l'homme de l'art a pour mission de constater la réalisation des travaux prescrits, il revient au maire de prononcer par arrêté la cessation du péril ;

- prévoir la publication de l'arrêté constatant l'achèvement des travaux à la conservation des hypothèques, à la demande et aux frais du propriétaire ;

- supprimer les dispositions introduites par l'Assemblée nationale permettant au propriétaire de satisfaire à ses obligations de réalisation des travaux prescrits dans le cadre d'un bail emphytéotique ou d'un viager ;

- supprimer les mentions introduites par l'Assemblée nationale sur le contenu du bail qui relèvent, soit du domaine réglementaire, soit du cadre

contractuel, sauf à imposer des stipulations d'ordre public ce qui, en la matière, ne paraît pas souhaitable.

III. Réalisation des travaux dans le cadre d'un bail à réhabilitation

L'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation prévoit des dispositions spécifiques relatives au **péril imminent**.

Dans ce cas, le maire, après avertissement adressé au propriétaire, provoque la nomination par le juge du tribunal d'instance **d'un homme de l'art** qui est chargé d'examiner l'état des bâtiments dans les vingt quatre heures suivant sa nomination. Si le rapport de cet expert constate l'urgence ou le péril **grave** et **imminent**, le maire ordonne les **mesures nécessaires** pour garantir la sécurité et, notamment, l'évacuation de l'immeuble.

Dans le cas où les mesures n'auraient pas été exécutées dans le délai imparti par la sommation, le maire a le droit de faire exécuter d'office et aux frais du propriétaire les mesures indispensables.

Sans modifier l'économie de ce dispositif, le projet de loi précise que la personne tenue d'exécuter les travaux prescrits peut se libérer de son obligation en faisant réaliser les travaux dans le cadre d'un bail à réhabilitation. L'Assemblée nationale a ajouté le bail emphytéotique et le viager. Votre commission, par coordination avec ce qu'elle vous a proposé sur l'article L. 511-2, vous soumet **un amendement** pour supprimer cette référence au viager et au bail emphytéotique.

IV. Inscription d'une hypothèque gageant les dépenses engagées au titre de l'exécution d'office

L'article L. 511-4 du code de la construction et de l'habitation précise que lorsque le maire a dû prescrire l'exécution d'office des travaux dans le cadre des articles L. 511-2 et L. 511-3, le montant des frais est avancé par la commune. Ils sont ensuite recouvrés **comme en matière d'impôts directs**.

Le projet de loi complète ce dispositif en prévoyant que le paiement des travaux exécutés d'office ainsi que les frais d'inscription hypothécaire et de relogement ou d'hébergement, s'il y a lieu, sont garantis par l'inscription, à la diligence du maire et aux frais du propriétaire, **d'une hypothèque légale** sur l'immeuble concerné et, le cas échéant, sur les lots d'un immeuble en copropriété.

A cet article, votre commission vous soumet **un amendement** tendant à tenir compte du fait qu'il n'est pas possible de prendre une hypothèque sur la globalité d'un immeuble lorsqu'il est divisé en lots.

V. Interdiction de la location ou de la mise à disposition des locaux frappés d'une interdiction d'habiter

L'article L. 511-5 (nouveau) précise que les contrats à usage d'habitation en cours à la date de l'arrêté portant interdiction d'habiter sont soumis aux règles qui sont créées par l'article L. 521-2 (nouveau) issu de *l'article 83* du projet de loi. En conséquence, le loyer **cesse d'être dû** et le bail est **prorogé** à due concurrence de la durée d'indisponibilité des lieux.

En outre, à compter de la notification de l'arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les locaux mentionnés à l'article L. 511-2, les locaux vacants ne peuvent être **ni loués ni mis à disposition** pour quelque usage que ce soit.

A cet article, votre commission vous soumet **un amendement** de précision rédactionnelle.

VI. Sanction pénale

L'article *L. 511-6 (nouveau)* crée un délit pour sanctionner le fait de louer ou de mettre à disposition pour quelque usage que ce soit des locaux en violation de l'interdiction d'habiter et d'utiliser.

Le contrevenant s'expose à un **emprisonnement de deux ans** et à une **amende de 500 000 F**. Par ailleurs, les personnes morales peuvent être également sanctionnées pénalement dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal.

L'Assemblée nationale a souhaité punir des mêmes peines le fait de « *détruire, dégrader ou détériorer* » les locaux concernés.

Constatant que les incriminations visées à cet article (détruire, dégrader ou détériorer des locaux) peuvent d'ores et déjà être sanctionnées sur le fondement du code pénal (dégradation d'un bien, atteinte à la dignité humaine ou mise en danger délibérée d'autrui) et que le dispositif proposé aboutirait, en outre, à ériger en délit une infraction purement matérielle en méconnaissance du principe de proportionnalité des peines, votre commission vous soumet **un amendement** de suppression des dispositions tendant à insérer un *article L. 511-6* dans le code de la construction et de l'habitation.

Elle vous propose d'adopter l'article 82 **ainsi modifié**.

Article 83

(articles L. 521-1 à L. 521-3 nouveau du code
de la construction et de l'habitation)

Sanction de la déclaration d'insalubrité ou de péril

I. Hébergement et relogement - suspension des obligations contractuelles

L'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation précise actuellement que les propriétaires d'immeubles insalubres ou en état de péril dont un ou plusieurs occupants de bonne foi sont relogés par un organisme HLM, une société d'économie mixte ou par une collectivité publique, sont tenus de verser une contribution à l'organisme, société ou collectivité qui a assuré ce relogement.

Cette contribution est due, en cas d'aliénation volontaire, totale ou partielle des immeubles ou de reconstruction. Elle est au plus égale à 15% du prix de revient, toutes dépenses confondues, du logement auquel chacun des anciens occupants de bonne foi relogés peut prétendre en application de la législation sur les habitations à loyer modéré.

La nouvelle rédaction proposée par le projet de loi pour *l'article L. 521-1* fait obligation au propriétaire **d'assurer le relogement ou l'hébergement** des occupants et de contribuer au coût correspondant. Il supporte cette obligation sans préjudice des actions dont il dispose à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Les occupants sont ceux qui sont titulaires d'un droit réel conférant l'usage : le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant leur habitation principale.

La question du coût du relogement ou de l'hébergement est, quant à elle, prise en compte désormais à l'article L. 521-3 (nouveau).

A cet article, votre commission vous soumet **un amendement** de clarification pour établir une liaison entre la charge imposée au propriétaire et les dispositions des articles L. 521-2 et L. 521-3 qui précisent les modalités de sa participation financière.

II. Suspension des obligations contractuelles pendant la période d'indisponibilité de l'immeuble ou des locaux

L'article L. 521-2 (nouveau) fixe le principe de la suspension des obligations contractuelles pendant la période d'indisponibilité de l'immeuble ou des locaux.

S'agissant du **loyer**, son principal ou tout autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement, cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril. Le versement reprend à la date d'achèvement des travaux ou, en cas d'interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux, jusqu'à la date de notification de l'arrêté portant mainlevée de l'interdiction.

La **durée résiduelle du bail** à la date de levée de l'insalubrité ou du péril est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril. Dans les locaux frappés d'une **interdiction définitive** d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets jusqu'au départ des occupants ou jusqu'à leur terme et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par l'arrêté d'insalubrité ou de péril.

A cet article, votre commission vous soumet **deux amendements** de clarification rédactionnelle.

III. Modalités d'exécution de l'obligation de relogement ou d'hébergement

L'article L. 521-3 (nouveau) précise les modalités financières d'exécution de l'obligation de relogement ou d'hébergement.

Si l'interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux est **temporaire**, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer **l'hébergement** des occupants. A défaut, le représentant de l'Etat dans le département prend les dispositions nécessaires pour assurer leur hébergement provisoire.

Le coût de cet hébergement est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant. La créance est recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par une hypothèque sur l'immeuble et sur les lots concernés dans les copropriétés.

L'Assemblée nationale a précisé que l'hébergement devrait être décent et correspondre aux besoins et aux possibilités des occupants.

En cas d'interdiction **définitive** d'habiter ou d'utiliser les lieux, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le **relogement** des occupants.

Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

En cas de **défaillance** du propriétaire ou de l'exploitant, **la collectivité publique** à l'initiative de laquelle la procédure d'insalubrité ou de péril a été engagée prend les dispositions nécessaires pour assurer le relogement des occupants.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à *trois mois* de son nouveau loyer et destinée à couvrir les frais de sa réinstallation.

Lorsque la collectivité a procédé au relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une **indemnité** comprise entre 2.000 F et 4.000 F par personne relogée. La créance résultant du non respect de cette obligation est recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par une **hypothèque légale** sur l'immeuble et sur chaque lot concerné dans le cas d'une copropriété.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

L'Assemblée nationale a souhaité compléter *l'article L. 521-3* par un paragraphe qui **exclut** de manière générale **toute indemnisation** à titre principal ou accessoire en cas de **suppression d'un commerce** portant sur l'utilisation comme habitation de terrains ou de locaux impropres à cet usage du fait de l'interdiction d'habiter.

Outre **trois amendements** de précision rédactionnelle ou de coordination, votre commission vous soumet, sur cet *article L. 521-3*, **trois amendements** ayant pour objet de :

- supprimer un ajout de l'Assemblée nationale visant les « *possibilités* » de la personne hébergée, notion qui renvoie à sa capacité financière et qui constitue une précision inutile dans la mesure où l'hébergement correspond à une période transitoire dont le financement est assumé par l'exploitant ;

- substituer un mécanisme forfaitaire (douze mois de loyer) aux modalités de calcul de l'indemnité retenues, faisant référence au nombre de personnes à reloger et qui risque de se heurter à des difficultés d'application ;

- supprimer un ajout de l'Assemblée nationale prévoyant, de manière générale et absolue, l'absence d'indemnisation en cas de suppression d'un

commerce, en contradiction avec la jurisprudence du Conseil constitutionnel du 27 octobre 1982.

IV. Sanction de la menace ou de l'intimidation à l'égard d'un occupant

L'Assemblée nationale a ajouté un *article L. 521-4* qui sanctionne pénalement les menaces et les intimidations à l'encontre d'un occupant d'un immeuble insalubre ou en état de péril.

Comme pour l'article L. 511-6 ajouté par l'article 82 du projet de loi, votre commission vous soumet **un amendement** de suppression de *l'article L. 521-4* dont l'objet est satisfait par les dispositions du code pénal (articles 222-17 et 222-18, relatifs aux menaces envers les personnes).

Elle vous propose d'adopter l'article 83 **ainsi modifié**.

Article 83 bis (nouveau)

(articles L. 314-1 du code de l'urbanisme)

Définition des occupants dans le code de l'urbanisme

Cet article additionnel introduit par l'Assemblée nationale complète le deuxième alinéa de *l'article L. 314-1* du code de l'urbanisme qui définit les occupants bénéficiant d'une protection dans le cadre d'une opération d'aménagement.

Ces occupants sont actuellement les propriétaires occupants, les locataires, les occupants de bonne foi maintenus dans les lieux et les preneurs de baux professionnels, commerciaux, artisanaux, industriels ou ruraux.

Le présent article ajoute à cette liste les occupants définis par l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation, tel que modifié par l'article 83 du projet de loi.

A cet article, votre commission vous soumet **un amendement** de précision pour tenir compte du fait que les baux artisanaux et industriels ne sont pas juridiquement reconnus.

Elle vous propose d'adopter l'article 83 *bis* **ainsi modifié**.

SECTION 5
Les droits des locataires

SOUS-SECTION 1 A
**Dispositions relatives à l'obligation du bailleur
de délivrer un logement décent**

L'Assemblée nationale a créé en tête de la section 5 consacrée aux droits des locataires une nouvelle sous-section traitant de l'obligation faite au bailleur de délivrer un logement décent.

Cette sous-section comprend un article unique, l'article 85 A, comportant trois parties distinctes venant respectivement modifier pour la première (I) le code civil, pour la deuxième (II) la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et, pour la dernière (III), le code de la sécurité sociale. Les dispositions entrant dans cette dernière partie ne relèvent pas du champ de compétence de votre commission des Lois et ont été examinées par votre commission des Affaires sociales.

Article 85 A (nouveau)
(articles 2, 6, 20-1, 24-1 et 41-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989
et article 1720 du code civil)

**Définition du logement décent et action
en réduction du loyer**

• **Le paragraphe I** de cet article vient compléter l'article 1720 du code civil aux termes duquel « *le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparation de toute espèce* » et « *doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives* ».

Le sous-amendement présenté par M. Daniel Marcovitch, adopté par l'Assemblée nationale, a reçu un avis favorable de la commission de la production et un avis défavorable du Gouvernement. Il propose d'inscrire dans le code civil l'interdiction de louer « *un local à usage d'habitation principale ne présentant pas les caractéristiques de décence* ».

Comme l'a fait valoir le Gouvernement, l'article 1720 du code civil figure dans un chapitre du code civil dont le champ est large puisqu'il traite, de façon générale, du louage des choses. Il paraîtrait tout à fait inopportun et insolite d'y insérer une disposition spécifique concernant les locaux à usage d'habitation principale. En outre, la disposition proposée prescrit une interdiction, ce qui entre en contradiction avec le dispositif inséré par le

paragraphe II dans la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs qui propose de permettre au juge de sanctionner par une réduction du loyer la non exécution des prescriptions adressées au bailleur en vue de la mise en conformité des locaux loués. Aussi votre commission des Lois vous soumet-elle **un amendement** de suppression de cet ajout dans le code civil.

• **Le paragraphe II**, introduit par un amendement du Gouvernement, propose de modifier les articles 2 et 6 de la loi du 6 juillet 1989 précitée et d'insérer dans cette loi trois nouveaux articles (20-1, 24-1 et 41-1) pour y consacrer la notion de logement décent.

Le 1° vient modifier le second alinéa de **l'article 2** de cette loi qui exclut du **champ d'application** du titre premier relatif aux rapports entre bailleurs et locataires certaines catégories de locaux : les locaux meublés, les logements-foyers, les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi et les locations à caractère saisonnier.

En vertu de cette modification, parmi ces catégories de locaux à usage d'habitation, seules les locations saisonnières resteraient désormais en dehors du champ des articles 6 (obligation pour le bailleur de délivrer un logement décent) et 20-1 (sanction de cette obligation).

Le 2° complète le dispositif de **l'article 6** de la loi du 6 juillet 1989 qui énumère les **obligations mises à la charge du bailleur**. En vertu des dispositions en vigueur, celui-ci est obligé « *de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement* », « *d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement* », « *d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués* » et « *de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée* ». A cette liste, le projet de loi ajoute l'obligation de « **remettre au locataire un logement décent** », c'est-à-dire un logement « *ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, adapté à l'usage d'habitation et doté d'éléments de confort permettant notamment l'intimité et le repos* ». Cette disposition vient décliner dans la loi du 6 juillet 1989 l'un des aspects de l'objectif à valeur constitutionnelle d'accès de toute personne à un logement décent consacré par le Conseil constitutionnel dans sa décision n° 98-403 DC du 29 juillet 1998 sur la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.

Alors que les critères placés en tête de la définition du logement décent permettent d'avoir une vision relativement objective de ce qu'il ne peut être (risques manifestes, atteinte à la sécurité ou à la santé), cette objectivité résultant de leur caractère flagrant, la fin de la définition se réfère au contraire à des notions subjectives couvrant des réalités différentes pour chaque personne (confort, intimité, repos). Toute subjectivité en la matière risque d'aboutir à une multiplicité des contentieux sans que le phénomène dit des « marchands de sommeil », qui très souvent concerne des populations en situation irrégulière, puisse par ce biais être éradiqué. Il paraît dès lors plus pertinent de s'en tenir à des critères offrant la meilleure objectivité : votre commission des Lois vous soumet **un amendement** à cet effet. Le logement décent serait celui ne laissant pas apparaître de risques manifestes susceptibles de porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. La définition des caractéristiques correspondantes seraient précisées par décret en Conseil d'Etat.

Le 3° insère un nouvel **article 20-1** dans la loi du 6 juillet 1989 pour énoncer la sanction de la nouvelle obligation de donner à bail un logement décent.

Si le logement donné à bail ne répond pas aux critères de décence visés à l'article 6, est ouverte au locataire la faculté de saisir le juge pour lui demander la mise en conformité sans que la validité du bail ne soit remise en cause. A défaut d'accord entre les parties sur les travaux à exécuter en vue de cette mise en conformité, il revient au juge saisi de prescrire les travaux nécessaires ainsi que leur échéancier de réalisation. Lorsque les conditions fixées par le juge n'ont pas été respectées, le juge a la possibilité de réduire le montant du loyer. L'action dont dispose le locataire est prescrite à l'expiration du délai d'un an à compter de la date de prise d'effet du contrat de location initial : elle ne s'ouvre donc pas à nouveau lors du renouvellement du bail.

Ce mécanisme de sanction est directement inspiré de celui figurant à l'article 25 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, pour les locaux loués à compter du 23 décembre 1986 et précédemment soumis aux dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948.

Le 4°, dans sa rédaction initiale résultant de l'amendement présenté par le Gouvernement, prévoyait la possibilité pour plusieurs locataires ayant avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune de donner **mandat à une association**, association siégeant à la Commission nationale de concertation ou association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnée à l'article 31 de la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre l'exclusion et agréées à cette fin, **pour**

ester en justice en leur nom et pour leur compte. Un sous-amendement présenté par M. Daniel Marcovitch a substitué à cette initiative collective concernant des litiges conjoints une possibilité individuelle de donner mandat à une des associations précitées pour agir en justice en lieu et place d'un locataire unique. Sur ce point et du fait de son caractère dérogatoire par rapport aux actions ouvertes par le droit commun aux associations, il paraît préférable de retenir le dispositif initialement proposé par le Gouvernement qui transpose des mécanismes de représentation conjointe prévus par le code de la consommation. Votre commission des Lois vous soumet **un amendement** à cet effet.

Le 5° insère dans le titre II de la loi du 6 juillet 1989 regroupant les dispositions diverses un article 41-1 pour prévoir que la procédure de saisine du juge en vue de la mise en conformité du logement et, à défaut, de la réduction du loyer, sera applicable aux contrats en cours pendant un délai d'un an à compter de la publication du décret devant préciser les critères de définition de la décence. Cette définition du délai ouvert concernant les contrats en cours par référence à la date de publication d'un décret d'application paraissant peu lisible pour les locataires, votre commission vous propose de lui substituer, par **un amendement**, une date lisible et facile à mémoriser pour tous, soit le 1^{er} janvier 2001. Cette échéance devrait laisser le temps nécessaire à l'élaboration dudit décret, le ministre de l'équipement, des transports et du logement ayant indiqué, lors de son audition devant la commission des Affaires économiques du Sénat, que les mesures d'application de la présente loi devraient être publiées dans les six mois de sa promulgation.

Sous réserve des observations émanant de votre commission des Affaires sociales sur les dispositions du paragraphe III modifiant le code de la sécurité sociale, votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 85 A **ainsi modifié**.

SOUS-SECTION 1

Le règlement amiable des conflits locatifs et le développement de la négociation

Article 85

(Articles 20 et 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;
article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

Règlement amiable des conflits locatifs dans le parc privé

Cet article propose de modifier plusieurs articles 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 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière dans le but, selon les termes de l'exposé des motifs, de « *favoriser le règlement amiable des conflits locatifs locaux, individuels ou collectifs* ».

A cet effet, le champ de compétence de la commission départementale de conciliation, qui concerne actuellement les litiges relatifs au montant des loyers, serait étendu aux litiges de nature individuelle portant sur les états des lieux, les dépôts de garantie, les charges locatives, les réparations et les difficultés nées de l'application des accords collectifs de location, du plan de concertation locative ou des modalités de fonctionnement de l'immeuble.

Tirant les conséquences de l'élargissement de ce champ de compétence, le 1° vient compléter l'intitulé du chapitre III du titre Ier de cette loi pour faire référence au règlement des litiges.

Le 2° procède à l'extension susvisée en modifiant l'article 20 de la loi donnant compétence à la commission départementale de conciliation « *sur les litiges résultant de l'application de l'article 17* » de la loi du 6 juillet 1989 et « *des articles 30 et 31 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986* », c'est-à-dire les litiges portant sur la fixation du montant du loyer et sa révision. Rappelons qu'aux termes de la loi cette commission est composée à parité de représentants d'organisations de bailleurs et de représentants d'organisations de locataires.

Il est proposé d'ajouter à ce chef de compétence deux nouvelles rubriques :

- la première vise à la fois les litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations ;

- la seconde fait référence aux difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux de location ou de celle du plan de concertation locative ainsi qu'aux difficultés résultant des modalités de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles.

L'Assemblée nationale a, contre l'avis du Gouvernement, étendu cette compétence aux litiges relatifs à la décence des locaux d'habitation donnés à bail. Votre commission des Lois soumet **un amendement** tendant à supprimer cet ajout, le problème de la décence obéissant désormais à un régime spécifique. Il s'agit d'éviter d'étendre indéfiniment le champ d'intervention de la commission départementale de conciliation dont le fonctionnement risque d'être paralysé en l'absence de renforcement des moyens mis à sa disposition. En outre, le dispositif proposé fait référence au recours à un expert pour définir les travaux à mettre en œuvre, ce qui induira des coûts supplémentaires.

Votre commission des Lois vous soumet par ailleurs **un amendement** de clarification tendant à regrouper dans un alinéa distinct les dispositions relatives aux modalités de saisine de la commission et à l'utilisation qui peut être faite de l'avis qu'elle rend en cas d'échec de la tentative de conciliation.

Elle vous soumet enfin **un amendement** de suppression de la disposition insérée *in fine* par l'Assemblée nationale à l'initiative de Mme Janine Jambu et plusieurs de ses collègues, tendant à rendre possible à tout moment, et non plus seulement dans le délai d'un an à compter de la date de prise d'effet du contrat de location initial, pour les locaux loués depuis le 23 décembre 1986, la saisine du juge afin qu'il se prononce sur la mise en conformité du logement et, le cas échéant, sur la réduction du montant du loyer. Cette disposition entre en effet en contradiction avec le mécanisme retenu à l'article 85 A du projet de loi pour l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 85 **ainsi modifié**.

Article 85 bis (nouveau)

(article 9-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

**Opposabilité au partenaire lié par un pacte civil de solidarité
des notifications adressées par le bailleur au locataire**

Cet article a été introduit par l'Assemblée nationale à l'initiative de MM. Gilles Carrez et Christian Estrosi, avec l'avis favorable de la commission de la production et du Gouvernement.

Il propose de compléter l'article 9-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 pour étendre au partenaire lié à un locataire par un pacte civil de solidarité des dispositions applicables actuellement au conjoint : il s'agit de préciser que les notifications et assignations faites sur le fondement des dispositions du titre premier de cette loi sont opposables de plein droit à ce partenaire, quand bien même son existence n'aurait pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur. Les garanties offertes au bailleur seront ainsi équivalentes, que les occupants du local d'habitation donné à bail soient liés par un pacte civil de solidarité ou par le mariage.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 85 bis **sans modification**.

Article 85 ter (nouveau)

(article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

Exclusion du congé pour vente du champ d'application de l'obligation de mention de superficie du lot vendu

Cet article, introduit par l'Assemblée nationale à l'initiative de MM. Gilles Carrez et Christian Estrosi avec l'accord de la commission de la production et du Gouvernement, tend à exclure du champ d'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui impose la mention de la superficie du lot vendu dans toute promesse de vente, les congés pour vente visés à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989. Il procède dans un second volet à la validation des congés pour vendre donnés en méconnaissance de cette exigence, tout en recourant à la formule traditionnelle concernant les décisions de justice passées en force de chose jugée.

En vertu de l'article 15 précité, le congé donné par le bailleur qui, à peine de nullité, doit indiquer le prix et les conditions de la vente projetée, vaut offre de vente au profit du locataire. Dès lors, la doctrine s'est interrogée sur le point de savoir si les dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 sur l'obligation de mention de superficie devaient s'appliquer.

Bien que cette obligation ait été instaurée en vue de protéger l'acquéreur qui n'a pas les moyens de vérifier la superficie annoncée, ce qui exclut le cas du locataire placé en situation d'acheter puisqu'il occupe les lieux, cette question a donné naissance à quelques rares contentieux. Dans un arrêt du 14 septembre 1999, la cour d'appel de Paris a confirmé cette exclusion en estimant que l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 ne visait que les contrats alors que l'offre de vente en matière de congé résultait d'une exigence légale et non de la rencontre de deux volontés.

Afin que soit levée toute ambiguïté, votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 85 ter **sans modification**.

ANNEXE

**AMENDEMENTS PRÉSENTÉS
PAR VOTRE COMMISSION DES LOIS**

~~~

### **Intitulé du titre Ier**

Compléter *in fine* l'intitulé du titre 1<sup>er</sup> par les mots :

et territoriales

### **Article 1er**

I.- Dans le texte proposé par le I du A de cet article pour l'intitulé du chapitre 1er du titre II du livre 1er du code de l'urbanisme, remplacer les mots :

plans locaux d'urbanisme

par les mots :

plans d'occupation des sols

II.- En conséquence, opérer la même substitution dans les autres dispositions du projet de loi.

### **Article 1er**

(article L. 121-1 du code de l'urbanisme)

Dans le premier alinéa du texte proposé par le II du A de cet article pour l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, remplacer les mots :

déterminent les conditions permettant d'assurer

par les mots :

déterminent les conditions dans lesquelles sont pris en considération

### **Article 1er**

(article L. 121-1 du code de l'urbanisme)

Rédiger comme suit le début du deuxième alinéa (1<sup>o</sup>) du texte proposé par le II du A de cet article pour l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme :

« 1<sup>o</sup> L'équilibre entre la restructuration urbaine, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation

**Article 1er**

(article L. 121-1 du code de l'urbanisme)

Dans le troisième alinéa (2°) du texte proposé par le II du A de cet article pour l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, remplacer les mots :

mixité urbaine

par les mots :

diversité urbaine

**Article 1er**

(article L. 121-1 du code de l'urbanisme)

Dans le troisième alinéa (2°) du texte proposé par le II du A de cet article pour l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, après les mots :

d'activités économiques,

supprimer le mot :

notamment

**Article 1er**

(article L. 121-1 du code de l'urbanisme)

Rédiger comme suit le début du dernier alinéa (3°) du texte proposé par le II du A de cet article pour l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme :

« 3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise

**Article 1er**

(article L. 121-1 du code de l'urbanisme)

Dans le dernier alinéa (3°) du texte proposé par le II du A de cet article pour l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, remplacer les mots :

, la limitation

par les mots :

et

**Article 1er**

(article L. 121-2 du code de l'urbanisme)

I.- Rédiger comme suit le deuxième alinéa du texte proposé par le II du A de cet article pour l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme :

« Le représentant de l'Etat dans le département porte à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents les informations nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière d'urbanisme. Tout retard ou omission dans la transmission desdites informations est sans effet sur les procédures engagées par les communes ou leurs groupements.

II.- En conséquence, dans toutes les dispositions du projet de loi, remplacer le mot :

préfet

par les mots :

représentant de l'Etat dans le département

**Article 1er**

(article L. 121-2 du code de l'urbanisme)

Supprimer le dernier alinéa du texte proposé par le II du A de cet article pour l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme.

**Article 1er**

(article L. 121-5 du code de l'urbanisme)

Supprimer le second alinéa du texte proposé par le IV du A de cet article pour l'article L. 121-5 du code de l'urbanisme.

**Article 1er**

(article L. 121-6 du code de l'urbanisme)

Remplacer le premier alinéa du texte proposé par le V du A de cet article pour l'article L.121-6 du code de l'urbanisme par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Il est institué, dans chaque département, une commission de conciliation dont la compétence s'étend à :

« a) l'élaboration des schémas de cohérence territoriale, des schémas de secteur, des plans d'occupation des sols et des cartes communales ;

« b) la délivrance, au nom de l'Etat, des autorisations d'occupation du sol.

Elle est composée du président du conseil général et, à parts égales, d'élus communaux désignés par les maires et les présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de schémas de cohérence territoriale ou de plans d'occupation des sols du département, et de personnes qualifiées désignées par le représentant de l'Etat dans le département. Elle élit en son sein un président qui est un élu local.

**Article 1er**

(article L. 121-6 du code de l'urbanisme)

Supprimer le dernier alinéa du texte proposé par le V du A de cet article pour l'article L. 121-6 du code de l'urbanisme.

**Article 1er**

(article L. 121-7 du code de l'urbanisme)

Dans la seconde phrase du premier alinéa du texte proposé par le VI du A de cet article pour l'article L. 121-7 du code de l'urbanisme, remplacer les mots :

aux articles L. 1614-1 et L. 1614-3

par les mots :

aux articles L. 1614-1 à L. 1614-3

**Article 1er**

(article L. 121-7 du code de l'urbanisme)

Dans la première phrase du second alinéa du texte proposé par le VI du A de cet article pour l'article L. 121-7 du code de l'urbanisme, remplacer le mot :

extérieurs

par le mot :

déconcentrés

**Article 1er**

(article L. 121-7 du code de l'urbanisme)

Compléter *in fine* la seconde phrase du second alinéa du texte proposé par le VI du A de cet article pour l'article L. 121-7 du code de l'urbanisme par les mots :

, ainsi que, le cas échéant, avec les professionnels qualifiés travaillant pour le compte de la commune ou de l'établissement public

**Article 1er**

Après le VI du A de cet article , insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... 1° Pour l'année 2000, les dépenses supportées par les communes et leurs groupements en application du présent article sont compensées, à due concurrence, par une augmentation de la dotation globale de fonctionnement.

2° La perte de recettes résultant pour l'Etat des dispositions du 1° sont compensées, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

## **Article 2**

(article L. 122-1 du code de l'urbanisme)

Rédiger comme suit le texte proposé par cet article pour l'article L. 122-1 du code de l'urbanisme :

« Art.- L. 122-1.- I.- Les schémas de cohérence territoriale fixent, à partir d'un projet d'aménagement et de développement durable des territoires concernés, les orientations fondamentales de l'aménagement des territoires inclus dans leur périmètre, dans le respect des équilibres résultant des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1.

« II.- Le projet d'aménagement et de développement durable s'appuie sur un diagnostic des besoins en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services, dans le périmètre du schéma. Il est établi en fonction des autres compétences exercées, le cas échéant, par l'établissement public chargé du schéma ou par les établissements publics de coopération intercommunale regroupés au sein d'un syndicat mixte compétent.

« III.- Au vu de ce diagnostic, le projet d'aménagement et de développement durable fixe les objectifs de nature à satisfaire les besoins qui ont été recensés. A ce titre, il définit, en particulier, les objectifs relatifs :

« 1° à l'équilibre social de l'habitat, à la mixité sociale et à la construction de logements sociaux ;

« 2° à l'équipement commercial, aux localisations préférentielles des commerces dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale ainsi qu'aux conditions de réalisation des aires de stationnement qui les accompagnent ;

« 3° à l'équilibre entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs ; et, en zone urbaine, à l'utilisation prioritaire de terrains desservis par des équipements ;

« 4° à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de villes ;

« 5° à la prévention des risques.

« Il peut également fixer d'autres objectifs communs aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre inclus dans son périmètre, au titre des compétences définies aux articles L. 5214-16, L. 5214-23-1, L. 5215-20, L. 5215-20-1 et L. 5216-5 du code général des collectivités territoriales.

« IV.- Au regard du projet mentionné au III, les schémas de cohérence territoriale fixent les orientations générales d'organisation de l'espace et de restructuration des

espaces urbanisés. Ils définissent les grands équilibres entre les espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

« Ils déterminent les espaces et sites naturels ou urbains à protéger ; ils peuvent en définir la localisation ou la délimitation.

« V.- Les schémas de cohérence territoriale prennent en compte les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités locales et des établissements publics. Ils doivent être compatibles avec les chartes des parcs naturels régionaux.

« VI.- Pour leur exécution, les schémas de cohérence territoriale peuvent être complétés en certaines de leurs parties par des schémas de secteur qui en détaillent et en précisent le contenu.

« VII.- Les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les schémas de développement commercial, les plans d'occupation des sols, les cartes communales et les documents d'urbanisme en tenant lieu, les opérations foncières et les opérations d'aménagement doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. Il en est de même pour les autorisations prévues par les articles 29 et 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat.

## **Article 2**

(article L. 122-2 du code de l'urbanisme)

Supprimer le texte proposé par cet article pour l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme.

## **Article 2**

(article L. 122-3 du code de l'urbanisme)

Rédiger comme suit le premier alinéa (I) du texte proposé par cet article pour l'article L. 122-3 du code de l'urbanisme :

« Art. L. 122-3.- Le schéma de cohérence territoriale est élaboré à l'initiative des communes ou de leurs groupements compétents.

**Article 2**

(article L. 122-3 du code de l'urbanisme)

Rédiger comme suit la seconde phrase du premier alinéa du II du texte proposé par cet article pour l'article L. 122-3 du code de l'urbanisme :

Lorsque ce périmètre concerne des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de schémas de cohérence territoriale, il recouvre la totalité du périmètre de ces établissements.

**Article 2**

(article L. 122-3 du code de l'urbanisme)

Au début du deuxième alinéa du II du texte proposé par cet article pour l'article L. 122-3 du code de l'urbanisme, après les mots :

Il tient

supprimer le mot :

notamment

**Article 2**

(article L. 122-3 du code de l'urbanisme)

Dans la première phrase du III du texte proposé par cet article pour l'article L. 122-3 du code de l'urbanisme, remplacer les mots :

et après avis de l'organe délibérant du ou des départements concernés

par les mots :

et après avis de la commission départementale de la coopération intercommunale et du conseil général du ou des départements concernés

**Article 2**

(article L. 122-3 du code de l'urbanisme)

Dans la deuxième phrase du III du texte proposé par cet article pour l'article L. 122-3 du code de l'urbanisme, remplacer les mots :

au moins un tiers

par les mots :

au moins deux tiers

**Article 2**

(article L. 122-3 du code de l'urbanisme)

Avant la dernière phrase du III du texte proposé par cet article pour l'article L. 122-3 du code de l'urbanisme, insérer une phrase ainsi rédigée :

Lorsque l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre a émis une délibération défavorable, cet établissement ne peut être inclus dans le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale qu'après avis conforme de la commission départementale de la coopération intercommunale.

**Article 2**

(article L. 122-4 du code de l'urbanisme)

A la fin de la seconde phrase du premier alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme, remplacer les mots :

en concertation avec les communes concernées

par les mots :

en concertation avec les communes et établissements publics de coopération intercommunale concernés

**Article 2**

(article L. 122-4 du code de l'urbanisme)

Supprimer les trois derniers alinéas du texte proposé par cet article pour l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme.

**Article 2**

(article L. 122-6 du code de l'urbanisme)

Compléter *in fine* le texte proposé par cet article pour l'article L. 122-6 du code de l'urbanisme par un alinéa ainsi rédigé :

« A la demande du président du conseil général, les services du département sont associés à l'élaboration du projet de schéma. »

**Article 2**

(article L. 122-7 du code de l'urbanisme)

Rédiger comme suit les deux premiers alinéas du texte proposé par cet article pour l'article L.122-7 du code de l'urbanisme :

« *Art. L. 122-7.-* Le Président du conseil régional, le président du conseil général, les représentants des établissements publics intéressés et ceux des organismes mentionnés à l'article L. 121-4, ou leurs représentants, sont consultés par l'établissement public, à leur demande, au cours de l'élaboration du schéma.

« Il en est de même des représentants des établissements publics de coopération intercommunale voisins et des maires des communes voisines, ou de leurs représentants.

**Article 2**

(article L. 122-8 du code de l'urbanisme)

I. Avant le premier alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 122-8 du code de l'urbanisme, insérer un alinéa ainsi rédigé :

« *Art. L. 122-8.-* Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement mentionné à l'article L. 122-1, dans un délai de deux mois précédant l'examen du projet de schéma.

II. En conséquence, au début du premier alinéa susvisé, supprimer les mots :

« *Art. L. 122-8.-*

**Article 2**

(article L. 122-8 du code de l'urbanisme)

Dans la première phrase du premier alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 122-8 du code de l'urbanisme, après les mots :

membres de l'établissement public

insérer les mots :

, aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale voisins

**Article 2**

(article L. 122-8 du code de l'urbanisme)

Dans la première phrase du premier alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 122-8 du code de l'urbanisme, après les mots :

membres de l'établissement public

supprimer les mots :

qui organisent sous la forme de leur choix un débat public sur ce projet

**Article 2**

(article L. 122-8 du code de l'urbanisme)

Après le premier alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 122-8 du code de l'urbanisme, insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre membre de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 ou un tiers des communes membres a donné un avis défavorable au projet de schéma, celui-ci ne peut être arrêté qu'à la majorité des deux tiers de l'organe délibérant.

**Article 2**

(article L. 122-9 du code de l'urbanisme)

Dans la première phrase du texte proposé par cet article pour l'article L. 122-9 du code de l'urbanisme, après les mots :

est compromis par les dispositions du projet de schéma

supprimer les mots :

en lui imposant, notamment, des nuisances ou des contraintes excessives

**Article 2**

(article L. 122-9 du code de l'urbanisme)

Après les mots :

ou le groupement de communes

rédiger comme suit la fin du texte proposé par cet article pour l'article L. 122-9 du code de l'urbanisme :

le fait connaître, dans un délai de deux mois, à l'établissement public par une délibération motivée qui précise les modifications demandées au projet de schéma. Si l'organe délibérant de l'établissement public n'a pas approuvé dans un délai de deux mois les modifications demandées, la commune ou le groupement peut saisir la commission de conciliation prévue à l'article L. 121-6 qui, dans le délai d'un mois, rend un avis.

**Article 2**

(article L. 122-10 du code de l'urbanisme)

Dans le second alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 122-10 du code de l'urbanisme, remplacer les mots :

avis du préfet

par les mots :

avis de la commission de conciliation

## **Article 2**

(article L. 122-12 du code de l'urbanisme)

Dans le premier alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 122-12 du code de l'urbanisme, remplacer les mots :

avis favorable du préfet

par les mots :

avis favorable de la commission de conciliation

## **Article 3**

(article L. 123-1 du code de l'urbanisme)

I. - Remplacer le premier alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme par douze alinéas ainsi rédigés :

« Art.- L. 123-1.- I.- Le plan d'occupation des sols fixe, à partir d'un projet d'aménagement et de développement durable, les orientations fondamentales de l'aménagement de la commune auquel il est applicable, dans le respect des équilibres résultant des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1.

« II. Le projet communal d'aménagement et de développement durable repose sur les conclusions d'un diagnostic relatif aux besoins en matière de développement économique, d'aménagement, d'habitat, d'emploi, d'équipements de transports et de protection des paysages.

« III. Au vu de ce diagnostic, le projet communal d'aménagement et de développement durable fixe les objectifs de nature à satisfaire les besoins qui ont été recensés. A ce titre, il définit en particulier les objectifs relatifs :

- à l'habitat, la mixité sociale et la construction de logements sociaux ;
- aux transports individuels et collectifs ;
- au développement économique et touristique ;
- aux équipements industriels, commerciaux et de loisir ;
- à la préservation de l'environnement et la mise en valeur des paysages et monuments historiques ;
- à la localisation des espaces ayant une fonction de centralité, qu'ils soient à créer ou à développer ;
- et au renforcement de la qualité architecturale et paysagère ;

et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, la prévention des risques et la mise en valeur des entrées de villes.

« IV. Le plan d'occupation des sols met en œuvre le projet communal d'aménagement et de développement durable dans le respect des équilibres résultant des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1. Il fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment emporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières, et les zones humides à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. Il précise l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées. Il définit, en fonction des situations locales, les règles concernant le droit d'implanter des constructions, leur destination et leur nature.

II. - En conséquence, supprimer les cinquième (1°) et sixième (2°) alinéas du texte proposé pour ce même article.

### **Article 3**

(article L. 123-1 du code de l'urbanisme)

Dans la première phrase du deuxième alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme remplacer le mot :

dispositions

par le mot :

orientations

### **Article 3**

(article L. 123-1 du code de l'urbanisme)

A la fin du treizième alinéa (7°) du texte proposé par cet article pour l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, supprimer les mots :

et comporter une représentation de l'aménagement des espaces publics

### **Article 3**

(article L. 123-1 du code de l'urbanisme)

Supprimer l'avant-dernier alinéa (13°) du texte proposé par cet article pour l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme.

### **Article 3**

(article L. 123-3 du code de l'urbanisme)

Rédiger comme suit le texte proposé par cet article pour l'article L. 123-3 du code de l'urbanisme :

« *Art. L. 123-3.* - Dans les zones d'aménagement concerté, le plan local d'occupation des sols précise en outre :

« a) La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;

« b) La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

« Il peut également déterminer la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments. »

### **Article 3**

(article L. 123-8 du code de l'urbanisme)

Rédiger comme suit les deux premiers alinéas du texte proposé par cet article pour l'article L.123-8 du code de l'urbanisme :

« *Art. L. 123-8.* - Le président du conseil régional, le président du conseil général et, le cas échéant, le président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, le président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, le président de la communauté ou du syndicat d'agglomération nouvelle ou leurs représentants, sont consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de plan d'occupation des sols.

« Il en est de même des présidents des établissements publics de coopération intercommunale voisins compétents et des maires des communes voisines, ou de leurs représentants.

### **Article 3**

(article L. 123-9 du code de l'urbanisme)

I - Avant le premier alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme, insérer un alinéa ainsi rédigé :

« *Art. L. 123-9.* - Un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement mentionné à l'article L. 123-1, dans un délai de deux mois précédant l'examen du projet de plan d'occupation des sols.

II - En conséquence, au début du premier alinéa du texte proposé pour ce même article, supprimer les mots :

*Art. L. 123-9.* -

### **Article 3**

(article L. 123-10 du code de l'urbanisme)

Après le deuxième alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 123-10 du code de l'urbanisme, insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le projet de plan d'occupation des sols est arrêté par l'organe délibérant d'un établissement public groupant les communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, il est également soumis pour accord aux conseils municipaux des communes membres. Les conseils municipaux doivent faire connaître leur accord ou leur désaccord dans un délai de trois mois ; à défaut, l'accord est réputé donné.

### **Article 3**

(article L. 123-13-1 du code de l'urbanisme)

Supprimer le texte proposé par cet article pour l'article L. 123-13-1 du code de l'urbanisme.

### **Article 3 bis**

Supprimer cet article.

#### **Article 4**

(article L. 124-2 du code de l'urbanisme)

Dans le deuxième alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 124-2 du code de l'urbanisme, après le mot :

délimitent

supprimer les mots :

sur l'ensemble du territoire communal

#### **Article 4**

(article L. 124-2 du code de l'urbanisme)

Remplacer le dernier alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 124-2 du code de l'urbanisme par cinq alinéas ainsi rédigés.

« Le président du conseil régional, le président du conseil général et les représentants des organismes mentionnés à l'article L. 121-4 et les maires des communes voisines sont consultés, à leur demande, au cours de l'élaboration de la carte communale.

« A l'initiative du maire ou à la demande du représentant de l'Etat dans le département, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de carte communale.

« A la demande du président du conseil général, les services du département sont associés à l'élaboration du projet de schéma.

« La carte communale est approuvée, modifiée ou révisée, après enquête publique par le conseil municipal. Elle est exécutoire et opposable aux tiers à l'issue du délai d'un mois suivant la transmission au représentant de l'Etat de l'acte publié l'approuvant, la modifiant ou la révisant. Dans ce délai, les dispositions de l'article L. 123-11 sont applicables.

« La carte communale est tenue à la disposition du public. »

## Article 6

I.- Dans le deuxième alinéa (1°) de cet article, remplacer les mots :

« l'aménageur peut se voir confier les acquisitions par voie d'expropriation »

par les mots :

« elle peut prendre la forme d'une convention publique d'aménagement. Dans ce cas, l'organisme cocontractant peut se voir confier les acquisitions par voie d'expropriation »

II.- En conséquence :

1° Dans le troisième alinéa (2°) :

a) remplacer le mot :

« convention »

par les mots :

« convention publique d'aménagement »

b) remplacer le mot :

« l'aménageur »

par les mots :

« l'organisme cocontractant »

2° Dans le quatrième alinéa (3°), remplacer les mots :

« aux conventions »

par les mots :

« aux conventions publiques d'aménagement »

3° Dans le texte proposé par le cinquième alinéa (4°) pour ajouter un alinéa à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme :

a) remplacer le mot :

La convention

par les mots :

La convention publique d'aménagement

b) remplacer le mot :

l'aménageur

par les mots :

l'organisme cocontractant

**Article additionnel après l'article 9**  
(article L. 111-5-3 du code de l'urbanisme)

Après l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 111-5-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article ainsi rédigé :

« *Art. L. 111-5-3.* - Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif dudit terrain résulte d'un bornage. Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat.

« Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur du terrain peut intenter l'action en nullité sur le fondement de l'absence de l'une ou l'autre mention visée au premier alinéa selon le cas, avant l'expiration du délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. La signature de cet acte authentique comportant ladite mention entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre l'action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de cette mention. »

**Article 10 ter (nouveau)**

I. - Compléter *in fine* le 3° de cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

« IV. - Les directives territoriales d'aménagement, dans les conditions fixées au IV de l'article L.145-7 et les prescriptions particulières visées au paragraphe précédent peuvent définir les types de bâtiments relevant des dispositions relatives aux chalets d'alpage mentionnés au I de l'article L.145-3, les constructions à vocation agricole ou pastorale et toute autre construction appartenant également au patrimoine montagnard située dans les massifs visés à l'article 5 de la loi n° 85-30 relative au développement et à la protection de la montagne, qui y sont assimilées. »

II. - En conséquence, rédiger comme suit le premier alinéa du 3° :

3° Sont insérés un III et un IV ainsi rédigés :

**Article 14**

A la fin du deuxième alinéa (1°) de cet article, supprimer les mots :  
après avis des communes concernées

**Article 15**

Dans le troisième alinéa (2°) de cet article, remplacer les mots :  
après le premier alinéa  
par les mots :  
après le troisième alinéa

**Article 15**

(article L. 313-1 du code de l'urbanisme)

Supprimer les deux dernières phrases du texte proposé par le troisième alinéa (2°) de cet article pour insérer un alinéa après le troisième alinéa de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme.

**Article 15**

Rédiger comme suit le début du cinquième alinéa (3°) de cet article :  
3° Dans le quatrième alinéa,

**Article 15**

Rédiger comme suit le début du septième alinéa (4°) de cet article :  
4° Dans le cinquième alinéa,

### **Article 16**

(article L. 315-1-1 du code de l'urbanisme)

Rédiger comme suit le texte proposé par le 2° de cet article pour ajouter un quatrième alinéa à l'article L. 315-1-1 du code de l'urbanisme :

« Sauf si le projet de lotissement comporte un nombre inférieur à cinq lots, la demande d'autorisation de lotir précise le projet architectural et paysager du futur lotissement, qui doit comprendre des dispositions relatives à l'environnement et à la collecte des déchets.»

### **Article 20**

(article L. 421-3 du code de l'urbanisme)

A la fin du premier alinéa du texte proposé par le I de cet article pour remplacer les quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme, remplacer les mots :

de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation

par les mots :

soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation

### **Article 20**

(article L. 421-3 du code de l'urbanisme)

I. - Compléter le texte proposé pour le I de cet article pour remplacer les quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme par un alinéa ainsi rédigé :

« A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 80.000 francs par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° ... du ..... précitée, est modifiée au 1<sup>er</sup> novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

II. - En conséquence, supprimer le deuxième alinéa du texte proposé pour remplacer les quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme.

### **Article 20 bis**

Supprimer cet article.

### **Article 20 ter**

(article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme)

Rédiger comme suit le texte proposé par cet article pour l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme :

« *Art. L. 600-4-1.*- Lorsqu'elle annule pour excès de pouvoir un acte intervenu en matière d'urbanisme ou en ordonne la suspension, la juridiction administrative se prononce sur l'ensemble des moyens de la requête qu'elle estime susceptibles de fonder l'annulation ou la suspension, en l'état du dossier. »

### **Article 20 sexies**

Supprimer cet article.

### **Article additionnel après l'article 25 bis**

(article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation)

Après l'article 25 bis, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le deuxième alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Il fixe les conditions dans lesquelles ces conventions de réservation sont conclues, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, accordés par une commune ou un établissement public de coopération intercommunale.

### **Article 26**

(article L. 5216-5 du code général des collectivités territoriales)

Rédiger comme suit le texte proposé par le 3° de cet article pour insérer un paragraphe II bis à l'article L. 5216-5 du code général des collectivités territoriales :

« *II bis.*- Sans préjudice de l'exercice de ce droit par la commune sur les mêmes périmètres pour des affaires relevant de sa compétence, la communauté d'agglomération est titulaire du droit de préemption urbain dans les périmètres fixés, en accord avec la ou les communes concernées, par le conseil de communauté pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat. » ;

### **Article 26**

Après le 3° de cet article, insérer deux alinéas ainsi rédigés :

3° *bis.*- L'article L. 5214-16 est complété par un paragraphe ainsi rédigé :

« VI.- Sans préjudice de l'exercice de ce droit par la commune sur les mêmes périmètres pour des affaires relevant de sa compétence, la communauté de communes, lorsqu'elle est dotée d'une compétence dans ce domaine, peut exercer le droit de préemption urbain dans les périmètres fixés, en accord avec la ou les communes concernées, par le conseil de communauté pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat. » ;

### **Article 28**

(article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation)

Rédiger comme suit le texte proposé par le I de cet article pour l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation :

« *Art. L. 271-1.* - Pour tout acte sous seing privé ayant pour objet la construction d'un immeuble à usage d'habitation, pour toute promesse synallagmatique ou toute promesse unilatérale d'achat conclue par acte sous seing privé ayant pour objet l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation ou la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation, pour tout contrat préliminaire de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte par envoi recommandé avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de remise ou de réception. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes auprès du vendeur ou du professionnel ayant reçu mandat de prêter son concours à la vente. »

### **Article 28**

(article L. 271-2 du code de la construction et de l'habitation)

Rédiger comme suit le texte proposé par le I de cet article pour l'article L. 271-2 du code de la construction et de l'habitation :

« *Art. L. 271-2.* - Lorsqu'une promesse synallagmatique ayant pour objet l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation est conclue sans recours à un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation défini à l'article L. 271-1. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à

l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, la promesse est conclue sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

« Lorsque ladite promesse synallagmatique est conclue par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, tout versement reçu de l'acquéreur est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation en application de l'article L. 271-1, le professionnel dépositaire des fonds versés les lui restitue dans un délai de quinze jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

« Pour toute promesse unilatérale de vente ayant pour objet l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation conclue entre un vendeur et un acquéreur non professionnel sans recours à un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, aucun versement, à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit, ne peut être reçu directement ou indirectement du bénéficiaire de la promesse avant l'expiration d'un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception notifiant au vendeur l'acceptation de la promesse ou du lendemain de la date d'acceptation de la promesse définie par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes. Tous fonds versés après l'expiration de ce délai sont déposés sur un compte ouvert au nom du bénéficiaire de la promesse dans une banque ou un établissement habilité à cet effet ou chez un notaire. Ils sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion de la vente et sont restitués au bénéficiaire de la promesse dans le délai de quinze jours suivant la date de renonciation au bénéfice de la promesse, à moins que la vente ne soit pas conclue du seul fait de l'acquéreur.

« Lorsque ladite promesse unilatérale est conclue par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, tout versement reçu de l'acquéreur est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Les fonds versés sont restitués à son bénéficiaire dans le délai de quinze jours suivant la date de renonciation au bénéfice de la promesse intervenue dans le délai de sept jours défini au troisième alinéa ou dans le délai de quinze jours suivant la date de renonciation au bénéfice de la promesse intervenue ultérieurement, à moins que la vente ne soit pas conclue du seul fait de l'acquéreur.

« Est frappée de nullité toute promesse conclue en méconnaissance de l'interdiction définie aux premier et troisième alinéas. »

**Article 28**

(article L. 271-3 du code de la construction et de l'habitation)

Supprimer le texte proposé par le I de cet article pour insérer un article L. 271-3 dans le code de la construction et de l'habitation.

**Article 28**

(article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation)

Supprimer le texte proposé par le I de cet article pour insérer un article L. 271-4 dans le code de la construction et de l'habitation.

**Article 28**

(article L. 1589-1 du code civil)

Rédiger comme suit le texte proposé par le III de cet article pour insérer un article 1589-1 dans le code civil :

« *Art. 1589-1.* - Est frappé de nullité tout engagement unilatéral souscrit en vue de l'acquisition d'un bien ou d'un droit immobilier pour lequel il est exigé ou reçu de celui qui s'engage un versement, quelle qu'en soit la cause et la forme. »

**Article 28**

Compléter cet article par un paragraphe IV ainsi rédigé :

IV. - Les dispositions du présent article entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2000.

**Article 28 bis**

Supprimer cet article.

### **Article 29**

(article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation)

Rédiger comme suit le troisième alinéa du texte proposé par le I de cet article pour insérer un article L. 111-6-1 dans le code de la construction et de l'habitation :

« - toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique ;

### **Article 29**

(article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation)

A la fin de l'avant-dernier alinéa du texte proposé par le I de cet article pour insérer un article L. 111-6-1 dans le code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

provenant d'une division mentionnée ci-dessus

par les mots :

provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article

### **Article 29**

(article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation)

Compléter le I de cet article par un alinéa ainsi rédigé :

« *Art. L. 111-6-2.* - Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans est précédée d'un diagnostic technique sur la solidité du clos et du couvert et l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité. »

**Article 30**

(article 14-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

Dans le premier alinéa du texte proposé par le I de cet article pour insérer un article 14-1 dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, après les mots :

faire face aux dépenses

insérer le mot :

courantes

**Article 30**

(article 14-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

I. - Compléter le premier alinéa du texte proposé par le I de cet article pour insérer un article 14-1 dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée par une phrase ainsi rédigée :

L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est convoquée dans un délai de quatre mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

II. - En conséquence, à la fin de ce même alinéa, supprimer les mots :

dans les quatre mois maximum à compter de la date d'arrêté des comptes de l'exercice

**Article 30**

(article 14-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

Rédiger comme suit les deux derniers alinéas du texte proposé par le I de cet article pour insérer un article 14-1 dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée :

« Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

« La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

**Article 30**

(article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

Dans la première phrase du premier alinéa du texte proposé par le I de cet article pour insérer un article 14-3 dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, après les mots :

un plan comptable

insérer le mot :

simplifié

**Article 30**

(article L. 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

Après les mots :

sont enregistrés dès

rédiger comme suit la fin de la première phrase du second alinéa du texte proposé par le I de cet article pour insérer un article 14-3 dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée :

leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement ou dès réception par lui des provisions.

**Article 30**

Rédiger comme suit le III de cet article :

III. - Les dispositions des articles 14-1 et 14-2 insérés dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2001.

Les dispositions de l'article 14-3 inséré dans la même loi et les dispositions du II du présent article entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2003.

**Article 30**

Supprimer le IV de cet article.

**Article additionnel après l'article 30**

(article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

Après l'article 30, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Tout règlement de copropriété publié à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2001 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges. »

**Article additionnel après l'article 30**

(article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

Après l'article 30, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - Le sixième alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigé :

« - d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues à son nom et pour son compte. L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25, sauf dans les copropriétés où le syndic n'est pas soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce. La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.

II. - Pour les mandats de syndic en cours à la date de promulgation de la présente loi, l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé définie au I s'applique à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2001, à peine de nullité de plein droit dudit mandat.

**Article 30 bis**

(article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

Rédiger comme suit cet article :

Après le troisième alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« - d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément aux modèles définis par décret ;

**Article additionnel après l'article 30 bis**

(article 45-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

Après l'article 30 bis, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - Avant l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un article 46-1 ainsi rédigé :

« *Art. 45-1* - Tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande et dans des conditions définies par décret, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic. »

II. - L'entrée en vigueur des dispositions du I est fixée au 1<sup>er</sup> octobre 2000.

**Article additionnel après l'article 30 bis**

(article 46-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

Après l'article 30 bis, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un article 46-1 ainsi rédigé :

« *Art. 46-1* - Le diagnostic technique préalable à la mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans prévu à l'article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation est porté à la connaissance de tout acquéreur par le notaire lors de la première vente des lots issus de la division et lors de toute nouvelle mutation réalisée dans un délai de trois ans à compter de la date du diagnostic. »

**Article 31**

Supprimer le 1° A de cet article.

**Article 31**

(article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

Compléter le premier alinéa du texte proposé par le 1° de cet article pour insérer un article 19-2 dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée par les mots :

à compter de la date de première présentation de ladite lettre à son destinataire

**Article 31**

Supprimer le 1° bis de cet article.

**Article 31**

(article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

Rédiger comme suit le 1° *ter* de cet article :

Le dernier alinéa de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue au présent article mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Lorsque cette procédure n'a pu être mise en œuvre, une nouvelle assemblée générale, convoquée dans un délai de trois mois, peut statuer à la majorité prévue à l'article 24.

« Toutefois, dans les cas visés aux *c*, *d* et *h*, si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue au présent article, une nouvelle assemblée générale, convoquée dans un délai de trois mois, peut statuer à la majorité prévue à l'article 24.

**Article 31**

(article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

Après le 1° *quater* de cet article, insérer un paragraphe additionnel ainsi rédigé :

1° ..... - Dans le quatrième alinéa *c*) de l'article 26, les mots : « *i* et *j* » sont remplacés par les mots : « *i*, *j* et *m* ».

**Article 31**

(article 28 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

Rédiger comme suit la première phrase du *a*) du I du texte proposé par le 2° de cet article pour l'article 28 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée :

Le propriétaire d'un ou de plusieurs lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée.

**Article 31**

(article 28 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

Dans la première phrase du *b*) du I du texte proposé par le 2° de cet article pour l'article 28 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, remplacer le mot :

composent

par les mots :

correspondent à

**Article 31**

(article 28 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

Au début du deuxième alinéa du II du texte proposé par le 2° de cet article pour l'article 28 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, supprimer les mots :

Par dérogation aux dispositions du *b* de l'article 26,

**Article 31**

(article 28 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

A la fin de l'avant-dernier alinéa du II du texte proposé par le 2° de cet article pour l'article 28 de la loi n° 65-557 de la loi du 10 juillet 1965 précitée, remplacer les mots :

dans le cas du *a* ci-dessus, ou de chacun des syndicats dans le cas du *b* ci-dessus

par les mots :

ou de chacun des syndicats selon le cas

**Article 31**

(article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

Compléter le texte proposé par le 3° de cet article pour le deuxième alinéa de l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée par deux phrases ainsi rédigées :

La cessation du mandat du syndic ne fait pas obstacle à ce que celui-ci accepte, par une convention conclue avec le syndicat des copropriétaires sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 24 ou avec l'administrateur provisoire si les pouvoirs de cette assemblée lui ont été confiés, de continuer à accomplir certaines tâches définies par ladite convention. Cette convention fixe les conditions de la rémunération du syndic et sa durée ne peut excéder celle de la mission confiée à l'administrateur provisoire.

**Article 31**

Supprimer le 4° de cet article.

**Article 31**

(article 29-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

Rédiger comme suit le texte proposé par le 5° de cet article pour l'article 29-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée :

« *Art. 29-4.* - Sur le rapport de l'administrateur provisoire précisant les conditions matérielles, juridiques et financières mentionnées à l'article 28 et consignant l'avis des copropriétaires, le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, peut prononcer aux conditions qu'il fixe la division si d'autres mesures ne permettent pas le rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

« Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé désigne, pour chaque syndicat des copropriétaires né de la division, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic. »

**Article 31**

(article 29-5 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

Rédiger comme suit le texte proposé par le 6° de cet article pour insérer un article 29-5 dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée :

« *Art. 29-5.* - L'ordonnance de nomination de l'administrateur provisoire ainsi que le rapport établi par celui-ci sont portés à la connaissance des copropriétaires et du procureur de la République.

« Le procureur de la République informe de cette nomination le représentant de l'Etat dans le département et le maire de la commune du lieu de situation des immeubles concernés. A leur demande, il leur transmet les conclusions du rapport établi par l'administrateur provisoire. »

**Article 31**

(article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

Rédiger comme suit le texte proposé par le 8° de cet article pour insérer un alinéa avant le dernier alinéa de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 précitée :

« *n)* L'adoption ou l'abandon par le syndicat de la forme coopérative prévue à l'article 14.

**Article 31**

(article 29 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

Rédiger comme suit le 9° de cet article :

9°. - L'article 29 est ainsi rédigé :

« Art. 29. - Un syndicat de copropriétaires peut être membre d'une union, groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun.

« Cette union peut recevoir l'adhésion d'un ou de plusieurs syndicats de copropriétaires, de sociétés immobilières, de sociétés d'attribution régies par les articles L. 212-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et de tous autres propriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.

« Les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonctionnement sous réserve des dispositions de la présente loi. Ils ne peuvent interdire à l'un de ses membres de se retirer de l'union.

« L'adhésion à une union constituée ou à constituer, ou le retrait de cette union, est décidé par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 26.

« L'assemblée générale de l'union est constituée par les syndics des syndicats, par le représentant légal de chaque société et par les propriétaires qui ont adhéré à l'union. Les syndics participent à cette assemblée générale en qualité de mandataire du ou des syndicats qu'ils représentent.

« L'exécution des décisions de l'union est confiée à un président de l'union désigné par l'assemblée générale de l'union.

« Il est institué un conseil de l'union chargé d'assister le président et de contrôler sa gestion. Ce conseil est composé d'un représentant désigné par chaque membre de l'union. »

### **Article 81**

(article L.123-3 du code de la construction et de l'habitation)

Rédiger comme suit la seconde phrase du premier alinéa du texte proposé par cet article pour insérer un article L. 123-3 dans le code de la construction et de l'habitation :

En cas de litige sur les conditions d'entrée dans l'immeuble, le juge des référés statue.

### **Article 82**

(article L. 511-1-1 du code de la construction et de l'habitation)

Dans la première phrase du premier alinéa du texte proposé par le 1° de cet article pour insérer un article L. 511-1-1 dans le code de la construction et de l'habitation, après les mots :

aux propriétaires

insérer les mots :

et aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux

### **Article 82**

(article L. 511-1-1 du code de la construction et de l'habitation)

A la fin de la première phrase du premier alinéa du texte proposé par le 1° de cet article pour insérer un article L. 511-1-1 dans le code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

au fichier immobilier

par les mots :

au fichier immobilier de la conservation des hypothèques

### **Article 82**

(article L. 511-1-1 du code de la construction et de l'habitation)

Dans la deuxième phrase du premier alinéa du texte proposé par le 1° de cet article pour insérer un article L. 511-1-1 dans le code de la construction et de l'habitation, après les mots :

pour autant qu'ils sont connus,

supprimer les mots :

aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux

## **Article 82**

(article L. 511-1-1 du code de la construction et de l'habitation)

Après les mots :

aux occupants

rédiger comme suit la fin de la deuxième phrase du premier alinéa du texte proposé par le 1° de cet article pour insérer un article L. 511-1-1 dans le code de la construction et de l'habitation :

et, si l'immeuble est à usage total ou partiel d'hébergement, à l'exploitant.

## **Article 82**

(article L. 511-1-1 du code de la construction et de l'habitation)

Rédiger comme suit le dernier alinéa du texte proposé par le 1° de cet article pour insérer un article L. 511-1-1 dans le code de la construction et de l'habitation :

« A la demande du maire, l'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine, est publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux aux frais du propriétaire. »

## **Article 82**

(article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation)

Remplacer la seconde phrase du premier alinéa du texte proposé par le 2° de cet article pour remplacer le quatrième alinéa de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation par trois phrases ainsi rédigées :

Cet arrêté est notifié aux personnes visées au premier alinéa de l'article L. 511-1-1 selon les modalités fixées par cet article. Il reproduit les dispositions des articles L. 521-1 à L. 521-3. A la demande du maire, il est publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux aux frais du propriétaire.

**Article 82**

(article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation)

Rédiger comme suit le début du deuxième alinéa du texte proposé par le 2° de cet article pour remplacer le quatrième alinéa de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation :

« L'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition du bâtiment menaçant ruine et l'arrêté

**Article 82**

(article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation)

Rédiger comme suit le début du troisième alinéa du texte proposé par le 2° de cet article pour remplacer le quatrième alinéa de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation :

« Sur le rapport d'un homme de l'art constatant la réalisation des travaux prescrits, le maire prononce par arrêté la cessation du péril et, le cas échéant, la mainlevée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les locaux ;

**Article 82**

(article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation)

Remplacer la seconde phrase du troisième alinéa du texte proposé par le 2° de cet article pour remplacer le quatrième alinéa de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation par trois phrases ainsi rédigées :

Cet arrêté est notifié aux personnes visées au premier alinéa de l'article L. 511-1-1 selon les modalités fixées par cet article. Il reproduit les dispositions des articles L. 521-1 à L. 521-3. A la demande du propriétaire et aux frais de celui-ci, il est publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux.

**Article 82**

(article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation)

Après les mots :

et suivants

supprimer la fin de la première phrase du dernier alinéa du texte proposé par le 2° de cet article pour remplacer le quatrième alinéa de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation.

**Article 82**

(article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation)

Supprimer les cinq dernières phrases du dernier alinéa du texte proposé par le 2° de cet article pour remplacer le quatrième alinéa de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation.

**Article 82**

(article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation)

Après les mots :

d'un bail à réhabilitation

supprimer la fin du texte proposé par le 3° de cet article pour compléter par un alinéa l'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation.

**Article 82**

(article L. 511-4 du code de la construction et de l'habitation)

A la fin du texte proposé par le 4° de cet article pour compléter par un alinéa l'article L. 511-4 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

sur l'immeuble ou chaque lot concerné

par les mots :

sur le ou les lots concernés

### **Article 82**

(article L. 511-5 du code de la construction et de l'habitation)

Rédiger comme suit le dernier alinéa du texte proposé par le 5° de cet article pour insérer un article L. 511-5 dans le code de la construction et de l'habitation :

« Les dispositions de l'alinéa précédent cessent d'être applicables à compter de l'arrêté prononçant la cessation du péril et la mainlevée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser.

### **Article 82**

(article L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation)

Supprimer le texte proposé par le 5° de cet article pour insérer un article L. 511-6 dans le code de la construction et de l'habitation.

### **Article 83**

(article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation)

Après les mots :

le relogement ou l'hébergement des occupants

rédiger comme suit la fin du premier alinéa du texte proposé par le 1° de cet article pour l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation :

et de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues par les articles L. 521-2 et L. 521-3.

### **Article 83**

(article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation)

A la fin du premier alinéa du texte proposé par le 2° de cet article pour l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

de l'arrêté portant mainlevée de l'interdiction

par les mots :

de l'arrêté prononçant la mainlevée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser

**Article 83**

(article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation)

Après les mots :

des dispositions

rédiger comme suit la fin de l'avant-dernier alinéa du texte proposé par le 2° de cet article pour l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation :

du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

**Article 83**

(article L. 521-3 du code de la construction et de l'habitation)

Dans la première phrase du premier alinéa du I du texte proposé par le 2° de cet article pour l'article L. 521-3 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

immeuble d'hébergement

par les mots :

immeuble à usage total ou partiel d'hébergement

**Article 83**

(article L. 521-3 du code de la construction et de l'habitation)

A la fin de la première phrase du premier alinéa du I du texte proposé par le 2° de cet article pour l'article L. 521-3 du code de la construction et de l'habitation, supprimer les mots :

et à leurs possibilités

**Article 83**

(article L. 521-3 du code de la construction et de l'habitation)

Après les mots :

sur l'immeuble

rédigé comme suit la fin du deuxième alinéa du I du texte proposé par le 2° de cet article pour l'article L. 521-3 du code de la construction et de l'habitation :

ou, s'il s'agit d'un immeuble relevant des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut des copropriétés des immeubles bâtis, sur le ou les lots concernés.

**Article 83**

(article L. 521-3 du code de la construction et de l'habitation)

Après les mots :

une somme

rédigé comme suit la fin du deuxième alinéa du II du texte proposé par le 2° de cet article pour l'article L. 521-3 du code de la construction et de l'habitation :

égale à douze mois de loyers bruts, charges incluses.

**Article 83**

(article L. 521-3 du code de la construction et de l'habitation)

Dans le dernier alinéa du II du texte proposé par le 2° de cet article pour l'article L. 521-3 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

des dispositions de l'article 1724 du code civil

par les mots :

des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil

**Article 83**

(article L. 521-3 du code de la construction et de l'habitation)

Supprimer le III du texte proposé par le 2° de cet article pour l'article L. 521-3 du code de la construction et de l'habitation.

**Article 83**

(article L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation)

Supprimer le texte proposé par le 2° de cet article pour insérer un article L. 521-4 dans le code de la construction et de l'habitation.

**Article 83 bis**

(article L. 314-1 du code de l'urbanisme)

Dans le texte proposé par cet article pour le deuxième alinéa de l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme, remplacer les mots :

, artisanaux, industriels ou

par le mot :

et

**Article 85 A**

(article 1720 du code civil)

Supprimer le I de cet article.

**Article 85 A**

(article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

A la fin du premier alinéa du texte proposé par le 2° du II de cet article pour insérer deux alinéas au début de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, remplacer les mots :

, adapté à l'usage d'habitation et doté d'éléments de confort permettant notamment l'intimité et le repos

par les mots :

et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation

**Article 85 A**

(article 24-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

Au début du texte proposé par le 4° de cet article pour insérer un article 24-1 dans la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, remplacer les mots :

Lorsqu'un locataire a avec un bailleur un litige locatif, il peut donner par écrit mandat d'agir en justice en son nom et pour son compte

par les mots :

Lorsque plusieurs locataires ont avec un 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

**Article 85 A**

(article 41-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

A la fin du texte proposé par le 5° de cet article pour insérer un article 41-1 dans la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, remplacer les mots :

à compter de la publication du décret d'application mentionné au deuxième alinéa de l'article 6

par les mots :

à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2001

**Article 85**

(article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

I. - Après le troisième alinéa du texte proposé par le 2° de cet article pour remplacer le deuxième alinéa de l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Pour le règlement de ces litiges, la commission départementale de conciliation peut être saisie par le bailleur ou le locataire. Pour le règlement de ces difficultés, elle peut être saisie par plusieurs locataires ou une association représentative de locataires. A défaut de conciliation entre les parties, elle rend un avis qui peut être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

II. - En conséquence, après les mots :

ou du groupe d'immeubles

supprimer la fin du troisième alinéa du même texte.

**Article 85**

(article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

Supprimer l'avant-dernier alinéa du texte proposé par le 2° de cet article pour remplacer le deuxième alinéa de l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

**Article 85**

(article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

Supprimer le 5° de cet article.