

N° 2345

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

SEIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale  
le 14 mars 2024.

N° 428

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2023 - 2024

Enregistré à la Présidence du Sénat le 14 mars 2024.

# RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE <sup>(1)</sup> CHARGÉE DE PROPOSER UN TEXTE SUR LES  
DISPOSITIONS RESTANT EN DISCUSSION DU PROJET DE LOI

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

PAR MM. LIONEL ROYER-PERREAUT ET  
GUILLAUME VUILLETET  
Rapporteurs,  
Députés

PAR MME AMEL GACQUERRE  
Rapporteuse,  
Sénatrice

(1) Cette commission est composée de : M. Stéphane Travert, député, président, Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, vice-présidente, MM. Lionel Royer-Perreaut et Guillaume Vuilletet, députés, rapporteurs, Mme Amel Gacquerre, sénatrice, rapporteuse.

Membres titulaires : MM. Frédéric Falcon, William Martinet, Thibault Bazin, Mickäel Cosson, députés, Mmes Anne Chain-Larché, Françoise Dumont, Viviane Artigalas, et Audrey Linkenheld, sénatrices, M. Stéphane Fouassin, sénateur.

Membres suppléants : Mmes Sandra Marsaud, Christine Engrand, députées, MM. Inaki Echaniz, Luc Lamirault, députés, Mmes Martine Berthet, Sylviane Noël, Marianne Margaté et Antoinette Guhl, sénatrices, MM. Yves Bleunven, Rémi Féraud, sénateurs.

Voir les numéros :

Assemblée nationale : 1<sup>ère</sup> lecture : **1984, 2066** et T.A. **229**.  
**2254** commission mixte paritaire :

Sénat : 1<sup>ère</sup> lecture : **278, 342, 343** et T.A. **76** (2023-2024).  
Commission mixte paritaire : **429** (2023-2024).



**SOMMAIRE**

—

	Pages
<b>TRAVAUX DE LA COMMISSION.....</b>	5
<b>TABLEAU COMPARATIF .....</b>	37



## TRAVAUX DE LA COMMISSION

*Conformément au deuxième alinéa de l'article 45 de la Constitution, et à la demande du Premier ministre, une commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi relatif à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement s'est réunie à l'Assemblée nationale le jeudi 14 mars 2024.*

*Elle a procédé à la désignation de son bureau qui a été ainsi constitué :*

- M. Stéphane Travert, député, président ;*
- Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, vice-présidente.*

*Elle a également désigné :*

- M. Lionel Royer-Perreaut, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale ;*
- M. Guillaume Vuilletet, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale ;*
- Mme Amel Gacquerre, sénatrice, rapporteure pour le Sénat.*

\*

\* \*

*La commission mixte paritaire a ensuite procédé à l'examen des dispositions restant en discussion.*

**M. Stéphane Travert, député, président.** Je me réjouis de cette occasion d'accueillir nos collègues sénateurs conduits par la présidente de la commission des affaires économiques du Sénat, Mme Dominique Estrosi Sassone, pour la première commission mixte paritaire (CMP) organisée depuis mon élection à la présidence de la commission des affaires économiques. Je suis ravi de vous accueillir ici.

Le projet de loi qui nous est soumis a été adopté en première lecture par l'Assemblée nationale le 24 janvier 2024, puis par le Sénat le 28 février. Je rappelle qu'une CMP ne constitue pas une seconde lecture mais une parenthèse dans la navette. Partant de dix-sept articles lors de son dépôt, le projet de loi, après une lecture dans chaque assemblée, en compte dorénavant soixante-trois. L'Assemblée nationale a adopté vingt-neuf articles additionnels, tandis que le Sénat – dans sa sagesse ! – n'en a ajouté que dix-sept. Treize articles ayant été adoptés conformes

au Sénat, cinquante articles restent en discussion. Je rappelle qu'il ne saurait y avoir d'accord partiel. Le moindre désaccord conduit au constat de l'échec de la commission mixte paritaire. L'adoption d'un texte par la CMP n'a de sens que s'il peut être ensuite adopté dans chacune des deux assemblées.

Sur le fond, le texte initial comportait des dispositions très techniques visant à accélérer et à simplifier la lutte contre la dégradation de l'habitat et le développement d'opérations d'aménagement de grande ampleur.

En première lecture, l'Assemblée nationale a souhaité profiter de l'occasion pour renforcer les moyens de lutte contre les marchands de sommeil et fluidifier les procédures prévues par la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, en ce qui concerne les relations entre les syndicats et les conseils syndicaux. Une attention particulière a également été portée aux difficultés que connaissent certains territoires d'outre-mer dans la lutte contre l'habitat dégradé.

De son côté, le Sénat a notamment cherché à mieux prendre en compte les villes moyennes et les petites copropriétés.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, vice-présidente.** Je suis très heureuse d'être accueillie à l'Assemblée nationale pour mener cette première CMP avec vous afin que, après le travail approfondi mené par nos rapporteurs – que je veux sincèrement remercier –, nos deux assemblées puissent marquer leur détermination commune à lutter contre l'habitat dégradé.

Deux éléments importants ont permis l'aboutissement de ce texte. Le premier est le travail technique, rigoureux et détaillé qui caractérise notre mission commune de législateur, loin des projecteurs et de Twitter. C'est comme cela que nous pouvons trouver des solutions concrètes et efficaces. Le second est l'esprit constructif et de compromis, soucieux de l'intérêt collectif, qui doit caractériser nos échanges. Cela ne nous empêche nullement de débattre – ce fut d'ailleurs le cas – ni d'avoir des avis différents et d'échanger avec conviction des arguments. Mais nous devons pouvoir nous retrouver sur l'essentiel. Et l'essentiel, aujourd'hui, c'est d'apporter des outils aux maires et des solutions aux victimes de l'habitat indigne. Je me félicite que nous y soyons collectivement parvenus !

La commission des affaires économiques du Sénat a voulu faire de ce projet de loi l'outil le plus utile et le plus opérationnel possible pour les maires, mais aussi pour nos concitoyens – même si nous sommes conscients que ce texte n'est pas celui que les Français attendent, à même de remédier à la crise du logement qui prend chaque jour des proportions plus inquiétantes.

Pour atteindre nos objectifs, notre commission s'est saisie du sujet très en amont. Nous avons travaillé avec Mathieu Hanotin et Michèle Lutz, les maires de Saint-Denis et de Mulhouse. Une délégation de la commission des affaires économiques s'est même déplacée à Saint-Denis. Pour ne donner qu'un seul exemple, nous avons été frappés par le fait que plus de huit ans après, l'immeuble dans lequel un marchand de sommeil avait hébergé les terroristes du Bataclan, et

qui avait été pris d'assaut par les forces de l'ordre, n'a toujours pas été réhabilité. Nous avons aussi consulté les maires sur la plateforme internet du Sénat pour mieux comprendre leurs attentes et leurs besoins et ils ont été relativement nombreux à nous répondre.

Tous ces travaux ont nourri des évolutions concrètes du texte. Je pense notamment aux dispositions relatives aux permis de louer et de diviser, inspirées de la situation à Grigny 2, ou encore au contrôle structurel des bâtiments, inspirées de Mulhouse ou de Lille. Cela nous a conduits à pousser un peu plus loin des propositions qui avaient été formulées sur les bancs de l'Assemblée nationale. Nous avons aussi usé d'une certaine liberté sénatoriale pour trouver des moyens, par le biais de l'évolution des missions de l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) ou de l'extension du dispositif Denormandie au profit des copropriétés dégradées.

Toutes ces évolutions positives ne transforment pas cependant cette loi « boîte à outils » en un grand texte contre la crise du logement. C'est un rendez-vous manqué, et je sais que cette impression a été largement partagée ici. Puisqu'il ne concerne pour l'essentiel que certains types de grandes opérations, le texte n'est pas non plus la grande loi de simplification que de nombreux professionnels attendent. Pascal Boulanger, président de la Fédération des promoteurs immobiliers, dit souvent qu'il faudrait imposer de supprimer deux normes quand on en crée une. Les dérogations complexes que nous allons adopter pour instaurer des dispositifs d'exception sont le signe évident qu'il nous faudra aller plus loin.

Comme je l'ai dit au ministre lors du débat au Sénat, c'est toute la France qui doit devenir un territoire d'accélération et de simplification pour donner un logement à l'ensemble de nos concitoyens. Le Gouvernement promet une loi sur le logement – il l'a même annoncée pour le courant du mois de juin en fixant enfin l'ordre du jour parlementaire jusqu'à la fin de la session. Nous serons au rendez-vous pour répondre au défi de la crise du logement, et nous aurons de nouveau besoin de nous retrouver – je l'espère – sur l'essentiel pour relancer la construction dans notre pays et rééquilibrer le marché locatif.

Je tiens encore une fois à remercier les rapporteurs, en particulier Amel Gacquerre, pour le travail extrêmement précieux, construit et détaillé qu'ils ont fourni.

**M. Stéphane Travert, député, président.** Il est en effet important de souligner la qualité du travail du Parlement et l'engagement de ses membres sur le sujet du logement.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure pour le Sénat.** Je remercie vivement les rapporteurs de l'Assemblée nationale pour la qualité des échanges que nous avons eus depuis le vote du texte au Sénat. Dans le temps qui nous était imparti, les réunions se sont succédé à un rythme assez intense mais toujours dans un esprit d'écoute réciproque, et en poursuivant souvent les mêmes objectifs. Aussi je peux

dire que le texte que nous vous présentons est le fruit d'une co-construction et j'en suis ravie.

Comme l'a indiqué la présidente Estrosi Sassone, la consultation lancée sur la plateforme du site internet du Sénat a mis en exergue l'intérêt et la forte attente des maires qui, pour 58 % d'entre eux, ont déjà été confrontés dans leur commune à une ou plusieurs copropriétés dégradées. L'habitat dégradé ne touche pas seulement les grands ensembles des villes au taux de pauvreté élevé, mais aussi les petites communes ou les villes moyennes. Aussi le Sénat a veillé à intégrer cet enjeu dans les dispositions qu'il a votées.

Les maires sont trop souvent démunis face à la complexité des procédures à mettre en œuvre. J'ai donc été guidée par une idée simple : simplifier pour accélérer. Cela a permis d'arriver à certains compromis de rédaction. L'objectif était vraiment de pouvoir faire aboutir des actions en un mandat municipal et non en deux ou trois.

Le Sénat a enrichi le texte selon trois axes : donner aux maires plus de moyens d'agir ; faciliter la rénovation des copropriétés ; et renforcer la lutte contre les marchands de sommeil. J'en donnerai quelques exemples.

Nous avons intégré dans les missions de l'ANCT le conseil aux collectivités territoriales sur les projets de rénovation de l'habitat dégradé. Nous devons avoir conscience, en effet, que si les grandes collectivités ont les moyens d'avoir des services dédiés, ce n'est pas le cas de la majorité de nos communes. Il s'agissait donc pour nous de mettre à leur disposition les moyens d'ingénierie nécessaires.

Nous avons également voulu fournir aux maires des outils pour prévenir la dégradation de l'habitat. En approfondissant la mesure introduite à l'Assemblée nationale, nous leur avons conféré le pouvoir de faire réaliser d'office un diagnostic structurel des immeubles situés dans les zones d'habitat dégradé, aux frais des propriétaires. En écho à une préoccupation exprimée en séance par certains de nos collègues ici présents, nous proposons également une solution pour les centres anciens, qui constituent une réelle préoccupation pour les élus.

L'Assemblée nationale avait introduit des dispositions permettant le relogement des occupants dans des constructions temporaires à la suite d'actions de résorption de l'habitat dégradé. Nous sommes allés, avec pragmatisme, au bout de la logique en supprimant l'échéance de cinq ans initialement prévue. Je me félicite que la rédaction soumise à la CMP conserve la mesure, tout en permettant de borner le dispositif dans le temps en fonction des besoins.

Dans le même souci de renforcer la capacité d'action des maires, le Sénat a introduit la possibilité de mettre gratuitement à la disposition des communes les immeubles confisqués aux marchands de sommeil pour réaliser des logements.

Afin de faciliter le redressement des copropriétés, nous soutenons la création d'un nouveau prêt global et collectif aux copropriétés. Nous sommes



néanmoins convaincus qu'il ne sera un succès que si les banques et les organismes de caution peuvent s'y engager sans réserve, ce qui suppose que la copropriété ne demeure pas une boîte noire. Je suis donc heureuse que nous ayons trouvé une voie de compromis sur ce sujet.

Nous approuvons également la création de syndics d'intérêt collectif, mesure introduite par l'Assemblée nationale. Nous avons voulu que cette loi permette de constituer d'abord un vivier de syndics volontaires, identifiés et compétents.

En matière de lutte contre les marchands de sommeil, le Sénat a approuvé les avancées votées à l'Assemblée nationale, qu'il a surtout cherché à préciser et sécuriser juridiquement. Nous avons néanmoins introduit un élément complémentaire afin de lutter contre les subdivisions sauvages d'appartements ou de pavillons dans les zones d'habitat dégradé – un problème souvent soulevé lors des auditions que nous avons menées. J'espère que les maires sauront s'emparer de l'outil très novateur que nous mettrons à leur disposition.

Je me réjouis de pouvoir vous présenter les compromis et les accords que nous avons trouvés avec les rapporteurs Guillaume Vuilletet et Lionel Royer-Perreaut et j'espère que ce projet de loi pragmatique sera largement approuvé, car il est très attendu par les élus, qui veulent agir vite.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur pour l'Assemblée nationale.** Je me félicite à mon tour de l'excellence des travaux que nous avons pu mener avec le Sénat pour trouver un point d'équilibre sur un texte qui, s'il n'est pas un grand texte, n'en demeure pas moins attendu par les élus locaux de manière générale et par toutes celles et tous ceux qui ont à cœur de lutter contre l'habitat indigne et dégradé.

Nous avons été animés par le souci de dépasser nos oppositions politiques naturelles afin d'élaborer un texte qui fournisse une boîte à outils efficace, au service de nos territoires. Je ne peux que me féliciter de l'excellence des travaux menés dans le cadre de nos réunions bilatérales et de nos échanges techniques. Nous le devons à celles et ceux qui vivent les situations que nous visons – car, face à ceux qui exploitent, il y a ceux qui sont victimes des marchands de sommeil et de l'habitat indigne. Notre rôle était de surmonter nos divergences politiques pour élaborer des dispositifs plus efficaces pour lutter contre ces fléaux.

L'important était de trouver un équilibre. L'Assemblée nationale a proposé un certain nombre d'amendements et le texte a pris de la consistance – pour ne pas dire autre chose (*sourire*). Le Sénat, avec l'expérience qui est la sienne auprès des collectivités locales, a su apporter des correctifs intéressants. Nous avons cheminé les uns et les autres pour trouver des accords qui me semblent bons. J'espère que la CMP en sera convaincue.

Nombre d'entre nous sommes les élus de territoires métropolitains ou très urbains où se trouvent de grosses propriétés dégradées, de 200 ou 300 logements. Il ne faut pas pour autant oublier l'habitat dégradé de nos centres-bourgs ou de nos

petits villages, qui y sont aussi confrontés sans disposer de l'ingénierie nécessaire pour y faire face. Il est important de garder cet aspect des choses en tête.

En tant qu'élu marseillais, pour ma part, j'ai à peu près toute la palette, des grandes copropriétés dégradées aux petits immeubles de centre-ville. Des outils existent déjà, mais ils demeurent complexes, parfois méconnus, et on constate des délais inacceptables. Quand il faut quinze ou vingt ans pour qu'une opération arrive à terme, ce n'est tout simplement pas acceptable, ni du point de vue du maire et des habitants qui vivent cette situation, ni à l'égard du marchand de sommeil, qui continue à exploiter pendant toutes ces années la misère des gens.

Sur l'article 2, qui a une importance centrale dans le texte, j'ai accepté d'infléchir un peu ma position. Comme vous le savez, cet article porte création d'un prêt collectif. Un tel prêt existait déjà, dans une version avec une adhésion individuelle. Mais l'expérience en a montré les limites et il apparaît peu opérant ou opérationnel. Il y avait des demandes concernant les éléments d'information fournis au secteur bancaire. L'écoute mutuelle entre le Sénat et l'Assemblée a permis de trouver un juste équilibre pour permettre à chacun de disposer du bon degré d'information sans renoncer à instaurer un outil véritablement novateur, et non un cousin de l'actuel. Cela constituera une avancée supplémentaire.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur pour l'Assemblée nationale.** Monsieur le président, je suis très heureux de participer à cette première CMP sous votre présidence et sous le regard exigeant de Madame la présidente de la commission des affaires économiques du Sénat, car s'il y a un spécialiste du logement parmi nous, c'est bien elle ! Quant à l'idée de supprimer deux normes pour en créer une, je suis convaincu que nous réussirions à trouver un consensus sur le principe – mais jamais sur celles qu'il faudrait supprimer ! C'est le malheur du travail législatif aujourd'hui.

Nous avons mené un travail exigeant, continu et très constructif, en cherchant à préserver le consensus – même si le terme est galvaudé à force d'être mis à toutes les sauces. Chacune des deux chambres a réussi à éviter les votes négatifs sur ce texte, parvenant à trouver une entente en son sein en dépit d'une réalité politique parfois un peu complexe. C'est suffisamment rare pour être souligné. Je salue également l'opiniâtreté de Madame la rapporteure : je peux garantir au Sénat que ses intérêts ont été très correctement et fermement défendus (*sourire*).

Il est très clair que cette loi n'est pas l'alpha et l'oméga d'une politique du logement. Elle s'inscrit néanmoins dans une continuité. La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan), a tout d'abord redéfini un certain nombre d'éléments : rappelant qu'une grande partie du bâti nécessaire pour loger notre population existe déjà et qu'il est fondamental de s'intéresser à son état, elle a notamment accordé le primat à la rénovation et simplifié les mesures de lutte contre l'habitat insalubre et les marchands de sommeil. Ensuite, l'ordonnance de 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles,

locaux et installations, prise à la suite du rapport que j'avais remis en la matière, a considérablement simplifié les polices administratives, qui constituaient une sorte de labyrinthe administratif et juridique dont tiraient profit justement les marchands de sommeil. Enfin est paru le rapport de Mathieu Hanotin et Michèle Lutz. C'est de tout cela que procède le projet de loi.

Ce texte a pour philosophie d'anticiper, de simplifier et de raccourcir les délais afin d'améliorer l'efficacité et la rapidité de l'action publique. C'est quand même une petite révolution que d'en arriver à l'idée qu'il ne faut pas attendre que la situation devienne irrémédiable pour intervenir, alors même que le droit constitutionnel de propriété est en jeu – un droit complexe, auquel il ne faut toucher qu'avec beaucoup de délicatesse et de doigté. Le droit de propriété donne aussi la faculté de rien faire de sa propriété si on le souhaite. Parvenir donc à faire intervenir la notion d'intérêt général, par le biais de l'expérimentation ou de l'évolution du droit, sera très utile. La boîte à outils n'est certes pas encore complète – nous en sommes bien convaincus –, mais elle s'enrichit utilement grâce à ce texte.

Il comporte également des dispositions relatives à la fluidification des syndics ou des mesures relatives à l'outre-mer. Étant particulièrement attaché aux territoires ultramarins, sur lesquels je travaille beaucoup, je trouve qu'il s'agit de précisions précieuses.

Ce texte est un texte très sénatorial, d'abord parce que le Sénat a accompli un travail de grande qualité, mais aussi parce que c'est souvent la rédaction de l'assemblée saisie en dernier lieu d'un projet qui prédomine dans les travaux de la CMP. Évidemment, le Sénat a fait la part belle à la confiance que nous accordons, les uns comme les autres, aux maires. C'est quelque chose d'extrêmement important.

Le texte restant en discussion comporte cinquante articles. Je ne crois pas qu'il y en ait d'inutiles, de cosmétiques, ou qui soient là simplement pour faire plaisir aux uns ou aux autres. Il répond en partie à la crise du logement, qui a évidemment d'autres composantes – on pourra revenir sur l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), sur les taux de construction, sur la disponibilité foncière, ... Il existe de nombreux problèmes qu'il faudra aborder. Le programme du Gouvernement en la matière est désormais clair : il nous a annoncé un texte qui embrassera – je l'espère – le reste de la problématique. Commençons par faire notre travail et à faire aboutir celui-ci !

## CHAPITRE I<sup>er</sup>

### Intervention en amont d'une dégradation définitive

**Article 1<sup>er</sup> A :** *Intégration de la lutte contre l'habitat dégradé dans les missions de soutien et de conseil de l'agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT)*

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure pour le Sénat.** Cet article vise à permettre à toutes les collectivités de disposer de moyens d'ingénierie pour pouvoir rénover l'habitat dégradé. Il est proposé d'ajouter ces projets à ceux que l'ANCT peut accompagner dans l'exercice de ses missions de soutien et de conseil aux collectivités.

*La proposition de rédaction commune n° 1 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 1<sup>er</sup> A est **adopté** dans la rédaction du Sénat.*

**Article 1<sup>er</sup> bis :** *Extension du champ d'intervention de l'association foncière logement aux opérations de requalification des copropriétés dégradées*

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur pour l'Assemblée nationale.** L'association Foncière Logement a été créée, en complément des dispositifs de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, afin de construire du logement social en zone tendue et du logement intermédiaire dans le cadre d'une rénovation urbaine. Cet article vise à lui permettre d'intervenir dans les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et dans les opérations de restauration immobilière.

*La proposition de rédaction commune n° 2 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 1<sup>er</sup> bis est **adopté** dans la rédaction du Sénat.*

**Article 2 :** *Création d'une faculté d'emprunt global collectif pour le financement des travaux dans les copropriétés*

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur pour l'Assemblée nationale.** Il s'agit des prêts collectifs. Cette proposition constitue une avancée majeure par rapport au dispositif qui était imaginé au départ.

L'idée initiale était de mettre en place un prêt collectif souscrit par le syndicat des copropriétaires. L'on n'a plus alors qu'à s'assurer de la solvabilité du syndicat de copropriétaires et non de celle de chaque copropriétaire, ce qui évite de retomber dans les lourdeurs du prêt collectif à adhésion individuelle.

Il est cependant apparu que le secteur bancaire souhaitait recevoir quelques garanties supplémentaires. Le Sénat a proposé que les banques puissent accéder au fichier des incidents de paiement, d'une part, et examiner la solvabilité de chaque copropriétaire d'autre part. Nous nous sommes finalement accordés sur l'idée de permettre aux prêteurs et aux cautions de consulter le fichier des incidents de paiement afin de disposer d'une juste appréciation du risque financier et de recevoir des informations nécessaires à cette fin de la part du syndic. Cela me semble parfaitement normal !

La deuxième modification apportée au dispositif consiste à renvoyer à un décret la définition des modalités d'instruction des demandes des copropriétés, ce qui permettra au pouvoir réglementaire et aux représentants de la profession de définir les meilleures modalités.

Je crois que nous sommes parvenus à un équilibre de nature à satisfaire les attentes du Sénat et la compréhension mûrie de l'Assemblée nationale.

*La proposition de rédaction commune n° 3 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 2 est **adopté** dans la rédaction issue des travaux de la commission mixte paritaire.*

**Article 2 bis A :** *Élargissement de la couverture assurée par le fonds de garantie de la rénovation énergétique [FGRE] à l'ensemble des travaux de rénovation des copropriétés en difficulté*

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur pour l'Assemblée nationale.** L'article étend le champ des travaux pouvant bénéficier de la garantie du Fonds de garantie de la rénovation énergétique. Il comporte des mesures de

coordinations juridiques afin de conforter la contre-garantie publique apportée afin de soutenir la capacité d'emprunt des copropriétés.

*La proposition de rédaction commune n° 4 des rapporteurs est adoptée*

*L'article 2 bis A est **adopté** dans la rédaction du Sénat.*

**Article 2 ter :** *Assouplissement des modalités d'établissement de périmètres pour l'application des dispositifs de déclaration de mise en location et d'autorisation préalable de mise en location*

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure pour le Sénat.** L'article allège les conditions requises pour l'instauration de permis de louer lorsque le programme local de l'habitat n'a pas encore été adopté. Nous avons en effet été alertés sur l'impossibilité pour les communes d'utiliser cet outil en l'absence de programme local de l'habitat effectif.

*La proposition de rédaction commune n° 5 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 2 ter est **adopté** dans la rédaction du Sénat.*

**Article 2 quater** *Exercice du droit de visite des logements dans la mise en œuvre d'un dispositif d'autorisation préalable de mise en location*

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure pour le Sénat.** L'article crée un fondement juridique pour l'exercice d'un droit de visite confié au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, à défaut, au maire, dans le cadre de l'instruction du permis de louer. Il s'agit d'étoffer les outils à la disposition des collectivités pour mettre en œuvre le permis de louer, avec pour objectif une meilleure protection des occupants.

*La proposition de rédaction commune n° 6 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 2 quater est **adopté** dans la rédaction du Sénat.*

**Article 3 :** *Création d'une nouvelle procédure d'expropriation pour les immeubles indignes à titre réparable*

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur pour l'Assemblée nationale.** L'article 3 est important aussi, dans notre démarche d'anticipation de la dégradation du bâti.

Le Sénat a souhaité la protection des occupants des locaux faisant l'objet de l'expropriation soit réaffirmée, garantie et renforcée. La rédaction que nous proposons assure l'équilibre recherché entre cette protection et l'efficacité de la procédure. Elle rappelle que des droits existent et que ce n'est que la dérogation à la poursuite des baux ne vaut que lorsque les nécessités d'une opération l'imposent.

*La proposition de rédaction commune n° 7 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 3 est **adopté** dans la rédaction issue des travaux de la commission mixte paritaire.*

**Article 3 bis AA :** *Obligation de relogement définitif par le propriétaire n'ayant pas réalisé les travaux prescrits dans un arrêté pris au titre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles*

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur pour l'Assemblée nationale.** L'article consacre l'obligation pour les propriétaires d'assurer le relogement définitif des occupants dès lors qu'ils n'ont pas réalisé les travaux de mise en conformité prescrits dans un arrêté pris au titre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles.

*La proposition de rédaction commune n° 8 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 3 bis AA est **adopté** dans la rédaction du Sénat.*

**Article 3 bis A :** *Assouplissement expérimental des possibilités d'intervention sur les copropriétés en état de carence, préalablement à une expropriation*

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur pour l'Assemblée nationale.** Cet article fait partie de ceux qui ont été âprement discutés. Je dis cela avec un sourire mais je crois que nous allons vraiment faire avancer les choses.

L'objectif était d'étendre l'expérimentation prévue par la loi Elan, qui permet une expropriation des parties communes aux fins de financer la rénovation d'un immeuble.

Il y a une forme d'ambiguïté sur la notion de copropriété dégradée. Dans son acception commune, on pense que le qualificatif s'applique à l'état du bâti alors que le plus souvent, il s'agit de la situation financière de la copropriété. Lorsque les deux sont dégradés, les copropriétaires n'ont le plus souvent pas les moyens d'intervenir.

Nous connaissons tous la lourdeur et la longueur de la procédure d'expropriation et le traumatisme qu'elle représente. C'est la raison pour laquelle l'Assemblée nationale avait adjoint la possibilité, à titre expérimental, de conclure une convention organisant une cession à l'amiable des parties communes et, le cas échéant, du terrain formant l'assiette de la copropriété. Le Sénat a souhaité, à juste titre, que celle-ci soit entourée de toutes les garanties possibles afin d'éviter qu'elle ne devienne une charge pour l'opérateur ou pour la copropriété.

Cette rédaction de compromis propose des garanties très complètes.

*La proposition de rédaction commune n° 9 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 3 bis A est **adopté** dans la rédaction issue des travaux de la commission mixte paritaire.*

**Article 3 bis :** *Possibilité pour l'autorité compétente de faire réaliser d'office des mesures prescrites ou de faire démolir des ouvrages en infraction avec la réglementation de l'urbanisme*

*La proposition de rédaction commune n° 10 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 3 bis est **adopté** dans la rédaction du Sénat.*

**Article 3 ter A** *Obligation pour les syndicats de fournir les informations demandées par les agents du service municipal du logement*

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure pour le Sénat.** Cet article impose aux syndicats de copropriété de communiquer aux agents du service municipal du logement tous les renseignements nécessaires à l'exercice de leurs missions.



*La proposition de rédaction commune n° 11 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 3 ter A est **adopté** dans la rédaction du Sénat.*

**Article 3 quater** *Dispense de permis de construire pour certains logements en Guyane et à Mayotte*

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure pour le Sénat.** C'est une mesure de simplification. Il s'agit d'établir par un décret en Conseil d'État une liste de constructions nouvelles de logements qui, en raison des conditions de la maîtrise d'ouvrage et de leurs caractéristiques, ne nécessitent qu'une déclaration préalable en Guyane et à Mayotte.

*La proposition de rédaction commune n° 12 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 3 quater est **adopté** dans la rédaction du Sénat.*

**Article 4 :** *Insaisissabilité des sommes versées auprès de la Caisse des dépôts et consignations pour le compte d'une copropriété par un administrateur provisoire*

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur pour l'Assemblée nationale.** Le Sénat et l'Assemblée ont apporté des précisions à cet article qui garantit l'insaisissabilité des sommes versées auprès de la Caisse des dépôts par les administrateurs judiciaires au titre des missions assumées pour les copropriétés placées sous administration provisoire.

*La proposition de rédaction commune n° 13 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 4 est **adopté** dans la rédaction du Sénat.*

**Article 5 :** *Facilitation de l'engagement d'une procédure de mandat ad hoc pour les copropriétés*

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure pour le Sénat.** L'article permet d'engager une procédure de mandat *ad hoc* dès lors que les comptes de la copropriété n'ont pas été approuvés pendant deux années consécutives, afin de faciliter le recours à cette procédure.

*La proposition de rédaction commune n° 14 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 5 est **adopté** dans la rédaction du Sénat.*

**Article 5 bis B** *Fixation par décret du montant maximal des frais et honoraires facturés par le syndic pour des opérations de recouvrement*

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur pour l'Assemblée nationale.** Il est proposé de supprimer l'article qui prévoit le plafonnement par décret des frais et émoluments demandés par les syndics de copropriété dans l'accomplissement de leur mandat de gestion. Après examen, il s'avère difficile de déterminer, *in abstracto*, des tarifs pertinents compte tenu de la diversité des situations des copropriétés. Évitions de créer une usine à gaz !

*La proposition de rédaction commune n° 15 des rapporteurs est adoptée et l'article 5 bis B est **supprimé**.*

**Article 5 bis :** *Création d'un agrément d'intérêt collectif pour les syndics de copropriétés*

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur pour l'Assemblée nationale.** La proposition de rédaction vise à dispenser de la procédure d'agrément un organisme d'habitations à loyer modéré désireux d'obtenir la qualité de syndic d'intérêt collectif. Les organismes HLM effectuent déjà parfois un travail de syndic lorsqu'ils

se trouvent en copropriété. Il est inutile d'alourdir la réglementation par des procédures d'agrément supplémentaires.

*La proposition de rédaction commune n° 16 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 5 bis est **adopté** dans la rédaction issue des travaux de la commission mixte paritaire.*

**Article 6 :** *Régime de concession pour le traitement des copropriétés dégradées*

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur pour l'Assemblée nationale.** Cet article permet à une collectivité publique de confier à un concessionnaire, par un contrat de concession d'aménagement, la réalisation d'opérations de rénovation.

*La proposition de rédaction commune n° 17 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 6 est **adopté** dans la rédaction du Sénat.*

**Article 7 bis A :** *Possibilité pour l'autorité compétente en matière de « permis de louer » de prononcer les amendes afférentes et d'en bénéficier*

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur pour l'Assemblée nationale.** L'article donne aux maires et aux présidents d'intercommunalité ayant instauré le permis de louer le pouvoir d'infliger les amendes en cas de mise en location sans avoir effectué la déclaration préalable ou obtenu l'autorisation de mise en location.

*La proposition de rédaction commune n° 18 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 7 bis A est **adopté** dans la rédaction du Sénat.*

**Article 7 bis :** *Dispense d'autorisation d'urbanisme pour les constructions temporaires destinées à l'hébergement temporaire des occupants dans le cadre d'opérations de lutte contre l'habitat dégradé ou insalubre ou de renouvellement urbain*

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure pour le Sénat.** L'article dispense d'autorisation d'urbanisme les constructions temporaires ayant vocation à assurer le relogement des habitants évincés lors d'opérations de résorption de l'habitat indigne ou dégradé. Le Sénat a prévu que la durée de cette dispense, initialement fixée à cinq ans, serait équivalente à la durée de l'opération afin que le recours à une telle procédure soit optimisé. La date de fin de l'implantation doit cependant figurer dans l'accord donné par le maire, afin de ne pas laisser le champ à un provisoire qui dure.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur pour l'Assemblée nationale.** Cet article a été particulièrement discuté parce qu'en la matière, le diable est dans les détails. Un encadrement est nécessaire pour éviter que le relogement temporaire se prolonge au-delà des nécessités de l'opération. Nous avons tous des exemples en têtes de constructions provisoires qui durent, durent... Nous avons donc cherché à trouver un équilibre afin qu'il n'y ait pas de dérapages.

**Mme Viviane Artigalas, sénatrice.** Mon groupe s'est opposé à cette mesure au Sénat car, quelle que soit la nature de la construction, un minimum d'autorisations d'urbanisme nous semble indispensable. Nous demeurons opposés à une telle mesure, même circonscrite.

*La proposition de rédaction commune n° 19 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 7 bis est **adopté** dans la rédaction issue des travaux de la commission mixte paritaire.*

**Article 8 :** *Enrichissement du champ des données du registre national d'immatriculation des copropriétés*

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur pour l'Assemblée nationale.** En conséquence des modifications apportées par la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale, l'article prévoit que le registre national de la copropriété comporte des informations susceptibles de caractériser des pratiques relevant des marchands de sommeil. Afin de renforcer la sécurité juridique du dispositif et d'objectiver les informations qu'il contient, la proposition de rédaction ajoute une référence à la violation des obligations du bailleur en matière de contrat écrit et de

paiement du bail ou au refus d'un permis de louer, puisque ce refus se fonde sur l'indécence d'un logement ou des conditions de sécurité et de salubrité.

*La proposition de rédaction commune n° 20 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 8 est **adopté** dans la rédaction issue des travaux de la commission mixte paritaire.*

**Article 8 bis :** *Établissement d'un diagnostic structurel des immeubles collectifs situés dans des secteurs d'habitat dégradé*

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur pour l'Assemblée nationale.** Cet article a également été longuement discuté parce qu'il est important.

Le texte cherche à anticiper des désordres irrémédiables, qui peuvent s'avérer non seulement coûteux pour les finances publiques lorsqu'il faut les réparer, mais aussi traumatisants pour les occupants des immeubles concernés et les communes. C'est la raison pour laquelle il est proposé d'étendre le diagnostic structurel de manière encadrée.

La rédaction à laquelle nous avons abouti précise les conditions dans lesquelles les maires peuvent demander un tel diagnostic. Il leur appartiendra de délimiter les secteurs qui nécessitent une intervention publique.

**Mme Audrey Linkenheld, sénatrice.** Je tiens à remercier tous ceux qui ont contribué à la rédaction de cette disposition attendue. Nous étions nombreux à souhaiter que le diagnostic structurel de l'immeuble puisse être étendu non seulement à l'habitat dégradé, dont la définition est complexe et ne couvre pas toutes les situations, mais aussi aux centres anciens. Vous avez tous en mémoire les effondrements d'immeubles qui ont eu lieu à Lille il y a plus d'un an et dans lesquels une personne a perdu la vie. J'espère que cette disposition, avec ces deux acceptions, permettra à l'avenir d'éviter le plus possible de tels drames, avec la coopération des collectivités locales et des propriétaires.

*La proposition de rédaction commune n° 21 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 8 bis est **adopté** dans la rédaction issue des travaux de la commission mixte paritaire.*

**Article 8 ter :** *Alourdissement des sanctions pénales contre les « marchands de sommeil »*

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur pour l'Assemblée nationale.** Les articles 8 *ter* et suivants renforcent la lutte contre les « marchands de sommeil » en aggravant les sanctions pénales à leur encontre.

En l'espèce, il s'agit de porter à sept ans d'emprisonnement et 200 000 euros d'amende la peine sanctionnant le fait « *de soumettre une personne, dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance sont apparents ou connus de l'auteur, à des conditions de travail ou d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine* ». Cela rejoint l'objectif que nous partageons toutes et tous de durcir la législation afin de lutter contre des pratiques attentatoires à la dignité humaine.

*La proposition de rédaction commune n° 22 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 8 ter est **adopté** dans la rédaction du Sénat.*

**Article 8 quater A :** *Alourdissement des sanctions pénales contre les marchands de sommeil lorsque l'infraction est commise à l'encontre de plusieurs personnes ou de mineur*

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur pour l'Assemblée nationale.** L'article poursuit un objectif identique au précédent. Il porte la peine encourue à dix ans de prison et 300 000 euros d'amende lorsque l'infraction est commise à l'égard de plusieurs personnes ou de mineurs.

*La proposition de rédaction commune n° 23 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 8 quater A est **adopté** dans la rédaction du Sénat.*

**Article 8 quater B :** *Alourdissement des sanctions pénales complémentaires contre les marchands de sommeil*

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur pour l'Assemblée nationale.** Cet article porte à quinze ans la durée de l'interdiction, pour les marchands de sommeil,

de faire l'acquisition d'un bien immobilier autre que leur résidence principale.

*La proposition de rédaction commune n° 24 des rapporteurs est adoptée.  
L'article 8 quater B est **adopté** dans la rédaction du Sénat.*

**Article 8 quater :** *Création d'une sanction pénale en cas de violation des obligations du bailleur en matière de contrat écrit et de paiement du bail*

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur pour l'Assemblée nationale.** L'article marque l'accord de l'Assemblée nationale et du Sénat sur la création d'un délit visant le fait de refuser d'établir un contrat de location ou de délivrer un reçu ou une quittance de loyer, ou celui de dissimuler ces obligations.

*La proposition de rédaction commune n° 25 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 8 quater est **adopté** dans la rédaction du Sénat.*

**Article 8 quinquies :** *Mise à la disposition des collectivités territoriales à titre gratuit des biens immobiliers saisis et confisqués par l'agence de gestion et de recouvrement*

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure pour le Sénat.** L'article autorise la mise à la disposition des collectivités territoriales, à titre gratuit, des biens confisqués aux marchands de sommeil afin d'en faire des logements.

*La proposition de rédaction commune n° 26 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 8 quinquies est **adopté** dans la rédaction du Sénat.*

**Article 8 sexies :** *Évolutions du permis de louer et du permis de diviser – expérimentation du relèvement des seuils de division pour les colocations à baux multiples en zones d'habitat dégradé*

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure pour le Sénat.** L'application au logement, et non à chaque locataire, des normes de décence pour les colocations à baux multiples, a permis à certains marchands de sommeil de procéder à des divisions informelles d'appartements afin d'y entasser des ménages. Le problème a été soulevé à de nombreuses reprises au cours de nos auditions.

Afin que les maires aient les moyens de s'opposer à des telles dérives, comme ils le demandent, le Sénat a autorisé les collectivités à fixer des exigences de décence plus fortes que celles inscrites à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 pour les colocations à baux multiples. La rédaction de compromis que nous vous proposons les autorise à refuser au cas par cas un permis de louer lorsque ces normes de décence ne sont pas suffisantes.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur pour l'Assemblée nationale.** Je remercie le Sénat de cette initiative.

Il est parfois difficile de concilier certains objectifs. Dans la loi Elan, pour favoriser la mobilité professionnelle, des jeunes notamment, nous avons ouvert largement – peut-être un peu trop – le droit de diviser, utile pour les colocations. Or, il faut savoir tenir compte des réalités. Mathieu Hanotin et de Michèle Lutz, mais aussi le maire de Grigny – et nous avons tous des exemples dans nos circonscriptions – ont appelé notre attention sur la nécessité de l'encadrer plus strictement dans certains endroits. Je suis donc très heureux que nous ayons réussi à nous entendre sur une rédaction d'équilibre.

*La proposition de rédaction commune n° 27 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 8 sexies est **adopté** dans la rédaction issue des travaux de la commission mixte paritaire.*

**Article 9 :** *Information obligatoire des occupants d'une copropriété sur les procédures de lutte contre l'habitat indigne en cours*

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur pour l'Assemblée nationale.** En séance publique, Les sénateurs ont, à raison, jugé nécessaire d'associer les occupants aux procédures du contradictoire et de notification d'un arrêté de mise en sécurité et de traitement de l'insalubrité. C'est une mesure de bon sens à laquelle nous souscrivons volontiers.

*La proposition de rédaction commune n° 28 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 9 est **adopté** dans la rédaction du Sénat.*



**Article 9 bis AA :** *Information des occupants sur l'engagement des procédures de lutte contre l'habitat indigne*

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure pour le Sénat.** L'article instaure une procédure d'information des occupants sur l'engagement des procédures de lutte contre l'habitat indigne d'un immeuble.

*La proposition de rédaction commune n° 29 des rapporteurs est adoptée*

*L'article 9 bis AA est **adopté** dans la rédaction du Sénat.*

**Article 9 bis AB :** *Suspension du paiement du loyer en l'absence de remise en état des équipements communs d'un bâtiment collectif à usage principal d'habitation*

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur pour l'Assemblée nationale.** Nous proposons de supprimer l'article, dont l'objectif est satisfait par le droit existant.

*La proposition de rédaction commune n° 30 des rapporteurs est adoptée.*

*La proposition de rédaction est adoptée et l'article 9 bis AB est **supprimé**.*

**Article 9 bis B :** *Renforcement des possibilités de suivi par les maires et les préfets des assemblées générales des immeubles sous arrêté de sécurité ou de salubrité*

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur pour l'Assemblée nationale.** L'article renforce les moyens d'information dont disposent les autorités publiques sur l'état des copropriétés dégradées et l'exécution des travaux prescrits dans le cadre des procédures relevant de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations. À cet effet, le texte autorise le signataire d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité à participer à l'assemblée générale d'une copropriété objet d'une procédure. Pour une meilleure information, les sénateurs ont ajouté la transmission audit signataire du procès-verbal de l'assemblée générale. L'article contribue à favoriser un bon niveau d'information entre les différents acteurs.

*La proposition de rédaction commune n° 30 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 9 bis B est **adopté** dans la rédaction du Sénat.*

**Article 9 bis : Renforcement des exigences entourant les rapports entre les syndicats et les copropriétaires**

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur pour l'Assemblée nationale.** Nous proposons de revenir sur les dispositions introduites au Sénat relatives à la formalisation d'un modèle unique pour l'appel de fonds dus au titre des charges de copropriété, ainsi qu'à l'accès numérique aux comptes bancaires séparés de la copropriété. Après examen, il peut être estimé en effet que ces mesures ne participent pas, ou de manière très indirecte, à la prévention et au traitement des difficultés rencontrées par les copropriétés dégradées.

**M. Frédéric Falcon, député.** Les copropriétaires pourront donc choisir entre notification électronique ou par voie postale ?

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure pour le Sénat.** La notification sera désormais effectuée d'office par voie électronique.

Au Sénat, nous avons plaidé pour le *statu quo*. Nous proposons là une disposition de compromis pour garantir la bonne information des copropriétaires : ceux-ci pourront, à tout moment et par n'importe quel moyen, demander à recevoir les documents par voie postale ; par ailleurs, le syndic devra les informer par écrit de la possibilité de conserver la communication par voie postale. Il nous importait que les copropriétaires soient informés de leurs droits et de la possibilité de choisir entre ces deux modes de transmission des documents.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur pour l'Assemblée nationale.** C'est déjà une réalité dans la pratique des syndicats. Nous mettons le droit en accord avec les usages.

*La proposition de rédaction commune n° 32 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 9 bis est **adopté** dans la rédaction issue des travaux de la commission mixte paritaire.*

**Article 9 ter B (supprimé) :** *Renforcement de l'obligation de formation continue des syndicats de copropriétés*

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure pour le Sénat.** Nous avons discuté de l'opportunité d'introduire dans la loi cet article qui renforce la formation des syndicats sur la gestion des copropriétés en difficulté. Nous partageons l'objectif car nous pouvons constater que des syndicats peuvent ne pas posséder les compétences nécessaires au traitement de ces situations. Néanmoins, ce genre de dispositions relève du domaine réglementaire. Nous nous sommes accordés sur le fait qu'elles n'avaient pas nécessairement leur place dans un projet de loi. C'est la raison pour laquelle le Sénat a supprimé l'article. Il vous est proposé de maintenir cette suppression.

*La proposition de rédaction commune n° 33 des rapporteurs est adoptée et l'article 9 ter B est supprimé.*

**Article 9 ter :** *Facilitation des travaux de rénovation énergétique dans les copropriétés*

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur pour l'Assemblée nationale.** Cet article avait été adopté à l'Assemblée nationale à l'initiative des oppositions.

Son objet était d'autoriser les copropriétaires à effectuer, à leurs frais, des travaux sur les parties communes à des fins d'isolation thermique. La procédure était simple : le propriétaire informait le syndic et le conseil syndical de sa volonté de faire les travaux. La position du Sénat était différente.

À l'issue de nos échanges, aucune de nos assemblées ne voit d'obstacle à ce qu'un propriétaire finance des travaux d'isolation des parties communes.

Dans la rédaction de compromis, nous avons ajouté l'isolation par les planchers à celle des toitures car au cours des débats à l'Assemblée, il avait été observé que le problème d'isolation entre les caves et les rez-de-chaussée pouvait se poser dans certaines constructions, par exemple les habits bon marché (HBM) des années 1930. Cela peut créer des enjeux en matière de maîtrise des dépenses énergétiques. En revanche, le Sénat a souhaité revenir à une procédure plus orthodoxe : le propriétaire devra demander l'inscription de son projet à l'ordre du jour de l'assemblée générale, qui devra adopter la résolution à la majorité prévue

à l'article 25, et dans un second temps, à celle de l'article 24, de la loi de 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

La procédure est certes moins spontanée et rapide que ce que souhaitait l'Assemblée, mais nous avons chacun fait un pas pour aboutir à une solution équilibrée.

*La proposition de rédaction commune n° 34 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 9 ter est **adopté** dans la rédaction issue des travaux de la commission mixte paritaire.*

**Article 9 quater** : *Lutte contre les congés abusifs préalablement à la prise d'un arrêté de police de la sécurité ou de la salubrité des immeubles*

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure pour le Sénat.** L'article prévoit le durcissement des sanctions à l'encontre des bailleurs ne respectant pas les règles de droit destinées à protéger les occupants d'immeubles insalubres ou présentant des risques sur le plan de la sécurité des conditions d'habitation.

*La proposition de rédaction commune n° 35 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 9 quater est **adopté** dans la rédaction du Sénat.*

**Article 9 quinquies** : *Prolongation du « dispositif Denormandie » dans l'ancien jusqu'en 2027 et extension aux copropriétés les plus en difficulté*

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure pour le Sénat.** Cet article vise à conforter la place du dispositif Denormandie parmi les instruments financiers de lutte contre la dégradation de l'habitat ancien. Il prolonge la réduction d'impôt accordée aux propriétaires de logements anciens jusqu'à 2027 et élargit le champ d'application du dispositif aux travaux de rénovation de l'habitat dégradé dans les copropriétés en grande difficulté, dans le périmètre des opérations de requalification des copropriétés dégradées (Orcod) et des opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (Orcod-in).

Le rapport Hanotin-Lutz défendait ces dispositions et je suis ravie que nous soyons parvenus à un consensus à leur sujet.

**M. Lionel Royer-Perreaut, rapporteur pour l'Assemblée nationale.** Cet article a fait l'objet d'âpres échanges. J'ai pris le parti de jouer mon « insoumis du moment », car si nous nous en étions tenus à un discours budgétaire tel qu'il nous est tenu par l'exécutif – dont chacun sait que je le soutiens –, on nous aurait renvoyés à un débat budgétaire aux conclusions incertaines. Nous sommes donc tombés d'accord sur la rédaction qui vous est soumise.

*La proposition de rédaction commune n° 36 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 9 quinquies est **adopté** dans la rédaction du Sénat.*

## CHAPITRE II

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

**Article 10 :** *Création d'un régime de scission des copropriétés dans le cadre d'une opération de requalification*

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur pour l'Assemblée nationale.** Lionel Royer-Perreaut pourrait en parler mieux que moi, car il connaît bien, à Marseille, la situation inextricable des gigantesques copropriétés. Les collectivités peuvent constater que la scission de leurs syndicats est nécessaire pour parvenir à une taille permettant leur redressement. Il arrive cependant que les copropriétaires s'y opposent et que le juge doive intervenir. La rédaction commune précise les modalités de cette intervention.

*La proposition de rédaction commune n° 37 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 10 est **adopté** dans la rédaction issue des travaux de la commission mixte paritaire.*

**Article 11 :** *Extension et ajustements de la procédure de prise de possession anticipée applicable aux Orcod*

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure pour le Sénat.** L'article vise à sécuriser et à renforcer la procédure de prise de possession anticipée dans le cadre d'opérations de requalification de l'habitat dégradé, en élargissant son périmètre

aux Orcod de droit commun. Le Sénat a étayé le dispositif établi par l'Assemblée nationale en intégrant expressément les monopropriétés dans le champ des Orcod.

*La proposition de rédaction commune n° 38 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 11 est **adopté** dans la rédaction du Sénat.*

**Article 12 : Sécurisation de la procédure d'expropriation des immeubles insalubres à titre non remédiable**

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure pour le Sénat.** L'article vise à sécuriser l'expropriation réalisée sur le fondement de la « loi Vivien » du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre, s'agissant notamment d'immeubles d'habitation comprenant des locaux commerciaux.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur pour l'Assemblée nationale.** L'arbitrage entre l'estimation du coût de la démolition et reconstruction et celle du coût de la rénovation constitue un sujet particulièrement sensible. De très nombreux opérateurs témoignent qu'il faut prendre en compte, dans le calcul des coûts de rénovation, la nécessité d'accueillir les habitants dans des conditions correctes.

Le rapport Lutz-Hanotin proposait de bâtir une méthodologie nationale qui aurait permis de clarifier et d'homogénéiser cette estimation. Nous n'avons pas retenu cette proposition, car elle relève sans doute davantage du domaine réglementaire que du domaine législatif. Pour autant, il faudra aborder la question un jour ou l'autre, car la très grande hétérogénéité des modalités d'estimation de la valeur des biens rend peu lisible l'action publique.

*La proposition de rédaction commune n° 39 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 12 est **adopté** dans la rédaction du Sénat.*

**Article 12 bis A :** *Interdiction pour un plan local d'urbanisme d'exiger la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement concerné par une opération de résorption de l'habitat indigne*

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur pour l'Assemblée nationale.** L'Assemblée nationale avait souhaité établir l'impossibilité d'appliquer aux quartiers bénéficiaires de l'action publique que nous décrivons une exigence supérieure à celle qui pèse sur le logement social. La rédaction du Sénat renforce cette garantie. Nous y souscrivons donc.

*La proposition de rédaction commune n° 40 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 12 bis A est **adopté** dans la rédaction du Sénat.*

**Article 12 bis :** *Possibilité d'attester de situations d'insécurité par les services départementaux d'incendie et de secours (SDIS) ou la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité*

*La proposition de rédaction commune n° 41 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 12 bis est **adopté** dans la rédaction du Sénat.*

**Article 12 ter :** *Suspension des loyers commerciaux dans les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité*

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur pour l'Assemblée nationale.** L'article affirme l'impossibilité juridique d'exiger des loyers commerciaux ou professionnels pour les bailleurs dont les locaux se trouvent dans un immeuble frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de mise en sécurité. Le Sénat en propose une rédaction plus précise.

*La proposition de rédaction commune n° 42 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 12 ter est **adopté** dans la rédaction du Sénat.*

**Article 13 bis (supprimé) :** *Création d'une « fiche de sortie » en cas de changement de syndic de copropriété*

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure pour le Sénat.** Dans un souci de simplification, pour éviter de créer de nouvelles contraintes ou procédures, nous vous proposons d'entériner la suppression de la fiche de sortie pour les syndics introduite à l'Assemblée nationale.

*La proposition de rédaction commune n° 43 des rapporteurs est adoptée et l'article 13 bis est donc **supprimé**.*

**Article 14 :** *Accélération de la mise en œuvre des opérations d'intérêt national (OIN) et mise en cohérence de la procédure de consultation préalable à la reconnaissance de l'intérêt national d'une Orcod avec celle de l'opération d'intérêt national (OIN)*

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure pour le Sénat.** L'article complète les outils mobilisables pour mener une opération d'intérêt national, en rendant possible le recours à la procédure de participation du public par voie électronique et en autorisant la prise de possession anticipée des biens en cas d'expropriation, ainsi que la mise en œuvre de la procédure intégrée de mise en compatibilité du document d'urbanisme.

*La proposition de rédaction commune n° 44 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 14 est **adopté** dans la rédaction du Sénat.*

**Article 14 bis :** *Prolongation et ajustement du régime dérogatoire relatif à la sortie de l'indivision successorale issue de la loi n° 2018-1244 du 27 décembre 2018 visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer (dite « loi Letchimy »)*

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure pour le Sénat.** L'article a pour objet de compléter et de rendre plus effectives les procédures dérogatoires établies par la



loi du 27 décembre 2018 visant à faciliter la sortie de l’indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer, dite « loi Letchimy ».

J’aimerais saluer le travail de l’Assemblée nationale, à l’origine de cet article. Nous l’avons enrichi d’outils supplémentaires, que nous vous remercions d’avoir approuvés.

**M. Guillaume Vuilletet, rapporteur pour l’Assemblée nationale.** Je salue à mon tour le travail de Serge Letchimy, qui est à l’origine de la proposition de loi en 2018.

Plus d’un tiers du foncier ultramarin est paralysé par des histoires d’indivision successorale. Il faut absolument en sortir, ne serait-ce que pour permettre l’aménagement du territoire. L’application de la « loi Letchimy » est parfois entravée par des biais ou des blocages.

Les modifications apportées par le Sénat sont précieuses, car le diable est dans les détails, quand on touche au droit de propriété. Il s’agit de solder les successions une fois identifiée la majorité des indivisaires. Autant vous dire qu’il faut prendre des pincettes... Je crois que nos deux assemblées ont fait du bon travail.

*La proposition de rédaction commune n° 45 des rapporteurs est adoptée. L’article 14 bis est **adopté** dans la rédaction du Sénat.*

### CHAPITRE III

#### Mesures diverses

**Article 15 :** *Corrections d’erreurs rédactionnelles dans l’ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l’harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations*

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure pour le Sénat.** L’article prévoit, par souci de sécurisation, de rectifier ou de supprimer des mentions ou références textuelles rendant inopérantes certaines dispositions d’articles du code de la construction et de l’habitation et du code pénal créées ou modifiées par ordonnance.

*La proposition de rédaction commune n° 46 des rapporteurs est adoptée.*

*L’article 15 est **adopté** dans la rédaction du Sénat.*

**Article 15 bis :** *Saisine facultative de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques concernant les arrêtés préfectoraux relatifs au traitement de l'insalubrité en outre-mer*

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure pour le Sénat.** La rédaction du Sénat assure l'efficacité de la procédure établie par l'Assemblée nationale en prévoyant notamment la nécessité d'aviser les personnes concernées par affichage, à la mairie ou sur la façade du bâtiment, afin de garantir le contradictoire devant le conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST).

*La proposition de rédaction commune n° 47 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 15 bis est **adopté** dans la rédaction du Sénat.*

**Article 18 :** *Capacité pour les organismes HLM de mener des opérations reposant sur l'usage du bail réel solidaire d'activité*

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure pour le Sénat.** Cet article complète la batterie d'outils à la disposition des organismes HLM en leur conférant la capacité de mener des opérations reposant sur l'usage du bail réel solidaire d'activité. Il ajoute les organismes HLM, ainsi que les filiales qu'ils peuvent créer pour ces activités, à la liste des personnes morales habilitées à recourir à ces conventions.

*La proposition de rédaction commune n° 48 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 18 est **adopté** dans la rédaction du Sénat.*

**Article 19 :** *Possibilité donnée aux organismes HLM de réaliser des prestations de service pour le compte d'organismes fonciers solidaires (OFS)*

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure pour le Sénat.** L'article permet aux organismes HLM de réaliser des prestations de service pour le compte d'organismes de foncier solidaire (OFS).

*La proposition de rédaction commune n° 49 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 19 est **adopté** dans la rédaction du Sénat.*

**Article 20 :** *Possibilité donnée aux organismes HLM agréés pour exercer les activités d'OFS de conclure des baux réels de solidarité*

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure pour le Sénat.** L'article confère aux organismes HLM agréés pour exercer les activités d'OFS la capacité de conclure des baux réels solidaires d'activité.

*La proposition de rédaction commune n° 50 des rapporteurs est adoptée.*

*L'article 20 est **adopté** dans la rédaction du Sénat.*

*La commission mixte paritaire **adopte**, ainsi rédigées, l'ensemble des dispositions restant en discussion du projet de loi relatif à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement.*

*La réunion est levée à 11 heures 30.*

\*

\* \*

*En conséquence, la commission mixte paritaire vous demande d'adopter le projet de loi dans le texte figurant dans le document annexé au présent rapport.*



## TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

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

CHAPITRE I<sup>ER</sup>

Intervention en amont d'une dégradation définitive

Texte adopté par le Sénat en première lecture

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

CHAPITRE I<sup>ER</sup>

Intervention en amont d'une dégradation définitive

**Article 1<sup>er</sup> A (nouveau)**

À la première phrase du premier alinéa du I de l'article L. 1231-2 du code général des collectivités territoriales, après le mot : « logement », sont insérés les mots : « , dont la rénovation de l'habitat dégradé ».

**Article 1<sup>er</sup> bis (nouveau)**

Après le mot : « urbaine », la fin du 1<sup>o</sup> de l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigée : « , dans le périmètre d'une opération d'amélioration de l'habitat au sens de l'article L. 301-4, dans un immeuble faisant l'objet d'un arrêté pris en application des articles L. 511-1 à L. 511-3 ou dans un îlot ou un ensemble cohérent d'îlots comprenant un tel immeuble, dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ou dans le périmètre d'une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du même code ayant pour objet de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ; ».

**Article 1<sup>er</sup> bis**

Après le mot : « urbaine », la fin du 1<sup>o</sup> de l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigée : « , dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat au sens de l'article L. 303-1 ayant pour objet de lutter contre l'habitat indigne, dans un immeuble faisant l'objet d'un arrêté pris en application des articles L. 511-11 ou L. 511-19 ou dans un îlot ou un ensemble cohérent d'îlots comprenant un tel immeuble, dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ou dans un îlot ou un ensemble cohérent d'îlots contenant au moins un immeuble soumis à un plan de sauvegarde tel que prévu à l'article L. 615-1 du présent code ou dans le périmètre d'une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ayant pour objet de lutter contre l'habitat indigne ; ».

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

**Article 2**

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

1° L'article 26-4 est ainsi modifié :

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

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

c) Il est ajouté un III ainsi rédigé :

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

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

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

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

**Article 2**

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

1° L'article 26-4 est ainsi modifié :

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

b) Au début du deuxième alinéa, est ajoutée la mention : « II. – » et les mots : « premier alinéa » sont remplacés par la référence : « I » ;

b bis A) (nouveau) Le troisième alinéa est supprimé ;

b bis) (nouveau) Au quatrième alinéa, les mots : « premier alinéa » sont remplacés par les mots : « même I » ;

c) Il est ajouté un III ainsi rédigé :

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

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

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

« Avant d'accorder l'emprunt, l'établissement prêteur peut consulter le fichier prévu à l'article L. 751-1 du code de la consommation, dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article L. 751-6 du même code, sans préjudice de la vérification de la solvabilité des copropriétaires qui participent à l'emprunt. » ;

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

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

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

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

« Art. 26-9. – Les fonds empruntés au titre du III de l'article 26-4 sont versés par l'établissement prêteur sur un compte bancaire réservé à cet effet ainsi qu'au versement des subventions publiques accordées au syndicat des copropriétaires pour le financement des travaux à réaliser et des sommes mentionnées au premier alinéa de l'article 26-13. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec un autre compte.

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

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

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

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

« 2° Au paiement des frais et des honoraires afférents générés par le montage et par la gestion du prêt.

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

2° Au premier alinéa de l'article 26-6, le mot : « à » est remplacé par les mots : « au II de » ; ⑫

3° Au premier alinéa de l'article 26-7, à la première occurrence, et à la première phrase de l'article 26-8, le mot : « à » est remplacé par les mots : « aux I et II de » ; ⑬

3° *bis* (nouveau) À la fin du deuxième alinéa du même article 26-7, les mots : « ou une institution mentionnée à l'article L. 518-1 » sont remplacés par les mots : « , le Trésor public, la Caisse des dépôts et consignations ou La Poste, dans les conditions définies à l'article L. 518-25 » ; ⑭

4° Après l'article 26-8, sont insérés des articles 26-9 à 26-16 ainsi rédigés : ⑮

« Art. 26-9. – Les fonds empruntés au titre du III de l'article 26-4 sont versés par l'établissement prêteur sur un compte bancaire séparé au nom du syndicat et réservé à cet effet ainsi qu'au versement des subventions publiques accordées au syndicat des copropriétaires pour le financement des travaux à réaliser et des sommes mentionnées au premier alinéa de l'article 26-13. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec un autre compte. ⑯

« Le paiement des travaux est réalisé sur présentation des factures par le syndic à l'établissement prêteur. ⑰

« Aucune mesure conservatoire ni d'exécution forcée ne peut être mise en œuvre sur les sommes portées au crédit du compte bancaire réservé en application du premier alinéa du présent article. ⑱

« Art. 26-10. – Seuls les copropriétaires bénéficiant de l'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 sont tenus de contribuer chaque mois ou chaque trimestre, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt selon la grille établie pour la répartition des quotes-parts de dépenses selon les principes prévus aux articles 10, 10-1 et 30 : ⑲

« 1° À son remboursement, en capital, intérêts et frais éventuels de caution, au syndicat des copropriétaires ; ⑳

« 2° Au paiement des frais et des honoraires afférents générés par le montage et par la gestion du prêt. ㉑

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

« Art. 26-11. – La charge de la contribution au remboursement de l'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 incombe au propriétaire du lot et est transférée aux propriétaires successifs en cas de mutation.

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

« Le cautionnement solidaire ne peut résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit, par une société de financement ~~ou par une institution mentionnée à l'article L. 518-4~~ du code monétaire et financier.

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

« Art. 26-13. – Les sommes dues par le copropriétaire ayant refusé de participer à l'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 qui correspondent au remboursement du capital et des intérêts et au paiement des frais et des honoraires entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Dès leur versement, elles sont affectées sans délai par le syndic au remboursement anticipé de l'emprunt.

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

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

« Art. 26-11. – La charge de la contribution au remboursement de l'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 incombe au propriétaire du lot et est transférée aux propriétaires successifs en cas de mutation. Le propriétaire du lot peut librement verser par anticipation au syndicat des copropriétaires les sommes dont il reste redevable au titre du remboursement de l'emprunt. Dès leur versement, ces sommes sont affectées sans délai par le syndic au remboursement de l'emprunt.

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

« Le cautionnement solidaire ne peut résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit, par une société de financement, par le Trésor public, la Caisse des dépôts et consignations ou La Poste, dans les conditions définies à l'article L. 518-25 du code monétaire et financier.

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

« Art. 26-13. – Les sommes dues par le copropriétaire ayant refusé de participer à l'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 qui correspondent au remboursement du capital et des intérêts et au paiement des frais et des honoraires entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Dès leur versement, elles sont affectées sans délai par le syndic au remboursement anticipé de l'emprunt.

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

« Art. 26-14  
26-15. – (nouveaux)(Supprimés)

22

23

24

25

26

27

et 28



**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

II. – Le titre I<sup>er</sup> du livre III du code de la consommation est complété par un chapitre VI ainsi rédigé :

« CHAPITRE VI

« Prêt pour travaux consenti aux syndicats de copropriétaires

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

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

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

III. – (Supprimé)

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

« Art. 26-16 (nouveau). – L'article 33 n'est pas applicable aux décisions prises sur le fondement du III de l'article 26-4. »

II. – Le titre III du livre VII du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° (nouveau) Le chapitre unique devient un chapitre I<sup>er</sup> :

2° Il est ajouté un chapitre II ainsi rédigé :

« CHAPITRE II

« Prêt pour travaux consenti aux syndicats de copropriétaires

« Art. L. 732-1. – Le présent chapitre est applicable aux prêts destinés à financer les dépenses relatives à la réparation, à l'amélioration ou à l'entretien d'un immeuble qui sont souscrits par un syndicat de copropriétaires mentionné à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

« Art. L. 732-2. – Dans le cas de l'emprunt prévu au III de l'article 26-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le prêt est consenti pour une durée fixée par décret en Conseil d'État. Il permet de financer le coût des travaux éligibles à l'avance remboursable ne portant pas intérêt prévue à l'article 244 quater U du code général des impôts consentie à un syndicat de copropriétaires.

« Art. L. 732-3. – L'emprunt comporte des facilités de remboursement anticipé pour tenir compte du versement des subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés ou du versement des montants des quotes-parts du coût des travaux des copropriétaires ne souhaitant pas bénéficier du prêt. »

III. – (Supprimé)

IV (nouveau). – Le chapitre I<sup>er</sup> du titre V du livre VII du code de la consommation est ainsi modifié :

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

**Article 2 bis A (nouveau)**

La section 4 du chapitre II du titre I<sup>er</sup> du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° À la fin de l'intitulé, le mot : « énergétique » est supprimé ;

2° L'article L. 312-7 est ainsi modifié :

a) Le I est ainsi modifié :

– au premier alinéa, le mot : « énergétique » est ~~supprimé~~ et, à la fin, sont ajoutés les mots : « et de rénovation des copropriétés en difficulté » ;

– au 2°, la référence : « 26-8 » est remplacée par la référence : « 26-13 » ;

b) À la seconde phrase du IV, les mots : « et la condition de ressources » sont remplacés par les mots : « , la condition de ressources ainsi que les catégories de copropriétés en difficulté ».

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

1° Au dernier alinéa de l'article L. 751-2, les mots : « à l'article 26-7 » sont remplacés par les mots : « aux articles 26-7 et 26-12 » et les mots : « à l'emprunt mentionné » sont remplacés par les mots : « aux emprunts mentionnés » ;

2° À l'article L. 751-3, au premier alinéa de l'article L. 751-5 et au second alinéa de l'article L. 751-6, les mots : « au premier alinéa de » sont remplacés par le mot : « à ».

**Article 2 bis A**

I. – La section 4 du chapitre II du titre I<sup>er</sup> du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° À la fin de l'intitulé, le mot : « énergétique » est supprimé ;

2° L'article L. 312-7 est ainsi modifié :

a) Le I est ainsi modifié :

– au premier alinéa, la première occurrence du mot : « énergétique » est ~~supprimée~~ et, à la fin, sont ajoutés les mots : « et de rénovation des copropriétés en difficulté » ;

– au 2°, la référence : « 26-8 » est remplacée par la référence : « 26-13 » ;

b) À la seconde phrase du IV, les mots : « et la condition de ressources » sont remplacés par les mots : « , la condition de ressources ainsi que les catégories de copropriétés en difficulté ».

II (nouveau). – Au c du 6° de l'article L. 221-7 du code de l'énergie, le mot : « énergétique » est supprimé.

III (nouveau). – À la première phrase du second alinéa de l'article L. 315-14 du code de la consommation, le mot : « énergétique » est supprimé.

**Article 2 ter (nouveau)**

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

1° L'article L. 634-1 est ainsi modifié :

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

a) À la première phrase du premier alinéa du I, après le mot : « vigueur », sont insérés les mots : « , s'il existe, » ;

③

b) La première phrase du second alinéa du III est ainsi rédigée : « La durée de la délégation est fixée par l'organe délibérant de l'établissement public mentionné au I. » ;

④

2° L'article L. 635-1 est ainsi modifié :

⑤

a) À la deuxième phrase du premier alinéa du I, après le mot : « vigueur », sont insérés les mots : « , s'il existe, » ;

⑥

b) La première phrase du second alinéa du III est ainsi rédigée : « La durée de la délégation est fixée par l'organe délibérant de l'établissement public mentionné au I. » ;

⑦

3° à 5° (*Supprimés*)

⑧

II. — (*Supprimé*)

⑨

**Article 2 quater (nouveau)**

L'article L. 635-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

①

« Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le maire peut faire procéder à toutes visites qui lui paraissent utiles pour examiner le logement, dans le délai prévu au troisième alinéa de l'article L. 635-4. Lorsque les lieux sont à usage total ou partiel d'habitation, les visites ne peuvent être effectuées qu'entre 6 heures et 21 heures. L'autorisation du juge des libertés et de la détention du tribunal judiciaire dans le ressort duquel sont situés ces lieux est nécessaire lorsque l'occupant s'oppose à la visite ou que la personne ayant qualité pour autoriser l'accès au logement ne peut pas être atteinte. »

②

**Article 3**

~~I. — Le titre I<sup>er</sup> du livre V du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est ainsi modifié :~~

**Article 3**

Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est ainsi modifié :

①

1° A (nouveau) À l'article L. 311-8, après la référence : « L. 242-7. », est insérée la référence : « L. 311-8-1. » ;

②

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

1° B (nouveau) Après le même article L. 311-8, il est inséré un article L. 311-8-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 311-8-1. – L'occupant qui a payé à l'exproprié des sommes en contrepartie de l'occupation d'un logement frappé par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, en violation de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation, peut en demander la restitution devant le juge de l'expropriation dans le cadre de l'instance en fixation de l'indemnité d'expropriation.

« S'il fait droit à cette demande, le juge fixe le montant de la somme due à l'occupant, ordonne sa déduction de l'indemnité d'expropriation fixée au profit de l'exproprié et son versement à l'occupant, par l'expropriant, dans la limite du montant de l'indemnité d'expropriation.

« Le dispositif du jugement mentionne la créance de l'occupant, le montant de l'indemnité d'expropriation et, selon le cas, la somme restant due à l'exproprié après déduction du montant de la créance de l'occupant ou la somme restant due à l'occupant par l'exproprié après cette déduction.

« Cette condamnation vaut restitution au sens du même article L. 521-2. » ;

1° C (nouveau) À l'article L. 311-9, après la référence : « L. 311-8. », est insérée la référence : « L. 311-8-1 » ;

1° D (nouveau) Le chapitre III du titre II du livre III est complété par un article L. 323-5 ainsi rédigé :

« Art. L. 323-5. – Afin de permettre la saisie des fonds dont la confiscation est prévue par l'article 131-21 du code pénal, l'expropriant débiteur des indemnités fixées en application du présent titre envers une personne mise en cause pour l'une des infractions prévues aux articles 225-14 du code pénal, L. 511-22 et L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation informe le procureur de la République du lieu de situation de l'immeuble de la date à laquelle il procédera à leur paiement ou à leur consignation. » ;

1° Le titre I<sup>er</sup> du livre V est ainsi modifié :

a) À la fin de l'intitulé, les mots : « insalubres ou menaçant ruine » sont remplacés par le mot : « indignes » ;

1° (Supprimé)

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

2° Le chapitre unique devient le chapitre 1<sup>er</sup> et il est ajouté un intitulé ainsi rédigé : « Expropriation des immeubles indignes à titre irrémédiable » ;

3° Il est ajouté un chapitre II ainsi rédigé :

« CHAPITRE II

« Expropriation des immeubles indignes à titre remédiable

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

« 1° L'immeuble a fait l'objet, au cours des dix dernières années civiles, d'au moins deux arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, pris en application des articles L. 511-11 ou L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation, ayant prescrit des mesures propres à remédier à la situation qui n'ont pas été intégralement exécutées ou à l'exécution desquelles il a dû être procédé d'office en application de l'article L. 511-16 du même code. ~~Ces arrêtés peuvent concerner un lot privatif de l'immeuble, auquel cas l'expropriation décidée au titre du présent article ne concerne que les lots concernés par lesdits arrêtés ;~~

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

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

b) Le chapitre unique devient le chapitre 1<sup>er</sup> et il est ajouté un intitulé ainsi rédigé : « Expropriation des immeubles indignes à titre irrémédiable » ;

c) Il est ajouté un chapitre II ainsi rédigé :

« CHAPITRE II

« Expropriation des immeubles indignes à titre remédiable

« Art. L. 512-1. – L'expropriation d'immeubles bâtis ou de parties d'immeubles bâtis, y compris leurs terrains d'assiette, peut être poursuivie au profit de l'État, d'une société de construction dans laquelle l'État détient la majorité du capital, d'une collectivité territoriale, du concessionnaire d'une opération d'aménagement mentionnée à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme ou du titulaire d'un contrat mentionné à l'article L. 300-10 du même code, dans les conditions prévues aux articles L. 512-2 à L. 512-5-2 du présent code, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

« 1° L'immeuble a fait l'objet, au cours des dix dernières années civiles, d'au moins deux arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, pris en application des articles L. 511-11 ou L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation, ayant prescrit des mesures propres à remédier à la situation qui n'ont pas été intégralement exécutées ou à l'exécution desquelles il a dû être procédé d'office en application de l'article L. 511-16 du même code. Lorsque les arrêtés portent sur une partie privative dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'expropriation engagée sur le fondement du présent article ne porte que sur le lot de copropriété concerné ;

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

13

14

15

16

17

18

19

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

« 3° Lorsque l'immeuble est à usage d'habitation et occupé et que la réalisation des travaux de remise en état ou la préservation de la santé et de la sécurité des occupants justifie une interdiction temporaire d'habiter, un projet de plan de relogement et, le cas échéant, d'hébergement est établi en application des articles L. 314-2 à L. 314-9 du code de l'urbanisme.

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

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

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

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

« L'autorité compétente de l'État fixe, le cas échéant, le montant de l'indemnité de privation de jouissance. Lorsque le déménagement n'est pas assuré par l'administration, elle fixe le montant de l'indemnité provisionnelle de déménagement.

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

« 3° Lorsque l'immeuble est à usage d'habitation et occupé et que la réalisation des travaux de remise en état ou la préservation de la santé et de la sécurité des occupants justifie une interdiction temporaire d'habiter, un projet de plan de relogement et, le cas échéant, d'hébergement est établi en application des articles L. 314-2 à L. 314-9 du code de l'urbanisme.

« *Art. L. 512-2.* – Par dérogation aux règles générales du présent code, l'autorité compétente de l'État déclare d'utilité publique l'expropriation des immeubles bâtis ou des parties d'immeubles bâtis, des installations et des terrains après avoir constaté que les conditions fixées à l'article L. 512-1 sont remplies et, s'il y a lieu, prescrit, par arrêté, une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser.

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

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

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

« L'autorité compétente de l'État fixe, le cas échéant, le montant de l'indemnité provisionnelle de privation de jouissance. Lorsque le déménagement n'est pas assuré par l'administration, elle fixe le montant de l'indemnité provisionnelle de déménagement.

20

21

22

23

24

25

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

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

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

« L'article L. 222-2 est applicable à la procédure prévue au présent chapitre. Par exception au même article L. 222-2, l'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de la décision prévue à l'article L. 512-2 emporte subrogation du bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique dans les droits du propriétaire pour la poursuite des baux en cours.

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

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

« Cet abattement est défini en fonction de la dépréciation résultant de la dégradation et de l'insalubrité du bien. Il comprend le montant des travaux non réalisés prescrits par les arrêtés non exécutés.

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

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

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

« L'accès de l'entité expropriante à l'immeuble est soumis à la procédure prévue à l'article L. 523-3. (26)

« *Art. L. 512-3.* – Dans le mois qui suit la prise de possession, l'autorité compétente de l'État poursuit la procédure d'expropriation dans les conditions prévues au présent code. (27)

« L'article L. 222-2 est applicable à la procédure prévue au présent chapitre. Par exception au même article L. 222-2, l'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de la décision prévue à l'article L. 512-2 emporte subrogation du bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique dans les droits du propriétaire pour la poursuite des baux en cours. (28)

« *Art. L. 512-3-1 (nouveau).* – L'indemnité d'expropriation est fixée et calculée conformément aux articles L. 242-1 à L. 242-7 et au livre III, sous réserve de l'article L. 512-4. (29)

« *Art. L. 512-4.* – Pour le calcul de l'indemnité due au propriétaire, la valeur du bien est fixée par référence à des mutations ou à des accords amiables portant sur des biens situés dans le même secteur et se trouvant dans un état de dégradation ou d'insalubrité comparable. (30)

« Lorsque ces références sont en nombre insuffisant et que des opérations sur des biens de meilleure qualité sont retenues pour déterminer la valeur du bien, un abattement est pratiqué sur les montants des opérations retenues. (31)

« Cet abattement est défini en fonction de la dépréciation résultant de la dégradation et de l'insalubrité du bien. Il comprend le montant des travaux ou autres mesures propres à remédier à la situation ayant justifié la prise d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité non réalisés prescrits par les arrêtés non exécutés. (32)

« *Art. L. 512-5.* – Lorsqu'un ou plusieurs arrêtés pris en application des articles L. 511-11 ou L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation a prescrit une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux expropriés : (33)

« 1° L'indemnité d'expropriation est réduite du montant des frais du relogement ou de l'hébergement des occupants assuré, si le propriétaire n'y a pas procédé, en application de l'article L. 521-3-2 du même code ; (34)

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

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

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

~~« Art. L. 512-6 (nouveau). — Lorsque, sur le fondement d'un rapport élaboré à la suite de l'inspection réalisée par les services municipaux, intercommunaux ou de l'État, un ou plusieurs propriétaires de l'immeuble sont suspectés du délit prévu à l'article 225-14 du code pénal, le maire, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le représentant de l'État dans le département saisit le procureur de la République territorialement compétent et en informe sans délai l'expropriant. Celui-ci place sous séquestre le montant des indemnités prévues au présent chapitre, jusqu'au jugement définitif ou à la prise de l'ordonnance de non-lieu. En cas de condamnation devenue définitive, le juge prononce, sauf décision spécialement motivée, la confiscation en valeur de ces indemnités. »~~

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

« 1° bis et 2° (Supprimés) »

(35)

« Art. L. 512-5-1 (nouveau). — Lorsque la nature des mesures et travaux engagés par l'expropriant rend impossible la réintégration des occupants, à terme, dans le local évacué, ces derniers bénéficient d'un relogement dans les conditions fixées à l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme.

(36)

« Art. L. 512-5-2 (nouveau). — Le refus, par les occupants des locaux ou des installations qui font l'objet de la décision prévue à l'article L. 512-1, du relogement qui leur est offert par l'expropriant, dans les conditions prévues, selon les cas, aux articles L. 314-2 ou L. 314-3 du code de l'urbanisme, autorise leur expulsion sans indemnité.

(37)

« Art. L. 512-6. — (Supprimé) ».

(38)

**Article 3 bis AA (nouveau)**

Le dernier alinéa du I de l'article L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « Au-delà de trois ans, toute éviction est considérée comme définitive et le II du présent article est applicable. »



**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

**Article 3 bis A (nouveau)**

L'article L. 615-10 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° À la première phrase du I, le mot : « dix » est remplacé par le mot : « vingt » ;

2° Il est ajouté un VII ainsi rédigé :

« VII. – Pendant la durée de l'expérimentation prévue au I, lorsqu'un immeuble en copropriété se trouve dans la situation mentionnée à l'article L. 615-6, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat peut habiliter un opérateur mentionné au II du présent article à conclure avec le syndicat des copropriétaires une convention en vue de l'acquisition à titre onéreux du terrain d'assise de l'immeuble concerné, par laquelle il s'engage à revendre, à une date ultérieure, ledit terrain aux copropriétaires à un prix de vente limité à sa valeur initiale, actualisée selon des modalités définies par décret en Conseil d'État, et par laquelle les copropriétaires s'engagent à lui verser une redevance d'occupation, ou une convention en vue de l'acquisition à titre onéreux des parties communes et des équipements communs de l'immeuble, au sens de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, par laquelle les copropriétaires conservent à leur endroit un droit réel de ré-accession et s'engagent à verser à l'acquéreur une redevance d'utilisation, en échange d'un engagement de l'acquéreur à mener des travaux de réhabilitation sur ces parties communes et ces équipements communs. »

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

**Article 3 bis A**

L'article L. 615-10 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° À la première phrase du I, le mot : « dix » est remplacé par le mot : « vingt » ;

2° Il est ajouté un VII ainsi rédigé :

« VII. – Le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation de l'expérimentation, au plus tard six mois avant son terme. »

①

②

③

④

**Article 3 bis (nouveau)**

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

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

**Article 3 bis**

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

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

①

②

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

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

« S'il n'existe aucun moyen technique permettant de régulariser les travaux entrepris ou exécutés en conformité avec les règlements, les obligations ou les prescriptions mentionnées au I du présent article, l'autorité compétente peut procéder à la démolition complète des installations qui présentent un risque certain pour la sécurité ou pour la santé, après y avoir été autorisée par un jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond. »

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

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

« S'il n'existe aucun moyen technique permettant de régulariser les travaux entrepris ou exécutés en conformité avec les règlements, les obligations ou les prescriptions mentionnées au I du présent article, l'autorité compétente peut procéder à la démolition complète des installations qui présentent un risque certain pour la sécurité ou pour la santé, aux frais de l'intéressé, après y avoir été autorisée par un jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond. »

**Article 3 ter A (nouveau)**

À la dernière phrase du premier alinéa de l'article L. 651-7 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « leurs agents », sont insérés les mots : « , ainsi que les syndics de copropriété. ».

**Article 3 quater (nouveau)**

Le titre II du livre IV du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le chapitre VII est complété par un article L. 427-3 ainsi rédigé :

« Art. L. 427-3. – À Mayotte, un décret en Conseil d'État arrête la liste des constructions nouvelles de logements, dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par les bénéficiaires des subventions et prêts mentionnés à l'article R. 372-3 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que par l'établissement mentionné à l'article L. 321-36-1 du présent code et qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis de construire et font l'objet d'une déclaration préalable. » :

2° Il est ajouté un chapitre VIII ainsi rédigé :

« CHAPITRE VIII

③

④

①

②

③

④

⑤

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

**Article 4**

I. – L'article 29-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par un V ainsi rédigé :

« V. – Aucune procédure d'exécution, de quelque nature qu'elle soit, sur les sommes versées à la Caisse des dépôts et consignations au titre des missions accomplies sur le fondement des articles 29-1 à 29-7 n'est recevable. »

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

**Article 5**

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

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

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

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

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

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

**« Dispositions particulières à la Guyane »**

« Art. L. 428-1. – En Guyane, un décret en Conseil d'État arrête la liste des constructions nouvelles de logements, dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par les bénéficiaires des subventions et prêts mentionnés à l'article R. 372-3 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que par l'établissement mentionné à l'article L. 321-36-1 du présent code et qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis de construire et font l'objet d'une déclaration préalable. »

**Article 4**

I. – L'article 29-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par un V ainsi rédigé :

« V. – Aucune procédure d'exécution, de quelque nature qu'elle soit, sur les sommes versées à la Caisse des dépôts et consignations par l'administrateur judiciaire dans l'exercice de son mandat d'administrateur provisoire au titre des missions accomplies sur le fondement des articles 29-1 à 29-14 n'est recevable. »

II. – (Non modifié)

**Article 5**

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

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

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

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

1° bis (Supprimé)

⑥

⑦

①

②

③

①

②

③

④

⑤

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

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

« Le président du tribunal judiciaire peut imputer tout ou partie des frais de l'administration provisoire au syndic si ce dernier n'a pas saisi sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire *ad hoc* dans les conditions prévues à l'article 29-1 A, après audition du syndic et du conseil syndical, sur le rapport de l'administrateur provisoire. »

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

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

« Le président du tribunal judiciaire peut imputer tout ou partie des frais de l'administration provisoire au syndic si ce dernier n'a pas saisi sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire *ad hoc* dans les conditions prévues à l'article 29-1 A, après audition du syndic et du conseil syndical, sur le rapport de l'administrateur provisoire. »

⑥

⑦

.....

**Article 5 bis B (nouveau)**

L'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifié :

1° Le b est ainsi rédigé :

« b) Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot ; »

2° Après le d, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les honoraires et frais perçus par le syndic au titre des prestations mentionnées aux a et b ne peuvent excéder un montant fixé par décret. »

①

②

③

④

⑤

**Article 5 bis (nouveau)**

Après l'article 18-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un article 18-3 ainsi rédigé :

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

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

**Article 5 bis**

Après l'article 18-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un article 18-3 ainsi rédigé :

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

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

①

②

③

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

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

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

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

**Article 6**

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

« *Art. L. 300-10.* – Par un contrat conclu dans les mêmes formes que celles prévues aux articles L. 300-4 et L. 300-5, il peut être confié à une personne y ayant vocation la réalisation d'actions nécessaires à une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 du ~~code de la construction et de l'habitation~~, à un plan de sauvegarde prévu à l'article ~~L. 615-1 du même~~ code ou à une opération de requalification de copropriétés dégradées prévue à l'article ~~L. 741-1 du dit~~ code.

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

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

« L'agrément est délivré par le représentant de l'État dans le département pour une durée de cinq ans, au regard notamment de la capacité et des compétences du syndic à accomplir les missions prévues au deuxième alinéa du présent I. ④

« II. – Le représentant de l'État dans le département transmet la liste des syndics d'intérêt collectif au Conseil national des administrateurs judiciaires et des mandataires judiciaires. ⑤

« III. – Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et les sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 du même code peuvent demander l'agrément de syndic d'intérêt collectif mentionné au I du présent article. ⑥

« IV (nouveau). – Un décret détermine les modalités d'application du présent article. » ⑦

**Article 6**

Après l'article L. 300-9 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 300-10 ainsi rédigé : ①

« *Art. L. 300-10.* – Par un contrat conclu dans les mêmes formes que celles prévues aux articles L. 300-4 et L. 300-5, il peut être confié à une personne y ayant vocation la réalisation d'actions nécessaires au traitement d'un immeuble faisant l'objet d'un arrêté pris en application des articles L. 511-11 ou L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation ou d'un îlot ou d'un ensemble cohérent d'îlots comprenant au moins un tel immeuble ou à une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 du même code, à un plan de sauvegarde prévu à l'article L. 615-1 du dit code ou à une opération de requalification de copropriétés dégradées prévue à l'article L. 741-1 du même code. ②

« Le contrat prévoit les actions ou les opérations, notamment foncières ou immobilières, à réaliser ainsi que les conditions d'acquisition, de cession et, le cas échéant, de démolition, de construction, de réhabilitation et de gestion des logements, des locaux ou des équipements concernés. » ③

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

**Article 7 bis A (nouveau)**

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

①

1° Au premier alinéa de l'article L. 634-4, les mots : « représentant de l'État dans le département » sont remplacés par les mots : « maire de la commune exerçant la compétence prévue au I de l'article L. 634-1 ou bénéficiant de la délégation prévue au III du même article L. 634-1 ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale exerçant la compétence prévue au I dudit article L. 634-1 » et, à la fin, les mots : « l'Agence nationale de l'habitat » sont remplacés par les mots : « la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale concerné » ;

②

2° L'article L. 635-7 est ainsi modifié :

③

a) À la première phrase du premier alinéa, les mots : « auprès de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, de la commune, le représentant de l'État dans le département » sont remplacés par les mots : « , le maire de la commune exerçant la compétence prévue au I de l'article L. 635-1 ou bénéficiant de la délégation prévue au III du même article L. 635-1 ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale exerçant la compétence prévue au I dudit article L. 635-1 » ;

④

a bis) Au deuxième alinéa, les mots : « notifiée par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le maire de la commune, le représentant de l'État dans le département » sont remplacés par les mots : « , le maire de la commune exerçant la compétence prévue au même I ou bénéficiant de la délégation prévue au III du même article L. 635-1 ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale exerçant la compétence prévue au I du même article L. 635-1 » ;

⑤

b) À la fin du troisième alinéa, les mots : « l'Agence nationale de l'habitat » sont remplacés par les mots : « la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale concerné ».

⑥

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

**Article 7 bis (nouveau)**

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

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

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

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

**Article 7 bis**

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° A (*nouveau*) L'article L. 314-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans le cadre des actions et opérations mentionnées à l'article L. 421-5-3, les occupants évincés définitivement peuvent, à titre exceptionnel et sous réserve de leur accord, bénéficier d'un relogement temporaire dans les constructions temporaires et démontables mentionnées au même article L. 421-5-3, pour une durée maximale de deux ans. » ;

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

« *Art. L. 421-5-3. – I. –* Par dérogation aux articles L. 421-1 à L. 421-5, sont dispensées de toute formalité au titre du présent code pour la durée de l'opération les constructions temporaires et démontables à usage exclusif de relogement temporaire des occupants délogés à titre définitif ou provisoire, rendu nécessaire par des opérations d'aménagement ayant pour objet la lutte contre l'habitat dégradé ou indigne ou réalisées dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain définies à l'article 9-1 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ou par des actions de lutte contre l'habitat indigne réalisées dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées mentionnée à l'article L. 741-1 du même code, ainsi que dans le cadre des procédures d'expropriation mentionnées aux articles L. 511-1 et L. 512-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

« Sont également dispensées de toute formalité au titre du présent code, jusqu'à la réintégration des occupants dans le local qu'ils ont évacué, et pour une durée maximale de trois ans, les constructions temporaires et démontables à usage exclusif de relogement temporaire des occupants délogés à titre définitif ou provisoire, rendu nécessaire à la suite d'une expropriation mentionnée aux mêmes articles L. 511-1 ou L. 512-1, lorsqu'elle n'est pas conduite dans le cadre de l'une des opérations mentionnées au premier alinéa du présent I.

①

②

③

④

⑤

⑥

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

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

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

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

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

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

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

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

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

« Les constructions mentionnées au premier et deuxième alinéas du présent I remplissent des conditions minimales de confort et d'habitabilité fixées par décret.

« Le présent article s'applique sans préjudice des articles L. 314-1 à L. 314-9, relatifs à la protection des occupants et, le cas échéant, des articles L. 423-1 à L. 423-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, relatifs aux droits de relogement.

« II. – L'implantation des constructions mentionnées au I du présent article est soumise à l'accord préalable du maire de la commune d'implantation de la construction par le maître d'ouvrage, au plus tard un mois avant la date de début d'implantation. Cet accord précise la nature et l'usage du projet de construction ainsi que la date de début d'implantation. Il peut également préciser la date de fin d'implantation, si celle-ci est antérieure aux délais mentionnés au même I.

« III. – Avant l'expiration du délai mentionné audit I ou, si elle est antérieure, avant la date fixée au II, le maître d'ouvrage est tenu de remettre les lieux occupés dans leur état initial.

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

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

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

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

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

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

⑮



**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

**Article 8**

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

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

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

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

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

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

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

**Article 8**

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

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

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

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

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

« 4° D'informer de l'existence d'un dépôt de plainte ou d'une condamnation sur le fondement de l'article 225-14 du code pénal, si le syndic en a connaissance. »

①

②

③

④

⑤

⑥

**Article 8 bis (*nouveau*)**

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

1° Après la section 1 du chapitre VI du titre II du livre I<sup>er</sup>, est insérée une section 1 bis ainsi rédigée :

« Section 1 bis

« *Diagnostic structurel de l'immeuble*

**Article 8 bis**

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

1° Après la section 1 du chapitre VI du titre II du livre I<sup>er</sup>, est insérée une section 1 bis ainsi rédigée :

« Section 1 bis

« *Diagnostic structurel de l'immeuble*

①

②

③

④

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

« Art. L. 126-6-1. – La commune peut définir des secteurs d'habitat dégradé dans lesquels tout ~~propriétaire d'un~~ bâtiment d'habitation collectif doit ~~réaliser~~, à l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la réception des travaux de construction du bâtiment et au moins une fois tous les dix ans, un diagnostic structurel du bâtiment, incluant une description des désordres observés qui portent atteinte à sa solidité et évaluant les risques qu'ils présentent pour la sécurité des occupants et celle ~~du voisinage~~.

« Les périmètres des secteurs concernés sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques annexés au plan local d'urbanisme, au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale.

« Ce diagnostic est élaboré par une personne qui justifie de compétences et de garanties définies par décret en Conseil d'État. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

« Pour les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation soumis au statut de la copropriété, l'obligation de réaliser un diagnostic structurel de l'immeuble est satisfaite par l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

« Le propriétaire de l'immeuble transmet le diagnostic ou, le cas échéant, le projet de plan pluriannuel de travaux à la commune.

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

« Art. L. 126-6-1. – La commune peut définir des secteurs d'habitat dégradé dans lesquels tout bâtiment d'habitation collectif doit faire l'objet, à l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la réception des travaux de construction du bâtiment et au moins une fois tous les dix ans, d'un diagnostic structurel du bâtiment, incluant une description des désordres observés qui portent atteinte à sa solidité et évaluant les risques qu'ils présentent pour la sécurité des occupants et celle des tiers.

« Les périmètres des secteurs concernés sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques annexés au plan local d'urbanisme, au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale.

« Ce diagnostic est élaboré par une personne qui justifie de compétences et de garanties définies par décret en Conseil d'État. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

« Pour les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation soumis au statut de la copropriété, l'obligation de réaliser un diagnostic structurel de l'immeuble est satisfaite par l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Dans ce cas, la personne ayant élaboré le projet de plan pluriannuel de travaux justifie des compétences et garanties définies par le décret en Conseil d'État mentionné au troisième alinéa du présent article.

« Le propriétaire de l'immeuble ou, dans le cas d'immeubles soumis au statut de la copropriété, le syndic, transmet le diagnostic ou, le cas échéant, le projet de plan pluriannuel de travaux à la commune.

« À défaut de transmission du diagnostic, ou, le cas échéant, du projet de plan pluriannuel de travaux en faisant office, le maire peut, dans le cadre de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations prévue au titre I<sup>er</sup> du livre V du présent code, demander au propriétaire ou au syndic de le lui produire.

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

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

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

**Article 8 ter (nouveau)**

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

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

2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

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

**Article 8 quater A (nouveau)**

Les I, II et III de l'article 225-15 du code pénal sont ainsi modifiés :

1° Au 1°, les mots : « aux articles 225-13 et » sont remplacés par les mots : « à l'article 225-13 et au premier alinéa de l'article » ;

2° Au ~~début du~~ 2°, les mots : « L'infraction définie à l'article 225-14-1 est punie » sont remplacés par les mots : « Les infractions définies au ~~second~~ alinéa de l'article 225-14 et à l'article 225-14-1 sont punies ».

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

« À défaut de transmission dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande, le maire peut faire réaliser d'office le diagnostic en lieu et place du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires et à ses frais. » ⑪

« Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article. » ; ⑫

2° Au 2° de l'article L. 731-1, après le mot : « immeuble », sont insérés les mots : « et des équipements communs ». ⑬

**Article 8 ter**

L'article 225-14 du code pénal est ainsi modifié : ①

1° (*Supprimé*) ②

1° bis (nouveau) Le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « sept » ; ③

1° ter (nouveau) Le nombre : « 150 000 » est remplacé par le nombre : « 200 000 » ; ④

2° (*Supprimé*) ⑤

**Article 8 quater A**

Les I, II et III de l'article 225-15 du code pénal sont ainsi modifiés : ①

1° Au 1°, les mots : « Les infractions définies aux articles 225-13 et 225-14 sont punies » sont remplacés par les mots : « L'infraction définie à l'article 225-13 est punie » ; ②

2° Au 2°, les mots : « L'infraction définie à l'article 225-14-1 est punie » sont remplacés par les mots : « Les infractions définies aux articles 225-14 et 225-14-1 sont punies ». ③

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

**Article 8 quater B (nouveau)**

Le 5° bis de l'article 225-19 du code pénal est ainsi rétabli :

~~« 5° bis Pour l'infraction prévue à l'article 225-14, l'interdiction pour une durée de quinze ans au plus de faire l'acquisition soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social d'une société civile immobilière ou en nom collectif, d'un bien immobilier à usage d'habitation, autre qu'à l'usage exclusif de résidence principale du propriétaire ; ».~~

**Article 8 quater (nouveau)**

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

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

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

**Article 8 quater B**

I. – Le code pénal est ainsi modifié :

1° (Supprimé)

2° (nouveau) À la première phrase du 2° du I de l'article 225-26, le mot : « dix » est remplacé par le mot : « quinze ».

II. – (nouveau)(Supprimé)

**Article 8 quater**

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

« Art. 3-4. – Le fait, pour un bailleur ou tout intermédiaire, de refuser l'établissement d'un contrat conforme à l'article 3 et la délivrance d'un reçu ou d'une quittance mentionnés à l'article 21 ou de dissimuler ces obligations, est puni d'un an d'emprisonnement et de 20 000 euros d'amende. Les personnes morales déclarées responsables pénalement de ce fait encourent une amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal. »

**Article 8 quinquies (nouveau)**

La première phrase du neuvième alinéa de l'article 706-160 du code de procédure pénale est ainsi modifiée :

1° Les mots : « ainsi que » sont remplacés par le signe : « , » ;

2° La première occurrence du mot : « et » est remplacée par le signe : « , » ;

3° Sont ajoutés les mots : « et de collectivités territoriales ».

**Article 8 sexies (nouveau)**

①

②

③

④

①

②

①

②

③

④

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

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

1° À la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 126-20, les mots : « les quinze jours » sont remplacés par les mots : « le mois » :

2° Le second alinéa de l'article L. 635-9 est complété par les mots : « ou lorsqu'une infraction au code de l'urbanisme a été constatée dans les conditions fixées à l'article L. 480-1 du même code et qu'une mise en demeure mentionnée à l'article L. 481-1 dudit code a été prononcée ».

II. – À titre expérimental et pour une durée de dix ans à compter de la publication de la présente loi, par dérogation à la deuxième phrase du premier alinéa du II de l'article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les établissements publics de coopération intercommunale et les communes ayant institué la déclaration de mise en location mentionnée à l'article L. 634-1 du code de la construction et de l'habitation ou l'autorisation préalable de mise en location mentionnée à l'article L. 635-1 du même code peuvent prévoir, par délibération, que lorsqu'une colocation est formalisée par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, la surface et le volume habitables des locaux privatifs doivent être au moins égaux respectivement à 14 mètres carrés et à 33 mètres cubes, et ces derniers doivent être pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable.

Au plus tard six mois avant son terme, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation de cette expérimentation.

**Article 9**

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

« – d'informer les copropriétaires et les occupants de la copropriété qu'un immeuble fait l'objet d'une procédure relevant de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations prévue au titre I<sup>er</sup> du livre V du code de la construction et de l'habitation. »

**Article 9**

I et II. – *(Non modifiés)*

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

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

1° Le I est ainsi modifié :

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

« 12° S'ils existent, les arrêtés pris au titre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations régie par le titre I<sup>er</sup> du livre V du présent code. » ;

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

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

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

III (*nouveau*). – Le deuxième alinéa de l'article L. 511-10 et la dernière phrase du premier alinéa de l'article L. 511-12 du code de la construction et de l'habitation sont complétés par les mots : « et les occupants ».

②

**Article 9 bis AA (*nouveau*)**

Après le premier alinéa de l'article L. 511-10 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

①

« L'autorité compétente à l'initiative de la procédure informe concomitamment les occupants de l'engagement de la procédure contradictoire, par courrier ou remise contre signature, ou par affichage sur la façade de l'immeuble. »

②

**Article 9 bis AB (*nouveau*)**

Après le deuxième alinéa du I de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

①

« Pour les locaux visés par un jugement au titre de non-respect des dispositions de l'article L. 126-7 du présent code, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification du jugement ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble. »

②

.....  
.....

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

**Article 9 bis B (nouveau)**

La section 2 du chapitre II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complétée par des articles 29-16 et 29-17 ainsi rédigés :

« Art. 29-16. – Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une procédure relevant de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations prévue au titre I<sup>er</sup> du livre V du code de la construction et de l'habitation, le signataire de l'arrêté de police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations définie aux articles L. 511-1 à L. 511-3 du même code ~~ou son représentant peut participer à l'assemblée générale de copropriété. Un décret en Conseil d'État précise les modalités de cette mesure.~~

« Art. 29-17. – ~~Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une procédure relevant de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations prévue au titre I<sup>er</sup> du livre V du code de la construction et de l'habitation, le syndic adresse le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires au maire de la commune dans laquelle sont situés l'immeuble ou les droits réels immobiliers. »~~

**Article 9 bis (nouveau)**

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

1° L'article 14-1 est complété par un III ainsi rédigé :

« III. – Les avis d'appel de fonds sont établis par le syndic et adressés aux copropriétaires. ~~Leur contenu est fixé par décret. » ;~~

2° L'article 18 est ainsi modifié :

a) Le deuxième alinéa du II est complété par une phrase ainsi rédigée : « Le syndic doit donner sans délai au président du conseil syndical dès sa désignation ou, à défaut, à un membre du conseil syndical désigné à cet effet par l'assemblée générale un accès numérique aux comptes bancaires séparés de la copropriété, permettant de consulter, en lecture seule, les comptes et les opérations bancaires ; »

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

**Article 9 bis B**

La section 2 du chapitre II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complétée par des articles 29-16 et 29-17 ainsi rédigés :

« Art. 29-16. – Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une procédure relevant de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations prévue au titre I<sup>er</sup> du livre V du code de la construction et de l'habitation, le signataire de l'arrêté de police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations définie aux articles L. 511-1 à L. 511-3 du même code est destinataire du procès-verbal de l'assemblée générale de copropriété, à laquelle il peut assister ou se faire représenter et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

« Art. 29-17. – ~~(Supprimé).~~

**Article 9 bis**

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

1° L'article 14-1 est complété par un III ainsi rédigé :

« III. – Les avis d'appel de fonds sont établis par le syndic et adressés aux copropriétaires avant la date d'exigibilité conformément à leur contenu fixé par décret. » ;

2° L'article 18 est ainsi modifié :

a) Le deuxième alinéa du II est complété par une phrase ainsi rédigée : « Le syndic doit donner sans délai au président du conseil syndical dès sa désignation ou, à défaut, à un membre du conseil syndical désigné à cet effet par l'assemblée générale, un accès numérique aux comptes bancaires séparés de la copropriété, permettant de consulter, en lecture seule, les comptes et les opérations bancaires ; »

①

②

③

①

②

③

④

⑤

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

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

« Le syndic est tenu de convoquer une assemblée générale dans un délai de deux mois à compter de la première présentation de la lettre recommandée, lorsque le président du conseil syndical en fait la demande. À défaut, le président du conseil syndical est habilité à la convoquer. » ;

3° L'article 42-1 est ainsi rédigé :

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

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

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

~~« Les conditions de transmission sont précisées par décret.~~

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

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

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

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

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

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

« Le syndic est tenu de convoquer une assemblée générale dans un délai de deux mois à compter de la première présentation de la lettre recommandée, lorsque le président du conseil syndical en fait la demande. À défaut, le président du conseil syndical est habilité à la convoquer. » ;

3° (*Supprimé*)

II. – (*Supprimé*)

⑥

⑦

⑧

⑨

.....  
.....



**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

**Article 9 ter B (nouveau)**

~~L'article 31 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce est complété par un alinéa ainsi rédigé :~~

~~« Suivant les modalités fixées par le décret mentionné au deuxième alinéa du présent article, l'obligation de formation continue à laquelle sont soumises les personnes physiques ou morales qui exercent les fonctions mentionnées au 9° de l'article 1<sup>er</sup> assure la mise à jour et le perfectionnement des connaissances et des compétences nécessaires à la gestion des copropriétés en difficulté. »~~

**Article 9 ter (nouveau)**

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

1° et 2° (*Supprimés*)

2° bis L'article 25-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le projet de résolution a pour objet la réalisation de travaux prévus au f de l'article 25 et qu'il n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans un délai de trois mois sur un projet identique, peut statuer à la majorité prévue à l'article 24. » ;

3° Après l'article 25-2, sont insérés des articles 25-2-1 et 25-2-2 ainsi rédigés :

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

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

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

**Article 9 ter B  
(Supprimé)**

**Article 9 ter**

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée : ①

1° et 2° (*Supprimés*) ②

2° bis L'article 25-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé : ③

« Lorsque le projet de résolution a pour objet la réalisation de travaux prévus au f de l'article 25 et qu'il n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans un délai de trois mois sur un projet identique, peut statuer à la majorité prévue à l'article 24. » ; ④

3° (*Supprimé*) ⑤

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

~~« L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires, s'opposer à la réalisation de ces travaux, par décision motivée par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble, à ses éléments d'équipements essentiels ou aux modalités de jouissance des parties privatives d'autres copropriétaires ou par la programmation de ces travaux dans le cadre du plan pluriannuel de travaux adopté par le syndicat des copropriétaires.~~

~~« Art. 25-2-2. — Un ou plusieurs copropriétaires peuvent effectuer, à leurs frais, des travaux qui affectent les parties communes de l'immeuble, sous réserve que ceux-ci soient nécessaires à la conservation, à l'isolation, à la salubrité ou à la sécurité des parties privatives définies à l'article 2 et qu'ils ne mettent pas en cause la structure de l'immeuble, sa destination, ses éléments d'équipements essentiels ou la sécurité des occupants.~~

~~« À cette fin, le ou les copropriétaires notifient au syndic une demande ayant pour objet l'inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale d'un projet de résolution, accompagné d'un descriptif détaillé des travaux envisagés.~~

~~« L'assemblée générale peut autoriser la réalisation des travaux à la majorité des voix des copropriétaires prévue à l'article 25.~~

~~« Jusqu'à la réception des travaux, le ou les copropriétaires exercent les pouvoirs et assument la responsabilité dévolus au maître d'ouvrage.~~

~~« Les copropriétaires qui subissent un préjudice du fait de l'exécution des travaux peuvent réclamer une indemnité. »~~

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

**Article 9 quater (nouveau)**

Le 1° du III de l'article L. 511-22 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « , ou lorsque la procédure contradictoire prévue à l'article L. 511-10 est engagée ».

**Article 9 quinquies (nouveau)**

I. — L'article 199 novovicies du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Au 5° du B du I, les deux occurrences de l'année : « 2026 » sont remplacées par l'année « 2027 » ;

①

②

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

2° Le IV bis est ainsi modifié :

③

a) À la première phrase, le mot : « exclusivement » est supprimé ;

④

b) Est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Ladite réduction d'impôt s'applique également aux logements situés dans des copropriétés en difficulté faisant l'objet des procédures prévues à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou dans des copropriétés incluses dans le périmètre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées régie par les articles L. 741-1 et L. 741-2 du code de la construction et de l'habitation. »

⑤

II. – Le Gouvernement présente au Parlement, au plus tard le 30 septembre 2027, une évaluation des principales caractéristiques des logements et des contribuables bénéficiaires de la réduction d'impôt mentionnée au I du présent article et le coût de celle-ci.

⑥

III. – La perte de recettes résultant pour l'État du I est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.

⑦

CHAPITRE II

CHAPITRE II

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

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

**Article 10**

**Article 10**

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

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

①

1° A (nouveau) Après l'article L. 303-1, il est inséré un article L. 303-1-1 ainsi rédigé :

②

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

« Art. L. 303-1-1. – Lorsqu'un immeuble ou un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis est inclus dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 et que la poursuite de cette opération, lorsque celle-ci poursuit un objectif de redressement et de transformation des copropriétés dégradées, nécessite de procéder à la division du syndicat des copropriétaires ou à la création de syndicats de copropriétaires secondaires, le représentant de l'État dans le département ou l'une des collectivités territoriales signataires de la convention prévue au même article L. 303-1, avec l'accord du représentant de l'État dans le département, peut demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale le projet de division du syndicat des copropriétaires ou de création de syndicats de copropriétaires secondaires.

③

« Le premier alinéa du présent article n'est applicable qu'aux opérations prévoyant des dispositifs d'accompagnement social des occupants et des propriétaires, d'intervention immobilière et foncière, incluant des actions d'acquisition, de travaux et de portage de lots de copropriété. L'immeuble concerné doit également présenter un état de dégradation compromettant sa conservation. Cet état est constaté par un rapport d'expert établi aux frais de l'État ou de l'une des collectivités signataires de la convention.

④

« Lorsque le projet de division du syndicat des copropriétaires ou de création de syndicats de copropriétaires secondaires n'a pas été adopté par l'assemblée des copropriétaires, le syndic en informe les signataires de la convention.

⑤

« À réception de cette information, l'une des collectivités territoriales, avec l'accord du représentant de l'État dans le département, ou le représentant de l'État dans le département signataire de la convention peut, après avis des autres signataires, saisir le juge afin qu'il :

⑥

« 1° Constate que cette abstention compromet la poursuite de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 ainsi que la conservation de l'immeuble compris dans son périmètre ;

⑦

« 2° Désigne, aux frais du demandeur, un expert chargé de la mission prévue à l'article L. 741-3.

⑧

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

1° Le ~~chapitre unique du titre IV du livre VII~~ est complété par des articles L. 741-3 et L. 741-4 ainsi rédigés :

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

« Le rôle dévolu par le même article L. 741-3 à l'opérateur d'opération de requalification des copropriétés dégradées est alors confié au demandeur, qui peut le déléguer à un opérateur. La division ne peut conduire au partage inégal prévu au V dudit article L. 741-3. » ;

1° Le IV de l'article L. 615-1 est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque la préconisation du plan de sauvegarde de procéder à la division du syndicat des copropriétaires ou à la création de syndicats des copropriétaires secondaires n'a pas été suivie, l'une des collectivités territoriales, avec l'accord du représentant de l'État dans le département ou ce dernier, signataires du plan de sauvegarde, peut, après avis de la commission réunie à nouveau à cet effet, saisir le juge afin qu'il constate que cette abstention compromet la conservation de l'immeuble et qu'il désigne, aux frais de l'État ou de la collectivité territoriale l'ayant saisi, un expert chargé de la mission prévue à l'article L. 741-3. Le rôle dévolu par le même article L. 741-3 à l'opérateur d'opération de requalification des copropriétés dégradées est alors confié au représentant de l'État dans le département ou à la collectivité territoriale ayant saisi le juge, qui peut le déléguer à un opérateur. La division ne peut conduire au partage inégal prévu au V dudit article L. 741-3.

« Lorsque la poursuite du plan de sauvegarde est compromise du fait de l'inclusion de l'immeuble dans le périmètre d'une association syndicale libre régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires ainsi que, le cas échéant, par le chapitre II du titre II du livre III du code de l'urbanisme, l'une des collectivités territoriales avec l'accord du représentant de l'État dans le département ou ce dernier, signataires du plan de sauvegarde, peut saisir le juge dans les conditions prévues à l'article L. 741-4 du présent code afin qu'il en fasse le constat et qu'il désigne, aux frais de l'État ou de la collectivité territoriale l'ayant saisi, un expert chargé de la mission prévue au même article L. 741-4.

« Le rôle dévolu par ledit article L. 741-4 à l'opérateur d'opération de requalification des copropriétés dégradées est confié au demandeur, qui peut le déléguer à un opérateur. » ;

2° Le chapitre unique du titre IV du livre VII est complété par des articles L. 741-3 et L. 741-4 ainsi rédigés :

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

« Art. L. 741-3. – I. – Lorsqu'un immeuble ou un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis est inclus dans le périmètre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées régie par les articles L. 741-1 ou L. 741-2 ~~ou dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 qui a pour objet la rénovation urbaine~~ et que sa gestion et son fonctionnement normal sont compromis en raison de graves difficultés d'entretien ou d'administration résultant notamment de défaillances récurrentes des copropriétaires ou de complexités juridiques ou techniques, l'opérateur peut saisir le juge afin qu'il constate que ces difficultés menacent la poursuite de l'opération et qu'il désigne un expert chargé, aux frais de l'opérateur, de déterminer les conditions matérielles, juridiques et financières de la division du syndicat de copropriétaires ou de la constitution d'un ou de plusieurs syndicats de copropriétaires secondaires.

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

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

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

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

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

« Art. L. 741-3. – I. – Lorsqu'un immeuble ou un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis est inclus dans le périmètre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées régie par les articles L. 741-1 ou L. 741-2 et que sa gestion et son fonctionnement normal sont compromis en raison de graves difficultés d'entretien ou d'administration résultant notamment de défaillances récurrentes des copropriétaires ou de complexités juridiques ou techniques, l'opérateur peut saisir le juge afin qu'il constate que ces difficultés menacent la poursuite de l'opération et qu'il désigne un expert chargé, aux frais de l'opérateur, de déterminer les conditions matérielles, juridiques et financières de la division du syndicat de copropriétaires ou de la constitution d'un ou de plusieurs syndicats de copropriétaires secondaires.

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

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

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

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

15

16

17

18

19

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

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

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

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

« VI. – Le juge ~~prononce~~ :

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

« 2° La division du syndicat.

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

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

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

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

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

« IV. – Si l'expertise révèle que des travaux préalables sont nécessaires pour réaliser la constitution d'un syndicat des copropriétaires secondaire ou les divisions prévues au présent article, le juge peut autoriser l'opérateur à les réaliser. (20)

« Si la division en volumes s'avère nécessaire, le rapport de l'expert établit que l'immeuble ou l'ensemble immobilier peut être scindé en volumes sans parties communes indivises et fonctionnant de façon autonome. (21)

« V. – Lorsqu'il résulte du rapport de l'expert que la division nécessaire à la réussite des objectifs poursuivis par l'opération en cours générait un partage inégal des parties communes du syndicat des copropriétaires initial entre les syndicats créés, l'opérateur notifie aux copropriétaires lésés une offre d'indemnité dans les conditions et selon les règles prévues au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. (22)

« VI. – Au vu des conclusions du rapport de l'expert, le juge peut prononcer : (23)

« 1° La constitution d'un ou de plusieurs syndicats secondaires ; (24)

« 2° La division du syndicat. (25)

« Il désigne, pour chaque syndicat des copropriétaires issu des divisions prévues au présent article ou pour chaque syndicat secondaire constitué en application du présent article, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic. (26)

« Il homologue les nouveaux règlements de copropriété et les états descriptifs de division des syndicats issus de la division ou les modifications du règlement de copropriété résultant de la constitution d'un syndicat secondaire. (27)

« S'il y a lieu, il ordonne la création d'une union ou d'une association syndicale libre des syndicats issus de la division, en vue de la création, de la gestion et de l'entretien des éléments d'équipements communs qui ne peuvent être divisés. (28)

« En cas de désaccord des parties sur le montant de l'indemnité prévue au V, il fixe l'indemnité comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. (29)

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

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

« Art. L. 741-4 (nouveau). – I. – Lorsqu'un immeuble soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis fait l'objet d'un plan de sauvegarde prévu aux articles L. 615-1 à L. 615-10 ou est inclus dans le périmètre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées régie par les articles L. 741-1 ou L. 741-2 et que l'inclusion de l'immeuble dans le périmètre d'une association syndicale libre régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires ainsi que, le cas échéant, par le chapitre II du titre II du livre III du code de l'urbanisme engendre des difficultés de gestion, de fonctionnement normal ou financières ou des complexités juridiques qui font obstacle à la poursuite de l'opération ou au succès du plan de sauvegarde, l'opérateur ou le coordonnateur du plan de sauvegarde, au sens du H de l'article L. 615-2 du présent code, peut saisir le juge afin qu'il en fasse le constat et qu'il désigne un expert chargé de déterminer les conditions matérielles, juridiques et financières de la distraction de l'immeuble ou, lorsque l'opération porte sur un ou plusieurs immeubles représentant une part majoritaire du périmètre de l'association, de la dissolution de l'association. L'opérateur notifie ce rapport aux membres de l'association syndicale.

« II. – Le juge prononce :

« 1° La distraction de l'immeuble ;

« 2° La dissolution de l'association syndicale.

« III. – En cas de dissolution, les conditions de la dévolution du passif et de l'actif sont déterminées soit par les statuts du syndicat, soit, à défaut, par un liquidateur nommé par le juge. Elles doivent tenir compte des droits des tiers. Dans le cas de la dissolution comme dans celui de la distraction, les propriétaires membres de l'association sont redevables de leur quote-part des dettes de l'association contractées durant leur période d'adhésion jusqu'à leur extinction totale.

« IV. – En cas de distraction, les éventuels frais relatifs à la modification des statuts ou de tout acte nécessaire pour constater les conséquences de cette distraction sont à la charge de l'opérateur.»

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

« La division emporte la dissolution du syndicat initial au jour de son prononcé par le juge. (30)

« Art. L. 741-4. – I. – Lorsqu'un immeuble soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis est inclus dans le périmètre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées régie par les articles L. 741-1 ou L. 741-2 et que l'inclusion de l'immeuble dans le périmètre d'une association syndicale libre régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires ainsi que, le cas échéant, par le chapitre II du titre II du livre III du code de l'urbanisme engendre des difficultés de gestion, de fonctionnement normal ou financières ou des complexités juridiques qui font obstacle à la poursuite de l'opération, l'opérateur peut saisir le juge afin qu'il en fasse le constat et qu'il désigne un expert chargé de déterminer les conditions matérielles, juridiques et financières de la distraction de l'immeuble ou, lorsque l'opération porte sur un ou plusieurs immeubles représentant une part majoritaire du périmètre de l'association, de la dissolution de l'association. L'opérateur notifie ce rapport aux membres de l'association syndicale. (31)

« II. – Au vu des conclusions du rapport de l'expert, le juge peut prononcer : (32)

« 1° La distraction de l'immeuble ; (33)

« 2° La dissolution de l'association syndicale. (34)

« III. – En cas de dissolution, les conditions de la dévolution du passif et de l'actif sont déterminées soit par les statuts du syndicat, soit, à défaut, par un liquidateur nommé par le juge. Elles doivent tenir compte des droits des tiers. Dans le cas de la dissolution comme dans celui de la distraction, les propriétaires membres de l'association sont redevables de leur quote-part des dettes de l'association contractées durant leur période d'adhésion jusqu'à leur extinction totale. (35)

« IV. – En cas de distraction, les éventuels frais relatifs à la modification des statuts ou de tout acte nécessaire pour constater les conséquences de cette distraction sont à la charge de l'opérateur. » (36)



**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

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

~~« Lorsque la préconisation du plan de sauvegarde de procéder à la division du syndicat des copropriétaires ou à la création de syndicats des copropriétaires secondaires n'a pas été suivie, le représentant de l'État dans le département ou l'une des collectivités territoriales signataires du plan de sauvegarde peut, avec l'accord du représentant de l'État dans le département et après avis de la commission réunie à nouveau à cet effet, saisir le juge afin qu'il constate que cette abstention compromet la conservation de l'immeuble et qu'il désigne, aux frais de l'État ou de la collectivité territoriale l'ayant saisi, un expert chargé de la mission prévue à l'article L. 741-3. Le rôle dévolu par le même article L. 741-3 à l'opérateur d'opération de requalification des copropriétés dégradées est alors confié au représentant de l'État dans le département ou à la collectivité territoriale ayant saisi le juge, qui peut le déléguer à un opérateur. La division ne peut conduire au partage inégal prévu au V dudit article L. 741-3. »~~

**Article 11**

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

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

2° À l'intitulé du chapitre I<sup>er</sup>, après le mot : « travaux », sont insérés les mots : « d'extrême urgence » ;

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

4° Il est ajouté un chapitre III ainsi rédigé :

*« CHAPITRE III*

*« Opérations de requalification des copropriétés dégradées*

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

**Article 11**

I. Le titre II du livre V du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est ainsi modifié : ①

1° L'intitulé est ainsi rédigé : « Procédure de prise de possession anticipée » ; ②

2° À l'intitulé du chapitre I<sup>er</sup>, après le mot : « Travaux », sont insérés les mots : « d'extrême urgence » ; ③

3° Le second alinéa de l'article L. 522-1 est supprimé ; ④

4° Il est ajouté un chapitre III ainsi rédigé : ⑤

*« CHAPITRE III*

*« Opérations de requalification des copropriétés dégradées*

⑥

⑦

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

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

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

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

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

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

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

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

« Art. L. 523-2. – La prise de possession a lieu dans les conditions prévues au chapitre I<sup>er</sup> du présent titre, sous réserve des articles L. 522-3, L. 522-4 et L. 523-3 à L. 523-7.

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

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

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

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

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

« Art. L. 523-5. – Lorsque des risques pour la sécurité des personnes rendent nécessaires des travaux qui requièrent l'éviction provisoire ou définitive des occupants des logements, ces occupants sont relogés dans les conditions prévues aux articles L. 314-2 ou L. 314-3 du code de l'urbanisme.

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

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

**Article 12**

I. – Le chapitre unique du titre I<sup>er</sup> du livre V du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est ainsi modifié :

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

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

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

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

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

« Art. L. 523-5. – Lorsque des risques pour la sécurité des personnes rendent nécessaires des travaux qui requièrent l'éviction provisoire ou définitive des occupants des logements, ces occupants sont relogés dans les conditions prévues aux articles L. 314-2 ou L. 314-3 du code de l'urbanisme.

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

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

II (nouveau). – Le deuxième alinéa de l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « Elles peuvent inclure des monopropriétés. »

**Article 12**

I, II et II bis. – (Non modifiés)

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

①

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

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

1° L'avant-dernier alinéa est ainsi modifié :

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

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

2° (*nouveau*) Le dernier alinéa est ainsi modifié :

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

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

II *bis* (*nouveau*). – Au premier alinéa du I de l'article L. 511-15 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « et sauf dans le cas mentionné à la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 511-11 » sont supprimés.

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

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

III. – (*Supprimé*)

②

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

**Article 12 bis A (nouveau)**

Après l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 151-35-1 ainsi rédigé :

« ~~Art. L. 151-35-1. – Le règlement ne peut, pour une opération de transformation ou d'amélioration d'immeubles faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité au titre de l'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation ou inclus dans un ensemble cohérent d'îlots comprenant un tel immeuble, dès lors que ladite opération a pour objet de faire cesser la situation ayant motivé la prise de l'arrêté, exiger la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.~~ »

**Article 12 bis (nouveau)**

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

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

**Article 12 ter (nouveau)**

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

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

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

**Article 12 bis A**

Après l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 151-35-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 151-35-1. – Nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour une opération de transformation ou d'amélioration d'immeubles faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application des articles L. 511-11 ou L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation ou inclus dans un îlot ou dans un ensemble cohérent d'îlots comprenant un tel immeuble, dès lors que ladite opération a pour objet de faire cesser la situation ayant motivé la prise de l'arrêté. »

**Article 12 bis**

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

« Les situations d'insécurité mentionnées au 2°, lorsqu'elles concernent le risque incendie, et au 3° de l'article L. 511-2 peuvent être constatées par un rapport des services départementaux d'incendie et de secours remis aux autorités compétentes mentionnées à l'article L. 511-4. »

**Article 12 ter**

Aux deuxième et troisième alinéas du I de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation, le mot : « logement » est remplacé par les mots : « local ou de l'installation, qu'il ou elle soit à usage d'habitation, professionnel ou commercial ».

.....

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

**Article 13 bis (nouveau)**

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

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

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

**Article 14**

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

~~« Art. L. 522-1-1. La procédure prévue au présent chapitre est applicable à la prise de possession anticipée, par le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique, d'un ou de plusieurs immeubles bâtis ou non bâtis dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation d'une opération d'intérêt national, au sens de l'article L. 102-12 du code de l'urbanisme, lorsque l'exécution des travaux de projets compris dans le périmètre de cette opération risque d'être retardée par des difficultés tenant à la prise de possession. Pour les immeubles bâtis à usage d'habitation, un projet de plan de relogement est établi préalablement au décret pris sur avis conforme du Conseil d'État prévu à l'article L. 522-1 du présent code. »~~

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

**Article 13 bis  
(Supprimé)**

**Article 14**

I. – Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est ainsi modifié :

1° (nouveau) Au premier alinéa de l'article L. 122-1-1, après la première occurrence du mot : « publique », sont insérés les mots : « d'un projet situé dans le périmètre d'une opération d'intérêt national, au sens de l'article L. 102-12 du code de l'urbanisme, ou d'une grande opération d'urbanisme, au sens de l'article L. 312-3 du même code, et répondant aux objectifs de cette opération. » ;

2° Après le premier alinéa de l'article L. 522-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

①

②

③

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

II. – Le chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement est ainsi modifié :

1<sup>o</sup> Le I de l'article L. 123-2 est ainsi modifié :

a) Le 1<sup>o</sup> est complété par un alinéa ainsi rédigé :

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

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

2<sup>o</sup> La section 5 devient la section 6 et l'article L. 123-19-11 devient l'article L. 123-19-12 ;

3<sup>o</sup> La section 5 est ainsi rétablie :

« Section 5

« *Dispositions particulières aux opérations d'intérêt national*

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

« Lorsque l'exécution des travaux de projets compris dans le périmètre d'une opération d'intérêt national mentionnée à l'article L. 102-12 du code de l'urbanisme ou d'une grande opération d'urbanisme mentionnée à l'article L. 312-3 du même code risque d'être retardée par des difficultés tenant à la prise de possession d'un ou de plusieurs immeubles bâtis ou non bâtis dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation de cette opération, et que, pour les immeubles bâtis à usage d'habitation, un projet de plan de relogement a été établi, un décret pris sur avis conforme du Conseil d'État peut, à titre exceptionnel, en autoriser la prise de possession. »

II. – Le chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement est ainsi modifié :

1<sup>o</sup> Le I de l'article L. 123-2 est ainsi modifié :

a) Le 1<sup>o</sup> est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« – des projets qui sont situés dans le périmètre d'une opération d'intérêt national, au sens de l'article L. 102-12 du code de l'urbanisme, ou d'une grande opération d'urbanisme, au sens de l'article L. 312-3 du même code, et qui répondent aux objectifs de cette opération, lorsqu'une participation du public par voie électronique est organisée en application de l'article L. 123-19-11 du présent code ; »

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

2<sup>o</sup> La section 5 devient la section 6 et l'article L. 123-19-11 devient l'article L. 123-19-12 ;

3<sup>o</sup> La section 5 est ainsi rétablie :

« Section 5

« *Dispositions particulières aux opérations d'intérêt national et aux grandes opérations d'urbanisme*

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

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

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

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

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

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

« Art. L. 123-19-11. – Lorsqu'un projet situé dans le périmètre d'une opération d'intérêt national, au sens de l'article L. 102-12 du code de l'urbanisme, ou d'une grande opération d'urbanisme, au sens de l'article L. 312-3 du même code, et répondant aux objectifs de cette opération ou toute évolution de plan ou de programme rendue nécessaire pour en permettre la réalisation doit faire l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du présent code ou de la procédure de consultation du public prévue à l'article L. 181-10-1, il peut être procédé, par dérogation, à une participation du public par voie électronique dans les conditions définies à l'article L. 123-19.

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

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

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

14

15

16

17



**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

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

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

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

« 11° Les projets répondant aux objectifs de l'opération et les évolutions de plan ou de programme nécessaires pour en permettre la réalisation peuvent faire l'objet de la procédure de participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19 du code de l'environnement dans les conditions définies à l'article L. 123-19-11 du même code. »

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

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

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

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

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

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

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

« 11° Les projets répondant aux objectifs de l'opération et les évolutions de plan ou de programme nécessaires pour en permettre la réalisation peuvent faire l'objet de la procédure de participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19 du code de l'environnement dans les conditions définies à l'article L. 123-19-11 du même code. »

IV. – *(Non modifié)*

IV bis (nouveau). – L'article L. 312-5 du code de l'urbanisme est complété par des 6° et 7° ainsi rédigés :

« 6° La prise de possession d'un ou de plusieurs immeubles bâtis ou non bâtis dont l'acquisition est nécessaire à l'opération peut être autorisée dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 522-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

« 7° Les projets répondant aux objectifs de l'opération et les évolutions de plan ou programme nécessaires pour en permettre la réalisation peuvent faire l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19 du code de l'environnement dans les conditions définies à l'article L. 123-19-11 du même code. »

18

19

20

21

22

23

24

25

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

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

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

**Article 14 bis (nouveau)**

I. – À l'article 750 bis C du code général des impôts, l'année : « 2028 » est remplacée par l'année : « 2038 ».

II. – La loi n° 2018-1244 du 27 décembre 2018 visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer est ainsi modifiée :

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

V et VI. – *(Non modifiés)*

②⑥

VII (nouveau). – Dans les périmètres des opérations d'intérêt national mentionnées au X de l'article 44 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, jusqu'à la date fixée par le décret mentionné au même X, le second alinéa du VI de l'article L. 5216-5 du code général des collectivités territoriales n'est pas applicable aux fonds de concours octroyés par une communauté d'agglomération résultant de la transformation d'un ancien syndicat d'agglomération nouvelle pour la réalisation ou le fonctionnement d'équipements rendus nécessaires par les opérations de construction ou d'aménagement.

②⑦

**Article 14 bis**

I. – *(Non modifié)*

①

II. – La loi n° 2018-1244 du 27 décembre 2018 visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer est ainsi modifiée :

②

1° A (nouveau) Après le III de l'article 1<sup>er</sup>, il est inséré un III bis ainsi rédigé :

③

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

1° À la fin du IV de l'article 1<sup>er</sup>, l'année : « 2028 » est remplacée par l'année : « 2038 » ;

2° Le premier alinéa de l'article 2 est ainsi modifié :

a) Après le mot : « indivisaires », sont insérés les mots : « qui ne sont pas à l'initiative du projet » ;

b) Est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Il remet le projet en mains propres contre récépissé aux indivisaires qui sont à l'initiative du projet. » ;

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

« III bis. – Pour l'appréciation de l'atteinte du seuil de la moitié des droits indivis mentionné aux I et III, un acte de notoriété peut être dressé selon les modalités fixées aux articles 730-1 à 730-5 du code civil, à la demande d'un ou plusieurs indivisaires, contenant l'affirmation qu'ils sont, seuls ou avec d'autres qu'ils désignent, propriétaires indivis du bien, et dans quelles proportions. » ;

1° À la fin du IV du même article 1<sup>er</sup>, l'année : « 2028 » est remplacée par l'année : « 2038 » ;

2° Le premier alinéa de l'article 2 est ainsi modifié :

a) Après le mot : « indivisaires », sont insérés les mots : « qui ne sont pas à l'initiative du projet » ;

b) Est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Il remet le projet en mains propres contre récépissé aux indivisaires qui sont à l'initiative du projet. » ;

2° bis (nouveau) Après le même article 2, il est inséré un article 2-1 ainsi rédigé :

« Art. 2-1. – Pour l'application dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution et dans les collectivités de Saint-Barthélemy, de Saint-Martin et de Saint-Pierre-et-Miquelon de l'article 827 du code civil, le partage judiciaire des successions ouvertes depuis plus de dix ans peut également se faire par souche dès lors que la masse partageable comprend des biens immobiliers dépendant de plusieurs successions et lorsque ces biens :

« 1° Ne peuvent être facilement partagés ou attribués en nature compte tenu du nombre important d'indivisaires ;

« 2° Ne peuvent être facilement partagés ou attribués par tête compte tenu de la complexité manifeste à identifier, localiser ou mettre en cause l'ensemble des indivisaires dans un délai et à un coût raisonnables.

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

« Dans le cas mentionné au 2° du présent article, la demande de partage par souche doit faire l'objet d'une publicité collective ainsi que d'une information individuelle s'agissant des indivisaires identifiés et localisés dans le temps de la procédure. Toute personne intéressée dispose d'un délai d'un an à compter de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité ou d'information pour intervenir volontairement à l'instance. À l'expiration de ce délai, les interventions volontaires restent possibles si l'intervenant justifie d'un motif légitime, apprécié par le juge, l'ayant empêché d'agir. Le partage par souche pourra avoir lieu si au moins un indivisaire par souche est partie à l'instance. Tous les membres d'une même souche sont considérés comme représentés dans la cause par ceux qui auront été parties à l'instance, sauf s'il est établi que leur défaillance n'est pas de leur fait ou qu'elle est due à une omission volontaire du requérant.

13

« Le présent article s'applique aux demandes en partage introduites avant le 31 décembre 2038 et postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi n° du relative à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement pour le cas mentionné au 1° du présent article ou postérieurement à l'entrée en vigueur des dispositions réglementaires nécessaires à l'application du cas mentionné au 2°. » ;

14

3° À la première phrase du premier alinéa de l'article 5, les mots : « soit en nature, soit » sont supprimés ;

3° À la première phrase du premier alinéa de l'article 5, le mot : « judiciaire » et les mots : « soit en nature, soit » sont supprimés ;

15

4° Il est ajouté un article 7 ainsi rédigé :

4° Il est ajouté un article 7 ainsi rédigé :

16

« Art. 7. – Dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution et dans les collectivités de Saint-Barthélemy, de Saint-Martin et de Saint-Pierre-et-Miquelon, par dérogation à l'article 47 de la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités, les articles 771 à 775 du code civil sont applicables, dès l'entrée en vigueur de la loi n° du relative à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé, aux successions ouvertes avant le 1<sup>er</sup> janvier 2027 et non encore partagées à cette date. »

« Art. 7. – Dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution et dans les collectivités de Saint-Barthélemy, de Saint-Martin et de Saint-Pierre-et-Miquelon, par dérogation à l'article 47 de la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités, les articles 771 à 775 du code civil sont applicables, dès l'entrée en vigueur de la loi n° du relative à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, aux successions ouvertes avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007 et non encore partagées à cette date. »

17

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

III. – Dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution, à ~~Saint-Pierre-et-Miquelon~~ et à Saint-Martin :

1° Par dérogation à l'article 2272 du code civil, le délai pour acquérir la propriété immobilière est de dix ans, à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi et jusqu'au 31 décembre 2038 ;

2° Par dérogation à l'article 2261 du code civil, la possession par un indivisaire d'un immeuble dépendant d'une succession ouverte avant l'entrée en vigueur de la présente loi et non partagée à cette date est réputée non équivoque à l'égard de ses co-indivisaires, y compris durant la période de possession antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi.

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

III. – Dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution, à Saint-Barthélemy et à Saint-Martin :

1° Par dérogation à l'article 2272 du code civil, le délai pour acquérir la propriété immobilière est de dix ans, à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi et jusqu'au 31 décembre 2038 ;

2° Par dérogation à l'article 2261 du code civil, la possession par un indivisaire d'un immeuble dépendant d'une succession ouverte avant l'entrée en vigueur de la présente loi et non partagée à cette date est réputée non équivoque à l'égard de ses co-indivisaires, y compris durant la période de possession antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi.

⑱

⑲

⑳

CHAPITRE III

**Mesures diverses**

**Article 15**

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

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

2° Au premier alinéa de l'article L. 511-17, après la référence : « L. 511-15, », sont insérés les mots : « et, le cas échéant, la rémunération de l'expert nommé par la juridiction administrative en application de l'article L. 511-9, » ;

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

3° *bis* (*nouveau*) Au dernier alinéa de l'article L. 521-1, les mots : « de péril » sont remplacés par les mots : « d'insécurité » ;

CHAPITRE III

**Mesures diverses**

**Article 15**

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

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

2° Au premier alinéa de l'article L. 511-17, après la référence : « L. 511-15, », sont insérés les mots : « et, le cas échéant, la rémunération de l'expert nommé par la juridiction administrative en application de l'article L. 511-9, » ;

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

3° *bis* Au dernier alinéa de l'article L. 521-1, les mots : « de péril » sont remplacés par les mots : « d'insécurité » ;

①

②

③

④

⑤

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

3° *ter* (nouveau) L'article L. 521-2 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa du II, les mots : « d'insalubrité ou de péril » sont remplacés par les mots : « de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité » ;

b) Le III est ainsi modifié :

– à la fin du premier alinéa, les mots : « la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril » sont remplacés par les mots : « l'arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité » ;

– au début du deuxième alinéa, les mots : « Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril » sont remplacés par les mots : « Un arrêté de traitement de l'insalubrité, un arrêté de mise en sécurité » ;

3° *quater* (nouveau) Au début du III de l'article L. 521-3-2, les mots : « Lorsque la déclaration d'insalubrité » sont remplacés par les mots : « Lorsqu'un arrêté de traitement de l'insalubrité » ;

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

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

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

3° *ter* L'article L. 521-2 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa du II, les mots : « d'insalubrité ou de péril » sont remplacés par les mots : « de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité » ;

b) Le III est ainsi modifié :

– à la fin du premier alinéa, les mots : « la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril » sont remplacés par les mots : « l'arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité » ;

– au début du deuxième alinéa, les mots : « Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril » sont remplacés par les mots : « Un arrêté de traitement de l'insalubrité, un arrêté de mise en sécurité » ;

3° *quater* Au début du III de l'article L. 521-3-2, les mots : « Lorsque la déclaration » sont remplacés par les mots : « Lorsqu'un arrêté de traitement de » ;

4° Au premier alinéa du I de l'article L. 551-1, la référence : « III » est remplacée par les mots : « IV et au V ».

II. – (*Non modifié*)

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

**Article 15 bis (nouveau)**

I. – La loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer est ainsi modifiée :

1° Le II de l'article 9 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« II. – L'arrêté du représentant de l'État dans le département est pris sur le rapport de l'agence régionale de santé ou, par application du dernier alinéa de l'article L. 1422-1 du code de la santé publique, du service communal d'hygiène et de santé et après délibération du conseil municipal ou, le cas échéant, de l'organe délibérant de l'établissement public compétent portant sur le projet d'aménagement et d'assainissement mentionné au premier alinéa du I du présent article. Préalablement à son édicton, le représentant de l'État dans le département peut consulter la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques, à laquelle le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat est invité à présenter ses observations. ~~Il avise le propriétaire du terrain, tel qu'il apparaît au fichier immobilier ou au livre foncier, et les personnes occupant le terrain d'assiette sans droit ni titre ou occupant des locaux à usage d'habitation ou les donnant à bail de la date de réunion de la commission et de la faculté qu'ils ont d'y être entendus, à leur demande.~~ » ;

b) ~~Le troisième alinéa est supprimé ;~~

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

**Article 15 bis**

I. – La loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer est ainsi modifiée :

1° Le II de l'article 9 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« II. – L'arrêté du représentant de l'État dans le département est pris sur le rapport de l'agence régionale de santé ou, par application du dernier alinéa de l'article L. 1422-1 du code de la santé publique, du service communal d'hygiène et de santé et après délibération du conseil municipal ou, le cas échéant, de l'organe délibérant de l'établissement public compétent portant sur le projet d'aménagement et d'assainissement mentionné au premier alinéa du I du présent article. Préalablement à son édicton, le représentant de l'État dans le département peut consulter la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques, à laquelle le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat est invité à présenter ses observations. » ;

b) Après le mot : « bail », la fin du troisième alinéa est ainsi rédigée : « des motifs qui le conduisent à envisager de mettre en œuvre la police de traitement de l'insalubrité, des mesures qu'il compte prendre ainsi que de la faculté qu'ils ont de présenter leurs observations dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois. Lorsqu'il consulte la commission mentionnée au premier alinéa du présent II, il avise également les personnes mentionnées au présent alinéa de la date de réunion de la commission et de la faculté qu'elles ont d'y être entendues, à leur demande. » ;

c) (nouveau) Au début du dernier alinéa, les mots : « Cet avis » sont remplacés par les mots : « L'avis mentionné au premier alinéa du présent II » ;

①

②

③

④

⑤

⑥

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

2° Le premier alinéa du II de l'article 10 est ainsi modifié :

a) Au début de la première phrase, les mots : « L'arrêté du représentant de l'État dans le département est pris après avis de » sont remplacés par les mots : « Préalablement à l'édition de son arrêté, le représentant de l'État dans le département peut consulter » ;

~~b) La dernière phrase est complétée par les mots : « lorsqu'elle est consultée par le représentant de l'État dans le département ».~~

II. – Le premier alinéa de l'article L. 1416-1 du code de la santé publique est complété par les mots : « et des articles 9 et 10 de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer ».

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

1° bis (nouveau) Au VII du même article 9, les mots : « 13, 14, 15, 17 et 19 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre » sont remplacés par les mots : « L. 511-1, L. 511-2, L. 511-3, L. 511-4 et L. 511-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique » :

2° Le premier alinéa du II de l'article 10 est ainsi modifié :

a) Au début de la première phrase, les mots : « L'arrêté du représentant de l'État dans le département est pris après avis de » sont remplacés par les mots : « Préalablement à l'édition de son arrêté, le représentant de l'État dans le département peut consulter » ;

b) Les deuxième et troisième phrases sont remplacées par trois phrases ainsi rédigées : « Le propriétaire du terrain, tel qu'il apparaît au fichier immobilier, la personne qui a mis les locaux concernés à disposition aux fins d'habitation et les occupants sont avisés des motifs qui conduisent le représentant de l'État dans le département à envisager de mettre en œuvre la police de traitement de l'insalubrité, des mesures qu'il compte prendre et de la faculté qu'ils ont de présenter leurs observations dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois. Lorsqu'il consulte la commission mentionnée au présent alinéa, il avise également les personnes mentionnées au présent alinéa de la date de réunion de la commission et de la faculté qu'elles ont d'y être entendues, à leur demande. Cet avis est effectué aux personnes mentionnées au présent alinéa, soit personnellement, soit, à défaut de connaître leur adresse actuelle ou de pouvoir les identifier, par affichage à la mairie de la commune ainsi que sur la façade du bâtiment concerné. »

II. – (Non modifié)

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪



**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

Le deuxième alinéa de l'article L. 256-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « Peuvent également être opérateurs les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du présent code ou leurs filiales créées en application du 19° de l'article L. 421-1, du soixante-sixième alinéa de l'article L. 422-2 et du vingt-huitième alinéa de l'article L. 422-3. »

**Article 19 (nouveau)**

Le 8° de l'article L. 421-4, le quarante-deuxième alinéa de l'article L. 422-2 et le quarante-et-unième alinéa de l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation sont complétés par les mots : « ou se rapportent à un bail réel solidaire d'activité ».

**Article 20 (nouveau)**

Le 9° de l'article L. 421-4, le quarante-troisième alinéa de l'article L. 422-2 et le quarante-deuxième alinéa de l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation sont complétés par les mots : « ainsi que pour conclure des baux réels solidaires d'activité définis à l'article L. 256-1 ».