

N° 343

# SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2023-2024

Enregistré à la Présidence du Sénat le 14 février 2024

## PROJET DE LOI

ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE  
APRÈS ENGAGEMENT DE LA PROCÉDURE ACCÉLÉRÉE,

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

## TEXTE DE LA COMMISSION

*DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES (1)*

(1) Cette commission est composée de : Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente ; MM. Alain Chatillon, Daniel Gremillet, Mme Viviane Artigalas, MM. Franck Montaugé, Franck Menonville, Bernard Buis, Fabien Gay, Pierre Médevielle, Mme Antoinette Guhl, M. Philippe Grosvalet, vice-présidents ; MM. Laurent Duplomb, Daniel Laurent, Mme Sylviane Noël, M. Rémi Cardon, Mme Anne-Catherine Loisier, secrétaires ; M. Jean-Pierre Bansard, Mme Martine Berthet, MM. Yves Bleunven, Michel Bonus, Denis Bouad, Jean-Marc Boyer, Jean-Luc Brault, Frédéric Buval, Henri Cabanel, Alain Cadec, Guislain Cambier, Mme Anne Chain-Larché, MM. Patrick Chaize, Patrick Chauvet, Mme Evelyne Corbière Naminzo, MM. Pierre Cuypers, Daniel Fargeot, Gilbert Favreau, Stéphane Fouassin, Mmes Amel Gacquerre, Annick Jacquemet, Micheline Jacques, MM. Yannick Jadot, Vincent Louault, Mme Marianne Margaté, MM. Serge Mérillou, Jean-Jacques Michau, Sébastien Pla, Mme Sophie Primas, M. Christian Redon-Sarrazy, Mme Évelyne Renaud-Garabedian, MM. Olivier Rietmann, Daniel Salmon, Lucien Stanzione, Jean-Claude Tissot.

**Voir les numéros :**

**Assemblée nationale (16<sup>e</sup> législature) : 1984, 2066 et T.A. 229.**

**Sénat : 278, 342 et 333 (2023-2024).**



# **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 les mots : « du logement », sont insérés les mots : « , dont la rénovation de l'habitat dégradé ».

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

*(Non modifié)*

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

#### **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, 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'habitat indigne ; ».

## Article 2

- ① I. – La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :
- ② 1° L'article 26-4 est ainsi modifié :
- ③ a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ④ b) Au début du deuxième alinéa, est ajoutée la mention : « II. – » et les mots : « premier alinéa » sont remplacés par la référence : « I » ;
- ⑤ b bis) (*nouveau*) Aux troisième et quatrième alinéas, les mots : « premier alinéa » sont remplacés par les mots : « même I » ;
- ⑥ c) Il est ajouté un III ainsi rédigé :
- ⑦ « 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.
- ⑧ « À moins qu'il ne s'y oppose dans les conditions fixées au dernier alinéa du présent III, chaque copropriétaire est réputé avoir accepté de participer à ce mode de financement des travaux.
- ⑨ « 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. » ;
- ⑩ 2° Au premier alinéa de l'article 26-6, le mot : « à » est remplacé par les mots : « au II de » ;
- ⑪ 3° Au premier alinéa de l'article 26-7, la première occurrence du mot : « à » est remplacée par les mots : « aux I et II de » ;

- ⑫ 4° Après l'article 26-8, sont insérés des articles 26-9 à 26-15 ainsi rédigés :
- ⑬ « *Art. 26-9.* – Les fonds empruntés au titre du III de l'article 26-4, dont le montant ne peut excéder le montant total des quote-parts de dépenses des copropriétaires n'ayant pas refusé le bénéfice de ce prêt collectif, sont versés par l'établissement prêteur sur un compte bancaire séparé au nom du syndicat 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.
- ⑭ « Le paiement des travaux est réalisé sur présentation des factures par le syndicat à l'établissement prêteur.
- ⑮ « 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.
- ⑯ « *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 :
- ⑰ « 1° À son remboursement, en capital, intérêts et frais éventuels de caution, au syndicat des copropriétaires ;
- ⑱ « 2° Au paiement des frais et des honoraires afférents générés par le montage et par la gestion du prêt.
- ⑲ « *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 qui peut librement procéder au versement par anticipation de sa quote-part de l'emprunt restant à sa charge.
- ⑳ « *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.

- ②① « Le cautionnement solidaire ne peut résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit, par une société de financement ou par une institution mentionnée à l'article L. 518-1 du code monétaire et financier.
- ②② « 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°.
- ②③ « *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.
- ②④ « 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.
- ②⑤ « *Art. 26-14 (nouveau).* – La durée de l'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 est fixée par décret en Conseil d'État.
- ②⑥ « *Art. 26-15 (nouveau).* – L'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 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 ayant refusé d'y participer. »
- ②⑦ II et III. – (*Supprimés*)

## **Article 2 bis A**

*(Supprimé)*

## **Article 2 bis**

*(Non modifié)*

- ① Le titre II de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires est complété par un article 10-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. 10-1.* – Les associations syndicales libres peuvent, sous réserve des stipulations de leurs statuts et des dispositions de la présente ordonnance, souscrire un emprunt collectif au nom du syndicat qui règle les affaires de l'association pour le financement des travaux concernant les parties communes, les équipements et les terrains ou des travaux d'intérêt collectif sur des parties privatives des immeubles qui les composent.
- ③ « Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent article. »

## **Article 2 ter A (nouveau)**

- ① I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 634-1 est ainsi modifié :
- ③ a) Le premier alinéa du I est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :
- ④ « I. – Le conseil municipal peut délimiter des zones soumises à déclaration de mise en location, au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat, s'il existe, et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers.
- ⑤ « La commune exerce la mise en œuvre et le suivi de ce dispositif dans ces zones. » ;
- ⑥ b) Le III est ainsi rédigé :
- ⑦ « III. – Un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat peut exercer, en tout ou partie, sur le territoire d'une ou plusieurs de ses communes membres la compétence mentionnée au I, après accord des communes concernées.

- ⑧ « Ce transfert est décidé par délibérations concordantes de l'organe délibérant et des conseils municipaux concernés.
- ⑨ « Ce transfert entraîne de plein droit l'application à l'ensemble des biens, équipements et services publics nécessaires à leur exercice, ainsi qu'à l'ensemble des droits et obligations qui leur sont attachés à la date du transfert, des trois premiers alinéas de l'article L. 1321-1, des deux premiers alinéas de l'article L. 1321-2 et des articles L. 1321-3, L. 1321-4 et L. 1321-5 du code général des collectivités territoriales. » ;
- ⑩ 2° L'article L. 635-1 est ainsi modifié :
- ⑪ a) Le premier alinéa du I est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑫ « I. – Le conseil municipal peut délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé. Ces zones sont délimitées au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat, s'il existe, et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers.
- ⑬ « La commune exerce la mise en œuvre et le suivi de ce dispositif dans ces zones. » ;
- ⑭ b) Le III est ainsi rédigé :
- ⑮ « III. – Un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat peut exercer, en tout ou partie, sur le territoire d'une ou plusieurs de ses communes membres la compétence mentionnée au I, après accord des communes concernées.
- ⑯ « Ce transfert est décidé par délibérations concordantes de l'organe délibérant et des conseils municipaux concernés.
- ⑰ « Ce transfert entraîne de plein droit l'application à l'ensemble des biens, équipements et services publics nécessaires à leur exercice, ainsi qu'à l'ensemble des droits et obligations qui leur sont attachés à la date du transfert, des dispositions des trois premiers alinéas de l'article L. 1321-1, des deux premiers alinéas de l'article L. 1321-2 et des articles L. 1321-3, L. 1321-4 et L. 1321-5 du code général des collectivités territoriales. » ;

⑱ 3° L'article L. 635-3 est ainsi modifié :

⑲ a) À la première phrase du premier alinéa, les mots : « le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, par le maire de la commune » sont remplacés par les mots : « le maire de la commune ou par le président d'un établissement public de coopération intercommunale exerçant la compétence mentionnée au I de l'article L. 635-1 » ;

⑳ b) Au début du second alinéa, les mots : « Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le maire » sont remplacés par les mots : « Le maire ou le président d'un établissement public de coopération intercommunale exerçant la compétence mentionnée au I de l'article L. 635-1 » ;

㉑ 4° L'article L. 635-4 est ainsi modifié :

㉒ a) Au premier alinéa, les mots : « l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, à la commune » sont remplacés par les mots : « la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale exerçant la compétence mentionnée au I de l'article L. 635-1 » ;

㉓ b) Au troisième alinéa, les mots : « le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou le maire de la commune » sont remplacés par les mots : « le maire de la commune ou le président d'un établissement public de coopération intercommunale exerçant la compétence mentionnée au I de l'article L. 635-1 » ;

㉔ 5° L'article L. 635-7 est ainsi modifié :

㉕ a) À la première phrase du premier alinéa, les mots : « l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, de la commune » sont remplacés par les mots : « la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale exerçant la compétence mentionnée au I de l'article L. 635-1 » ;

㉖ b) Au deuxième alinéa, les mots : « le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le maire de la commune » sont remplacés par les mots : « le maire de la commune ou le président d'un établissement public de coopération intercommunale exerçant la compétence mentionnée au I de l'article L. 635-1 ».

- ②⑦ II. – Dans les établissements publics de coopération intercommunale qui exercent au moins l'une des compétences mentionnées au I de l'article L. 634-1 et au I de l'article L. 635-1 du code de la construction et de l'habitation à la date de publication de la présente loi, chaque commune membre se prononce sur le maintien de l'exercice de la ou les compétences par l'établissement public de coopération intercommunale avant le 31 décembre 2025. Une ou plusieurs communes membres peuvent s'y opposer par délibération. À défaut de délibération à l'issue de ce délai, leur décision est réputée favorable au maintien de l'exercice de la ou des compétences par l'établissement public de coopération intercommunale.
- ②⑧ L'établissement public de coopération intercommunale demeure compétent, dans les conditions antérieures à la date de publication de la présente loi, jusqu'au 31 décembre 2025.
- ②⑨ À l'expiration de ce délai, les communes membres qui se sont opposées expressément par délibération au maintien de l'exercice de la ou des compétences exercent la compétence sur leur territoire selon les dispositions des articles L. 634-1 à L. 634-5 ou L. 635-1 à L. 635-11.

### **Article 2 *ter* (nouveau)**

- ① L'article L. 635-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « 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. »

### **Article 3**

- ① I. – Le titre I<sup>er</sup> du livre V du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est ainsi modifié :
- ② 1° À la fin de l'intitulé, les mots : « insalubres ou menaçant ruine » sont remplacés par le mot : « indignes » ;

③ 2° Le chapitre unique devient le chapitre I<sup>er</sup> et il est ajouté un intitulé ainsi rédigé : « Expropriation des immeubles indignes à titre irrémédiable » ;

④ 3° Il est ajouté un chapitre II ainsi rédigé :

⑤ « CHAPITRE II

⑥ « *Expropriation des immeubles indignes à titre réparable*

⑦ « 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. 512-6 du présent code, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

⑧ « 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 ces arrêtés concernent un lot privatif de l'immeuble, l'expropriation décidée au titre du présent article ne concerne que les lots concernés par lesdits arrêtés ;

⑨ « 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 ;

⑩ « 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 ou d'utiliser, 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.

⑪ « 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.

- ⑫ « Elle désigne la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel l'expropriation est poursuivie. En cas d'interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux, l'expropriant ainsi désigné est tenu à une obligation de relogement, y compris des propriétaires.
- ⑬ « 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.
- ⑭ « 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.
- ⑮ « 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.
- ⑯ « L'accès de l'entité expropriante à l'immeuble est soumis à la procédure prévue à l'article L. 523-3.
- ⑰ « *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.
- ⑱ « 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.
- ⑲ « *Art. L. 512-3-1 (nouveau).* – L'indemnité d'expropriation est fixée et calculée conformément aux dispositions des articles L. 242-1 à L. 242-7 et du livre III, sous réserve de l'article L. 512-4.

- ⑳ « *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.
- ㉑ « 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.
- ㉒ « 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.
- ㉓ « *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 :
- ㉔ « 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 ;
- ㉕ « 1° *bis* L’indemnité d’expropriation est réduite du montant des revenus locatifs éventuellement perçus par le propriétaire à compter de l’adoption des arrêtés mentionnés au premier alinéa du présent article ;
- ㉖ « 2° (*Supprimé*)
- ㉗ « *Art. L. 512-5-1 (nouveau).* – Lorsque la nature des mesures et travaux engagés par l’expropriant rendent 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.
- ㉘ « *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 présent code, 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.

- ⑲ « *Art. L. 512-6.* – 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 peut saisir le juge des référés aux fins du placement sous séquestre du 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 selon les modalités fixées aux neuvième et dixième alinéas de l’article 131-21 et à l’avant-dernier alinéa de l’article 131-39 du code pénal. »

### **Article 3 bis AA (nouveau)**

Le 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. »

### **Article 3 bis A**

- ① L’article L. 615-10 du code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :
- ② 1° À la première phrase du I, le mot : « dix » est remplacé par le mot : « vingt » ;
- ③ 2° Il est ajouté un VII ainsi rédigé :
- ④ « VII. – Le Gouvernement remet au Parlement un rapport d’évaluation de l’expérimentation, au plus tard six mois avant son terme. »

### **Article 3 bis B**

*(Non modifié)*

- ① À titre expérimental, pour une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la présente loi, le représentant de l'État dans le département peut prévoir, par arrêté, que les propriétaires soumis à une obligation de travaux en application des articles L. 511-1 à L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation peuvent conclure avec un organisme intéressé un bail à réhabilitation en vue de la rénovation du ou des logements concernés. Ce bail à réhabilitation vient remplacer l'obligation de travaux qui est faite au propriétaire.
- ② Un décret fixe les modalités d'application du présent article.

### **Article 3 bis**

- ① L'article L. 481-1 du code de l'urbanisme est complété par un IV ainsi rédigé :
- ② « 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.
- ③ « 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.
- ④ « 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**

*(Non modifié)*

Au II de l'article 11-1 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, les mots : « est en cours d'édification » sont remplacés par les mots : « a été construit depuis moins de quatre-vingt-seize heures ».

### **Article 4**

*(Non modifié)*

- ① I. – L'article 29-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par un V ainsi rédigé :
- ② « 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. »
- ③ II. – Le I est applicable aux procédures d'exécution engagées après l'entrée en vigueur de la présente loi.

### **Article 5**

- ① La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :
- ② 1° L'article 29-1 A est ainsi modifié :
- ③ 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 » ;
- ④ 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, » ;
- ⑤ 1° bis *(Supprimé)*

- ⑥ 2° Le II de l'article 29-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑦ « Le président du tribunal judiciaire peut imputer tout ou partie des frais de l'administration provisoire au syndic si ce dernier n'a pas saisi sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire *ad hoc* dans les conditions prévues à l'article 29-1 A, après audition du syndic et du conseil syndical, sur le rapport de l'administrateur provisoire. »

### **Article 5 bis A**

*(Non modifié)*

À la seconde phrase de l'article L. 511-2 du code des procédures civiles d'exécution, après le mot : « chèque », sont insérés les mots : « , des provisions mentionnées au premier alinéa de l'article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, exigibles ou rendues exigibles dans les conditions prévues au même article 19-2 ».

### **Article 5 bis**

- ① 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 :
- ② « *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.
- ③ « 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.
- ④ « 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.
- ⑤ « 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.

- ⑥ « 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.
- ⑦ « IV (*nouveau*). – Un décret détermine les modalités d’application du présent article. »

### **Article 6**

- ① Après l’article L. 300-9 du code de l’urbanisme, il est inséré un article L. 300-10 ainsi rédigé :
- ② « *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. 511-1 à L. 511-3 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 dudit code ou à une opération de requalification de copropriétés dégradées prévue à l’article L. 741-1 du même code.
- ③ « 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. »

### **Article 7**

*(Non modifié)*

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

- ③ 2° Après l'article L. 211-2-3, il est inséré un article L. 211-2-4 ainsi rédigé :
- ④ « *Art. L. 211-2-4. – I. –* Le droit de préemption institué dans les conditions prévues au présent chapitre peut être exercé en vue de la réalisation d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation, d'un plan de sauvegarde prévu à l'article L. 615-1 du même code ou d'une opération de requalification de copropriétés dégradées prévue à l'article L. 741-1 dudit code.
- ⑤ « II. – Pour la réalisation des actions ou des opérations mentionnées au I du présent article, le titulaire du droit de préemption urbain peut déléguer ce droit au concessionnaire d'une opération d'aménagement mentionnée à l'article L. 300-4 ou d'actions mentionnées à l'article L. 300-10.
- ⑥ « Le droit de préemption ainsi délégué peut, le cas échéant, porter sur les aliénations et cessions mentionnées à l'article L. 211-4.
- ⑦ « Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire. »

#### **Article 7 bis A (nouveau)**

- ① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Au premier alinéa de l'article L. 634-4, après le mot : « chapitre », sont insérés les mots : « le maire de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale exerçant la compétence mentionnée à l'article L. 634-1 ou, à défaut, » et les mots : « l'Agence nationale de l'habitat » sont remplacés par les mots : « la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale concerné, ou à l'Agence nationale de l'habitat en cas d'application de l'amende par le représentant de l'État dans le département » ;
- ③ 2° L'article L. 635-7 est ainsi modifié :
- ④ a) Aux deux premiers alinéas, après le mot : « commune, », sont insérés les mots : « le maire de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale exerçant la compétence mentionnée à l'article L. 635-1 ou, à défaut, » ;
- ⑤ b) Au troisième alinéa, après le mot : « versé », la fin est ainsi rédigée : « à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale concerné, ou à l'Agence nationale de l'habitat en cas d'application de l'amende par le représentant de l'État dans le département. »

### **Article 7 bis**

- ① Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° A (*nouveau*) L'article L. 314-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « 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, pour une durée maximale de deux ans. » ;
- ④ 1° Après l'article L. 421-5-2, il est inséré un article L. 421-5-3 ainsi rédigé :
- ⑤ « *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.
- ⑥ « 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.
- ⑦ « Les constructions mentionnées aux premier et deuxième alinéas du présent I remplissent des conditions minimales de confort et d'habitabilité fixées par décret.

- ⑧ « 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.
- ⑨ « 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.
- ⑩ « 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.
- ⑪ « 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. » ;
- ⑫ 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 » ;
- ⑬ 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 » ;
- ⑭ 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 » ;
- ⑮ 5° Au I de l'article L. 481-1, après la référence : « L. 421-5 », sont insérés les mots : « et L. 421-5-3 ».

## Article 8

- ① Le III de l'article L. 711-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :
- ② « III. – Figurent également au registre les principales données concernant la copropriété devant permettre :
- ③ « 1° De connaître la situation financière de la copropriété ;
- ④ « 2° De connaître les caractéristiques techniques des immeubles constituant la copropriété, notamment celles prévues dans les diagnostics obligatoires ;

- ⑤ « 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 ;
- ⑥ « 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. »

### **Article 8 bis A**

*(Supprimé)*

### **Article 8 bis**

- ① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 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 :
  - ③ « Section 1 bis
  - ④ « ***Diagnostic structurel de l'immeuble***
  - ⑤ « *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.
  - ⑥ « 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.
  - ⑦ « 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.

- ⑧ « 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.
- ⑨ « 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.
- ⑩ « 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.
- ⑪ « 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.
- ⑫ « Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article. » ;
- ⑬ 2° Au 2° de l'article L. 731-1, après le mot : « immeuble », sont insérés les mots : « et des équipements communs ».

### **Article 8 ter**

- ① L'article 225-14 du code pénal est ainsi modifié :
- ② 1° Le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « sept » ;
- ③ 2° Le nombre : « 150 000 » est remplacé par le nombre : « 200 000 ».

### **Article 8 quater A**

- ① Les I, II et III de l'article 225-15 du code pénal sont ainsi modifiés :
- ② 1° Au 1°, les mots : « et 225-14 » sont supprimés ;
- ③ 2° Au 2°, après le mot : « article », sont insérés les mots : « 225-14 et ».

### **Article 8 quater B**

- ① I. – Au 2° du I de l'article 225-26 du code pénal, le mot : « dix » est remplacé par le mot : « quinze ».
- ② II (*nouveau*). – Au premier alinéa du I de l'article L. 551-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « au 3° du III » sont remplacés par les mots : « aux IV et V ».

### **Article 8 quater**

- ① 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 :
- ② « 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)**

- ① La première phrase du neuvième alinéa de l'article 706-160 du code de procédure pénale est ainsi modifiée :
- ② 1° Les mots : « ainsi que » sont remplacés par le signe : « , » ;
- ③ 2° La première occurrence du mot : « et » est remplacée par le signe : « , » ;
- ④ 3° Sont ajoutés les mots : « et de collectivités territoriales ».

### **Article 8 sexies (nouveau)**

- ① I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Au deuxième alinéa de l'article L. 126-20, les mots : « les quinze jours » sont remplacés par les mots : « le mois » ;
- ③ 2° 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 code de l'urbanisme et qu'une mise en demeure mentionnée à l'article L. 481-1 du même code a été prononcée ».

- ④ II. – À titre expérimental et pour une durée de dix ans à compter de la publication de la présente loi, les établissements publics de coopération intercommunale et les communes compétents en matière d’habitat ayant institué l’autorisation préalable de mise en location mentionnée à l’article L. 635-1 du code de la construction et de l’habitation peuvent demander, aux fins de lutte contre l’habitat indigne et dégradé, à ce que le dispositif régi par le présent article soit mis en place.
- ⑤ Sur proposition du demandeur, un décret détermine le périmètre du territoire sur lequel, par dérogation à la deuxième phrase 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, 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.
- ⑥ Au plus tard six mois avant son terme, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d’évaluation de cette expérimentation.
- ⑦ Un décret en Conseil d’État détermine les conditions d’application du présent article.

## Article 9

*(Non modifié)*

- ① 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 :
- ② « – 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. »
- ③ II. – L’article L. 271-4 du code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :
- ④ 1° Le I est ainsi modifié :
- ⑤ a) Après le 11°, il est inséré un 12° ainsi rédigé :
- ⑥ « 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. » ;

- ⑦ b) À l'avant-dernier alinéa, les mots : « et 7° » sont remplacés par les mots : « , 7° et 12° » ;
- ⑧ 2° Au deuxième alinéa du II, les mots : « au 5° » sont remplacés par les mots : « aux 5° et 12° ».

### **Article 9 bis A**

*(Non modifié)*

- ① L'article L. 126-14 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ③ a) Le mot : « huissiers » est remplacé par le mot : « commissaires » ;
- ④ b) Les mots : « ou d'exécution » sont remplacés par les mots : « , d'exécution ou d'affichage » ;
- ⑤ 2° Au second alinéa, le mot : « huissiers » est remplacé par le mot : « commissaires ».

### **Article 9 bis B**

- ① 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 :
- ② « 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 participer ou se faire représenter.
- ③ « Art. 29-17. – *(Supprimé)* ».

### **Article 9 bis**

- ① I. – La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :
- ② 1° *(Supprimé)*

- ③ 2° L'article 18 est ainsi modifié :
- ④ a) (*Supprimé*)
- ⑤ b) Après le cinquième alinéa du VIII, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑥ « 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. » ;
- ⑦ 3° (*Supprimé*)
- ⑧ II. – (*Supprimé*)

### **Article 9 ter A**

*(Non modifié)*

Le quatrième alinéa de l'article 29 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par une phrase ainsi rédigée : « Par dérogation, lorsque la copropriété est en difficulté au sens de la section 2 du présent chapitre, le retrait de cette union est décidé par l'assemblée générale du syndicat à la majorité prévue à l'article 25. »

### **Article 9 ter B**

*(Supprimé)*

### **Article 9 ter**

- ① La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :
- ② 1° et 2° (*Supprimés*)
- ③ 2° bis L'article 25-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ④ « 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. » ;
- ⑤ 3° (*Supprimé*)

### **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 du présent code est engagée ».

### **Article 9 quinquies (nouveau)**

- ① I. – L'article 199 *novovicies* du code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° Au 5° du B du I, les deux occurrences de l'année : « 2026 » sont remplacées par l'année « 2027 » ;
- ③ 2° Le IV *bis* est ainsi modifié :
- ④ a) À la première phrase, le mot : « exclusivement » est supprimé ;
- ⑤ 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. »
- ⑥ 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 ladite réduction d'impôt et le coût de celle-ci.
- ⑦ III. – La perte de recettes résultant pour l'État du I du présent article 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.

## CHAPITRE II

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

#### **Article 10**

- ① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Le chapitre unique du titre IV du livre VII est complété par des articles L. 741-3 et L. 741-4 ainsi rédigés :
- ③ « *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 de revitalisation de territoire prévue à l'article L. 303-2 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.
- ④ « 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.
- ⑤ « 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.
- ⑥ « 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.

- ⑦ « 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.
- ⑧ « 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.
- ⑨ « 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.
- ⑩ « V. – Lorsqu'il résulte du rapport de l'expert que la division nécessaire à la réussite des objectifs poursuivis par l'opération en cours génèrerait 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.
- ⑪ « VI. – Au vu des conclusions du rapport de l'expert, le juge peut prononcer :
- ⑫ « 1° La constitution d'un ou de plusieurs syndicats secondaires ;
- ⑬ « 2° La division du syndicat.
- ⑭ « 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.
- ⑮ « 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.
- ⑯ « 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.
- ⑰ « 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.
- ⑱ « La division emporte la dissolution du syndicat initial au jour de son prononcé par le juge.

- ⑲ « Art. L. 741-4. – 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 II 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.
- ⑳ « II. – Au vu des conclusions du rapport de l'expert, le juge peut prononcer :
- ㉑ « 1° La distraction de l'immeuble ;
- ㉒ « 2° La dissolution de l'association syndicale.
- ㉓ « 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.
- ㉔ « 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. » ;

- ②⑤ 2° Le IV de l'article L. 615-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ②⑥ « 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

- ① I. – Le titre II du livre V du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est ainsi modifié :
- ② 1° L'intitulé est ainsi rédigé : « Procédure de prise de possession anticipée » ;
- ③ 2° À l'intitulé du chapitre I<sup>er</sup>, après le mot : « Travaux », sont insérés les mots : « d'extrême urgence » ;
- ④ 3° Le second alinéa de l'article L. 522-1 est supprimé ;
- ⑤ 4° Il est ajouté un chapitre III ainsi rédigé :
- ⑥ « *CHAPITRE III*
- ⑦ « *Opérations de requalification des copropriétés dégradées*
- ⑧ « *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.

- ⑨ « *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.
- ⑩ « *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.
- ⑪ « Un plan désignant les bâtiments ou les parties de bâtiments concernés est annexé à l'arrêté.
- ⑫ « L'arrêté est notifié par le représentant de l'État dans le département 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.
- ⑬ « *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.
- ⑭ « *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.
- ⑮ « *Art. L. 523-6.* – L'article L. 521-7 n'est pas applicable aux opérations de requalification des copropriétés dégradées.
- ⑯ « *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. »

- ⑰ 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

- ① I. – (*Non modifié*) 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 :
- ② 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 » ;
- ③ 2° Au 2° de l'article L. 511-1, après le mot : « habitation », sont insérés les mots : « ou à l'utilisation » ;
- ④ 3° À l'article L. 511-6, après la première occurrence du mot : « habitation », sont insérés les mots : « ou à l'utilisation ».
- ⑤ II. – (*Non modifié*) L'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ⑥ 1° L'avant-dernier alinéa est ainsi modifié :
- ⑦ a) Après le mot : « habiter », sont insérés les mots : « ou d'utiliser » ;
- ⑧ 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 » ;
- ⑨ 2° Le dernier alinéa est ainsi modifié :
- ⑩ 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 » ;
- ⑪ b) À la deuxième phrase, après le mot : « personne, », sont insérés les mots : « les mesures prescrites et ».
- ⑫ II *bis*. – (*Non modifié*) 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.
- ⑬ III. – (*Supprimé*)

### **Article 12 bis A**

- ① Après l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 151-35-1 ainsi rédigé :
- ② « *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**

- ① L'article L. 511-8 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « 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**

Au I de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation, les deux occurrences du mot : « logement » sont remplacées par les mots : « local ou de l'installation, qu'il ou elle soit à usage d'habitation, professionnel ou commercial ».

### **Article 13**

*(Non modifié)*

- ① Le III de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « L'existence des graves difficultés financières ou de gestion mentionnées au I du présent article est présumée établie lorsque les comptes prévus à l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis n'ont pas été communiqués à l'expert dans un délai de deux mois à compter de la réception par le syndicat des copropriétaires d'une demande en ce sens. »

### **Article 13 bis**

*(Supprimé)*

### **Article 14**

- ① I. – Après le premier alinéa de l'article L. 522-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ② « 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 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 sa réalisation, 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. »
- ③ II. – *(Non modifié)* Le chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement est ainsi modifié :
- ④ 1° Le I de l'article L. 123-2 est ainsi modifié :
- ⑤ a) Le 1° est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑥ « – 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 ; »
- ⑦ b) Le 2° est complété par une phrase ainsi rédigée : « Toutefois, lorsqu'une évolution de plan ou de programme est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet 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 ; »
- ⑧ 2° La section 5 devient la section 6 et l'article L. 123-19-11 devient l'article L. 123-19-12 ;

⑨ 3° La section 5 est ainsi rétablie :

⑩ « Section 5

⑪ « *Dispositions particulières aux opérations d'intérêt national*

⑫ « 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.

⑬ « 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.

⑭ « 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.

⑮ « 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.

⑯ « 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. »

- ⑰ III. – (*Non modifié*) L'article L. 102-13 du code de l'urbanisme est complété par des 10° et 11° ainsi rédigés :
- ⑱ « 10° La prise de possession d'un ou de plusieurs immeubles bâtis ou non bâtis dont l'acquisition est nécessaire à l'opération peut être autorisée dans les conditions prévues à l'article L. 522-1-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- ⑲ « 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. »
- ⑳ IV. – (*Non modifié*) Le I de l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme est complété par des 5° et 6° ainsi rédigés :
- ㉑ « 5° La réalisation d'une opération d'intérêt national prévue à l'article L. 102-12 du présent code ;
- ㉒ « 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. »
- ㉓ V. – (*Non modifié*) 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. »
- ㉔ VI. – (*Non modifié*) 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**

- ① I. – (*Non modifié*) À l'article 750 bis C du code général des impôts, l'année : « 2028 » est remplacée par l'année : « 2038 ».

- ② 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 :
- ③ 1° A (*nouveau*) Après le III de l’article 1<sup>er</sup>, il est inséré un III *bis* ainsi rédigé :
- ④ « 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. » ;
- ⑤ 1° À la fin du IV du même article 1<sup>er</sup>, l’année : « 2028 » est remplacée par l’année : « 2038 » ;
- ⑥ 2° Le premier alinéa de l’article 2 est ainsi modifié :
- ⑦ a) Après le mot : « indivisaires », sont insérés les mots : « qui ne sont pas à l’initiative du projet » ;
- ⑧ 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. » ;
- ⑨ 3° À la première phrase du premier alinéa de l’article 5, le mot : « judiciaire » et les mots : « soit en nature, soit » sont supprimés ;
- ⑩ 4° Il est ajouté un article 7 ainsi rédigé :
- ⑪ « 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. »
- ⑫ III. – Dans les collectivités régies par l’article 73 de la Constitution, à Saint-Pierre-et-Miquelon et à Saint-Martin :
- ⑬ 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 ;

- ⑭ 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.

### **Article 14 *ter***

*(Non modifié)*

À la fin de la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article 1607 *ter* du code général des impôts, les mots : « , dans la limite de 5 € par habitant » sont supprimés.

## **CHAPITRE III**

### **Mesures diverses**

### **Article 15**

*(Non modifié)*

- ① I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Au 1° de l'article L. 511-2, le mot : « et » est remplacé par le mot : « ou » ;
- ③ 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, » ;
- ④ 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 » ;
- ⑤ 3° *bis* Au dernier alinéa de l'article L. 521-1, les mots : « de péril » sont remplacés par les mots : « d'insécurité » ;
- ⑥ 3° *ter* L'article L. 521-2 est ainsi modifié :
- ⑦ 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 » ;

- ⑧ b) Le III est ainsi modifié :
- ⑨ – 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 » ;
- ⑩ – 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 » ;
- ⑪ 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 » ;
- ⑫ 4° Au premier alinéa du I de l’article L. 551-1, la référence : « III » est remplacée par la référence : « IV ».
- ⑬ II. – Au premier alinéa de l’article 434-41 du code pénal, la référence : « III » est remplacée par la référence : « IV ».

### **Article 15 bis**

- ① 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 :
- ② 1° Le II de l’article 9 est ainsi modifié :
- ③ a) Le premier alinéa est ainsi rédigé :
- ④ « 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 édicition, 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. » ;

- ⑤ b) Le troisième alinéa est supprimé ;
- ⑥ c) (*nouveau*) Au dernier alinéa, les mots : « Cet avis » sont remplacés par les mots : « L’avis mentionné au premier alinéa du présent II » ;
- ⑦ 2° Le premier alinéa du II de l’article 10 est ainsi modifié :
- ⑧ 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 » ;
- ⑨ b) La dernière phrase est complétée par les mots : « lorsqu’elle est consultée par le représentant de l’État dans le département ».
- ⑩ II. – (*Non modifié*) 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 ».

## Article 16

(*Non modifié*)

- ① I. – La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :
- ② 1° À la deuxième phrase du premier alinéa de l’article 18-2, les mots : « alinéa 11 » sont remplacés par les mots : « avant-dernier alinéa » ;
- ③ 2° Au dernier alinéa du I de l’article 20, les mots : « du privilège mentionné » sont remplacés par les mots : « de l’hypothèque légale mentionnée » ;
- ④ 3° La seconde phrase du dernier alinéa de l’article 26-7 est ainsi modifiée :
- ⑤ a) Les mots : « du privilège » sont remplacés par les mots : « de l’hypothèque légale » ;
- ⑥ b) À la fin, la référence : « 1° bis » est remplacée par la référence : « 3° ».
- ⑦ II. – À l’article L. 132-2 du code de l’expropriation pour cause d’utilité publique, la référence : « L. 122-7 » est remplacée par la référence : « L. 122-6 ».

## **Article 17**

*(Non modifié)*

L'ordonnance n° 2019-418 du 7 mai 2019 relative à la vente de logements appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré à des personnes physiques avec application différée du statut de la copropriété, l'ordonnance n° 2019-770 du 17 juillet 2019 relative à la partie législative du livre VIII du code de la construction et de l'habitation, l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis, l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale et aux contrats de syndic de copropriété, l'ordonnance n° 2020-331 du 25 mars 2020 relative au prolongement de la trêve hivernale, l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations, l'ordonnance n° 2021-141 du 10 février 2021 relative au prolongement de la trêve hivernale, l'ordonnance n° 2021-142 du 10 février 2021 portant prorogation de certaines dispositions de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale et aux contrats de syndic de copropriété, l'ordonnance n° 2022-489 du 6 avril 2022 relative à l'aménagement durable des territoires littoraux exposés au recul du trait de côte, l'ordonnance n° 2022-1076 du 29 juillet 2022 visant à renforcer le contrôle des règles de construction, l'ordonnance n° 2023-80 du 8 février 2023 relative au bail réel solidaire d'activité et l'ordonnance n° 2023-660 du 26 juillet 2023 portant diverses adaptations et dérogations temporaires en matière de commande publique nécessaires à l'accélération de la reconstruction et de la réfection des équipements publics et des bâtiments dégradés ou détruits au cours des violences urbaines survenues du 27 juin au 5 juillet 2023 sont ratifiées.