

Le présent document est  
établi à titre provisoire.  
Seule la « petite loi »,  
publiée ultérieurement, a  
valeur de texte authentique.



# ASSEMBLÉE NATIONALE

DIRECTION DE LA SÉANCE

DIVISION DES LOIS

23 janvier 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*

*Texte résultant des délibérations de l'Assemblée nationale  
à l'issue de la seconde séance du 22 janvier 2024*

\*

\* \*

## CHAPITRE I<sup>ER</sup>

### Intervention en amont d'une dégradation définitive

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

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 (nouveau)

Commenté [Lois1]:  
[amdi n° 191](#)

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. 301-1, 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'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ; ».

#### 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. – » ;
- ⑤ c) Il est ajouté un III ainsi rédigé :

- ⑥ « 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.
- ⑦ « 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.
- ⑧ « 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. » ;
- ⑨ 2° Au premier alinéa de l'article 26-6, le mot : « à » est remplacé par les mots : « au II de » ;
- ⑩ 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 » ;
- ⑪ 4° Après l'article 26-8, sont insérés des articles 26-9 à 26-13 ainsi rédigés :
- ⑫ « 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 tout autre compte.
- ⑬ « Le paiement des travaux est réalisé sur présentation des factures par le syndic à l'établissement prêteur.
- ⑭ « Aucune mesure conservatoire ou d'exécution forcée ne peut être mise en œuvre sur les sommes portées au crédit du compte bancaire réservé en application du premier alinéa du présent article.
- ⑮ « 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

Commenté [Lois2]:  
[amdt n° 200](#)

Commenté [Lois3]:  
[amdt n° 342](#)

selon la grille établie pour la répartition des quotes-parts de dépenses selon les principes prévus aux articles 10, 10-1 et 30 :

- ①⑥ « 1° À son remboursement, en capital, intérêts et frais éventuels de caution, au syndicat des copropriétaires ;
- ①⑦ « 2° Au paiement des frais et des honoraires afférents générés par le montage et par la gestion du prêt.
- ①⑧ « *Art. 26-11.* – La charge de la contribution au remboursement de l'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 incombe au propriétaire du lot et est transférée aux propriétaires successifs en cas de mutation. ~~Ces derniers peuvent librement procéder au versement de la totalité des quotes-parts du prix des travaux restant à la charge de l'ancien propriétaire au moment de la mutation.~~
- ①⑨ « *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.
- ②⑦ « 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.
- ②⑧ « 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°.
- ②⑨ « *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.
- ③③ « 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. »

Commenté [Lois4]:  
[amdt n° 342](#)

Commenté [Lois5]:  
[amdt n° 342](#)

Commenté [Lois6]:  
[amdt n° 256](#)

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

25 « CHAPITRE VI

26 « *Prêt pour travaux consenti aux syndicats de copropriétaires*

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

28 « 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.

Commenté [Lois7]:  
[amdt n° 342](#)

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

30 III. – (*Supprimé*)

#### Article 2 bis A (nouveau)

Commenté [Lois8]:  
[amdt n° 326](#)

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 ».

### Article 2 bis (nouveau)

- 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 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° *(Supprimé)*
- 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 remédiable
- 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 lorsque les conditions suivantes sont réunies :

Commenté [Lois9]:  
[amdt n° 328](#)

Commenté [Lois10]:  
[amdt n° 328](#)

Commenté [Lois11]:  
[amdt n° 328](#)

- 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. 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 ;
- 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 le 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, 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. – 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.
- ⑫ « 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.
- 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.

Commenté [Lois12]:  
[amdt n° 167](#)

Commenté [Lois13]:  
[amds n° 347](#) et id. (n° 352) et ss-amds n° [370](#) et n° [367](#)

Commenté [Lois14]:  
[amdt n° 169](#)

- 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. 512-4.* – 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.
- ⑳ « Lorsque ces références sont en nombre insuffisant et que des opérations sur des biens meilleure qualité sont retenues pour déterminer la valeur du bien, un abattement est pratiqué sur les montants des opérations retenues.
- ㉑ « 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.
- ㉒ « *Art. L. 512-5.* – Lorsqu'un arrêté a prescrit une interdiction temporaire d'habiter les lieux expropriés :
- ㉓ « 1° L'indemnité d'expropriation est réduite du montant des frais de relogement des occupants assuré si le propriétaire n'y a pas procédé, en application de l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation ;

Commenté [Lois15]:  
[amdt n° 329](#) et [ss-amdt n° 355](#)



- ④ « 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 ;
- ⑤ « 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. »

Commenté [Lois16]:  
[amdt n° 42](#) et [ss-amdt n° 361](#)

### Article 3 bis A (nouveau)

Commenté [Lois17]:  
[amds n° 337](#) et [id. \(n° 283\)](#)

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 de 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. »

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

Commenté [Lois18]:  
[amds n° 368](#) et id. (n° 369)

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 au titre 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.

Un décret fixe les modalités d'application du présent article.

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

- 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, après y avoir

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

### **Article 3 ter (nouveau)**

Commenté [Lois19]:  
[amds n° 327](#) et id. (n° 231)

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**

- ① I. – L'article 29-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis 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 (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. » ;
- 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 (nouveau)**

Commenté [Lois20]:  
[amdt n° 341](#)

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 (nouveau)**

- ① Après l'article 18-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un article 18-3 ainsi rédigé :
- ② « 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.
- ③ « 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.
- 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 article. Un décret détermine les modalités de délivrance de l'agrément.
- 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 sont réputés remplir les conditions d'obtention de l'agrément de syndic d'intérêt collectif mentionnées au I du présent article. »

### Article 6

- ① Après l'article L. 300-9 du code de l'urbanisme, il est ajouté 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 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 dudit 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. »

Commenté [Lois21]:  
[amdi n° 127](#)

### Article 7

- 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 (nouveau)**

- ① Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Après l'article L. 421-5-2, il est inséré un article L. 421-5-3 ainsi rédigé :
- ③ « *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.
- ④ « 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.
- ⑤ « III. – Avant l'expiration du délai mentionné au I, le maître d'ouvrage est tenu de remettre les lieux occupés dans leur état initial.
- ⑥ « 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. » ;
- ⑦ 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 » ;

Commenté [Lois22]:  
[amdt n° 130](#)

Commenté [Lois23]:  
[amdt n° 172](#) et [ss-amdt n° 373](#)

Commenté [Lois24]:  
[amdt n° 33](#)

Commenté [Lois25]:  
[amdt n° 33](#)

- ⑧ 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 » ;
- ⑨ 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 » ;
- ⑩ 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° (*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. »

Commenté [Lois26]:  
[amdt n° 331](#)