

Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) a été publiée au Journal officiel du 26 mars 2014.

Ce texte s'articule en quatre titres et 177 articles.

Titre 1^{er} : Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable (art. 1^{er} à 51).

Titre 2 : Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées (art. 52 à 95)

Titre 3 : Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement (art. 96 à 125).

Titre 4 : Moderniser les documents de planification et d'urbanisme (art. 126 à 177).

La présente note n'est pas exhaustive ; elle a simplement pour objet d'attirer l'attention des notaires sur divers points impactant leur pratique (rédaction d'actes et conseils).

Dans l'immédiat, l'attention des notaires est plus particulièrement attirée sur l'article 54 ainsi que sur l'article 1^{er}, l'article 6, l'article 55, l'article 149, l'article 150 et l'article 173.

TITRE I : FAVORISER L'ACCÈS DE TOUS À UN LOGEMENT DIGNE ET ABORDABLE	
Article 1 ^{er}	Modernisation des dispositions générales applicables aux rapports entre bailleurs et locataires
Texte(s) concerné(s) : 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 : art. 1^{er}, 2, 3, 3-1, 3-2, 3-3 [nouveau], 4, 5, 6, 7, 7-1 [nouveau], 8 et 8-1 et 43 Loi n°75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux d'habitation : art. 10-1 A nouveau Loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement : art. 59 bis Code de l'environnement : art. L. 125-5 Code civil : article 1724	
I° / Modification de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 Situation antérieure – L'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 porte sur le champ d'application du titre I^{er} de cette loi. Il précise que les dispositions du titre I^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 : – sont d'ordre public ; – s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur (alinéa 1^{er}) ; – ne s'appliquent pas aux locations à caractère saisonnier (à l'exception de l'article 3-1 relatif au dossier de diagnostic technique), aux logements foyers (à l'exception des dispositions de l'article 6 portant sur l'obligation de remettre au locataire un logement décent ainsi que de l'article 20-1 qui permet au locataire de demander au bailleur de mettre en conformité le logement loué avec les critères de la décence) ainsi qu'aux locaux meublés, aux logements de fonction et aux locations consenties aux travailleurs saisonniers (à l'exception, pour ces trois types de logement, des dispositions précitées, à savoir l'article 3-1, les dispositions de l'article 6 évoquées précédemment, et l'article 20-1) (alinéa 2).	

Situation nouvelle – L'article 2 est réécrit.

Les dispositions du titre I^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 :

- **demeurent d'ordre public.**
- **s'appliquent** aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, **et qui constituent la résidence principale du preneur**, ainsi qu'aux garages, aires et places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur.

NB : le texte donne désormais une définition de la résidence principale : celle-ci « est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation ».
- **ne s'appliquent pas :**
 - ⇒ Aux logements-foyers, à l'exception du premier alinéa de l'article 6 et de l'article 20-1 ;
 - ⇒ Aux logements meublés, régis par le titre I^{er} bis ;
 - ⇒ Aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi et aux locations consenties aux travailleurs saisonniers, à l'exception de l'article 3-3, des deux premiers alinéas de l'article 6, de l'article 20-1 et de l'article 24-1.

II°/ Modification de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989

Situation antérieure – L'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 porte sur le **contrat de location** qui :

- doit être établi **par écrit** et préciser un certain nombre d'informations (alinéas 2 à 7)
- précise la **surface habitable** de la chose louée (alinéa 8).
- précise les **modalités de l'état des lieux** (alinéas 9 à 12)

Les alinéas 13 à 16 comportent plusieurs dispositions complémentaires [*la détermination du loyer est subordonnée à la présentation par le bailleur de références aux loyers habituellement pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables* (alinéa 13) ; *quand l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur doit communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges* (alinéa 14) ; *le bailleur ne peut se prévaloir de la violation des dispositions de l'article 3* (alinéa 15) ; *chaque partie peut exiger, à tout moment, de l'autre partie l'établissement d'un contrat conforme aux dispositions de cet article. En cas de mutation des locaux, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire* (alinéa 16)].

Situation nouvelle – L'article 3 est réécrit.

L'article 3 nouveau précise que le contrat de location est établi **par écrit et respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation.**

Il intègre de **nouvelles mentions obligatoires** dans le contrat de location.

Le contrat de location précise :

- 1° Le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;
- 2° Le nom ou la dénomination du locataire ;
- 3° La date de prise d'effet et la durée ;
- 4° La consistance, la destination ainsi que la **surface habitable** de la chose louée, définie par le code de la construction et de l'habitation ;
- 5° La désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun, ainsi que des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ;
- 6° Le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;
- 7° Le loyer de référence et le loyer de référence majoré, correspondant à la catégorie de logement et définis par le représentant de l'État dans le département dans les zones où s'applique l'arrêté mentionné au I de l'article 17 ;
- 8° Le montant et la date de versement du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail ;
- 9° La nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail ;
- 10° Le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.

Le renoncement, le cas échéant, au bénéfice de la garantie universelle des loyers, telle que prévue à l'article 24-2, doit être expressément mentionné dans le contrat de location.
À défaut, le bailleur s'engage à déclarer le contrat de location auprès de l'agence de la garantie universelle des loyers mentionnée au II du même article 24-2.

Une **notice d'information** relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour régler leurs litiges **est annexée au contrat de location**. Cette notice d'information précise également les droits, obligations et effets, pour les parties au contrat de location, de la **mise en œuvre de la garantie universelle des loyers**, telle que prévue au même article 24-2.

Un arrêté du ministre chargé du logement, pris après avis de la Commission nationale de concertation, détermine le contenu de cette notice.

NB : Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

Chaque partie peut exiger de l'autre partie, à tout moment, l'établissement d'un contrat conforme au présent article.

Obligation du nouveau propriétaire en cas de mutation

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.

Sanction – En cas d’absence dans le contrat de location d’une des informations relatives à la surface habitable, aux loyers de référence et au dernier loyer acquitté par le précédent locataire, le locataire peut, dans un délai d’un mois à compter de la prise d’effet du contrat de location, mettre en demeure le bailleur de porter ces informations au bail. À défaut de réponse du bailleur dans le délai d’un mois ou en cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir, dans le délai de trois mois à compter de la mise en demeure, la juridiction compétente afin d’obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer.

III°/ Modification de l’article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989

Situation nouvelle – L'article 3-1 qui portait *antérieurement* sur le dossier de diagnostic technique porte **désormais** sur **l’obligation de déclaration de la surface habitable**

Il est ainsi rédigé :

« Art. 3-1. – Lorsque la surface habitable de la chose louée est inférieure de plus d’un vingtième à celle exprimée dans le contrat de location, le bailleur supporte, à la demande du locataire, une diminution du loyer proportionnelle à l’écart constaté. À défaut d’accord entre les parties ou à défaut de réponse du bailleur dans un délai de deux mois à compter de la demande en diminution de loyer, le juge peut être saisi, dans le délai de quatre mois à compter de cette même demande, afin de déterminer, le cas échéant, la diminution de loyer à appliquer. La diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de signature du bail. Si la demande en diminution du loyer par le locataire intervient plus de six mois à compter de la prise d’effet du bail, la diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de la demande.

Ce texte permet au locataire d’intenter une action judiciaire afin d’obtenir, sous certaines conditions, une diminution de loyer proportionnelle à l’écart constaté avec la surface réelle du logement.

IV°/ Modification de l’article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989

Situation nouvelle –L’article 3-2 qui portait *antérieurement* sur la réception des services de télévision traite **désormais** de **l’état des lieux**.

Il est créé un **modèle type d’état des lieux** afin de :

- fiabiliser le contenu des états de lieux d’entrée et de sortie,
- favoriser leur comparaison
- diminuer le contentieux lié à la sortie du logement loué.

Le modèle type d’état des lieux est **défini par décret en Conseil d’État**.

Les modalités d'établissement de cet état des lieux sont, de plus, davantage encadrées, notamment par un parallélisme des formes entre l'état de lieux d'entrée et de sortie, et la remise d'un exemplaire signé à chacune des parties.

Un **droit de rectification** de l'état des lieux d'entrée est ouvert au locataire pendant dix jours à compter de son établissement.

Le locataire peut demander un complément de l'état des lieux pendant le premier mois de chauffe.

Le bailleur doit compléter les états des lieux entrant et sortant par la relève des index pour chaque énergie (chauffage, eau chaude,...).

Il résulte de cet article notamment :

1°) À défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des parties, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte ou à sa remise à l'une des parties.

« Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Si cette demande est refusée, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation territorialement compétente.

2°) Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Le propriétaire ou son mandataire complète les états des lieux d'entrée et de sortie par les relevés des index pour chaque énergie, en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle, ou collective avec un comptage individuel. L'extrait de l'état des lieux correspondant est mis à la disposition de la personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation qui en fait la demande, sans préjudice de la mise à disposition des factures. »

V°/ Insertion d'un nouvel article 3-3 dans la loi du 6 juillet 1989 concernant le dossier diagnostic technique

Situation nouvelle – Le nouvel article 3-3 reprend, réécrit et complète l'ancien article 3-1. Il ajoute au dossier de diagnostic technique un état amiante et un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz.

Cet article est ainsi rédigé :

Art. 3-3. – Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend :

1° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique ;

3° Une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent 3°, notamment la liste des matériaux ou produits concernés ;

4° Un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent 4°, ainsi que les dates d'entrée en vigueur de l'obligation en fonction des enjeux liés aux différents types de logements, dans la limite de six ans à compter de la publication de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par

l'état des risques naturels et technologiques.

*Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le **diagnostic de performance énergétique**, qui n'a qu'une **valeur informative**.
Le propriétaire bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire.*

NB : Les 1° et 2° et le dernier alinéa de l'article 3-3 ci-dessus sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2015 [L. 6 juil. 1989, art. 43 1° - L. ALUR, art. 1^{er} II, 2°]. D'ici là, les dispositions de l'article 3-1 demeurent applicables.

VI°/ Modification de l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989

Situation antérieure – L'article 4 de la loi du 6 juillet 1989 énumère les clauses ne pouvant figurer dans un contrat de location.

Jusqu'alors :

- Le *i* interdisait les clauses autorisant le bailleur à percevoir des amendes en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble.
- Le *r* interdisait les clauses interdisant au locataire de demander une indemnité au bailleur quand ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à quarante jours.

Situation nouvelle – Désormais, est réputée non écrite toute clause :

- « Qui autorise le bailleur à percevoir des amendes ou des pénalités en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble » (art.4, i);
- « Qui interdit au locataire de demander une indemnité au bailleur lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à vingt et un jours » (au lieu de quarante jours) » (art.4, r);
- « Qui impose au locataire, en surplus du paiement du loyer pour occupation du logement, de souscrire un contrat pour la location d'équipements » (art.4, t nouveau).

VII°/ Modification de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989

Situation antérieure – L'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 porte sur la **rémunération des intermédiaires**. Il dispose que la rémunération des personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à l'établissement d'un acte de location d'un immeuble est **partagée par moitié** entre le bailleur et le locataire.

Situation nouvelle – La nouvelle rédaction de l'article prévoit :

I. – La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est **à la charge exclusive du bailleur**, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail **sont partagés entre le bailleur et le preneur**. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée **fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret**. Ces honoraires sont dus à la

signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

Les trois premiers alinéas du présent I ainsi que les montants des plafonds qui y sont définis sont reproduits, **à peine de nullité**, dans le contrat de bail lorsque celui-ci est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.

II. – Les professionnels qui interviennent, à quelque titre que ce soit, lors de la conclusion du contrat de bail d'un logement, lors de la location ou pour en assurer la gestion locative communiquent à l'observatoire local des loyers compétent des informations relatives au logement et au contrat de location. Cette communication s'effectue directement ou par l'intermédiaire d'un organisme tiers qui transmet ces informations à l'association mentionnée au cinquième alinéa du même article 16, selon une méthodologie validée par l'instance scientifique mentionnée audit article.

La nature de ces informations et les conditions dans lesquelles elles sont transmises sont **définies par décret**.

Toute personne intéressée peut communiquer à l'observatoire local des loyers les informations mentionnées au premier alinéa du présent II.

[...]

VIII°/ Modification de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989

Situation antérieure – L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 porte sur les **obligations du locataire**.

Situation nouvelle – L'article 7 est réécrit.

On peut **notamment** signaler :

- que le non versement de l'APL n'est pas considéré comme un défaut de paiement.
- qu'un **nouveau décret** précisera les modalités de prise en compte de la vétusté.
- que le locataire a une obligation d'assurance. A défaut, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte et en récupérer le coût sur le locataire (par 12^{ème} à chaque paiement de loyer).

IX°/ Insertion d'un article 7-1 dans la loi du 6 juillet 1989

Situation nouvelle – Il est inséré dans la loi du 6 juillet 1989 un article 7-1 qui dispose :

Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.

Toutefois, l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser ledit loyer.

NB : Ce texte met en place une prescription des actions par trois ans à l'exception de l'action en révision du loyer dont la prescription est d'une année.

X°/ Modification de l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989 et de l'article 1734 du Code civil

Le premier alinéa de l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989 est complété par une phrase ainsi rédigée : « *Le locataire transmet au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours* ».

Situation nouvelle – l'article 8 dispose désormais :

« Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire transmet au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours. »

L'article 1724 du Code civil dispose désormais :

*« Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque inconvénient qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée. Mais, si ces réparations durent plus de **vingt-et-un jours**, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé. Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail. »*

NB : Le délai de **21 jours** remplace le délai de 40 jours.

XI°/ Insertion d'un article 8-1 dans la loi du 6 juillet 1989

Situation nouvelle – Après l'article 8, il est inséré dans la loi du 6 juillet 1989 un article 8-1 qui définit la colocation. Il dispose :

*I. – La **colocation est définie** comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale, et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur.*

*II. – Lorsque la **colocation est formalisée par la conclusion de plusieurs contrats** entre les locataires et le bailleur, elle constitue une division du logement tenue au respect des articles L. 111-6-1 et L. 111-6-1-1 du code de la construction et de l'habitation.*

Chaque contrat de bail formalisant une colocation respecte le présent titre I^{er} ou, s'il concerne un logement loué meublé, le titre I^{er} bis de la présente loi.

***Le montant de la somme des loyers perçus** de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer applicable au logement en application des articles 17 ou 25-9. Les articles 17-1 et 17-2 sont applicables.*

Les normes de peuplement prises en application du 2° du I de l'article L. 831-3 du code de la sécurité sociale s'imposent aux logements loués en colocation.

Un décret en Conseil d'État adapte aux logements loués en colocation les caractéristiques applicables aux conditions de décence.

III. – **Le contrat de bail d'une colocation respecte un contrat type défini par décret** en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

IV. – Les parties au contrat de bail d'une colocation peuvent convenir dans le bail de la souscription par le bailleur d'une **assurance pour compte récupérable** auprès des colocataires dans les conditions prévues au g de l'article 7. Les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance pour compte récupérable dans les conditions fixées au même article.

V. – **Les charges locatives accessoires** au loyer principal d'un contrat de bail d'une colocation sont **récupérées par le bailleur au choix des parties** comme prévu par ce contrat :

1° **Soit** dans les conditions prévues à l'article 23 [charges récupérables], lorsqu'il s'agit de provisions pour charges ;

2° **Soit** sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23 et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.

VI. – La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui **prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail**. À défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

L'acte de cautionnement des obligations d'un ou de plusieurs colocataires résultant de la conclusion d'un contrat de bail d'une colocation identifie nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel le congé met fin à l'engagement de la caution.

Entrée en vigueur :

A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun.

Article 3

Installation des détecteurs de fumée dans les logements

Texte(s) concerné(s) :

Loi n°2010-238 du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation des détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation : art. 2

Observations :

Cet article modifie l'article 2 de la loi du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation.

Il précise notamment que :

- **l'obligation d'installation d'un détecteur de fumée dans les logements pèse sur le bailleur** et non pas sur l'occupant du logement ;
- l'obligation d'entretien et de contrôle du bon fonctionnement du dispositif pèse sur l'occupant, qu'il soit propriétaire ou locataire ;
- pour les logements occupés par un locataire au moment de l'entrée en vigueur de la loi du 9 mars 2010 précitée, l'obligation d'installation pesant sur le propriétaire est satisfaite par la fourniture au locataire d'un détecteur.

NB : Le propriétaire d'un logement s'assure, s'il met ce dernier en location, du bon fonctionnement du détecteur de fumée lors de l'établissement de l'état des lieux.

Le locataire assure le renouvellement éventuel du ou des détecteurs de fumée normalisés.

Le propriétaire, dans le cas où le logement est occupé par un locataire à la date de l'entrée en vigueur de l'obligation d'installation de détecteurs de fumée, peut rembourser au locataire l'achat du détecteur.

Entrée en vigueur :

A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun. Il conviendra toutefois de se reporter à l'article 14 de la loi ALUR qui prévoit des dispositions transitoires.

Article 4

Extension de la cotitularité du bail aux partenaires liés par un PACS

Texte(s) concerné(s) :

Code civil : art. 1751 et 1751-1 [nouveau]

Observations :

Cet article **étend** le bénéfice des dispositions du Code civil sur **la cotitularité du bail aux partenaires liés par un pacte civil de solidarité** (PACS (Modification de l'article 1751 du Code civil)).

Un nouvel article 1751-1 est **inséré** dans le Code civil.

Il dispose :

*« En cas de dissolution du pacte civil de solidarité, l'un des partenaires **peut saisir le juge compétent** en matière de bail aux fins de se voir attribuer le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation des deux partenaires, sous réserve des créances ou droits à indemnité au profit de l'autre partenaire. Le bailleur est appelé à l'instance. Le juge apprécie la demande en considération des intérêts sociaux et familiaux des parties ».*

Entrée en vigueur :

A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun.

Article 5

Modernisation des dispositions relatives à la durée du contrat de location

Texte(s) concerné(s) :

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 : articles 11-1, 14, 14-1, 15

Loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, articles 10 et 10-1

Observations :

Cet article **modifie plusieurs dispositions de la loi du 6 juillet 1989** relatives à la **durée du contrat de location**, au **délai de préavis** et au **congé donné par le bailleur au locataire**. A ce titre, il est **signalé notamment** ce qui suit :

1° / Modification de l'article 11-1 relatif aux ventes à la découpe

Situation nouvelle – La loi nouvelle étend le champ d'application de cet article aux immeubles vendus par lots de **plus de cinq logements (au lieu de dix)**.

2° / Insertion d'un article 11-2 relatif au sort des baux en cas de mise en copropriété d'un immeuble indivis ayant cinq locaux d'habitation ou plus

Situation nouvelle – La loi nouvelle précise que « *lorsqu'un immeuble **indivis** ayant cinq locaux d'habitation ou plus est mis en copropriété, les baux en cours **sont prorogés de plein droit d'une durée de trois ans de plus que leur durée contractuelle** ou légale antérieure, dès lors que l'immeuble est situé dans une des zones mentionnées au I de l'article 17 (**zones tendues**)* ».

3° / Modification de l'article 15

Situation nouvelle – L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 est **remanié** et **contient des dispositions importantes pour la pratique notariale, plusieurs situations étant distinguées**.

Il prévoit **désormais** :

1° / Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, **ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant**. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit

indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise **ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise** qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire. **Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur. En cas d'acquisition d'un bien occupé, tout congé pour vente n'est autorisé qu'à compter du terme du premier renouvellement du bail en cours et tout congé pour reprise n'est autorisé qu'à compter du terme du bail en cours ou, si le terme du bail intervient moins de deux ans après l'acquisition, après un délai de deux ans.**

En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.

Toutefois, la possibilité pour un bailleur de donner congé à un locataire et la durée du bail sont suspendues sous certaines conditions (santé et salubrité publique)

[...]

Une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire est jointe au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement. Un arrêté du ministre chargé du logement, pris après avis de la Commission nationale de concertation, détermine le contenu de cette notice.

Lorsqu'il émane du locataire, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois.

Le délai de préavis est toutefois **d'un mois dans certains cas particulier.**

[...]

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

[...]

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Congé pour l'acquéreur d'un bien occupé – La loi limite la faculté de donner congé pour l'acquéreur d'un bien occupé. Alors que le bailleur pouvait donner congé en fin de bail, qu'il soit le propriétaire initial ou qu'il ait acquis le bien occupé en cours de bail, la règle est aujourd'hui changée. Le législateur a voulu accorder une protection supplémentaire au locataire en cas de vente ou reprise du bien qu'il occupe. La protection est plus forte en cas de vente : le congé étant alors reporté au renouvellement suivant.

Le **congé pour reprise** peut avoir lieu en fin de bail dès lors qu'il a lieu au moins deux ans après l'acquisition du bien. A défaut, ce délai de deux ans doit être respecté pour donner valablement congé. On attendra avec intérêt la confirmation que le bail ne se trouve pas renouvelé pour trois ans mais affecté d'un terme suspensif pour la période de deux ans concernée.

II°/ S'agissant du congé pour vendre avec droit de préemption, le texte nouveau **restreint** l'exception de non application aux actes intervenant entre parents jusqu'au **troisième** degré inclus (au lieu du quatrième) (art. 15 II, al. 7).

III°/ Protection des locataires âgés (art. 15, III)

Le texte nouveau prévoit que le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de **plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement**, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée.

Toutefois, les dispositions précédentes ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus **soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources**.

L'âge du locataire et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est **apprécié à la date de notification du congé**.

4°/ Modification de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation

Situation nouvelle – La loi nouvelle **complète** l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 pour préciser les conditions de préemption par les collectivités en l'absence d'exercice par le locataire de son droit de préemption.

Le I est **complété** par les deux alinéas suivants :

En cas d'absence d'acceptation par un des locataires ou occupants de bonne foi des offres de vente mentionnées aux premier et troisième alinéas, le bailleur communique sans délai au maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble le prix et les conditions de la vente de l'ensemble des locaux pour lesquels il n'y a pas eu acceptation de ces offres de vente. À défaut, toute vente à un autre acquéreur est réputée nulle.

La commune dispose alors, pour assurer le maintien dans les lieux des locataires, d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour décider d'acquérir le ou les logements au prix déclaré ou proposer de les acquérir à un prix inférieur. À défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. Le prix est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation. En cas d'acquisition, la commune règle le prix au plus tard six mois après sa décision d'acquérir le bien au prix demandé, la décision définitive de la juridiction ou la date de l'acte ou du jugement d'adjudication. En l'absence de paiement ou, s'il y a obstacle au paiement, de consignation de la somme due à l'expiration du délai de six mois prévu au présent alinéa, le propriétaire reprend la libre disposition de son bien.

NB : Au III, sont ajoutées des exceptions à l'exercice du droit de préemption du locataire dans certains cas (HLM, SEM, sociétés d'attribution).

5°/ Modification de l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation

L'article 10-1 concerne le droit de préemption du locataire ou de l'occupant de bonne foi en cas de vente en bloc d'un immeuble.

Situation nouvelle – La loi nouvelle étend **les mesures protectrices prévues par cet article aux locataires de bloc d'immeubles de cinq logements (au lieu de dix).**

Il est en de même des cessions de la totalité des parts en action portant attribution en propriété ou en jouissance à temps complet de chacun des logements et un ensemble de plus de cinq logements (au lieu de dix).

Entrée en vigueur :

A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun.

Article 6

Modernisation des dispositions relatives au loyer, aux charges et au règlement des litiges

Texte(s) concerné(s) :

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 : articles 16, 17, 17-1 [nouveau], 17-2 [nouveau], 18, 19, 20, 20-1, 21, 22, 22-1, 22-2, 23, 24-1, 25, 25-2

Code de la construction et de l'habitation : L.351-3, L. 353-9-2, L. 411-5, L. 441-1, L. 445-4, L. 321-11-1

Code de la sécurité sociale : L. 542-5, L. 831-4

Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière : art. 25 et 30

Cet article **modifie les dispositions du chapitre III du titre I^{er} de la loi du 6 juillet 1989 relatives au loyer, aux charges et au règlement des litiges.**

Il convient **notamment d'attirer l'attention sur les modifications suivantes :**

1° / Modification de l'article 16 relatif aux données statistiques nécessaires à la détermination des loyers de référence

Situation nouvelle – La loi adapte les dispositions relatives aux observations des loyers au nouveau dispositif d'encadrement des loyers introduit dans la loi. Il précise les modalités d'agrément et les missions des observatoires locaux des loyers.

Rappel : Ces observatoires locaux peuvent être créés à l'initiative des collectivités territoriales, des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière d'habitat ou de l'Etat.

2° / Modification de l'article 17 relatif aux modalités de fixation des loyers

Situation nouvelle – La loi nouvelle modifie l'article 17 en introduisant un nouveau dispositif d'encadrement des loyers mis en place dans certaines zones dites tendues.

La loi précise notamment que :

« sont des zones tendues les zones d'urbanisation continue de plus de 50.000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements ... »

Un décret fixe la liste des communes comprises dans ces zones.

Le représentant de l'Etat dans le département fixe à partir des données représentatives des loyers pratiqués produites par les observatoires des loyers, chaque année, dans ces zones tendues par arrêté, trois indicateurs de loyers :

- un **loyer de référence** ;
- un **loyer de référence majoré** (loyer de référence majoré de 20 %) ;
- un **loyer de référence minoré** (loyer de référence minoré de 30 %).

Ces loyers sont exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable par catégorie de logement et par secteur géographique.

Dans les zones tendues, le loyer de base fixé dans le contrat pour les nouvelles locations **ne peut excéder le loyer de référence majoré** correspondant aux caractéristiques du logement. En deçà de ce plafond de loyer, mentionné nécessairement dans le bail, le loyer est fixé librement par les parties.

Un complément de loyer exceptionnel peut être appliqué au loyer de base fixé dans le contrat de bail.

En dehors des zones tendues, la fixation du loyer des logements mis en location est libre.

NB : un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application de l'article 17.

3°/ Insertion d'un nouvel article 17-1 sur la révision du loyer.

Cet article **modifie les conditions d'évolution du loyer en cours de bail** et dispose ce qui suit :

- la révision du loyer intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat (art. 17-1, I, al. 1^{er}) ;
- l'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la **variation de l'IRL**. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location (art. 17-1, I, al. 2) ;
- **à défaut de manifestation** de volonté d'appliquer la révision du loyer dans l'année suivant la date de prise d'effet, **le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée** (art. 17-1, I, al. 3) ; toutefois, si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision prend effet à compter de la demande (art. 17-1, I, al. 1^{er}) ;
- Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce dernier fixe la majoration du loyer consécutive. Elle ne peut faire l'objet d'une action en diminution du loyer (art. 17-1, II).

4°/ Insertion d'un nouvel article 17-2 sur le renouvellement du contrat

Cet article 17-2 modifie les conditions d'évolution du loyer à l'occasion d'un renouvellement de bail. Il prévoit les modalités de réajustement du loyer en fonction des loyers de référence majoré ou minoré en vigueur au moment du renouvellement. Le réajustement du loyer lors d'un renouvellement de bail est limité aux zones concernées par le dispositif d'encadrement des loyers prévues au I de l'article 17 modifié.

La possibilité de recours en diminution du loyer par le locataire dès lors que le loyer est supérieur au loyer de référence majoré ouvre au bailleur un recours en réévaluation du loyer si le loyer appliqué au locataire est inférieur au loyer de référence minoré.

L'article prévoit une procédure amiable de règlement du litige devant la commission départementale de conciliation préalablement à la saisine du juge dans des délais strictement déterminés. En cas de hausse de loyer, un mécanisme d'étalement de cette hausse dans le temps est également prévu.

5°/ Modification de l'article 18 (encadrement de l'évolution des loyers dans les « zones tendues »)

Situation nouvelle – La loi nouvelle modifie l'article 18 et redéfinit le champ d'application du décret annuel encadrant le montant de l'évolution des loyers. Ce dispositif s'appliquera dans les zones d'urbanisation particulièrement tendues, telles que définies à l'article 17. Les litiges issus de l'application de ce décret doivent faire l'objet d'une saisine obligatoire préalable devant la commission départementale de conciliation compétente.

6°/ Abrogation de l'article 19 relatif aux loyers de référence utilisés initialement dans les dispositifs de réévaluation des loyers manifestement sous évalués.

7°/ Modification de l'article 20 relatif à la commission départementale de conciliation

Le 6° qui modifie l'article 20, **renforce les attributions des commissions départementales de conciliation**. Leur champ de compétence est complété par le traitement des

litiges relatifs aux congés délivrés par les parties.

8°/ Modification de l'article 20-1 relatif aux litiges liés aux logements indécents

Situation nouvelle – La loi nouvelle précise notamment que l'information du bailleur par l'organisme payeur de l'aide au logement de son obligation de mise en conformité du logement, tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire

9°/ Modification de l'article 21 relatif à la quittance de loyer

Situation nouvelle – La loi nouvelle consacre la jurisprudence et précise *notamment* que :

- l'obligation de transmission de la quittance s'applique au bailleur ou à son mandataire ;
- qu'**aucun frais lié à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peut être facturé au locataire** et qu'avec l'accord du locataire, le bailleur peut procéder à la transmission dématérialisée de la quittance.

10°/ Modification de l'article 22 relatif au dépôt de garantie.

Situation nouvelle – La loi nouvelle précise *notamment* que :

- le **délai de restitution** est décompté désormais à compter de la remise en main propre des clés au bailleur ou à son mandataire et le locataire indique au bailleur ou à son mandataire l'adresse de son nouveau domicile ;
- lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision **ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie** jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes
- En cas de non restitution du dépôt de garantie dans le délai légal celui-ci sera désormais et en principe majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal pour chaque période mensuelle commencée en retard.

11°/ Modification de l'article 22-1 relatif au cautionnement.

Situation nouvelle – La loi nouvelle :

- frappe de nullité toute demande de cautionnement par un bailleur ayant souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire ;
- **étend l'interdiction** de demande de cautionnement au bailleur ayant souscrit **toute autre forme de garantie**.

12°/ Modification de l'article 22-2 qui énumère la liste des documents ne pouvant être demandés par le bailleur au candidat à la location.

Situation nouvelle – la loi nouvelle prévoit la **définition par un décret en Conseil d'État**, après avis de la Commission nationale de concertation, **de la liste des pièces justificatives pouvant être exigées par le bailleur au candidat à la location**, préalablement à l'établissement du contrat de location.

NB : En préalable à l'établissement du contrat de location, le bailleur ne peut imposer la cosignature d'un ascendant ou d'un descendant du candidat à la location.

13°/ Modification de l'article 23 relatif aux charges.

Situation nouvelle – la loi nouvelle :

- impose une **régularisation annuelle des charges locatives**
- insère deux nouveaux alinéas afin de préciser que :
 - ⇒ les pièces justificatives peuvent être transmises, à la demande du locataire, par voie dématérialisée ou par courrier postal (à compter du 1^{er} septembre 2015).
 - ⇒ qu'à défaut de régularisation des charges avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire peut être effectué par douzième.

14°/ Modification de l'article 24-1 relatif aux litiges entre bailleur et locataire.

Situation nouvelle –L'agrément des associations siégeant à la Commission nationale de concertation pour agir en justice pour des locataires est supprimé.

NB : La collectivité territorialement compétente en matière d'habitat ainsi que les organismes payeurs des aides au logement territorialement compétents peuvent être destinataires du mandat à agir.

15°/ Modification de l'article 25 relatif à l'abrogation de dispositions obsolètes et certaines dispositions transitoires.

Les décrets pris en application des articles 7 et 18 abrogés et de l'article 29 modifié de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière **restent en vigueur pour l'application de la présente loi jusqu'à l'intervention des décrets correspondants pris en application de la présente loi.**

Entrée en vigueur :

Cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun, sous réserve des dispositions transitoires prévues sous l'article 14 (infra) et de certaines dispositions pour lesquelles il est prévu spécifiquement un décret.

Article 8	Insertion d'un titre spécifique aux rapports entre bailleurs et locataires dans les logements meublés résidence principale
Texte(s) concerné(s) : 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 : articles 25-2-1 à 25-2-9 [nouveaux]	
Observations : Situation actuelle – Les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 ne s'appliquent pas aux logements meublés, à l'exception, comme le prévoit l'article 2 de cette loi, des dispositions : – relatives au diagnostic technique (article 3-1) ; – relatives à l'obligation de délivrer un logement décent et permettant de demander une mise en conformité avec les caractéristiques du logement décent (articles 6 et 20-1). Le régime des logements meublés est cependant précisé par les articles L. 632-1 à L. 632-3 du code de la construction et de l'habitation (CHH). Situation nouvelle – Cet article insère dans la loi du 6 juillet 1989 un titre spécifique aux rapports entre bailleurs et locataires dans les logements meublés résidence principale. Après le titre I^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, il est inséré un titre I^{er} bis intitulé : « <i>Des rapports entre bailleurs et locataires dans les logements meublés résidence principale</i> ». 1° / Champ d'application Les dispositions du titre Ier bis sont d'ordre public et s'appliquent aux contrats de location de logements meublés tels que définis à l'article 25-4 dès lors qu'ils constituent la résidence principale du locataire au sens de l'article 2 (art. 25-3, al. 1^{er}). Les articles 1^{er}, 3-2, 3-3, 4, à l'exception du I, 5, 6, 7, 7-1, 8, 8-1, 18, 20-1, 21, 22, 22-1, 22-2, 24 et 24-1 sont applicables aux logements meublés (art. 25-3, al. 2). Le titre I^{er} bis <i>ne s'applique pas</i> : – aux logements-foyers, – aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'État portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution (art. 25-3, al. 3).	

Il ne s'applique pas non plus:

- aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi,
- aux locations consenties aux travailleurs saisonniers (**art. 25-3, al. 4**).

2°/ Définition du logement meublé

Un **logement meublé** est un **logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante** (**art. 25-4, al. 1^{er}**).

La liste des éléments que doit comporter ce mobilier est fixée **par décret** (**art. 25-4, al. 2**).

3°/ Inventaire

Un inventaire et un état détaillé du mobilier sont établis dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Ces documents, établis contradictoirement et amiablement, sont signés par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joints au contrat de location. Ces documents ne peuvent donner lieu à aucune autre facturation que celle liée à l'établissement de l'état des lieux (**art. 25-5**).

4°/ Dépôt de garantie

Par dérogation à l'article 22, le montant du dépôt de garantie exigible par le bailleur **est limité à deux mois de loyer en principal** (**art. 25-6**).

NB : Le **dépôt de garantie** pour les **locaux loués nus** reste **fixé à un mois**.

5°/ Forme du contrat de location

Le contrat de location est établi *par écrit* et respecte un contrat type défini par **décret** en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation (**art. 25-7, al. 1^{er}**).

6°/ Durée du contrat de location

Le contrat de location est conclu pour une durée d'au moins un an (**art. 25-7, al. 2**).

7°/ Reconduction du contrat de location

Si les parties au contrat ne donnent pas congé dans les conditions prévues à l'article 25-8, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée d'un an (**art. 25-7, al. 3**).

8°/ Location consentie à un étudiant

Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la reconduction tacite prévue au troisième alinéa du présent article est inapplicable (**art. 25-7, al. 4**).

9°/ Résiliation du contrat

Le locataire **peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois**, y compris lorsque la durée du bail est réduite à neuf mois (**art. 25-8. – I, al. 1^{er}**).

Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an (**art. 25-8. – I, al. 2**).

Lorsqu'il donne **congé à son locataire pour reprendre** le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise (**art. 25-8. – I, al. 3**).

Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire avec un préavis de trois mois et motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant (**art. 25-8. – I, al. 4**).

À peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire (**art. 25-8. – I, al. 5**).

En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes (**art. 25-8. – I, al. 6**).

Le congé doit être **notifié** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou **signifié** par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier (**art. 25-8. – I, al. 7**).

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur (**art. 25-8. – I, al. 8**).

À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué (**art. 25-8. – I, al. 9**).

Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au I à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources.

[...]

Cette disposition est applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne vivant habituellement dans le logement et remplissant lesdites conditions (**art. 25-8. – II, al. 1^{er}**).

Toutefois, les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au même premier alinéa (**art. 25-8. – II, al. 2**).

L'âge du locataire ou de la personne à sa charge et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé (**art. 25-8. – II, al. 3**).

10°/ Encadrement des loyers : rôle du représentant de l'État dans le département (art. 25-9).

Le représentant de l'État dans le département fixe chaque année, **par arrêté, dans les zones mentionnées au I de l'article 17 (zones tendues)**, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré par catégorie de logement et par secteur géographique. Ces loyers de référence, de référence majoré et de référence minoré sont déterminés par l'application d'une **majoration unitaire par mètre carré** aux loyers de référence définis au I de l'article 17 pour tenir compte du **caractère meublé du logement**. Cette majoration est déterminée à partir des écarts constatés entre les loyers des logements loués nus et les loyers des logements loués meublés observés par l'observatoire local des loyers (**art. 25-9. – I, al. 1^{er}**).

Les compétences attribuées au représentant de l'État dans le département par le présent article sont exercées, *dans la région d'Île-de-France*, par le représentant de l'État dans la région (**art. 25-9. – I, al. 2**).

Le complément de loyer tient compte des équipements et services associés aux logements meublés (**art. 25-9. – I, al. 3**).

Exception – Les dispositions de l'article 25-9 ne sont pas applicables **aux logements meublés situés dans une résidence avec services gérée selon un mode d'organisation adapté aux nécessités des résidents par un mandataire unique**, définis au c de l'article 261 D du code général des impôts (**art. 25-9. – II**).

Cas de révision du loyer – Pour la révision du loyer, le I de l'article 17-1, applicable aux locaux nus, est applicable aux logements meublés (**art. 25-9. – III, al. 1^{er}**).

Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter ou d'acquisition d'équipements par le bailleur en sus de l'équipement initial, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer une majoration de loyer consécutive à ces opérations (**art. 25-9. – III, al. 2**).

Récupération des charges locatives accessoires au loyer principal (art. 25-10).

Les charges locatives accessoires au loyer principal sont *récupérées par le bailleur au choix des parties* et tel que prévu par le contrat de bail :

1° Soit sous forme de provisions pour charges ;

2° Soit sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ce montant ne peut pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.

Compétence de la commission départementale de conciliation (art. 25-11).

La commission départementale de conciliation est compétente pour l'examen des litiges relatifs aux logements meublés et résultant de l'application des dispositions relatives aux loyers, aux congés, à l'état des lieux et du mobilier, au dépôt de garantie, aux charges locatives, aux réparations et aux caractéristiques du logement.

Entrée en vigueur :

A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun.

NB : il faut toutefois tenir compte des dispositions :

- du second alinéa de l'article 25-4 qui prévoit que la liste des éléments que doit comporter le mobilier du logement meublé est fixée par **décret**
- du premier alinéa de l'article 25-7 qui précise que le contrat de location est établi *par écrit* et respecte un contrat type défini par **décret** en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

Article 10	Exemption de la déclaration préalable des meublés de tourisme pour les résidences principales
Texte(s) concerné(s) : Code du tourisme, art. L. 324-1-1	
Observations : Cet article 10 exempte de déclaration de mise en location de meublés de tourisme classés ou non lorsque le local loué meublé constitue la résidence principale du bailleur. Il ajoute un second alinéa à l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme qui dispose désormais : Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du présent code, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé. <i>Cette déclaration préalable n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, au sens de l'article 2 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</i>	
Entrée en vigueur : A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun.	
Article 11	Information du bailleur par l'intermédiaire des obligations relatives aux régimes de déclaration préalable et d'autorisation préalable en matière de changement d'usage
Texte(s) concerné(s) : Code du tourisme, art. L. 324-2-1 [nouveau]	
Observations : Cet article insère dans la loi de 1989 des dispositions spécifiques aux rapports entre bailleurs et locataires pour les logements meublés résidences principales.	

La section 1 du chapitre IV du titre II du livre III du même code est complétée par un article L. 324-2-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 324-2-1. – Toute personne qui se livre ou prête son concours contre rémunération, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un logement soumis à l'article L. 324-1-1 du présent code et aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation informe le loueur des obligations de déclaration ou d'autorisation préalables prévues par ces articles et obtient de lui, préalablement à la location du bien, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations. »

Entrée en vigueur :

A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun.

Article 13

Régime juridique des résidences universitaires

Texte(s) concerné(s) :

Code de la construction et de l'habitation : art. L. 631-12 [nouveau]

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 : art. 40

Observations : L'article 13 définit la résidence universitaire et apporte des précisions quant à son régime.

Définition et précisions sur la notion de résidence universitaire

Le chapitre I^{er} du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est **complété** par une section 4 intitulé : « *La résidence universitaire* ».

Cette section comprend un article unique L. 631-12 qui dispose :

*La résidence universitaire est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale dans des immeubles comportant à la fois des locaux privés, meublés ou non, et des locaux affectés à la vie collective. Cet établissement accueille **des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage et des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage**. À titre exceptionnel, cet établissement peut accueillir des enseignants et des chercheurs (CCH, art. L. 631-12, al. 1^{er}).*

*Ces résidences peuvent faire l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2. Les occupants ne bénéficient **pas du droit au maintien dans les lieux** (CCH, art. L. 631-12, al. 2).*

*Le contrat de location a une **durée maximale d'un an**. Il peut être renouvelé dès lors que l'occupant continue à remplir les conditions précisées au présent article (CCH, art. L. 631-12, al. 3).*

Le résident ne peut ni céder le contrat de location ni sous-louer le logement (CCH, art. L. 631-12, al. 4).

NB : L'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 est **complété** par un VIII prévoyant diverses dispositions.

Entrée en vigueur :

A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun.

Article 14

Dispositions transitoires

Observations :

L'article 14 de la loi ALUR porte sur les conditions d'entrée en vigueur des modifications de la loi du 6 juillet 1989 pour les contrats en cours.

Il dispose :

« **Les contrats de location en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables.**

Toutefois, pour les contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et mentionnés au premier alinéa de l'article 2 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, dans sa rédaction antérieure à la présente loi :

- 1° Les articles 7, 17-1, 20-1, 21 et 23 de la même loi, dans leur rédaction résultant de la présente loi, sont applicables ;
- 2° L'article 11-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, dans sa rédaction résultant de la présente loi, leur est applicable pour les congés délivrés après l'entrée en vigueur de la présente loi.

- Pour les contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et mentionnés au premier alinéa de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation, (location de logements meublés) dans sa rédaction antérieure à la présente loi, les articles 6, 7, 20-1 et 25-11 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dans leur rédaction résultant de la présente loi, sont applicables ».

Article 16	Location meublée temporaire
Texte(s) concerné(s) : Code de la construction et de l’habitation, art. L. 631-7, L. 631-7-1 A et L. 631-9	
Observations : Cet article : – consacre une solution jurisprudentielle en indiquant dans la loi que le fait de louer un local meublé destiné à l’habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n’y élit pas domicile constitue un changement d’usage au sens de l’article L. 631-7 ; – ajoute un article L. 631-7-1 A qui autorise les communes à définir un régime d’autorisation temporaire de changement d’usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l’habitation à une clientèle de passage qui n’y élit pas domicile. La délibération détermine également les critères de cette autorisation temporaire, qui peuvent porter sur la durée des contrats de location, sur les caractéristiques physiques du local ainsi que sur sa localisation en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d’habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements. Ces critères peuvent être modulés en fonction du nombre d’autorisations accordées à un même propriétaire. Dans ce cas, la location temporaire n’est pas considérée comme un changement de destination. – Lorsque le local à usage d’habitation constitue la résidence principale du loueur, l’autorisation de changement d’usage prévue à l’article L. 631-7 ou celle prévue à l’article L. 631-7-1 A (autorisation temporaire) n’est pas nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n’y élit pas domicile. – Les dispositions de l’article L. 631-7 peuvent sous certaines conditions, être rendues applicables à des communes autres que celles mentionnées audit article.	
Entrée en vigueur : A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun.	

Article 20	Dispositions de coordination relatives aux logements meublés Dispositions relatives aux hôtels meublés
Texte(s) concerné(s) : Code de la construction et de l'habitation : art. L. 632-1	
Observations : <u>Situation nouvelle</u> – L'occupant d'un hôtel meublé est effectivement protégé comme les locataires de logements meublés résidence principale. L'article L. 632-1 du CCH dispose : I. – Une location d'un logement meublé constituant la résidence principale du preneur est soumise au titre I^{er} <i>bis</i> 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. Lorsque le bailleur est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation d'activité est prévue, le contrat peut être d'une durée inférieure à un an et doit mentionner les raisons et événements justificatifs. Si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an. [...] II. – Lorsque la location d'un local meublé constituant la résidence principale du preneur est située dans un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, celle-ci est soumise au titre I^{er} <i>bis</i> de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. Ne sont pas applicables à cette location les articles 3-2, 3-3, 18, 24-1, 25-4 et 25-11 de la même loi. Le local loué mentionné au premier alinéa du I doit être équipé du mobilier nécessaire au sommeil et à la vie courante du locataire ainsi qu'être pourvu de chauffage, d'une alimentation en eau et de sanitaires. Un décret en Conseil d'État adapte les caractéristiques applicables aux conditions de décence aux locaux susceptibles d'être loués à usage de résidence principale dans les établissements recevant du public aux fins d'hébergement, dans le respect des textes pris en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique.	
Entrée en vigueur : A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun.	

Article 23	Instauration d'une garantie universelle des loyers
Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 : article 22-1 et 24-2 (nouveau) Code de la construction et de l'habitation : art. L. 313-3	
Observations : La garantie universelle des loyers (GUL) est une des mesures phares de la loi ALUR. La mesure vise « à faciliter à compter du 1^{er} janvier 2016, l'accès au logement pour les locataires en sécurisant les propriétaires qui seront assurés par le gouvernement d'un minimum de loyers payés en cas de difficulté avec l'occupant ». La GUL a fait l'objet de nombreux débats et le texte du projet initial a été substantiellement modifié. La GUL a conservé son caractère universel, elle reste optionnelle pour le bailleur qui peut préférer une assurance ou une caution. Définition de la GUL « Art. 24-2. – I. – Il est créé sous la dénomination de garantie universelle des loyers un dispositif ayant pour objet de couvrir, sous la forme d'un système d'aides, les bailleurs contre les risques d'impayés de loyer, afin de favoriser l'accès au logement et de prévenir les risques d'expulsion. <i>Les impayés de loyer, au sens du présent article, s'entendent des loyers, des charges récupérables et de la contribution pour le partage des économies de charges prévue à l'article 23-1 demeurés impayés.</i> <i>Au sens du présent article, la conclusion d'un contrat de location s'entend de sa conclusion initiale, de son renouvellement dans des conditions différentes ou de la conclusion d'un avenant ».</i> Champ d'application de la GUL La GUL s'applique à titre principal aux contrats de location des logements constituant la résidence principale du preneur (logements loués nus ou meublés) aux sous-locations des logements par des organismes agréés eux même en qualité de locataire principal autorisé à sous louer. Elle s'applique aussi aux logements constituant la résidence principale d'un occupant, loués ou gérés par un organisme concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement (services sociaux relatifs au logement social) dès lors que ces organismes sont agréés (art. L. 365-2 et L. 365-4 du Code de la construction et de l'habitation). NB : Sont exclus les contrats de location ou de sous-location de logements appartenant à des organismes HLM.	

Conditions d'application de la GUL

Conditions principales

Article 24-2-B :

« B. – Les **aides versées au titre de la garantie ne peuvent être accordées que lorsque les conditions suivantes sont satisfaites par le bailleur** :

1° Le bailleur n'a pas demandé le cautionnement mentionné à l'article 22-1 de la présente loi ;

2° Le bailleur n'a pas souscrit d'assurance pour les risques couverts par la garantie universelle des loyers ;

3° Le logement satisfait aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 ;

4° Le bailleur ne loue pas le logement à l'un de ses ascendants ou descendants, ou à ceux de leur conjoint ou concubin ou de toute personne liée à eux par un pacte civil de solidarité ;

5° Le bailleur a déclaré son contrat de location auprès de l'agence mentionnée au II du présent article dans les conditions prévues au même II ;

6° Le contrat de location est établi par écrit, respecte le contrat type prévu à l'article 3 et ne mentionne pas le renoncement au bénéfice de la garantie universelle des loyers ;

7° Lorsque le locataire bénéficie de l'aide personnelle au logement, le bailleur demande son versement entre ses mains dans des conditions fixées par décret.

Toutefois, le 1° du présent B ne s'applique pas lorsque le locataire est étudiant ou apprenti ».

Conditions subsidiaires

Le bénéfice de la garantie est subordonné au **contrôle par le bailleur** du respect de certaines conditions par le locataire.

- le locataire **ne doit pas être redevable d'une dette vis-à-vis de l'agence de la garantie universelle des loyers supérieure à un seuil défini par décret** (sous réserve de certaines exceptions bénéficiant au locataire) ;
- le locataire **ne doit pas faire l'objet d'une interdiction de bénéficier de la GUL**.

Montant de l'aide versée au bailleur

Ce montant est ainsi calculé :

Article 24-2, D :

« 2° L'aide est versée dans la limite d'un **plafond modulé** en fonction de la localisation du logement, de sa catégorie et de sa surface.

Dans les zones mentionnées au I de l'article 17, ce plafond est égal au loyer de référence mentionné au même article ou, lorsque le logement est loué meublé, au loyer de référence mentionné à l'article 25-9.

Le plafond est **majoré lorsque** le locataire est, à la date de conclusion du contrat de location, étudiant, apprenti, salarié titulaire d'un contrat autre qu'un contrat à durée indéterminée ou demandeur d'emploi. Dans les zones mentionnées au quatrième alinéa du présent D, ce plafond majoré ne peut être supérieur au loyer de référence majoré mentionné au même article 17 ou, lorsque le logement est loué meublé, au loyer de référence majoré mentionné au même article 25-9.

En outre, ce plafond est complété :

a) D'un **montant représentatif des charges récupérables** déterminé en fonction de la localisation du logement, de sa catégorie et de sa surface ;

b) De la **contribution pour le partage des économies de charges, si elle s'applique au contrat de location** ;

3° L'aide est versée **sous réserve d'un montant minimal d'impayés** de loyers ouvrant droit à la garantie et n'est accordée qu'à l'issue d'un délai de carence après la conclusion du contrat de location et pour une durée maximale fixés par voie réglementaire »;

Versement de l'aide

Le versement est conditionné à un **montant minimal d'impayés** de loyers et n'est accordé qu'**après un délai de carence** et **pour une durée maximale fixée par voie réglementaire**.

Le **montant de l'aide** est réduit ou supprimé dans certains cas prévus par la loi.

Franchise – Réduction

Une franchise est en outre appliquée sauf exception pour les contrats conclus au bénéfice d'étudiant ou d'apprenti ; une réduction peut être appliquée lorsque le logement est à usage mixte professionnel et d'habitation.

Recours subrogatoire

Le versement des aides ouvre droit à un recours subrogatoire à l'encontre du locataire (et, le cas échéant, contre la personne qui s'est portée caution) **par préférence aux droits du bailleur**, au bénéfice de l'Agence de la Garantie Universelle des Loyers. L'Etat est en charge du recouvrement et lui-même est subrogé dans les droits de l'Agence.

Modalités d'application

Un **décret en Conseil d'Etat** doit fixer les modalités d'application, de même que les conditions à respecter pour le versement de l'aide.

Création d'une Agence de la Garantie Universelle de Loyers

Il s'agit d'un établissement public administratif de l'Etat. L'agence peut agir directement ou par l'intermédiaire de « **centres agréés** » dont la mission est définie par

l'article 23 III.

Cette agence doit être créée par décret au **plus tard le 1^{er} janvier 2015**.

Obligation du bailleur

Pour bénéficier des « aides », **le bailleur doit déclarer** auprès de l'Agence de la Garantie Universelle des Loyers, **la conclusion du contrat de location dans un délai qui sera fixé par décret**.

Cette déclaration s'effectuera par voie dématérialisée. **Le locataire est informé de cette déclaration dans des conditions qui seront également fixées par décret**.

NB : Si le bailleur n'entend pas bénéficier de la GUL, **le contrat de bail doit faire mention expressément de son renoncement** au bénéfice de la GUL ; s'il entend bénéficier de la GUL, le bailleur doit déclarer le contrat de location auprès de l'agence de la garantie universelle de loyer.

Entrée en vigueur :

L'ensemble du dispositif de l'article 23 est applicable au contrat nouveau :

- aux contrats conclus à compter du 1^{er} janvier 2016 ;
- aux contrats conclus avant le 1^{er} janvier 2016 ayant fait l'objet d'un avenant à compter du 1^{er} janvier 2016, sous réserve d'un délai de carence de six mois.
- et enfin, aux contrats renouvelés à compter du 1^{er} janvier 2016 et ayant fait l'objet de la déclaration dument déclarée.

Articler 24

Modifications apportées à la réglementation applicables aux professionnels de l'immobilier

Textes concernés :

Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce : art. 1er, 1-1, 3, 3-1 [nouveau], 4, 4-1, 5, 6, 6-1 et 6-2 [nouveaux], 7, 8-1, 8-3 [nouveau], 13-1 à 13-10 [nouveaux], 14, 17-1 [nouveau], 18-1 [nouveau],
Code de la construction et de l'habitation : art. L. 241-3
Code monétaire et financier : art. L. 561-2

Observation :

L'article 24 a pour objet d'améliorer et de moderniser les conditions d'exercice des activités d'entremise et de gestion immobilière régies par la loi du 2 janvier 1970 **dite « Loi Hoguet »**.

I°/ Principales mesures modifiant la loi du 2 janvier 1970

Les **mesures principales** modifiant la loi du 2 janvier 1970 sont les suivantes :

l'activité de syndic est spécialement visée dans la liste des activités réglementées et par la même distinguée de l'activité de gestion immobilière.

la location, la sous-location saisonnière ou non, nue ou en meublée, d'immeubles sont considérées comme relevant de la gestion immobilière lorsqu'elles constituent l'accessoire d'un mandat de gestion.

la délivrance des cartes des professionnels de l'immobilier est confiée **aux chambres de commerce et d'industrie territoriales** et non plus aux préfectures.

la consécration par la loi du **pouvoir de contrôle reconnu aux garants financiers** : *«Seuls les garants financiers ayant mis en place des procédures de contrôle internes, au moyen d'un référentiel et de modèles de suivi des risques, sont habilités à délivrer la garantie financière. Un décret en Conseil d'État définit les procédures et les conditions dans lesquelles les garants exercent leurs missions de contrôle sur les fonds qu'ils garantissent en application du présent article ».*

l'obligation de formation continue devient une condition d'exercice de l'activité d'intermédiation immobilière. L'obligation de formation s'applique aux personnes habilitées par le titulaire de la carte professionnelle à négocier et s'entremettre ou s'engager pour son compte, qu'elles **soient salariées ou agents commerciaux immobiliers**.

les **agents commerciaux** doivent également justifier d'une assurance « **responsabilité civile professionnelle** » ;

l'obligation renforcée de transparence des intermédiaires vis-à-vis de leurs clients. L'obligation d'information **portera sur les liens directs de nature capitalistique ou des liens de nature juridique que des intermédiaires ou de leurs collaborateurs ont avec des entreprises, des banques ou des sociétés financières dont ils proposent les services à leurs clients**.

l'encadrement des conventions liant les marchands de listes et les propriétaires prévoyant une clause d'exclusivité obligatoire pour une durée limitée.

la mention obligatoire sur toute publicité, et quel que soit le support utilisé, de **la rémunération toutes taxes comprises de l'agent immobilier** lorsqu'ils sont à **la charge de l'acquéreur ou du locataire**.

l'encadrement voir l'interdiction de la clause de reconduction tacite et l'insertion dans les mandats par toute personne non salariée habilitée par un titulaire de carte professionnelle à négocier qu'elle exerce sous le statut d'agent commercial.

l'assujettissement des intermédiaires immobiliers aux contrôles de la DGCCRF.

NB : L'article 24 de la loi ALUR modifie l'article 4 de la loi du 2 janvier 1970. Il encadre notamment les prestations des collaborateurs qui ne pourront plus notamment recevoir ou détenir, directement ou indirectement, des sommes d'argent ; donner des consultations juridiques ni rédiger des actes sous seing privé, à l'exception de mandats conclus au profit du titulaire de la carte professionnelle ; assurer la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau.

II - Création d'un Titre II bis dans la loi du 1^{er} janvier 1970 intitulé « De l'encadrement et du contrôle des activités de transaction et de gestion immobilière » comprenant trois chapitres.

Le Chapitre 1^{er} introduit dans la loi du 2 janvier 1970 les articles 13-1 et 13-2.

Création d'un Conseil National de la Transaction et de la Gestion immobilière dont la mission est de « *de veiller au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement des activités mentionnées à l'article 1er par les personnes mentionnées au même article 1er. Le conseil propose au garde des Sceaux, ministre de la justice, et aux ministres chargés de la consommation et du logement : »* (loi du 2 janvier 1970, art. 13-1).

Création d'un Code de déontologie (loi du 2 janvier 1970, art.13-2).

Le Chapitre 2 introduit un article 13-3 de la loi du 2 janvier 1970 intitulé « **Contrôle des activités de transaction et de gestion immobilière** ».

Le Chapitre 3 intitulé « **La discipline des personnes exerçant de manière habituelle des activités de transaction immobilière** » introduit dans la loi du 2 janvier 1970 les articles 13-4 à 13-10.

L'article 13-4 nouveau pose le principe et définit les conditions de la responsabilité et les **règles de prescription de l'action disciplinaire**.

L'article 13-5 et suivants concernent la création d'une **Commission de Contrôle des Activités de Transactions et de Gestion Immobilières**.

Les modalités de fonctionnement de la commission sont définies par **décret en Conseil d'Etat**.

Entrée en vigueur :

L'entrée en vigueur des diverses dispositions de cet article 24 est soumise à **plusieurs décrets d'application**.

Les dispositions modifiant la loi de 1970 ne s'appliquent qu'aux contrats conclus à compter de l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

La délivrance des cartes professionnelles par les chambres de commerce et d'industrie entre en vigueur au plus tard le 1^{er} juillet 2015.

Les dispositions concernant les détentions de fonds (art. 24-I-7°) et celles concernant les clauses d'exclusivité (art. 24-I-8°) entrent en vigueur le 1^{er} jour du quatrième mois suivant celui de la promulgation de la loi.

Article 46	Simplification des règles de domiciliation
Texte(s) concerné(s) : Code de l'action sociale et des familles, art. L. 252-2, L. 264-1, L. 264-10 Code civil, art. 102	
Observations : La loi nouvelle simplifie les règles de la domiciliation en supprimant certaines procédures spécifiques du code de l'action sociale et des familles. Afin de répercuter ces dispositions du code de l'action sociale et des familles dans le Code civil, elle modifie également l'article 102 du Code civil. Après le 1^{er} alinéa, il y est inséré un alinéa ainsi rédigé : « <i>Le lieu d'exercice des droits civils d'une personne sans domicile stable est celui où elle a fait élection de domicile dans les conditions prévues à l'article L. 264-1 du code de l'action sociale et des familles</i> »	
Entrée en vigueur : A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun.	
Article 47	Dispositions relatives à l'habitat participatif
Texte(s) concerné(s) : Code de la construction et de l'habitation, art. 200-1 à 202-11 [nouveaux]	
Observations : L'habitat participatif a été : – présenté comme constituant une troisième voie pour le logement ; – et décrit comme « <i>un regroupement de personnes mutualisant leurs ressources pour concevoir, réaliser et financer ensemble leur logement, au sein d'un bâtiment collectif.</i> »	

La loi ALUR renoue avec le mouvement coopératif d'habitat : les sociétés d'habitat coopératif ayant été supprimées par la loi n°71-580 du 16 juillet 1971 à la suite de quelques déboires, l'article 47 insère au Livre II du Code de la construction et de l'habitation un **titre préliminaire intitulé « Les Sociétés d'Habitat participatif »**.

Définition de l'habitat participatif :

Article L. 200-1 : « *L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis.*

En partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé et dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local, l'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants. »

Création de deux nouveaux types de sociétés.

Art. L. 200-2. – « *Sans préjudice des autres formes juridiques prévues par la loi, les sociétés d'habitat participatif peuvent se constituer sous la forme de coopératives d'habitants ou de sociétés d'attribution et d'autopromotion, définies aux chapitres I^{er} et II du présent titre. »*

Objet des sociétés d'habitat participatif :

Art. L. 200-7. – Chaque société d'habitat participatif limite son objet à des opérations de construction ou de gestion comprises dans un même programme, comportant une ou plusieurs tranches, d'un même ensemble immobilier.

Caractéristiques principales communes aux deux types de société

- les associés sont des personnes physiques mais des personnes morales peuvent y adhérer sans pouvoir détenir plus de 30 % du capital social.
- lorsque la société d'habitat participatif est constituée sous forme civile, les associés, par dérogation à l'article 1857 du Code civil ne répondent des dettes sociales qu'à concurrence de leurs apports.
- les sociétés d'habitat participatif peuvent développer des activités et offrir des services à leurs associés et à titre accessoire à des tiers non associés. Un décret en Conseil d'Etat doit fixer les conditions de ces opérations.
- **L'article L. 200-9** ci-après précise :

« L. 200-9. – *Avant tout commencement de travaux de construction, l'assemblée générale de toute société régie par le présent titre ayant pour objet la construction d'un immeuble doit en approuver les conditions techniques et financières d'exécution et fixer les bases selon lesquelles les différents éléments composant le prix de revient global sont répartis entre les locaux à édifier, afin de déterminer le prix de chacun d'eux. Chaque société doit également justifier, avant tout commencement de travaux de construction, d'une garantie permettant de disposer des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble, dont la nature et les modalités sont définies par décret en Conseil d'Etat ».*

L'assemblée générale des associés adopte **une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble.**

Il est créé deux chapitres sous le Titre II du Code de la construction.

A°/ Le chapitre 1^{er} concerne les coopératives d'habitants (art. L. 201-1 à 201-13).

Caractéristiques principales

L'article L. 201-1 définit les coopératives d'habitants comme des sociétés à capital variable soumises notamment aux dispositions des articles L. 231-1 à L. 231-8 du Code de commerce.

L'article L. 201-2 en précise l'objet, à savoir « *fournir à leurs associés personnes physiques la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et contribuer au développement de leur vie collective dans les conditions prévues au présent article* ».

Pour cela, elles peuvent :

- « 1° Acquérir un ou plusieurs terrains ou des droits réels permettant de construire ;
- 2° Construire ou acquérir des immeubles à usage principal d'habitation destinés à leurs associés ;
- 3° Attribuer la jouissance de ces logements à leurs associés personnes physiques au moyen du contrat coopératif mentionné à l'article L. 201-8

L'article L. 201-5 encadre le prix de cessions des parts :

« le prix maximal de cession des parts sociales des sociétés coopératives est limité au montant nominal de ces parts sociales, augmenté d'une majoration qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, tient compte de l'indice de référence des loyers.

Toute cession de parts sociales intervenue en violation d'une telle clause est nulle ».

Cet article encadre, dans les mêmes termes, le **prix maximal de remboursement des parts sociales en cas de retrait d'un associé.**

Les **articles L. 201-6 et L. 201-7** précisent l'obligation pour la société de constituer des provisions pour les travaux d'entretien et de réparation pour vacance de locaux ou impayés et l'obligation pour les associés de participer aux charges des services collectifs et des éléments d'équipement commun, ces charges étant réparties sur la base d'un règlement adopté par l'assemblée générale avant toute entrée dans les lieux.

L'article L. 201-8 définit le contrat coopératif conclu entre la société coopérative et chaque associé. La conclusion de ce **contrat coopératif** doit intervenir avant l'entrée en jouissance de ce dernier.

« Ce contrat confère à l'associé coopérateur un droit de jouissance sur un logement et mentionne, notamment : [...]

6° Le montant de la redevance mise à la charge de l'associé coopérateur, sa périodicité et, le cas échéant, ses modalités de révision. Le contrat coopératif précise à ce titre :

- a) La valeur de la partie de la redevance correspondant à la jouissance du logement, appelée fraction locative ;
- b) La valeur de la partie de la redevance correspondant à l'acquisition de parts sociales, appelée fraction acquisitive.

[...] »

Les associés coopérateurs sont ainsi **titulaires d'un droit de jouissance**.

L'article L. 201-9 prévoit qu'en **cas de décès d'un associé coopérateur, ses héritiers ou légataires disposent d'un délai de deux ans** pour signer un contrat coopératif. **Cet article prévoit également que la perte de la qualité d'associé coopérateur entraîne la cessation du contrat coopératif et la perte du droit de jouissance.**

Les articles **L. 201-10, L. 201-11 et L. 201-12** instaurent des obligations tenant à l'appartenance de ces sociétés à la famille des coopératives et prévoient également des dérogations à la loi du 10 septembre 1947.

L'article L. 201-13 offre la possibilité aux **coopératives d'habitants** de constituer leur capital en numéraire, en nature **ou en industrie** et ce dans les termes suivants :

« Des parts sociales en industrie, correspondant à un apport travail, peuvent être souscrites par les coopérateurs lors de la phase de construction ou de rénovation du projet immobilier ou lors de travaux de réhabilitation du bâti, sous réserve notamment d'un encadrement technique adapté et d'un nombre d'heures minimal ». Le nombre d'heures constitutif de ces parts sociales en industrie est fixé en assemblée générale par vote unanime des coopérateurs.

Cette prise en compte des apports en industrie a été considérée comme **spécifique** à ce type de société et **ne semble pas remettre en cause** les dispositions de l'article 1843-2 du Code civil qui précisent que les apports en industrie ne concourent pas à la formation du capital social.

Ces parts sociales doivent être intégralement libérées avant la fin desdits travaux et sont plafonnées au montant de l'apport initial demandé aux coopérateurs. Elles concourent à la formation du capital social et sont alors cessibles ou remboursables après un délai de deux ans à compter de la libération totale des parts, déduction faite d'un montant, réparti, correspondant aux coûts spécifiques engendrés par cet apport travail.

B°/ Le Chapitre III concerne « Les sociétés d'attribution et d'autopromotion » (art. L. 202-1 à L. 202-11)

Caractéristiques

L'article L. 202-2 définit leur objet : « Elles ont pour objet d'attribuer aux **associés personnes physiques** la propriété ou la jouissance d'un logement à titre de **résidence principale** et d'entretenir et animer les lieux de vie collective qui y sont attachés. Pour cela, elles peuvent :

- 1° Acquérir un ou plusieurs terrains ou des droits réels permettant de construire ;
- 2° Acquérir ou construire des immeubles à usage d'habitation **en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à titre de résidence principale ;**
- 3° Gérer, entretenir et améliorer les immeubles leur appartenant ainsi que les lieux de vie collective qu'ils comportent ; ».

L'article L. 202-3 prévoit qu'un **état descriptif est annexé aux statuts**. Ce document permet un passage sous le statut de la copropriété **en cas d'attribution** en propriété mais aussi en cas de dissolution de la société lorsque les statuts ont prévu une attribution en jouissance. **Il prévoit également qu'est annexé** aux statuts un règlement de copropriété ou un règlement en jouissance. Tous ces documents doivent être adoptés avant le commencement des travaux de construction de l'immeuble.

Les **articles L. 202-4 à L. 202-10** prévoient diverses dispositions concernant notamment les droits des associés, leurs obligations, les conditions de retrait, les conditions de

dissolution de la société.

L'article L. 202-11 précise les conditions dans lesquelles les sociétés d'attribution et d'autopromotion peuvent se porter caution et notamment caution hypothécaire, pour les engagements souscrits par les associés afin de répondre aux appels de fonds nécessaires à la réalisation de l'objet social et à concurrence des appels de fonds déjà réglés à la société et le cas échéant à ceux restant à régler.

Toutes ces dispositions concernant ces sociétés d'attribution et d'autopromotion sont très proches et pour certaines identiques à celles concernant « les sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions indivises » régies par le Chapitre II du Livre II du Code de la construction et de l'habitation (art. L. 212-1 à L. 212-12).

Entrée en vigueur :

L'application de l'article 47 est soumise à la publication de **plusieurs décrets**.

Article 50

Régime applicable aux immeubles en jouissance à temps partagé

Texte(s) concerné(s) :

Loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, art. 13, 17, 18, 18-1 [nouveau], 19-1 et 33

Observations :

La loi n°86-18 du 6 janvier 1986 instaurant de nouvelles règles de gouvernance, d'approbation des comptes ainsi que l'obligation de communications d'informations est modifiée dans diverses dispositions.

On notera ainsi que le dispositif consiste à faciliter le droit de retrait des associés quand ceux-ci détiennent des actions ou des parts dans le capital social par succession depuis moins de deux ans.

Dans ce cadre, le droit de retrait est effectivement « de droit » et **doit être constaté par acte notarié**.

Entrée en vigueur :

Le nouveau dispositif entre en vigueur six mois après la promulgation de la loi ALUR.

TITRE II : LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

Ce titre II reflète l'objectif affiché par la loi dans le domaine de la copropriété.

De nouvelles règles relatives à la copropriété sont intégrées dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 organisant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. L'organisation de la gestion administrative des copropriétés est reprise dans le Code de la construction et de l'habitation (CCH) qui se trouve modifié, réformé et complété par de nouvelles mesures ou institutions.

Il est rappelé que la quasi-totalité des dispositions de la loi du 10 juillet 1965 est d'ordre public. Il en va ainsi, sauf disposition particulière contraire, des dispositions ci-après modifiant la loi du 10 juillet 1965.

Article 52

Registre d'immatriculation des copropriétés

Texte(s) concerné(s) :

Code de la construction et de l'habitation : art. L. 711-1 à L. 711-7 [nouveaux]

Observations :

I°/ Observations de forme

Le code de la construction et de l'habitation est complété par un livre VII intitulé : « *Immeubles relevant du statut de la copropriété* ».

Ce livre VII comprend un titre 1^{er} intitulé : « *Identification des immeubles relevant de la copropriété* ».

Ce Titre 1^{er} comprend un chapitre unique intitulé : « *De l'immatriculation des syndicats de copropriétaires* ».

II°/ Observations de fond

Création d'un registre d'immatriculation des syndicats de copropriétaires (CCH, art. L. 711-1) – Afin de faciliter la connaissance des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance des dysfonctionnements, il est **institué un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires** définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des **immeubles à destination partielle ou totale d'habitation**.

NB : L'obligation d'immatriculation est cantonnée aux immeubles à **destination partielle ou totale d'habitation**.

Obligation de déclaration – Les syndicats de copropriétaires sont tenus de déclarer les données mentionnées à l'article L. 711-2 du CCH ainsi que toute modification les concernant (CCH, art. L. 711-2, I).

Contenu du registre (CCH, art. L. 711-2, II et III) – Figurent au registre :

- Le nom, l'adresse, la date de création du syndicat, le nombre et la nature des lots qui composent la copropriété ainsi que, le cas échéant, le nom du syndic (**CCH, art. L. 711-2, II, 1°**) ;
- Si le syndicat fait l'objet d'une procédure prévue aux articles 29-1 A ou 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou à l'article L. 615-6 du présent code (**CCH, art. L. 711-2, II, 2°**) ;
- Si le syndicat fait l'objet d'un arrêté ou d'une injonction pris en application des articles L. 1331-24, L. 1331-26, L. 1331-26-1, L. 1334-2 ou L. 1334-16 du code de la santé publique ou L. 511-2, L. 511-3, L. 129-2, L. 129-3 ou L. 129-4-1 du présent code (**CCH, art. L. 711-2, II, 3°**).
- À l'issue de chaque exercice comptable, les données essentielles relatives à la gestion et aux comptes du syndicat, issues notamment du budget prévisionnel, des comptes du syndicat et de leurs annexes (**CCH, art. L. 711-2, III, 1°**) ;
- Les données essentielles relatives au bâti issues, le cas échéant, du carnet d'entretien et du diagnostic technique global réalisé en application de l'article L. 731-1, dès lors que celles-ci ne sont pas déjà fournies par les services fiscaux au teneur du registre, qui est autorisé à les utiliser pour la mise en œuvre des objectifs mentionnés à l'article L. 711-1 (**CCH, art. L. 711-2, III, 2°**).

Cas particulier – Les obligations prévues à l'article L. 711-2 du CCH peuvent faire l'objet d'une **adaptation à la situation particulière des syndicats mentionnés au deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965** [petites copropriétés dont le montant du budget prévisionnel annuel apprécié sur trois années est inférieur à 15.000€] (CCH, art. L. 711-2, III, al. 4).

NB :

1°/ Les données devant figurer au registre sont de nature différente :

- d'une part les données de base (nom, adresse, date de création du syndicat, nombre et nature des lots composant la copropriété). A ces données de base s'ajoutent celles concernant les procédures d'alerte et de traitement des copropriétés en difficulté, de même que les arrêtés en injonctions concernant l'habitat indigne ou dangereux ;
- d'autre part, des données techniques et comptables que les parlementaires ont considérés comme relevant de documents que le syndicat ne devrait pas avoir de difficultés à produire.

2°/ Il est prévu (art. L.711-2-2°) un allègement des données pour les copropriétés relevant de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis à savoir les petites copropriétés dont le budget annuel est inférieur à 15 000€, montant apprécié sur trois exercices.

3°/ Un décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, précise les conditions de publicité des informations mentionnées aux II et III du présent article ainsi que les conditions de consultation du registre (CCH, art. L. 711-2 IV)

Communication des informations du registre aux pouvoirs publics – Pour la mise en œuvre des politiques de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés

dégradées, l'État, les collectivités territoriales et leurs groupements obtiennent, à leur demande, du teneur du registre communication des informations du registre relatives aux copropriétés situées sur leur territoire (CCH, art. L. 711-3).

Rôle du notaire – Pour les immeubles mis en copropriété, le notaire chargé de publier au fichier immobilier et au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété fait la déclaration d'immatriculation du syndicat de copropriétaires (CCH, art. L. 711-4, I).

Obligation du notaire : Le notaire tenu de mentionner dans chaque acte de vente le numéro d'immatriculation du syndicat se retrouve en première ligne pour procéder « d'office » à l'immatriculation en cas d'absence du syndic ou de carence de ce dernier. Les frais ainsi engagés par le notaire sont supportés par le syndic ou par le syndicat. [Les frais devraient être avancés par le vendeur et recouvrés par le notaire pour le compte du vendeur.] Le notaire doit de plus informer le teneur du registre de toute erreur qu'il constate.

Rôle du syndic – À l'exception du cas mentionné au I, le syndic fait la déclaration d'immatriculation (CCH, art. L. 711-4, II, al. 1^{er}). Le syndic accomplit les formalités de déclaration et de modification des données prévues à l'article L. 711-2 (CCH, art. L. 711-4, II, al. 2).

Dématérialisation des échanges – Le dépôt du dossier d'immatriculation, les modifications qui y sont apportées ainsi que la transmission des données prévues au même article L. 711-2 sont dématérialisés (CCH, art. L. 711-4, III).

Vente d'un lot de copropriété – Tout acte de vente devant notaire relatif à un lot de copropriété comporte la mention du numéro d'immatriculation de la copropriété. « En l'absence de syndic désigné ou lorsque la mise en demeure mentionnée à l'article L. 711-6 est restée sans effet au terme d'un délai d'un mois, le notaire chargé de l'établissement de l'acte de vente procède d'office à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires.

Les frais ainsi engagés par le notaire sont supportés par le syndic ou, si le syndic n'est pas rémunéré pour l'exercice de son mandat, par le syndicat.

Le notaire informe l'établissement public chargé de la tenue du registre de toute erreur qu'il y constate (CCH, art. L. 711-5).

Absence d'immatriculation ou de transmission des informations par le syndic – Lorsque le syndic n'a pas procédé à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires ou lorsqu'il n'a pas transmis à l'établissement public chargé de la tenue du registre les informations prévues à l'article L. 711-2, l'établissement public, un copropriétaire ou toute personne qui y a un intérêt peut mettre en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le syndic d'y procéder (CCH, art. L. 711-6, I).

Pour obtenir du syndic l'exécution des obligations mentionnées aux articles L. 711-1 à L. 711-4, le teneur du registre peut, après mise en demeure du syndic restée infructueuse pendant un mois, appliquer une **astreinte** à l'encontre du syndic. L'astreinte court à compter de la fin de la mise en demeure et jusqu'à la complète transmission ou actualisation des données (CCH, art. L. 711-6, II, al. 1^{er}).

L'astreinte est recouvrée comme en matière de contributions directes au profit de l'établissement public chargé de la tenue du registre (CCH, art. L. 711-6, II, al. 2).

Le montant de l'astreinte ne peut être supérieur à 20 € par lot et par semaine (CCH, art. L. 711-6, II, al. 3).

Son montant ne peut être facturé par le syndic aux copropriétaires, sauf si le syndic n'est pas rémunéré pour l'exercice de son mandat (CCH, art. L. 711-6, II, al. 4).

Entrée en vigueur :

Les conditions d'application du chapitre unique : « *De l'immatriculation des syndicats de copropriétaires* » sont précisées par **décret en Conseil d'État** (CCH, art. L. 711-7).

Il convient également de se reporter aux dispositions de l'article 53 (*cf.* ci-dessous).

Article 53

Entrée en vigueur de l'obligation d'immatriculation des copropriétés

Texte(s) concerné(s) :

Code de la construction et de l'habitation articles : L. 711-2, L.711-3, L.711-4, L. 711-5 et L. 711-6 (nouveaux).

Observations :

L'article 53 fixe les dates de mise en œuvre de l'immatriculation. Celle-ci est prévue par étapes :

Les syndicats de copropriétaires sont immatriculés selon les modalités prévues au chapitre unique du titre I^{er} du livre VII du code de la construction et de l'habitation :

- 1° Avant le 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
- 2° Avant le 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
- 3° Avant le 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires (**Art. 53 I**).

NB : Après le 31 décembre 2016, les syndicats de copropriétaires des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété sont immatriculés dès publication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division au fichier immobilier et au livre foncier, quel que soit le nombre de lots que comporte la copropriété (**Art. 53 II**)

Entrée en vigueur :

Le I de l'article L. 711-2, l'article L. 711-3, le II de l'article L. 711-4 et les articles L. 711-5 et L. 711-6 du code de la construction et de l'habitation **sont applicables** à compter du :

- 1° 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ainsi que pour les syndicats de copropriétaires mentionnés au II du présent article ;
- 2° 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
- 3° 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires (**Art. 53 III**)

Article 54	Information des acquéreurs
Texte(s) concerné(s) : Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : art. 8-2 (nouveau), art. 46 Code de la construction et de l’habitation : art. L. 721-1 à L. 721-3 [nouveaux]. Livre VII Titre II	
Observations : Objectif du législateur : La loi innove en imposant une information de l’acquéreur sur le syndicat de copropriété dans lequel il va entrer. Situation nouvelle pour la pratique notariale : I – Modifications de la loi du 10 juillet 1965 1°) Article 8-2 – création d’une fiche synthétique pour tous les immeubles à destination totale ou partielle d’habitation L’article 8-2 nouveau créé une fiche synthétique regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti. Art. 8-2. – « <i>Le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret.</i> <i>Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires.</i> <i>Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic. Les contrats de syndic prévoient obligatoirement une pénalité financière forfaitaire automatique à l’encontre du syndic chaque fois que celui-ci ne met pas la fiche synthétique à disposition du copropriétaire dans un délai d’une semaine à compter de la demande. Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l’exercice.</i> <i>Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndics administrant des immeubles à destination totale autre que d’habitation.»</i>	

NB : Un décret doit fixer le contenu de la fiche synthétique. L'obligation d'annexer la fiche synthétique à toute promesse ou vente prévue sous l'article L. 721-2 nouveau du Code de la construction et de l'habitation (infra) entrera en vigueur aux dates ci-après :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

2°) Article 46 – obligation de mentionner la surface habitable en sus de la superficie de la partie privative du lot (loi Carrez)

Art. 46 – « Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot **ainsi que sa surface habitable**. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie. **de la superficie de la partie privative.**

La superficie de la partie privative et la surface habitable sont définies par décret en Conseil d'État.

Pour la **superficie de la partie privative**, les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut tenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant **la superficie de la partie privative du lot** ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie **de la partie privative** est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie **de la partie privative** est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure».

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance. »

Situation antérieure : L'article 46 introduit dans la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 par la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 dite loi Carrez imposait la mention du mesurage de la partie privative du lot de copropriété, l'absence d'indication dans l'acte étant sanctionnée par la nullité de l'acte et l'erreur sur la superficie du lot entraînant une réduction du prix, si la différence était inférieure de plus d'un vingtième.

Situation nouvelle : L'article 46 impose de mentionner **la superficie Carrez et la surface habitable du lot**.

NB : L'absence d'indication de la superficie habitable n'est pas érigée en cause de nullité spécifique ou de réduction de prix, seule la surface Carrez étant spécifiquement sanctionnée.

Un décret doit définir la surface privative du lot et la surface habitable. On attendra avec intérêt le contenu de ces nouvelles définitions de surface.

Entrée en vigueur de l'obligation nouvelle : L'article 54 précise que les dispositions concernant la modification de l'article 46 « *est applicable aux promesses de vente ou d'achat et aux actes authentiques de vente d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété conclus au plus tôt trois mois après la promulgation de la présente loi.* »

II.- Création d'un Titre II dans le nouveau Livre VII du code de la construction et de l'habitation comprenant un chapitre unique « Dispositions particulières relatives à la vente d'un immeuble soumis au statut de la copropriété. ».

Ce chapitre unique du Titre II régit :

1° Les annonces relatives à la vente d'un lot de copropriété :

Art. L. 721-1. – « Les annonces relatives à la vente d'un lot ou d'une fraction de lot d'un immeuble bâti soumis au statut de la copropriété mentionnent :

1° Le fait que le bien **est soumis au statut de la copropriété** ;

2° Le **nombre de lots** ;

3° Le **montant moyen annuel de la quote-part, à la charge du vendeur, du budget prévisionnel** correspondant aux dépenses courantes définies à l'article 14-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Les annonces **précisent également** si le syndicat des copropriétaires fait l'objet de procédures menées sur le fondement des articles 29-1 A et 29-1 de la loi précitée et de l'article L. 615-6 du présent code. »

2° Les promesses de vente et la vente d'un lot, d'une fraction de lot et la cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou à une fraction de lot

La loi établit une liste de documents qu'elle considère comme indispensables à l'information des acquéreurs.

Art. L. 721-2. – « En cas de vente d'un lot ou d'une fraction de lot ou de cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou à une fraction de lot d'un immeuble bâti à usage total ou partiel d'habitation et soumis au statut de la copropriété, **sont annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente**, en sus du dossier de diagnostic technique mentionné à l'article L. 271-4, les documents suivants :

1° Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

a) La **fiche synthétique** de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;

b) Le **règlement de copropriété** et l'**état descriptif** de division ainsi que les actes les modifiant, **s'ils ont été publiés** ;

c) Les **procès-verbaux** des assemblées générales des trois dernières années, si le copropriétaire vendeur en dispose ;

2° Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :

a) Le **montant des charges courantes** du budget prévisionnel et des **charges hors budget** prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;

b) Les **sommes pouvant rester dues** par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur ;

c) L'**état global des impayés** de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;

d) Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un **fonds de travaux**, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.

Par exception, lorsque le syndicat de copropriétaires relève du deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les documents mentionnés aux b et c du présent 2° n'ont pas à être annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;

NB : Il s'agit des petites copropriétés dont le budget annuel apprécié sur trois exercices successifs est inférieur à 15.000 Euros.

3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;

4° Une attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative et de la surface habitable de ce lot ou de cette fraction de lot, prévues à l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;

5° Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété. Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice ;

6° Le cas échéant, le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 et le plan pluriannuel de travaux prévu à l'article L. 731-2.

À défaut d'annexion à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, l'acquéreur reconnaît que le notaire ou le vendeur lui a remis le règlement de copropriété, le carnet d'entretien et l'état descriptif de division.

En cas de vente publique, les documents mentionnés aux 1° à 6° sont annexés au cahier des charges».

Situation nouvelle pour la pratique notariale : Le législateur a, « pour garantir cette disposition », différé la prise d'effet du délai de rétractation (ou de réflexion) dans les termes suivants :

Art. L. 721-3 : « Lorsque les documents mentionnés aux 1°, 2° et 4° de l'article L. 721-2 ne sont pas annexés à l'acte notifié conformément à l'article L. 271-1, le délai de rétractation ou de réflexion, prévu à ce même article, ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents à l'acquéreur. Cette communication est réalisée selon les modalités de notification de l'acte prévues audit article L. 271 ».

NB : S'agissant :

- du règlement de copropriété, de l'état descriptif et de leurs modificatifs, ne sont visés que les actes **publiés**.

Ces documents (règlement, état descriptif, modificatifs) peuvent ne pas être annexés dès lors qu'ils font l'objet d'une remise à l'acquéreur qui devra le reconnaître.

Pour ce qui concerne la purge du délai de rétractation ou de réflexion par le moyen d'une lettre recommandée avec AR, la prudence conduira à joindre à cette notification tous les documents mentionnés aux 1°, 2° et 4° de l'article L. 721-2 en ce compris le règlement de copropriétés, le carnet d'entretien et l'état descriptif de division

nonobstant le fait que ces derniers documents auront déjà été remis à l'acquéreur qui l'aura reconnu ainsi que mentionné ci-dessus.

- **des procès-verbaux des trois dernières années des assemblées générales, il est mentionné « si le propriétaire vendeur en dispose ».**

La portée exacte de cette disposition reste à être précisée.

La rédaction de ces dispositions conduira le notaire à solliciter du syndic les renseignements a), b), c) et d) préalablement à la conclusion de la promesse de vente.

Entrée en vigueur :

Ce texte entre en vigueur dans les conditions de **droit commun, exception faite** des dispositions concernant :

- la fiche synthétique : objet d'un **décret** ;
- la surface habitable également objet d'un **décret** ; l'application de ce texte étant prévue au plus tôt trois mois après la promulgation de la loi ;
- la notice d'information dont la teneur résultera d'un **arrêté**.

Article 55

Amélioration de la gouvernance et de la gestion de la copropriété

Texte(s) concerné(s) :

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : articles 17, 17-2 nouveau, 18, 18-1 A nouveau, 19-1, 19-2, 20, 21, 22

Observations :

L'article 55 renforce le rôle pivot des syndics et contient des mesures destinées à clarifier leur responsabilité et celle des copropriétaires dans la gouvernance des copropriétés.

Ce texte est applicable à toutes les copropriétés quelle que soit leur destination.

Il instaure notamment l'obligation de deux comptes séparés au nom du syndicat de copropriétaires, l'un au titre du budget prévisionnel, l'autre au titre du fonds de prévoyance créé par la loi.

Les articles de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiés ou créés sont les suivants :

- **Maintien du syndic provisoire (art. 17, al. 2) –** Le deuxième alinéa de cet article est modifié. Ce texte pose le principe du maintien du syndic provisoire désigné lors de la mise en copropriété uniquement à la suite d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires et après une mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndics. Cette mesure de maintien après mise en concurrence a été présentée comme étant « de nature à garantir le caractère professionnel et indépendant du syndic ».

- **Exercice de la fonction de syndic non professionnel (art. 17-2 nouveau)** – Ce texte impose que, lorsque le syndic n'est pas un professionnel, la fonction soit assurée par l'un des copropriétaires. « *Tout syndic non professionnel, bénévole ou coopératif, doit être copropriétaire d'un ou plusieurs lots ou fractions de lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer.* »
- **Nouvelles obligations du syndic (art. 18)** – Cet article est l'un des articles « phare » de la loi. Il impose de nouvelles obligations au syndic dont la principale a trait à la gestion comptable et financière du syndicat.

La première partie de l'article 18 renforce les obligations du syndic et notamment celles concernant l'immatriculation du syndicat, l'information sur l'état de l'immeuble, la mise à disposition du carnet d'entretien, la proposition d'accès en ligne pour les syndics professionnels.

La seconde partie de l'article 18 concerne la gestion comptable et financière du syndicat par le syndic. C'est principalement **l'ouverture d'un compte séparé** qui est au centre des modifications apportées à l'article 18.

Situation antérieure : L'assemblée générale pouvait dispenser le syndic d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat.

Situation nouvelle : Suppression de toute dérogation à l'obligation de l'instauration du compte séparé pour les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat des copropriétaires. Le **syndic** pourra choisir l'établissement bancaire dans lequel est ouvert ce compte, **mais l'assemblée générale des copropriétaires** pourra toutefois décider, par un vote à la majorité de l'article 25, d'ouvrir ce compte dans l'établissement bancaire de son choix. Les éventuels intérêts produits par le compte seront acquis au syndicat.

NB : Il faut souligner :

- *la nullité de plein droit du mandat du syndic à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation en cas de méconnaissance de cette obligation de mettre en place un compte séparé. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci.*
- **la dérogation à l'obligation de compte séparé pour les petites copropriétés** – Lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, l'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1, dispenser le syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, ou dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat, d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat.

Empêchement ou carence du syndic – « *En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic. En cas de carence du syndic et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.* ».

Fin du mandat de syndic – deux nouveaux alinéas sont ajoutés à la fin de l'article 18.

- Le syndic ne peut renoncer à son mandat sans avoir respecté un **délai de préavis de trois mois**.

- Lorsque l'assemblée générale délibère pour désigner un nouveau syndic dont la prise de fonction intervient avant le terme du mandat du syndic actuel, cette décision vaut révocation de ce dernier à compter de la prise de fonction du nouveau syndic

- **Création d'un régime dérogatoire de gestion pour les syndicats des immeubles autres qu'à destination d'habitation (art. 18-1 AA nouveau)** – Ce texte crée un régime dérogatoire de gestion pour les syndicats des immeubles autres qu'à destination d'habitation.

« Pour les immeubles à destination totale autre que d'habitation, lorsqu'un syndicat de copropriétaires est composé exclusivement de personnes morales, les copropriétaires peuvent décider, à la majorité définie à l'article 25, de déroger à l'article 18 et, le cas échéant, de définir avec le syndic, dans le cadre de son contrat, les missions du syndic, les honoraires de celui-ci, la durée du mandat, les modalités de fonctionnement du compte bancaire unique ou séparé et les modalités de perception des fonds. »

Cette disposition particulière offre une grande liberté à la gestion des immeubles en dérogeant aux dispositions impératives de l'article 18 et s'applique sous **trois conditions** :

- l'immeuble doit être en totalité à un usage autre que l'habitation ;
- tous les copropriétaires sont des personnes morales ;
- l'agrément de l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité de l'article 25.

Cette innovation devrait faciliter la gestion des immeubles commerciaux et tertiaires.

- **Détermination forfaitaire de la rémunération du syndic (art. 18-1 A)**

*La rémunération des syndics est déterminée de manière forfaitaire. Toutefois, une rémunération spécifique complémentaire peut être perçue à l'occasion de prestations particulières, définies par **décret en Conseil d'État**.*

NB : Il faudra attendre le décret pour connaître la liste de ces prestations particulières, lesquelles devraient comprendre l'état daté. Il est prévu une concertation bisannuelle en vue de la révision des prestations objets de rémunération spécifique.

Cette concertation est organisée par le ministre chargé du logement et associe notamment le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières créé en application de l'article 13-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

*Le **contrat de syndic respecte un contrat type** défini par décret en Conseil d'État.*

Le syndic ne peut en aucun cas mentionner, dans le contrat de syndic soumis au vote de l'assemblée générale de la copropriété, de barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif. Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

- **Modalités de consultation par les copropriétaires des documents préalablement à la tenue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes (art. 18-1)** – Ce texte renvoie à un **décret** pour établir ces modalités.

- **L'article 18-2** confirme l'obligation de l'ancien syndic de notifier au teneur des archives au syndicat les coordonnées du nouveau syndic.
- **L'article 19-2** précise que le **copropriétaire débiteur est privé de droit de vote** lorsque l'assemblée est appelée à voter pour autoriser le syndic à agir afin d'obtenir la **saisie** de son lot.

NB : On peut penser que cette dernière disposition devrait mettre fin à des situations de blocage dans la mise en place des procédures.

- **Nouvelles obligation du notaire préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété (Modification de l'art. 20).**

Les modifications apportées à ce texte vont **fortement** impacter la pratique notariale.

1) **Libération des fonds** (modification de l'art. 20, I, al. 1^{er})

« Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. À défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties. »

Cette solution devrait permettre le règlement de situations bloquées.

2) **Vérification de la situation du candidat acquéreur** (art. 20, II, nouveau)

Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant, après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité ».

Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat ayant moins d'un mois de date attestant :

1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;

2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

*Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé **préalablement** à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un **délai de trente jours** à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur.*

NB : Ce texte impose ainsi de **nouvelles obligations au notaire** (*application immédiate*)

S'imposent donc au notaire et au syndic les obligations suivantes :

Le **notaire** notifie au syndic (en ayant, s'il y a lieu, purgé le droit de préemption), le nom de l'acquéreur ou s'il s'agit d'une SCI ou d'une SNC, le nom des mandataires sociaux et des associés. **Au regard du texte**, le notaire n'a pas d'autres obligations de communication au syndic.

Le syndic vérifie la situation du candidat acquéreur et de son conjoint ou partenaire et lorsqu'il s'agit d'une SCI ou d'une SNC, il doit effectuer la même vérification pour le ou les mandataires sociaux et associés, et leurs conjoints ou partenaires.

Le syndic doit, dans le délai d'un mois délivrer au **notaire** un **certificat** attestant que l'acquéreur, son conjoint ou partenaire, ou encore s'il s'agit d'une SCI ou d'une SNC le dirigeant social et les associés, leurs conjoints ou leur partenaire ne sont pas copropriétaires dans l'immeuble et s'ils le sont, qu'ils ne sont pas en état d'impayés.

La mise en œuvre de cette nouvelle obligation, notification au syndic, obtention du certificat du syndic, paiement des impayés et justificatif de ce paiement, s'il y a lieu, ne manquera pas de retarder la conclusion des mutations.

Conséquences en pratique : Le **notaire** sera amené à gérer la situation de l'acquéreur dès la promesse de vente et, partant, il devra avertir les parties des conséquences de ces nouvelles dispositions tant au plan juridiques qu'à celui des délais induits.

- **Obligation pour le conseil syndical de mettre en concurrence plusieurs contrats de syndic avant la tenue de l'assemblée générale (art. 21).**

Deux exceptions sont envisagées :

- lorsque le marché local des syndics ne permet pas de procéder à une mise en concurrence ;
- Lorsque le syndicat des copropriétaires ne possède pas de conseil syndical.

- **Gouvernance des copropriétés (art. 22)**

Les modifications apportées à cet article ont pour objet de faciliter la gouvernance de la copropriété en organisant notamment la représentation des syndicats secondaires à l'assemblée générale du syndicat principal et celle du syndicat des copropriétaires à l'assemblée générales des associations syndicales dont le syndicat fait partie.

Situation nouvelle :

- l'assemblée générale d'un **syndicat secondaire** statuant à la majorité mentionnée à l'article 25 peut mandater, pour une durée d'un an, le président du conseil syndical secondaire pour représenter les copropriétaires à l'assemblée générale du syndicat principal.
- Le mandat confié au président du **conseil syndical secondaire** emporte délégation de vote de tous les copropriétaires pour les décisions inscrites à l'ordre du jour

de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant un vote relevant de l'article 24 ;

- pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du **syndicat principal** nécessitant la majorité des articles 25 ou 26, le mandataire ne peut prendre part au vote que s'il dispose d'une délibération de l'assemblée générale du syndicat secondaire se prononçant sur cette décision aux majorités requises par la présente loi.
- le mandataire rend compte de son activité à chaque assemblée générale du syndicat secondaire. Le renouvellement de son mandat est inscrit chaque année à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

L'article 22 précise que « les dispositions du II sont applicables pour la représentation du syndicat des copropriétaires au sein de l'assemblée générale des associations syndicales libres dont le syndicat fait partie. »

Il s'agit là d'un **changement important** dans la représentation des syndicats de copropriété au sein de l'assemblée générale des ASL qui confirme la volonté du législateur d'améliorer la représentation des copropriétaires dans ces assemblées, **le syndic n'étant plus habilité à représenter les copropriétaires sans y être spécifiquement autorisé** (cf. *infra*, art. 57 de la loi ALUR).

Entrée en vigueur :

A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun.

Voir cependant certaines dispositions concernant les syndics (décret).

Article 56

Création d'un régime de gouvernance spécifique pour les petites copropriétés

Texte(s) concerné(s) :

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, article 17-1-1 [nouveau]

Observation :

Les copropriétés comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerce et dont le budget annuel moyen sur une période de trois exercices est inférieur à 15.000 Euros peuvent bénéficier d'un statut plus souple.

Conditions d'adoption de ce régime dérogatoire :

- Décision de l'assemblée générale afin d'adopter la **forme coopérative** (majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1).

- Délibération spéciale de l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de ne pas constituer le conseil syndical et de procéder directement à la désignation du syndic parmi ses membres.

Dans ce cas et par dérogation à l'article 17-1 :

- la désignation du **syndic** se fait par **vote séparé**.
- l'assemblée peut également désigner un copropriétaire en qualité de syndic suppléant.
- l'assemblée désigne une ou plusieurs personnes, copropriétaires ou personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat.
- en cas d'empêchement du syndic ou de défaillance de celui-ci, chaque copropriétaire peut prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale extraordinaire pour désigner un nouveau syndic ou prendre les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble et à la sécurité de ses occupants.

Entrée en vigueur :

A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun.

Article 57

Représentation des copropriétaires au sein des associations syndicales de propriétaires

Texte(s) concerné(s) :

Ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 : article 19

Code de la construction et de l'habitation : article L. 322-9-1

Observation :

Deux dispositions concernent la représentation au sein des associations syndicales de propriétaires.

La première concerne l'article 19, 1^{er} alinéa de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et régit le nombre de mandats que peut détenir un même mandataire.

« *Un même mandataire ne pouvant détenir **un nombre de mandats supérieur au cinquième des membres en exercice** de l'assemblée des propriétaires* ».

Ce texte vise à résoudre la difficulté que rencontre trop souvent les ASL qui doivent recueillir un quorum de la moitié plus une voix (D. 3 mai 2006, art. 19).

La seconde concerne la **représentation des copropriétaires** à l'assemblée de l'association syndicale de propriétaires :

- dans chaque copropriété, les copropriétaires peuvent désigner leur représentant à l'assemblée de l'association, soit parmi les copropriétaires, soit en désignant un

- mandataire ad hoc, soit encore le syndic dûment mandaté.
- un **même syndic** ne peut être **mandaté** que pour représenter **une seule copropriété**.

Entrée en vigueur :

A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun.

Article 58

**Instauration d'un fonds de travaux pour certaines copropriétés
Réalisation du diagnostic technique global**

Texte(s) concerné(s) :

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : article 9.1 [nouveau], art. 10, 14-2, 18, 19-1, 24-4, 24-5
Code de la construction et de l'habitation : articles L. 731-1 à L. 731-5 nouveaux
Code des assurances : articles L. 215-2 à L. 215-4
Code du tourisme : article L. 321-1

Observations :

L'article 58 concerne principalement la conservation de l'immeuble soumis au statut de la copropriété. Il introduit :

- dans la loi de 1965 une obligation financière : le **fonds de travaux** ;
- dans le Code de la construction et de l'habitation une analyse de l'état de l'immeuble : le **diagnostic technique global**.

I – Modifications de la loi du 10 juillet 1965

Article 9-1 – obligation d'assurance contre les risques de responsabilité civile pour le copropriétaire occupant ou non-occupant. Cette même obligation est confirmée pour le syndicat des copropriétaires.

Article 14-2

- ⇒ **Constitution d'un fonds de travaux dans les copropriétés d'immeubles à destination totale ou partielle d'habitation** à l'issue d'une **période de 5 ans** suivant la date de réception des travaux (art. L. 14-2 II).

- ce fonds de travaux est alimenté par une **cotisation annuelle obligatoire** (art. L. 14-2 II° al. 2) ;
- le montant de cette cotisation ne peut être inférieur à **5 %** du budget prévisionnel annuel (art. L.14-2 II 2° al.5).

⇒ **Dérogation à l'obligation de constituer un fonds de travaux**

- si l'immeuble comporte **moins de 10 lots** et que par une **décision unanime en assemblée générale**, les copropriétaires ont renoncé à sa constitution (art. L.14-2 III) ;
- si le diagnostic technique global a été réalisé et ne fait ressortir **aucun besoin de travaux** dans les dix ans (art. 14-2 II 2° al.6) ;
- lorsque le fonds de travaux atteint un **montant supérieur au budget prévisionnel**, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée (art. L. 14-2 IV):
 - ⇒ la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux ;
 - ⇒ la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux.

NB : Les **sommes versées** au titre du fonds de travaux **sont attachées au lot** et définitivement acquises au syndicat.

Ce statut donné au fonds de travaux conduira le notaire à prévoir dès son intervention les dispositions contractuelles entre vendeur et acquéreur dès lors que la vente entrainera de droit le transfert de droit au bénéfice l'acquéreur des sommes abondées par le notaire au titre du fonds de travaux.

Obligation d'avoir un compte bancaire séparé (art. 18).

Le syndic est tenu d'ouvrir un **compte bancaire séparé** au nom du syndicat pour le **versement des cotisations du fonds de travaux**.

NB : Les fonds peuvent être déposés sur un Livret A ouvert au nom du syndicat des copropriétaires, (l'article 58 de la loi ALUR prévoit une dérogation au plafonnement du Livret A pour les syndicats de copropriétaires) – **entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2015**.

Article 19-1

Le bénéfice du privilège spécial immobilier de l'article 2374 du Code civil est étendu aux cotisations du fonds de travaux (privilège immobilier).

II - Modification du Code de la construction et de l'habitation – Création d'un Titre III au Livre VI.

Le chapitre unique de ce titre III concerne **le diagnostic technique global des immeubles relevant du statut de la copropriété**.

L'article L. 731-1 prévoit :

« Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique

global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété».

NB : La décision de réaliser ce diagnostic concerne les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation et relève de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 24.

Ce diagnostic doit, outre l'information des copropriétaires, avoir pour objectif l'élaboration **d'un plan pluriannuel de travaux** et comporte :

- 1° une analyse de l'état des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;*
- 2° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;*
- 3° une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;*
- 4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L. 1344-1 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L. 134-1-1 satisfait cette obligation.*

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années ».

L'article L. 731-4 impose la réalisation de ce diagnostic **pour toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de 10 ans.**

L'article L. 731-5 prévoit que ce diagnostic peut être également imposé dans le cadre de dispositions engagées à l'encontre du syndicat des copropriétaires (santé et sécurité des occupants).

III - Résidences de tourisme (art. 58 V)

L'article 58 V concerne les résidences de tourisme mentionnées à l'article L. 321-1 du Code de tourisme et soumises au statut de la copropriété. Les dispositions prises sont les suivantes :

Dans les résidences **construites depuis le 1^{er} juillet 2014**, les locaux à usage collectif composés d'équipement et de services communs ne peuvent faire l'objet d'un lot distinct vendu à un copropriétaire et font l'objet d'une propriété indivise du syndicat.

Pour les résidences **existantes au 1^{er} juillet 2014** lorsque les locaux collectifs faisant l'objet d'un lot distinct ne sont pas entretenus, entraînant un déclassement de la résidence ou l'impossibilité de la commercialiser, l'assemblée générale des copropriétaires peut saisir le Tribunal de grande instance aux fins de voir prononcer un état de carence ou constater un abandon.

En cas de défaillance avérée ou constatée du propriétaire du lot considéré, ces locaux peuvent devenir la propriété indivise du syndicat des copropriétaires, après le paiement d'une juste et préalable indemnité déterminée par le juge et versée au précédent propriétaire. Le syndicat des copropriétaires ne peut alors céder la propriété de ces locaux à usage collectif dans le cadre d'un lot distinct.

Entrée en vigueur :

Cet article entre en vigueur dans les conditions de **droit commun**,

sauf dispositions particulières concernant :

- les résidences de tourisme (*entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2014*) ;
- le compte bancaire séparé pour le versement des cotisations de fonds de travaux (*entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2015*).

Article 59

Modification des règles de majorité

Texte(s) concerné(s) :

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : articles 9,10, 10-1, 25, 26, 28, 30

Observations :

Cet article a pour objet :

- de faciliter la réalisation de travaux de conservation des immeubles notamment en abaissant **les règles de majorité dans les assemblées (I)**
- d'autoriser la scission de copropriété par **une division en volumes (II)** ;
- de permettre **aux associations syndicales libres de propriétaires** de poursuivre la mise en harmonie des statuts si celle-ci n'a pas été réalisée avant le 5 mai 2008 (III).

I – Modifications des règles de majorité dans les assemblées de copropriétaires

Le 1° de l'article 59 contient des dispositions d'adaptation de **l'article 9** de la loi du 10 juillet 1965 pour tenir compte de la modification des règles de majorité prévues par les 3° et 4° de cet article. Il clarifie le fait que pour la réalisation de tous les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat a la qualité de maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Le 2° de l'article 59 modifie :

l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 qui prévoit de fixer par **décret un plafond aux honoraires facturés par le syndic au titre de l'établissement de l'état daté**.

l'article 18-1 de la même loi relatif à la **mise à disposition des copropriétaires des justificatifs de charges**. Il est ajouté « le cas échéant une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de producteur d'eau chaude sanitaire collectif ».

[...]

les **4°, 5°, 6° et 7°** de l'article 59 revisitent les types de travaux et de décisions prévus **aux articles 24, 25, 25-1 et 26** lesquels concernent les règles des majorité devant être respectées lors des votes de l'assemblée générale ; **l'objectif poursuivi étant de faciliter les décisions concernant les travaux en assouplissant les règles de majorité.**

Le 4° modifie ainsi **l'article 24** de la loi du 10 juillet 1965 lequel prévoit des modalités de vote plus souples à l'assemblée générale. Ainsi, afin de faciliter la prise de décision au sein des assemblées, la règle de l'article 24 (majorité des présents ou représentés) est désormais applicable notamment aux décisions suivantes:

*« a) **Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants**, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;*

*« b) Les **modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires** en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;*

« c) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme, notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné ;

*« d) Les **travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite**, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ; ».*

[...]

Le 7° modifie **l'article 25** de la loi du 10 juillet 1965 lequel prévoit la règle de majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires, présents ou représentés.

Il supprime tous les domaines pour lesquels la règle de majorité applicable est désormais celle de l'article 24.

Il ajoute deux domaines jusqu'alors prévus à l'actuel article 26 (Il s'agit notamment de l'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration et la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau).

Le 9° modifie **l'article 26** de la loi du 10 juillet 1965 pour tenir compte des modifications de règles de majorité opérées aux articles 24 et 25 susmentionnés.

Il ajoute un alinéa à l'article 26 concernant la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation de leur logement.

Il précise :

« La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété, la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité ».

NB : Les modifications apportées aux règles de vote des articles 24, 25 et 26 de la loi du juillet 1965 ont fait l'objet dans l'étude d'impact d'un tableau récapitulatif reproduit ci-après

Majorité article 26	Majorité article 25	Majorité article 24	rappel objectif de la mesure
double majorité : majorité des propriétaires rapportant 2/3 des voix	Majorité des copropriétaires	Majorité des présents ou représentés	
Travaux emportant amélioration, addition et transformation	→		Faciliter le vote des travaux : la distinction entre travaux de réhabilitation thermique et travaux d'amélioration est très ténue
Etudes et travaux d'individualisation des compteurs d'eau	→		Mesure en faveur du développement durable Responsabilisation de chacun pour sa consommation d'eau
	Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants et les travaux permettent d'assurer la mise en conformité des logements	→	Facilitation de la prise de décision pour les mesures d'intérêt collectif
	Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires	→	Facilitation de la prise de décision pour l'exécution des mesures prescrites par des mesures de police (Insalubrité, Péril)
	Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux prescrits en vertu des dispositions de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du c	→	Facilitation de la prise de décision pour l'exécution des mesures prescrites dans le cadre des opérations de restauration immobilière
	Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite	→	

II – Scission de la copropriété (article 28 de la loi du 10 juillet 1965)

Afin de faciliter la **division du syndicat**, il est prévu :

- l'amélioration de la répartition des dettes et des créances du syndicat d'origine, règle qui n'existait pas jusqu'à présent et constituait parfois un obstacle à la scission de copropriété. Cette répartition s'effectue selon les principes suivants :

*« 1° Les créances du syndicat initial sur les copropriétaires anciens et actuels et les hypothèques du syndicat initial sur les lots des copropriétaires sont **transférées de plein droit** aux syndicats issus de la division auquel le lot est rattaché, en application du 3° de l'article 1251 du code civil ;*

*2° Les **dettes du syndicat initial sont réparties entre les syndicats issus de la division à hauteur du montant des créances du syndicat initial sur les copropriétaires transférées aux syndicats issus de la division.***

- Une procédure nouvelle de scission de la copropriété : l'article 28 est complété par le texte suivant :

*« IV – Après avis du maire de la commune de situation de l'immeuble et autorisation du représentant de l'Etat dans le département, la procédure prévue au présent article peut également être employée pour la division en volumes d'un **ensemble immobilier complexe** comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, **soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents**, pour autant que **chacune de ces entités permette une gestion autonome**. Si le représentant de l'Etat dans le département ne se prononce pas dans les deux mois, son avis est réputé favorable.*

La procédure ne peut en aucun cas être employée pour la division en volumes d'un bâtiment unique.

*En cas de division en volumes, la décision de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements à usage collectif est prise à la **majorité mentionnée à l'article 25**.*

Par dérogation au troisième alinéa de l'article 29, les statuts de l'union peuvent interdire à ses membres de se retirer de celle-ci ».

NB : Les règles de majorités exprimées sous l'article 28 I restent applicables à la scission en volumes.

Même si l'on peut regretter la double formalité imposée (avis du maire et autorisation du représentant de l'Etat dans le département) il s'agit là d'une avancée qui devrait faciliter la division de grands ensembles construits notamment sur dalle.

III – Mise en harmonie des statuts des associations syndicales libres de propriétaires

Situation actuelle

Les associations syndicales libres de propriétaires qui n'ont pas mis leurs statuts en conformité avec l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 dans les deux ans après publication du décret n°2006-504 du 3 mai 2006 sont aujourd'hui, conformément à la jurisprudence de la cour de cassation, dans l'impossibilité d'exercer leurs droits. Elles sont ainsi

dans l'impossibilité d'ester en justice et de recouvrer les charges qui leur sont dues par leurs sociétaires.

Situation nouvelle

L'article 59 IV modifie le I de l'article 60 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004.

*« Par dérogation au deuxième alinéa, les associations syndicales libres régies par le titre II de la présente ordonnance, qui ont mis leurs statuts en conformité avec les dispositions de celle-ci **postérieurement au 5 mai 2008**, recouvrent les droits mentionnés à l'article 5 de la présente ordonnance dès la publication de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, sans toutefois que puissent être remises en cause les décisions passées en force de chose jugée ».*

Entrée en vigueur :

L'article 59 entre en vigueur dans les conditions de droit commun.

Article 61

Modification des règles de majorité pour l'exercice du droit de surélévation

Texte(s) concerné(s) :

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : article 35

Observation :

La surélévation des immeubles est un sujet largement évoqué dans le cadre de la loi ALUR.

Situation antérieure

L'article 35 de la loi du 10 juillet 1965 exigeait l'accord à l'unanimité des copropriétaires pour décider la création de nouveaux lots par surélévation de l'immeuble réalisée par le syndicat.

En cas de cession du droit de surélévation, l'assemblée se prononçait à la majorité de l'article 26.

Situation nouvelle

La décision de surélever par le syndicat, comme la décision de cession du droit sont prises à la majorité de l'article 26.

L'accord des copropriétaires de l'étage supérieur est supprimé au bénéfice d'un droit de priorité qui leur est accordé dans les termes suivants :

« Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.

Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever bénéficient du même droit de priorité à l'occasion de la cession par le syndicat de son droit de surélévation. Ce droit de priorité s'exerce dans les mêmes conditions que celles prévues au quatrième alinéa ».

Entrée en vigueur :

L'article 61 entre en vigueur dans les conditions de droit commun.

Article 63

Amélioration de la procédure du mandataire *ad hoc*

Texte(s) concerné(s) :

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : articles 29-1 A, 29-1 B et 29-1 C [nouveau]

Observations :

L'article 29 réforme la procédure d'alerte et de désignation *ad hoc* dès qu'un pourcentage de 25% d'impayés de charges est constaté par le syndic. Cette disposition mise en place par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement n'a été que peu utilisée et les modifications apportées ont pour objectif d'améliorer son efficacité dès l'apparition des premiers impayés.

Le 1° modifié l'article 29-1 A de la loi du 10 juillet 1965 qui prévoit la nomination par le juge d'un mandataire chargé d'établir, selon les dispositions prévues à l'article 29-1 B, dans un délai de trois mois un rapport portant notamment sur la situation financière du syndicat, l'état de l'immeuble et faisant des préconisations pour établir l'équilibre financier. Il est prévu d'une part, un seuil de déclenchement plus bas, fixé à 15% au lieu de 25%, pour les copropriétés de plus de deux cent lots dont le redressement est plus difficile et d'autre part, d'étendre les possibilités de saisine en les élargissant aux communes et établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ainsi qu'au préfet et au procureur de la République.

Le 2° modifie l'article 29-1 B, en vue de répartir l'imputation des frais de rémunération du mandataire ;

Il articule les procédures de mandataire *ad hoc* et d'administration provisoire en prévoyant que le mandataire puisse, s'il constate d'importantes difficultés financières et de

gestion, saisir le juge aux fins de désignation d'un administrateur provisoire.

Entrée en vigueur : A défaut de disposition spécifique l'article 63 entre en vigueur dès la promulgation de la loi.

Article 64

Modification de la procédure d'administration provisoire

Texte(s) concerné(s) :

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : articles 29-1, 29-2 à 29-6, 27-9 à 29-14 [nouveaux]

Observation :

L'article 64 opère une profonde refonte de la procédure d'administration provisoire des copropriétés en difficultés.

Les règles de désignations de l'administrateur provisoire sont modifiées et la demande est élargie aux maires, aux présidents de l'EPCI ainsi qu'au mandataire ad hoc.

- **Les articles 29-2 à 29-6** sont remplacés par les articles nouveaux 29-2 à 29-13 ayant pour objet de renforcer la procédure de redressement : organisation du traitement du passif suspension de l'exigibilité des créances qui peut aller jusqu'à douze mois après l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire, délai pouvant être porté à 30 mois sur demande en la forme de référés, résiliation de contrat ou poursuite de l'exécution d'un contrat sur autorisation du juge après demande en la forme de référés.
- **L'article 29-4** organise la procédure de recensement des créanciers, par l'administrateur afin d'établir l'état des dettes du syndicat.
- **L'article 29-5** prévoit l'établissement, par l'administrateur, **du plan d'apurement des dettes d'une durée de cinq ans prorogeable qui est homologué par le juge s'impose aux créanciers.**
- Afin de créer des entités dont la gestion sera soutenable, **l'article 29-8** prévoit que le juge, sur proposition de l'administrateur provisoire, puisse prononcer la constitution d'un ou de plusieurs syndicats secondaires.
- **L'article 29-9** dispose que **l'administrateur provisoire peut être autorisé par le juge à modifier le règlement de copropriété** afin de tenir compte de travaux concourant au redressement de la copropriété et modifiant la répartition des charges. Il peut aussi, afin de diminuer les charges de la copropriété, être autorisé à céder à titre gracieux à la commune ou à l'EPCI des terrains ou des locaux ou équipements communs pouvant relever d'une gestion publique et dont l'état de délabrement est tel qu'il grève de façon irrémédiable les comptes de la copropriétés qui n'est plus en mesure d'entretenir ou de rénover l'équipement.
- En vue d'améliorer l'articulation entre les procédures judiciaires et administratives **l'article 29-10** prévoit que l'administrateur provisoire peut demander au préfet d'initier un plan de sauvegarde, qu'il est membre de la commission d'élaboration du plan, qu'il peut signer toute convention avec les personnes publiques en vue de

l'obtention de subventions au syndicat des copropriétaires et qu'il peut demander que sa mission soit modifiée compte tenu du plan ou au contraire que le plan soit modifié compte tenu de sa mission. - Les articles 29 - 11 à 29 - 14 de la loi du 10 juillet 1965 instaurent la possibilité d'une administration provisoire renforcée. Celle-ci, définie à l'article 29-11 de la loi du 10 juillet 1965 susmentionnée, consiste à ce que l'administrateur conclue une convention avec un opérateur qui peut être un établissement public d'aménagement local ou national, l'Agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP), une société publique locale d'aménagement, un bailleur social, une société d'économie mixte. Cette convention prévoit les missions de l'opérateur, notamment la maîtrise d'ouvrage d'un programme de travaux défini par l'administrateur, la mise au point du plan de financement ainsi que les modalités de sa rémunération. Elle est homologuée par le juge pour garantir les droits des copropriétaires. - L'article 29-12 précise les conditions lorsque la mission de l'opérateur prévoit la réalisation de la division du syndicat les conditions de la convention et de son exécution. - L'article 29-13 prévoit que la rémunération de l'opérateur par les copropriétaires occupants puisse ouvrir droit à l'allocation de logement. - L'article 29-14 confère au juge la possibilité de suspendre le versement des cotisations au fonds de travaux lorsque l'immeuble fait l'objet d'un plan de sauvegarde ou encore autorise l'administrateur à l'utilisation des sommes constituant le fonds de travaux. - L'article 29-15 précise que les procédures du Code de commerce ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires du fait de leur spécificité.	
Entrée en vigueur : A défaut de disposition spécifique l'article 64 entre en vigueur dès la promulgation de la loi.	
Article 65	Création d'opérations de requalification des copropriétés dégradées
Texte(s) concerné(s) : Code de la construction et de l'habitation : articles 74-1 et 74-2 [nouveaux]	
Observations : L'article 65 crée un titre IV au nouveau Livre VII du Code de la construction et de l'habitation intitulé : « Traitement des difficultés des copropriétés dégradées » comportant un chapitre unique visant notamment à donner la définition des opérations de requalification des copropriétés dégradées et comportant deux articles. L'article L. 731-1 précise les objectifs des opérations de requalification des copropriétés dégradées, leurs périmètres, le cadre conventionnel des relations entre les personnes publiques qui peuvent être à l'initiative de ces opérations, ainsi que les actions pouvant faire l'objet de la convention (portage, accompagnement social des	

occupants, recours aux dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne, le recours aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat ou le cas échéant, au plan de sauvegarde).

L'article L. 731-2 prévoit que l'Etat puisse déclarer d'intérêt national une opération de requalification dont il définit le périmètre par **décret en Conseil d'Etat** et dont il peut confier la réalisation à un établissement public foncier. Cette possibilité n'est ouverte qu'à la condition que l'opération ne puisse être menée par les collectivités locales et leurs groupements et que, à l'intérieur du périmètre envisagé, se situent une ou plusieurs copropriétés en plan de sauvegarde.

Entrée en vigueur :

A défaut de disposition spécifique l'article 65 entre en vigueur dès la promulgation de la loi.

Article 68

Adaptation des dispositifs de démembrement au fonctionnement des copropriétés dégradées

Texte(s) concerné(s) :

Code de la construction et de l'habitation : articles L. 252-1, L. 252-1-1 [nouveau], L. 252-3 à L. 252-6 [nouveaux], L. 253-1-1 [nouveau], L. 253-2, L. 253-5

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : article 23

Observations :

I°/ Observations générales

Cet article modifie les dispositifs de bail à réhabilitation et du bail consenti dans le cadre d'une convention d'usufruit afin de s'adapter au fonctionnement des copropriétés dégradées.

Situation antérieure – Seule la réalisation de travaux d'amélioration permet le redressement des copropriétés dégradées. Plusieurs outils existent déjà pour réaliser ces travaux (aides de l'Etat, de ses opérateurs et des collectivités pour la rénovation des logements et des parties communes ; procédures coercitives résultant de l'exercice des polices administratives et prescrivant la réalisation de travaux ; stratégies de portage immobilier ; mise en œuvre de procédures de restauration immobilière (ORI) permettant de contraindre les propriétaires à réaliser des travaux sous peine d'expropriation).

Les mécanismes existants n'étant pas sans inconvénient, ou limité, il apparaît utile de disposer de solutions alternatives, tel le démembrement temporaire de la propriété.

Le démembrement temporaire de la propriété permet à un propriétaire n'ayant pas la capacité contributive suffisante pour financer un programme de travaux, en parties privatives et /ou parties communes, de faire réaliser et financer ceux-ci par un tiers, sans pour autant entraîner un transfert définitif de propriété.

Deux outils permettent actuellement ce démembrement temporaire de propriété :

- le **bail à réhabilitation** (CCH, art. L. 252-1 à L. 252-4) ;
- le **bail dans le cadre d'une convention d'usufruit** (CCH, art. L. 253-1 à L. 253-8).

En pratique, ces outils sont peu utilisés en copropriété dégradée.

Situation nouvelle – La loi ALUR donne un renouveau au bail à réhabilitation. Elle facilite le recours à ce type de procédure ; elle éclaircit notamment :

- Le statut du preneur et du bailleur dans la loi n° 65-557 du 10 juillet de 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, notamment pour lui permettre de faire voter les travaux qu'il s'est engagé à mener dans le cadre du bail à réhabilitation ;
- les conditions de mise en œuvre opérationnelle (traitement de la situation des occupants lorsque le bail est conclu par un bailleur social pour un lot occupé, modèle économique et financement).

II°/ Observations particulières

A°/ Modification du chapitre II (Bail à réhabilitation) du titre V (Bail à construction, bail à réhabilitation, bail dans le cadre d'une convention d'usufruit, bail réel immobilier) du livre II (Statut des constructeurs) du Code de la construction et de l'habitation.

1° Modification de l'article L. 252-1 du CCH

Situation antérieure – L'article L. 252-2 précise que **le preneur est titulaire d'un droit réel immobilier, qui peut être hypothéqué et saisi** (alinéa 1). Ce **droit est cessible**, la cession ne pouvant être consentie qu'à l'un des organismes pouvant signer un tel bail, avec l'accord du bailleur ; il ne peut être cédé que s'il porte sur la totalité de l'immeuble loué ; le cédant demeure garant de l'exécution du bail par le cessionnaire (alinéa 2).

Situation nouvelle – L'article L. 252-1 est complété par un alinéa afin de préciser qu'il « s'applique aux immeubles soumis ou non au statut de la copropriété prévu par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Dans le cas d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, il peut s'appliquer à un ou plusieurs lots ».

2° Insertion d'un nouvel article L. 252-1-1

Art. L. 252-1-1. – Par dérogation à l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, si le **bail à réhabilitation** porte sur un ou plusieurs lots dépendant d'un **immeuble soumis au statut de la copropriété**, le preneur est de droit le mandataire commun prévu au second alinéa du même article. Par dérogation au troisième alinéa du I de l'article 22 de cette même loi, ce preneur peut recevoir plus de trois délégations de vote des bailleurs.

Le preneur du bail à réhabilitation supporte seul, pendant la durée du bail, toutes les provisions prévues aux articles 14-1 et 14-2 de ladite loi.

Le preneur mandataire commun doit disposer d'un mandat exprès du bailleur avant de voter sur les décisions relatives à des travaux de toute nature qui ne sont pas mis à la charge du preneur par le contrat de bail à réhabilitation et dont la prise en charge n'est pas prévue dans le bail à réhabilitation ou dont le paiement n'incombera pas à

titre définitif au preneur.

Le bail à réhabilitation précise la répartition des charges en fin de bail et le sort des avances et provisions appelées pendant la durée du bail à réhabilitation ainsi que des régularisations de charges intervenant après la fin du bail. Ces clauses sont inopposables au syndicat des copropriétaires. » ;

3° Modification de l'article L. 252-3 du CCH

Situation antérieure – L'article L. 252-3 indique que **la prise d'effet du bail à réhabilitation est subordonnée à la conclusion par le preneur d'une convention** dont la date d'expiration est identique à celle du bail

Situation nouvelle – L'article L. 252-3 est **complété** par un alinéa qui précise que « **les articles L. 353-7 (proposition à l'occupant d'un bail conforme à la convention) et L. 353-16 (possibilité pour le bailleur de fixer un nouveau loyer dans la limite du maximum prévu par la convention) sont applicables aux occupants présents au moment de la conclusion d'un bail à réhabilitation** ».

4° Modification de l'article L. 252-4 du CCH

Situation antérieure – L'article L. 252-4 relatif à l'expiration du bail précise que :

- **six mois avant la date d'expiration, le bailleur peut proposer aux occupants un contrat de location prenant effet à cette date.** À défaut, le preneur est tenu, au plus tard trois mois avant l'expiration du bail à réhabilitation, d'offrir aux occupants un logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités. L'occupant qui n'a pas conclu de contrat de location ou accepté l'offre de relogement est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration du bail à réhabilitation ;
- **au terme du bail**, le preneur est tenu de restituer l'immeuble au bailleur libre de location et d'occupation.

Situation nouvelle – L'article L. 252-4 est **réécrit**. Il dispose désormais :

I. – **Un an avant** l'expiration du bail à réhabilitation, le preneur rappelle au bailleur et au locataire les dispositions des II et III du présent article.

II. – **Six mois** avant l'expiration du bail à réhabilitation, le bailleur peut, s'il est occupant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, informer le preneur de son intention de prolonger le bail à réhabilitation.

Dans le même délai, le bailleur qui n'est pas occupant peut proposer au locataire un nouveau bail prenant effet au terme du bail à réhabilitation. La notification reproduit les dispositions du présent II et de l'article L. 252-5.

III. – **Trois mois** avant l'extinction du bail à réhabilitation, le preneur propose au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le bailleur et qui remplit les conditions de ressources fixées par décret la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

Le non-respect de cette obligation par le preneur est inopposable au bailleur.

Au terme du bail à réhabilitation, le preneur est tenu de restituer au bailleur l'immeuble libre de location et d'occupation.

5° Ajout de deux articles L. 252-5 et L. 252-6

Art. L. 252-5. – Le locataire qui n’a ni conclu le contrat de location proposé par le bailleur, ni accepté l’offre de relogement faite par le preneur **est déchu** de tout titre d’occupation sur le logement à l’expiration du bail à réhabilitation.

Art. L. 252-6. – Le présent chapitre est **d’ordre public**.

B°/ Modification du chapitre III (Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit) du titre V (Bail à construction, bail à réhabilitation, bail dans le cadre d'une convention d'usufruit, bail réel immobilier) du livre II (Statut des constructeurs) du code de la construction et de l'habitation.

1° Insertion d’un nouvel article L. 253-1-1

Répartition des dépenses de l’immeuble entre nu-propriétaire et usufruitier – La convention d’usufruit précise la répartition des dépenses de l’immeuble entre nu-propriétaire et usufruitier. L’usufruitier supporte seul, pendant la durée de la convention, le paiement des provisions prévues aux articles 14-1 et 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis qui lui incombent au titre de la convention (**CCH, art. L. 253-1-1, I**).

Convention d’usufruit portant sur un ou plusieurs lots dépendant d’un immeuble soumis au statut de la copropriété – Par dérogation à l’article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, si la convention d’usufruit porte sur un ou plusieurs lots dépendant d’un immeuble soumis au statut de la copropriété, **l’usufruitier est de droit le mandataire commun** prévu au second alinéa du même article. Il bénéficie d’une **délégation de vote pour prendre les décisions mentionnées à l’article 24, et à l’article 25, à l’exclusion du n, et au c de l’article 26** de cette même loi et dont, au titre de la convention d’usufruit, il assume seul la charge financière définitive. Il doit obtenir un **mandat exprès pour les autres décisions**. Par dérogation au troisième alinéa du I de l’article 22 de ladite loi, il peut recevoir plus de trois délégations de vote des nus propriétaires. Lorsque la convention d’usufruit porte sur l’intégralité des lots, l’usufruitier ne bénéficie pas de délégation de vote pour prendre la décision mentionnée au c de l’article 25 (**CCH, art. L. 253-1-1, II**).

Répartition à l’expiration de l’usufruit – La convention d’usufruit précise la répartition des charges à son expiration, le sort des avances et provisions appelées pendant la durée de la convention ainsi que les régularisations de charges intervenant après l’extinction de l’usufruit. Ces clauses sont inopposables au syndicat des copropriétaires (**CCH, art. L. 253-1-1, III**).

2° Modification de l’article L. 253-2.

Situation antérieure – L’article L. 253-2 précise que les logements concernés peuvent être financés par des prêts aidés et **peuvent être conventionnés pour une durée identique à celle de l’usufruit**

Situation nouvelle – « *Dans l’hypothèse où la convention mentionnée au deuxième alinéa du présent article est conclue, les articles L. 353-7 (proposition à l’occupant d’un bail conforme à la convention) et L. 353-16 (possibilité pour le bailleur de fixer un nouveau loyer dans la limite du maximum prévu par la convention) sont applicables aux locataires et occupants présents au moment de la conclusion de ladite convention* ».

3° Modification de l’article L. 253-5

Après le premier alinéa de l'article L. 253-5, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – soit, s'il est occupant, informer l'usufruitier de son intention de renouveler la convention d'usufruit ; ».

C°/ Modification du second alinéa de l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

L'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dispose désormais :

Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'assemblée du syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

Entrée en vigueur :

A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun.

Article 69

Refonte de la procédure du plan de sauvegarde

Texte(s) concerné(s) :

Code de la construction et de l'habitation : articles L. 615-1 à L. 615-3 et L. 615-4-2 [nouveau]

Observations :

Le plan de sauvegarde est **un outil de traitement des copropriétés en difficulté** créé en 1996 et modifié par la loi SRU en 2000. Ce plan :

- doit être approuvé par arrêté préfectoral ;
- réunit de droit de multiples partenaires et comporte un dispositif formel de coordination utile pour mobiliser des acteurs nombreux pour le traitement de situation complexes ;
- ouvre droit à des subventions majorées de l'Anah.

Cet article procède à une réforme de la procédure du plan de sauvegarde visant notamment à :

- redéfinir les objectifs du plan de sauvegarde ;
- adapter ses modalités de mise en œuvre ;

– et mieux associer certains acteurs à la mise en œuvre du plan de sauvegarde.

Entrée en vigueur :

A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun.

Article 71

Utilisation de la procédure d'abandon manifeste

Texte(s) concerné(s) :

Code général des collectivités territoriales: articles L. 2243-2, L. 2243-3 et L. 2243-4

Observations :

Cet article vise à faciliter l'utilisation de la procédure d'abandon manifeste.

Modification de l'article L. 2243-2 – il est précisé que **la recherche des propriétaires**, des titulaires de droits réels et des autres intéressés par une parcelle **se fait dans le fichier immobilier de la conservation des hypothèques ou au livre foncier**.

Le procès-verbal provisoire ne détermine plus la nature des travaux indispensables pour faire cesser l'état d'abandon mais indique la nature des désordres affectant le bien auquel il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste.

Modification de l'article L. 2243-3 – **Le délai entre la notification du procès-verbal provisoire et la constatation de l'état d'abandon manifeste** par un procès-verbal définitif et donc, par voie de conséquence, le délai pendant lequel les propriétaires peuvent mettre fin à l'état d'abandon ou s'engager à effectuer les travaux nécessaires **est réduit de six à trois mois**.

Modification de l'article L. 2243-4 – **Si le maire le demande ou s'il ne constitue pas le dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique dans un délai de 6 mois à compter de la déclaration d'état d'abandon manifeste, le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou le président du conseil départemental peut constituer un dossier présentant le projet simplifié** dans les mêmes conditions que celles prévues par le deuxième alinéa de l'article L. 2243-4.

Entrée en vigueur :

A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun.

Article 72	Réforme de la procédure de carence Expropriation des seules parties communes de l'immeuble
Texte(s) concerné(s) : Code de la construction et de l'habitation : articles L.615-6 à L. 615-10	
A titre expérimental, parmi les mesures de traitement de la carence des copropriétés l'article L. 615-10 dispose : <i>I. – Par dérogation à l'article 6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, une possibilité d'expropriation des parties communes est instaurée à titre expérimental et pour une durée de dix ans à compter de la promulgation de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Dans ce cas, l'article L. 13-10 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est applicable.</i> <i>II. – Lorsque le projet mentionné au V de l'article L. 615-6 du présent code prévoit l'expropriation de l'ensemble des parties communes, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat peut confier l'entretien de ces biens d'intérêt collectif à un opérateur ou désigner un opérateur au profit duquel l'expropriation est poursuivie.</i> <i>Au moment de l'établissement du contrat de concession ou de la prise de possession par l'opérateur, l'état descriptif de division de l'immeuble est mis à jour ou établi s'il n'existe pas. Aux biens privatifs mentionnés dans l'état de division est attachée une servitude des biens d'intérêt collectif. Les propriétaires de ces biens privatifs sont tenus de respecter un règlement d'usage établi par l'opérateur.</i> <i>En contrepartie de cette servitude, les propriétaires sont tenus de verser à l'opérateur une redevance mensuelle proportionnelle à la superficie de leurs parties privatives. Cette redevance, dont les modalités de révision sont prévues par décret, permet à l'opérateur de couvrir les dépenses nécessaires à l'entretien, à l'amélioration et à la conservation de parties communes de l'immeuble et des équipements communs.</i> [...] On suivra avec attention l'évolution du statut de la copropriété par suite de cette modification même si elle est faite à titre expérimental	
Entrée en vigueur : A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun.	

Article 73	Octroi du privilège immobilier spécial à l'opérateur de l'expropriation des parties communes
Texte(s) concerné(s) : Code civil : articles 2374	
Observations : Cet article modifie les dispositions relatives au privilège immobilier spécial afin de tenir compte des dispositions de la loi ALUR. Situation antérieure – L'article 2374 du code civil précise quels sont les créanciers privilégiés sur les immeubles. Situation nouvelle – L'article 2374 est doublement complété. a) <i>Modification du 1° bis de l'article 2374 du Code civil.</i> Le privilège immobilier spécial dont bénéficie le syndicat des copropriétaires est étendu aux dommages et intérêts alloués par les juridictions au syndicat et aux dépens. b) <i>Insertion d'un nouveau 1° ter qui dispose :</i> <i>Conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, avec le prêteur de deniers mentionné au 2° du présent article, l'opérateur mentionné à l'article L. 615-10 du code de la construction et de l'habitation, si le bien vendu est assorti d'une servitude sur des biens d'intérêt collectif.</i> <i>Toutefois, l'opérateur est préféré au vendeur et au prêteur de deniers pour les redevances prévues au même article L. 615-10 de l'année courante et des deux dernières années échues.</i> NB : Le nouvel article L. 615-10 du CCH (introduit par l'art. 72 de la loi ALUR) institue un dispositif expérimental d'expropriation des parties <i>communes</i>. L'opérateur mentionné à l'article L. 615-10 sera désormais un créancier privilégié sur les immeubles, conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, avec le prêteur de deniers. Cependant, l'opérateur est préféré au vendeur et au prêteur de deniers pour les redevances de l'année courante et des deux dernières années échues.	
Entrée en vigueur : A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun.	

Article 74	Mesures diverses
Texte(s) concerné(s) et observations L'article 74 abroge trois articles de la loi du 10 juillet 1965 : – L'article 45-1 : prise de connaissance du carnet d'entretien – L'article 46-1 : diagnostic technique NB : les dispositions de ces articles ont été transférées vers d'autres articles, notamment dans le nouvel article 8-1 de la loi de 1965 (modifié par l'article 54 de la loi ALUR). – L'article 49 : adaptation du règlement de copropriété. Cette disposition se retrouve sous l'article 24, f) de la loi de 1965 (art. 59 de la loi ALUR) L'article 74 modifie le premier alinéa de l'article 47 de la loi du 10 juillet 1965 : règlement d'administration publique fixant les conditions d'application de la loi de 1965. Le premier alinéa de l'article 46 est ainsi rédigé : <i>Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application de la présente loi.</i>	
Entrée en vigueur : A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun.	
Article 76	Information sur les risques de présence de mэрule
Texte(s) concerné(s) : Code de la construction et de l'habitation : article L. 133-7, L. 133-8, L. 133-9 [nouveaux] et article L. 271-4	
Observations : Cet article rend obligatoire, sous certaines conditions, l'identification des zones infestées par la mэрule ainsi que l'information de l'acquéreur. 1°/ Le chapitre III (<i>Lutte contre les termites</i>) du titre III (<i>Chauffage, fourniture d'eau et ravalement des immeubles - Lutte contre les termites</i>) du livre I^{er} (<i>Dispositions générales</i>) du CCH est complété par les mots : « et la mэрule ».	

Désormais le chapitre III est intitulé : « *Lutte contre les termites **et la mérule*** » et articulé en deux sections :

Section 1 : Lutte contre les termites (Art. L. 133-1 à L. 133-6)

Section 2 : Lutte contre la mérule (art. L.133-7 à L. 133-9)

Obligations de l'occupant ou des propriétaires et/ou copropriétaires – Dès qu'il a connaissance de la présence de mérule dans un immeuble bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. À défaut d'occupant, la déclaration incombe au propriétaire. Pour les parties communes d'un immeuble relevant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires (CCH, art. L. 133-7).

Obligations des pouvoirs publics en cas d'identification de foyers de mérule – Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mérule sont identifiés, un **arrêté préfectoral**, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mérule (CCH, art. L. 133-8, al. 1^{er}).

Obligations et modes de décontamination – En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans ces zones, les bois et matériaux contaminés sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie (CCH, art. L. 133-8, al. 2).

Obligations en cas de vente – En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L. 133-8, une information sur la présence d'un risque de mérule est produite dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article L. 271-4. » (CCH, art. L. 133-9).

2°/ Par ailleurs, l'article L. 271-4 du CCH est modifié pour tenir compte de la lutte contre la mérule.

Situation antérieure – Le I de l'article L. 271-4 du CCH prévoit qu' « *en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges* ». Les 1° à 8° du I dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, un certain nombre de documents.

Situation nouvelle – Il est inséré un 9° au I de l'article L. 271-4 du CCH qui précise que le **dossier de diagnostic technique comprend également** « *dans les zones prévues à l'article L. 133-8, l'information sur la présence d'un risque de mérule.* »

Entrée en vigueur :

A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun.

Article 77	Interdiction aux personnes condamnées pour hébergement contraire à la dignité humaine d'acheter des locaux d'habitation
Texte(s) concerné(s) : Code pénal : articles 225-19 et 434-41 Code de la santé publique : article L. 1337-4 Code de la construction et de l'habitation : articles L. 123-3, L. 511-6 et L. 551-1 [nouveau]	
Observations : Constat – La présence de propriétaires indécents, appelés « <i>marchands de sommeil</i> », est une des causes de dégradation des copropriétés (tant de la situation financière que de l'état du bâti risquant ainsi de porter atteinte à la sécurité et à la santé des occupants et des tiers). Ces « <i>marchands de sommeil</i> » peuvent également acquérir des maisons individuelles et les louer dans des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine (insalubrité, sur-occupation,...). Mesure – Pour lutter contre les marchands de sommeil, le législateur a décidé : 1°/ La mise en place d'une peine complémentaire d'interdiction d'acheter un bien immobilier Une peine complémentaire d'interdiction d'acheter un bien immobilier à d'autres fins que son usage personnel, pour une durée de cinq ans, à l'encontre des personnes condamnées pour hébergement contraire à la dignité humaine est instauré (C. pénal, art. L. 225-19 du code pénal, CSP, art. L. 1337-4 ; CCH, art. L. 511-6). NB : a) Afin d'éviter le recours à une structure-écran, les sociétés ayant en leur sein un gérant, un dirigeant ou un associé sous le coup de cette peine d'interdiction sont également concernées par la mesure. b) Cette interdiction peut également être prononcée contre les personnes ne se conformant pas aux injonctions de sécurité en cas d'immeuble menaçant ruine. 2°/ La mise en place d'une procédure de contrôle par le notaire au moment des cessions Avant toute transaction, le notaire interrogera, via l'ADSN, le casier judiciaire national afin d'obtenir des renseignements sur l'acquéreur potentiel (personne physique ou associé ou mandataire social). Le casier transmettra les renseignements figurant sur le bulletin n°2. Si aucune information ne figure au casier, un bulletin avec la mention « néant » sera accessible en ligne à l'ADSN dans un délai de 24 heures suivant sa demande.	

NB :

Les renseignements figurant sur le bulletin n°2 ne peuvent être délivrés qu'à des organismes et non à des personnes physiques.

Si le casier comporte des condamnations ou qu'un problème d'identité est détecté, l'extrait sera adressé par courrier simple à l'ADSN qui en fera l'analyse et signalera au notaire la présence de condamnations comme propriétaire indélicat.

A aucun moment, le notaire n'aura connaissance directement du contenu du bulletin n°2

S'il résulte de cette procédure que l'acquéreur a fait l'objet d'une condamnation définitive, l'acte authentique ne sera pas signé et l'avant-contrat de vente signé antérieurement sera réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur (CCH, art. L. 551-1, I).

NB : Si l'acquéreur atteste, dans l'acte de vente, que le bien est destiné à son occupation personnelle, l'acte authentique pourra toutefois être signé. Dans ce cas, l'acte de vente et l'attestation sont notifiés à l'administration fiscale par le notaire (CCH, art. L. 551-1, II).

Entrée en vigueur :

A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun.

Toutefois, sa mise en application est subordonnée à la mise en place des **modalités techniques d'accès par l'ADSN au casier judiciaire**.

Article 82

Extension du droit de préemption à la lutte contre l'habitat indigne

Texte(s) concerné(s) :

Code de l'urbanisme : article L. 300-1

Observations :

Cet article modifie le Code de l'urbanisme afin **d'autoriser les communes à exercer leur droit de préemption pour lutter contre l'habitat indigne, insalubre ou dangereux**.

Situation antérieure – L'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme précise les objectifs des actions ou opérations d'aménagement.

Situation nouvelle – La loi **complète** le premier alinéa de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme par les mots « **et l'habitat indigne ou dangereux** ».

Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité **et l'habitat indigne ou dangereux**, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur

le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.	
Entrée en vigueur : A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun.	
Article 91	Autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un logement existant
Texte(s) concerné(s) : Code de la construction et de l'habitation : article L. 111-6-1 et L.111-6-1-1 et L. 111-6-1-2 [nouveau]	
Observations : Cet article prévoit la possibilité, pour les communes ou les EPCI qui le souhaitent, d'instituer un dispositif d'autorisation préalable pour les travaux destinés à créer plusieurs locaux à usage d'habitation au sein d'un logement existant.	
Entrée en vigueur : A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun.	
Article 92	Autorisation préalable de mise en location
Texte(s) concerné(s) : Code de la construction et de l'habitation : articles L. 634-1 à L. 634-8 [nouveaux]	
Observations : Cet article confère à la commune ou à l'EPCI compétent en matière d'habitat la faculté de délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé.	

Entrée en vigueur : Les modalités d'application des articles L. 635-1 à L. 635-10 du CCH sont définies par décret en Conseil d'Etat (CCH, art. L. 635-11).	
Article 93	Déclaration de mise en location
Texte(s) concerné(s) : Code de la construction et de l'habitation : articles L. 635-1 à L. 635-5 [nouveaux]	
Observations : Cet article institue un dispositif de déclaration de mise en location au sein de zones délimitées par le conseil municipal ou l'EPCI compétent en matière d'habitat, dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et le logement insalubre. Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers (CCH, art. L. 634-1, I°/ <i>in fine</i>). Ce mécanisme qui s'inspire du dispositif de l'autorisation préalable de mise en location prévu à l'article 92 (voir <i>supra</i>) a pour objectif que les collectivités soient informées des logements mis en location. NB : Les personnes qui mettent en location un logement situé dans les zones soumises à déclaration de mise en location le déclarent, dans un délai de quinze jours suivant la conclusion du contrat de location, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, au maire de la commune (CCH, art. L. 634-3, al. 1^{er}). Sanction du défaut de déclaration : le représentant de l'État dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 5 000 € ; le produit en est intégralement versé à l'Agence nationale de l'habitat. L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés relatifs aux obligations de déclaration et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements (CCH, art. L.634-4).	
Entrée en vigueur : Les modalités d'application des articles L. 634-1 à L. 634-4 du CCH sont définies par décret en Conseil d'Etat (CCH, art. L. 634-5).	

Article 95	Fixation par une convention des conditions de versement de l'aide financière prévue la « loi Letchimy » dans le cas d'occupants sans titre de logements situés dans une zone à risque naturel
Texte(s) concerné(s) : 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 6	
Observations : Cet article prévoit que les conditions de l'aide financière prévue par la « loi Letchimy » (<i>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</i>) pour les occupants sans titre de logements situés dans une zone à risque naturel sont fixées par une convention entre l'autorité compétente et la personne bénéficiaire.	
Entrée en vigueur : A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun.	

TITRE III : AMÉLIORER LA LISIBILITÉ ET L'EFFICACITÉ DES POLITIQUES PUBLIQUES DU LOGEMENT

Textes concernés :

Code de la construction et de l'habitation : articles L. 441-1 et suivants modifiés, articles L. 342-1 et suivants modifiés

Le Titre III (articles 96 à 125) s'intitule « Améliorer la lisibilité des politiques publiques du logement » et est orienté autour de **quatre axes** :

1) La réforme des procédures de demande d'un logement social pour « plus de transparence, d'efficacité et d'équité » (articles 96 à 101)

La loi améliore les conditions de dépôt et de gestion des demandes d'attribution. Chaque demande sera enregistrée sous un numéro unique dans le système national d'enregistrement des demandes de logements sociaux soit par le service destinataire, soit directement par le demandeur sous forme électronique.

2) Le contrôle du secteur du logement social (art. 102)

Observations :

La loi crée une Agence nationale du Contrôle du Logement Social, établissement public à caractère administratif.

Cette agence dont l'objet principal est le contrôle des divers établissements publics en charge du logement social, l'emploi des subventions prêts ou avantages consenti par l'Etat ou par ces établissements publics et par les collectivités territoriales exerce notamment des missions sur :

1° Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 ;

2° Les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction et de gestion de logements sociaux mentionnées à l'article L. 481-1 pour les logements à usage locatif et les logements-foyers relevant du domaine d'application de l'aide personnalisée au logement, défini à l'article L. 351-2, ou, dans les départements d'outre-mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État en application de l'article L. 472-1-1 ;

3° Les organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2 pour les logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5, à l'exception de ceux détenant ou gérant uniquement des logements conventionnés mentionnés à l'article L. 321-8 ;

4° Toute autre personne morale, quel qu'en soit le statut, ou personne physique exerçant une activité de construction ou de gestion d'un ou plusieurs logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5, à l'exception de celles concernées uniquement au titre de logements conventionnés mentionnés à l'article L. 321-8 ;

5° Les organismes agréés aux fins de collecter la participation des employeurs à l'effort de construction mentionnés à l'article L. 313-1, l'Union des entreprises et des salariés pour le logement, l'association pour l'accès aux garanties locatives mentionnée à l'article L. 313-33, l'association foncière logement mentionnée à l'article L. 313-34 du présent code, ainsi que les organismes soumis à leur contrôle, au sens du III de l'article L. 430-1 du code de commerce ; »

Plusieurs décrets sont prévus pour une entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2015.

3) La modernisation de dispositions relatives aux organismes de logement social (art. 103 à 121)

Observations :

Le législateur **élargit les compétences des bailleurs sociaux** pour leur permettre d'intervenir **dans le cadre de traitement des copropriétés dégradées**, sous réserve de disposer des garanties financières des collectivités territoriales qui les sollicitent.

Ils sont notamment rendus compétents pour :

- acheter, gérer et réhabiliter des logements en copropriété dégradée dans le cadre des opérations de requalification de copropriétés dégradées créées par la présente loi ;
- assister les administrateurs provisoires dans la réalisation des travaux en copropriété dégradée en assurant la maîtrise d'ouvrage des travaux et en intervenant comme tiers-financier dans le cadre de la procédure d'administration renforcée créée par la présente loi ;
- dans le cadre de l'expérimentation lancée par la loi ALUR (*supra* art. 72), gérer et entretenir les parties communes expropriées suite à l'aboutissement d'une procédure de carence à l'encontre d'un syndicat de copropriétaires.

Les organismes d'habitation à loyer modéré peuvent participer au capital des sociétés d'habitat participatif, ce qui leur ouvrira un droit de jouissance sur un nombre de logements fixé à proportion de participation.

De même, à titre subsidiaire ils peuvent :

- louer, construire des établissements d'hébergement ;
- acquérir la nue-propriété ou l'usufruit temporaire des logements visés à l'article L. 253-1 du Code de la construction et de l'habitation ou réserver l'usufruit à leur profit :
 - a) au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'ils réalisent en vue de leur vente à des personnes physiques ou morales dans les conditions prévues à l'article L. 261-3 ;
 - b) à titre expérimental pendant une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la loi, au sein d'immeubles bâtis occupés ou non, dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique.

L'article L. 433-2 du Code de la construction et de l'habitation autorise sous certaines conditions, **les HLM à vendre en état futur d'achèvement des logements** à savoir « *Dans les cinq ans suivant la publication de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové un organisme d'habitations à loyer modéré peut également, dans le cadre de l'article 1601-3 du Code civil ou des articles L. 262-1 à L.262-11 du présent code, vendre des logements à une personne privée dès lors que ces logements font partie, à titre accessoire, d'un programme de construction de logements sociaux et que ces logements sont réalisés sur des terrains, bâtis ou non, ayant été acquis dans le cadre des articles L. 3211-7 ou L3211-13-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.* » (Terrains du domaine privé de l'Etat ou de ses établissements publics).

« Cette vente est soumise à l'autorisation du représentant de l'Etat dans le département du lieu de l'opération et subordonnée au respect, par l'organisme d'habitations à loyer modéré, de critères définis par décret en Conseil d'Etat, prenant notamment en compte la production et la rénovation de logements locatifs sociaux, tels que définis à l'article L. 445-1 du présent code. »

4) Les articles 119,120 et 121 concernant la réforme des missions et des procédures de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS)

5) L'article 122 élargit les délégations de compétence en matière de politique du logement

6) L'article 123 réforme la gouvernance de la participation des employeurs à l'effort de construction

Les principales évolutions introduites mettent en œuvre deux orientations majeures formalisées entre l'Etat et les partenaires sociaux membres d'Action concernant la politique nationale du logement.

La première orientation prévoit le retour à une contractualisation entre l'État et Action logement en matière de gestion de l'emploi des fonds issus de la PEEC.

La seconde consiste en un renforcement de l'Union d'économie sociale du logement, renommée **Union des entreprises et des salariés pour le logement** (UESL), tête de réseau des organismes collecteurs de la PEEC (comités interprofessionnels du logement – CIL), dans son rôle de pilotage du réseau tout en maintenant l'autonomie de gestion des organismes collecteurs.

7) L'article 124 crée les Sociétés de Tiers-Financement

Le Code de la construction et de l'habitation est complété par un Titre VIII intitulé « Dispositions relatives au Tiers-Financement » sous un Chapitre Unique, il est créé deux articles qui disposent :

Art. L. 381-1. – *Le tiers-financement, dans le champ d'opérations de rénovation de bâtiments, est caractérisé par l'intégration d'une offre technique, portant notamment sur la réalisation des travaux dont la finalité principale est la diminution des consommations énergétiques, à un service comprenant le financement partiel ou total de ladite offre, en contrepartie de paiements échelonnés, réguliers et limités dans le temps. Est exclue du service de tiers-financement au sens du présent article la vente ou la revente d'énergies. Un décret précise le périmètre des prestations que peut couvrir le service de tiers-financement.*

Art. L. 381-2. – *Est dit société de tiers-financement tout organisme susceptible d'offrir au maître de l'ouvrage un service de tiers-financement tel que défini à l'article L. 381-1. »*

NB : L'article L. 125 de la loi autorise le gouvernement à procéder par voie d'ordonnance à une nouvelle rédaction des dispositions législatives du code de la construction et de l'habitation « afin d'en clarifier la rédaction et le plan. »

Entrée en vigueur :

Sous réserve des dispositions dont l'application requière un décret, cet article devrait entrer en vigueur dans les conditions de droit commun.

Sur le titre III de la loi ALUR, l'attention du lecteur est plus particulièrement attirée sur l'article 113 ci-après

Article 113

Prolongation du contrat de bail d'habitation au-delà de la date d'expiration d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique

Texte(s) concerné(s) :

Code de la construction et de l'habitation : art. L. 251-6

Code rural et de la pêche maritime : art. L. 451-2

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs : art. 10

Observations :

Situation antérieure – Le bail emphytéotique ou le bail à construction prévoient le retour dans le patrimoine du bailleur des immeubles construits sur le terrain qui lui appartient à une échéance entre 18 et 99 ans et selon des modalités définies contractuellement avec le preneur.

- L'article L. 251-6 du code de la construction et de l'habitation prévoit que les titres d'occupation portant sur les constructions édifiées sur les terrains concernés par le bail emphytéotique ou le bail à construction s'éteignent de plein droit à l'expiration de ce bail ;
- L'article L. 451-2 du code rural et de la pêche maritime prévoit le même dispositif d'extinction.

Cette situation conduit les locataires à ne pas pouvoir bénéficier de la protection offerte par l'article 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, qui précise que les contrats de location des logements ont une durée de trois ans et sont tacitement renouvelables.

Situation nouvelle – Désormais, les locataires de locaux d'habitation régis tant par le code de la construction et de l'habitation que par le code rural et de la pêche maritime pourront bénéficier de leur contrat de location de logement jusqu'à son échéance, même si celle-ci déborde la date d'expiration du bail à construction ou du bail emphytéotique.

Entrée en vigueur :

A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun.

NB : Cette **modification ne devrait valoir que pour les contrats de bail à construction et de bail emphytéotique conclus à compter de la promulgation de la loi** (les dispositions actuelles s'appliquant aux terrains faisant l'objet de baux antérieurement conclus). On suivra avec intérêt les précisions qui seront apportées à cet article.

TITRE IV : MODERNISER LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET D'URBANISME	
Article 129	Clarification de la hiérarchie des normes en urbanisme et renforcement du rôle d'intégrateur du SCoT Urbanisme commercial Disposition concernant les « drives ».
Texte(s) concerné(s) : <u>Code du commerce</u>: articles L. 752-1, 752-3, 752-5 ,752-16	
Observation : L'article 129 de la loi ALUR traite principalement de la clarification de la hiérarchie des normes en urbanisme. Le projet de loi prévoyait initialement diverses dispositions concernant l'urbanisme commercial. Il n'a été conservé <i>in fine</i> dans l'article 129 que des dispositions concernant « <i>la création ou l'extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achat au détail commandés par voie télématique organisé pour l'accès en automobile</i> ». Ces dispositions ont donc été ajoutées à l'article 752-1 du Code de commerce. NB : l'autorisation n'est pas nécessaire lorsque que : – <i>d'une part</i>, le point de retrait est intégré à un magasin de détail ouvert au public à la date de publication de la loi ALUR – <i>et, d'autre part</i>, que la surface de plancher de ce point de retrait n'excède pas 20 m². Il en va de même lorsqu'un permis a été délivré ou une décision de non opposition est intervenue avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR. Une définition précise de ces points de retrait est donné à l'article L. 752-3 du code du commerce. Il est précisé que l'autorisation d'exploitation commerciale est accordée par piste de ravitaillement et par mètre carré d'emprise au sol des surfaces affectées au retrait des marchandises.	

Entrée en vigueur :

A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun.

NB : Par dérogation aux dispositions du 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce, ne sont pas soumis à cette autorisation d'exploitation commerciale les projets pour lesquels, selon les cas, un permis a été accordé expressément ou tacitement ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable est intervenue avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

Article 134

Compétence des communes en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme

Texte(s) concerné(s) :

Code de l'urbanisme, article L. 424-5

Observation :

L'article L. 424-5 du code de l'urbanisme est **modifié afin de rendre possible le retrait de la décision de non-opposition à la déclaration préalable dans les mêmes conditions que le retrait du permis de construire, d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite** (c'est-à-dire sous la double condition que cette autorisation soit illégale et que son retrait intervienne dans le délai de trois mois suivant la date de la décision).

Entrée en vigueur :

A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun.

Article 135	Evolution des POS en PLU
Texte(s) concerné(s) : <u>Code de l'urbanisme</u> : article L. 123-19	
Observation : Situation antérieure : Le maintien des plans d'occupation des sols (POS) est considéré comme constituant un obstacle à la mise en œuvre des politiques initiées en matière de logement. Situation nouvelle : A défaut de transformer le POS en plans locaux d'urbanisme (PLU), les règles générales d'urbanisme s'appliquent sur le territoire communal sans retour au document d'urbanisme antérieur. L'article L. 123-19 du Code de l'urbanisme est modifié afin de rendre caduc les POS s'ils n'ont pas été révisés et mis sous forme de PLU avant le 31 décembre 2015. Il dispose dans son premier alinéa : <i>« Les plans d'occupation des sols qui n'ont pas été mis en forme de plan local d'urbanisme, en application des articles L. 123-1 et suivants, au plus tard le 31 décembre 2015 sont caducs à compter de cette date. La caducité du plan d'occupation des sols ne remet pas en vigueur le document d'urbanisme antérieur. À compter du 1^{er} janvier 2016, les règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1 s'appliquent sur le territoire communal dont le plan d'occupation des sols est caduc. »</i> Il est toutefois prévu une période transitoire pour les collectivités ayant engagées la procédure avant le 31 décembre 2015. <i>« Toutefois, lorsqu'une procédure de révision du plan d'occupation des sols a été engagée avant le 31 décembre 2015, cette procédure peut être menée à terme en application des articles L. 123-1 et suivants, dans leur rédaction en vigueur avant la publication de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, sous réserve d'être achevée au plus tard trois ans à compter de la publication de cette même loi. Les dispositions du plan d'occupation des sols restent en vigueur jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme et au plus tard jusqu'à l'expiration de ce délai de trois ans. » (art. L. 123-19).</i> Cette disposition laisse aux collectivités un délai de trois années à compter de l'entrée en vigueur, dès lors que la procédure est engagée avant le 31 décembre 2015. La notion « d'engagement de la procédure » demandera à être précisée.	

Entrée en vigueur : Cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun.	
Article 136	Transfert de compétences aux communautés de communes et communautés d'agglomération en matière de plan local d'urbanisme
Texte(s) concerné(s) : Code général des collectivités territoriales , articles L. 5214-16, L 5214-23-1 et L 5216-5	
L'article instaure le transfert automatique de la compétence PLU aux intercommunalité selon les modalités suivantes : Le transfert intervient au terme d'un délai de trois ans suivant la promulgation de la loi et un mécanisme de minorité de blocage permet aux maires de reporter le transfert de la compétence PLU au niveau intercommunal s'ils rassemblent un quart des communes représentant au moins 20 % de la population d'une communauté. De plus si à l'expiration d'un délai de 3 ans à compter de la publication de la loi, la communauté de communes ou la communauté d'agglomération n'est pas devenue compétente en matière de plan local d'urbanisme, elle le devient de plein droit le premier jour de l'année suivant l'élection si les communes s'y opposent suivant les conditions ci-dessus.	
Entrée en vigueur : A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun.	

Article 149	Application du régime général du droit de préemption
Texte(s) concerné(s) : Code de l'urbanisme : articles L. 210-1, L. 211-2, L. 211-4, L. 211-5, L. 212-1, L. 212-3, L. 213-1, L. 213-2, L. 213-8, L. 213-11, L. 213-11-1 [nouveau], L. 213-12 et L. 213-14	
Observation : Cet article encadre les modalités de mise en œuvre des différents droits de préemption. Modification de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme Situation antérieure : Pour faire l'objet d'une préemption, l'aliénation devait porter sur des « terrains bâtis ou non bâtis » (C. urb., art. L. 210-1). Situation nouvelle – Ce texte étend la liste des biens pouvant faire l'objet d'une préemption aux « biens ou droits énumérés aux 1° à 4° de l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme ». Entrent donc désormais dans le champ d'application de cet article : – Tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, lorsqu'ils sont aliénés, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, à l'exception de ceux qui sont compris dans un plan de cession arrêté en application de l'article L. 631-22 ou des articles L. 642-1 et suivants du code de commerce (C. urb., art. L.213-1, 1°) – Les cessions de droits indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, sauf lorsqu'elles sont consenties à l'un des coindivisaires, et les cessions de tantièmes contre remise de locaux à construire (C. urb., art. L.213-1, 2°) – Les cessions de la majorité des parts d'une société civile immobilière ou les cessions conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts de ladite société, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption. Exception : Le cette disposition ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus (C. urb., art. L.213-1, 3°) – Les immeubles construits ou acquis par les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et qui sont leur propriété, sous réserve des droits des locataires définis à l'article L. 443-11 du même code (C. urb., art. L.213-1, 4°) Délégation du droit de préemption – Désormais, le représentant de l'Etat peut déléguer le droit de préemption à un des organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 du CCH (organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage mentionnées au 1° de l'article L.365-1 c.-à-d. : « De maîtrise	

d'ouvrage d'opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement en tant que propriétaire ou preneur de bail à construction, emphytéotique ou de bail à réhabilitation »).

Entrée en vigueur :

A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun.

Modification de l'article L 211-2 du code de l'urbanisme

Cet article renforce les responsabilités des intercommunalités en matière de droit de préemption en attribuant aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme et à la métropole de Lyon une compétence de principe en matière de droit de préemption urbain.

Entrée en vigueur :

A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun

Insertion d'un nouvel article L. 211-2-1

Cet article précise les modalités de délégation du droit de préemption dans les départements et régions d'outre-mer du titulaire du droit de préemption à un organisme HLM prévu à l'article L. 411-2 du CCH.

Ces organismes comprennent :

- les offices publics de l'habitat ;
- les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
- les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré ;
- les fondations d'habitations à loyer modéré.

Entrée en vigueur :

A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun

Modification de l'article L 211-4 du code de l'urbanisme

L'article L. 211-4 **aménage le droit de préemption et le droit de préemption renforcé** en modifiant son champ d'application.

- Ainsi sont désormais soumises au DPU renforcé les aliénations de tout immeuble bâti depuis **moins de quatre ans** (achèvement de l'immeuble) **au lieu de dix ans** antérieurement. Cette modification permet aux collectivités de disposer de gisements fonciers préemptables plus importants (A. AN n°783 du GVT). La collectivité devra comme cela était le cas auparavant prendre une délibération motivée pour instituer ce droit de préemption renforcé.

Conséquences pour le notariat:

Les aliénations de tout immeuble bâti depuis plus de quatre ans (et non 10 ans comme antérieurement) à compter de leur achèvement rentrent dans le champ d'application du droit de préemption de droit commun.

- La loi en abrogeant le d) de l'article L. 211-4. et en modifiant l'article L 213-1 du code de l'urbanisme modifie "le mécanisme" applicable à la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière

Situation antérieure –La cession de la majorité des parts d'une SCI lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption était soumise au droit de préemption sous réserve que la collectivité ait institué par délibération un droit de préemption renforcé.

Situation nouvelle – Désormais, la cession de la majorité des parts d'une SCI lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption **rentre de plein droit dans le champ d'application du droit de préemption**.

Si la collectivité souhaite **expressément les exclure**, elle devra prendre une délibération motivée en ce sens.

NB :Cet alinéa ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus (C. urb., art. L. 211-4, d).

Enfin, la loi **ajoute un nouvel alinéa** qui prévoit que pour la mise en œuvre du deuxième alinéa de l'article L. 210-1 (arrêté préfectoral pris sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du CCH : carence en cas de non-respect du quota de logements sociaux), le **représentant de l'État dans le département peut également décider, par arrêté motivé, d'appliquer le droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou sur certaines parties du territoire soumis à ce droit**.

Entrée en vigueur :

A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun

Modification de l'article L 212-1

L'article L. 212-1 du Code de l'urbanisme est complété pour permettre aux EPCI compétents pour l'élaboration des documents d'urbanisme et la réalisation de ZAC (compétences visées au deuxième alinéa de l'article L. 211-2 du code de l'urbanisme) de réaliser des ZAD.

NB : Toutefois, est conservée la disposition selon laquelle en cas d'avis défavorable d'une des communes incluses dans le périmètre de cette zone d'aménagement différé, cette dernière ne peut être créée que par arrêté du représentant de l'État dans le département

Entrée en vigueur :

A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun

Modification de l'article L 213-1

A°/ Les deux premiers alinéas de l'article L 213-1 du Code de l'urbanisme ont été remplacés par quatre alinéas comme suit:

Sont soumis au droit de préemption institué par l'un ou l'autre des deux précédents chapitres :

1° Tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, lorsqu'ils sont aliénés, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, à l'exception de ceux qui sont compris dans un plan de cession arrêté en application de l'article L. 631-22 ou des articles L. 642-1 et suivants du code de commerce (*Reprise du 1^{er} alinéa de l'ancien article L. 213-1*) ;

2° Les cessions de droits indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, sauf lorsqu'elles sont consenties à l'un des coindivisaires, et les cessions de tantièmes contre remise de locaux à construire (*Reprise du 2^{ème} alinéa de l'ancien article L. 213-1*) ;

3° Les cessions de la majorité des parts d'une société civile immobilière ou les cessions conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts de ladite société, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption. Le présent 3° ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ;

4° Les immeubles construits ou acquis par les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et qui sont leur propriété, sous réserve des droits des locataires définis à l'article L. 443-11 du même code.

B°/ Les alinéas a) b) c) d) de l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme ont été remplacés par les alinéas suivants :

Ne sont pas soumis au droit de préemption :

a) Les immeubles construits par les sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré de location-attribution ;

b) Les immeubles qui font l'objet d'un contrat de vente d'immeuble à construire dans les conditions prévues par les articles 1601-1 et suivants du code civil, sauf lorsque ces dispositions sont appliquées à des bâtiments existants;

c) Les parts ou actions de sociétés d'attribution visées aux chapitre II et III du titre 1 du livre II du Code de la construction et de l'habitation, qui font l'objet d'une cession avant l'achèvement de l'immeuble ou pendant une période de dix ans à compter de son achèvement ;

d) Les immeubles cédés au locataire en exécution de la promesse de vente insérée dans un contrat de crédit-bail immobilier conclu en application du 2 de l'article L. 313-7 du Code monétaire et financier

Observations:

Désormais, **les cessions de la majorité des parts d'une SCI sont explicitement inscrites dans le champ du droit de préemption** défini à l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme (elles ne relèvent plus d'une décision spécifique de la collectivité ou de l'EPCI). (cf. observations faites à l'article L 211-4)

Le champ d'application est également élargi aux « *cessions conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts d'une SCI* ».

Le 3° de l'article L.213-1 suscite *plusieurs interrogations*.

- On peut regretter que le texte n'explicite pas le critère d'« *unité foncière* ». s'agit-il d'un îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ? La formulation « *immeuble* » habituellement utilisée aurait été préférable.

En l'absence de changement de formulation, il conviendrait donc de conserver le principe d'unicité applicable à l'unité foncière.

- Que faut-il entendre par le terme "conduisant" dans la phrase : « **les cessions conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts de ladite société** » ? Une interprétation des pouvoirs publics serait la bienvenue

NB : il est prévu que les cessions de parts de SCI constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus continuent d'être exclues du champ d'application du droit de préemption.

Le champ d'application est également complété pour les cessions d'immeubles construits ou acquis par les organismes HLM sous réserve des droits des locataires

Entrée en vigueur :

A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun

Insertion d'un nouvel article L. 213-1-2

Cet article dispose :

Art. L. 213-1-2. – Sont également soumis au droit de préemption les immeubles ou ensembles de droits sociaux mentionnés au 1° de l'article L. 213-1 lorsqu'ils constituent un apport en nature au sein d'une société civile immobilière. La déclaration d'intention d'aliéner est alors accompagnée d'un état de la situation sociale, financière et patrimoniale de la société civile immobilière.

Observation :

Un article spécifique est consacré à l'apport en nature au sein d'une société civile immobilière.

La déclaration d'intention d'aliéner (DIA) est alors accompagnée d'un état de la situation sociale, financière et patrimoniale de la société civile immobilière.

On attendra la confirmation que la notion d'**apport en nature** s'entend comme un apport pur et simple.

Entrée en vigueur :

A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun

Modification de l'article L. 213-2

L'article L 213 2 du code de l'urbanisme complète l'obligation d'information informations dans les DIA.

Il dispose désormais :

Toute aliénation visée à l'article L. 213-1 est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire à la mairie de la commune où se trouve situé le bien. ***Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix, ainsi que les informations dues au titre de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement. Le titulaire du droit de préemption peut, dans le délai de deux mois prévu au troisième alinéa du présent article, adresser au propriétaire une demande unique de communication des documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble, ainsi que, le cas échéant, la situation sociale, financière et patrimoniale de la société civile immobilière. La liste des documents susceptibles d'être demandés est fixée limitativement par décret en Conseil d'État. La déclaration d'intention d'aliéner peut être dématérialisée.***

Lorsque la contrepartie de l'aliénation fait l'objet d'un paiement en nature, la déclaration doit mentionner le prix d'estimation de cette contrepartie.

Le silence du titulaire du droit de préemption pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration mentionnée au premier alinéa vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Le délai est suspendu à compter de la réception de la demande mentionnée au premier alinéa ou de la demande de visite du bien. Il reprend à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption. Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision. Passés ces délais, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Lorsqu'il envisage d'acquérir le bien, le titulaire du droit de préemption transmet sans délai copie de la déclaration d'intention d'aliéner au responsable départemental des services fiscaux. La décision du titulaire fait l'objet d'une publication. Elle est notifiée au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner qui avait l'intention d'acquérir le bien. Le notaire la transmet aux titulaires de droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage, aux personnes bénéficiaires de servitudes, aux fermiers et aux locataires mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Le titulaire du droit de préemption peut demander à visiter le bien dans des conditions fixées par décret.

Observations:

Cet article précise **le contenu et les conditions** encadrant la déclaration préalable que doit effectuer le propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption. Pour renforcer l'information des autorités compétentes pour préempter, le contenu de la déclaration d'intention d'aliéner est complété.

Il est notamment prévu que le titulaire du droit de préemption puisse, dans un **délai de deux mois à compter de la réception** de la déclaration, adresser au propriétaire une **demande globale de communication des divers documents** afférents à l'exercice du droit de préemption. La visite du bien par le titulaire du droit de préemption est désormais explicitement possible

Le **délai de deux mois** de l'article L. 231-2 du Code de l'urbanisme **est suspendu à compter de la réception de la demande** par la collectivité soit des **documents**, soit de la **visite** des lieux.

S'il est possible d'encadrer les délais de demande et de réception des documents (art. R. 213-25 du Code de l'urbanisme), la **date de la visite reste en l'état non suffisamment encadrée**. Il conviendrait que le décret précise expressément les conditions de mise en œuvre du dispositif de droit de visite.

Il est en outre spécifié que la décision de préempter doit ensuite être notifiée tant au responsable départemental des services fiscaux qu'au vendeur, **à son notaire**. et, le cas échéant, aux personnes qui avaient manifesté leur souhait d'acquérir le bien.

Le notaire doit ensuite transmettre cette déclaration aux fermiers, **locataires et autres titulaires de droits réels** sur le bien préempté

Entrée en vigueur :

Cet article entre en vigueur **sous réserve** :

- **d'une part**, d'un décret en Conseil d'Etat pour déterminer de façon limitative la liste des documents susceptibles d'être demandés par le titulaire du droit de préemption ;
- et **d'autre part**, d'un décret simple précisant les conditions de visite du bien par l'autorité compétente en matière de droit de préemption

Modification de l'article L. 213-8

La **renonciation par le titulaire** à la préemption permet au propriétaire de réaliser la vente moyennant un **prix éventuellement revalorisé** en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'INSEE depuis la date de cette déclaration.

La vente doit intervenir dans le délai de **trois ans** à compter de la **renonciation** à défaut de quoi le propriétaire devra redéposer une déclaration d'intention d'aliéner.

Entrée en vigueur :

A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun

Modification de l'article L. 213-9

Situation antérieure – la notification de la **décision de préempter** par le titulaire de ce droit (après accord sur le prix) entraînait obligation pour le propriétaire d'informer les locataires, preneurs ou occupants de bonne foi.

Situation nouvelle – La notification par le titulaire du droit de préemption de la **simple intention d'acquérir** impose désormais au propriétaire **d'informer les locataires, preneurs ou occupants de bonne foi**.

Entrée en vigueur :

A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun

Modification de l'article L. 213-11

Cet article assouplit les règles d'utilisation du bien préempté et permet au titulaire du droit de préemption de modifier en cours d'exercice la destination du bien préempté. Dans ce cas tout changement d'affectation doit faire l'objet d'une décision de la part de l'organe délibérant de la collectivité.

Entrée en vigueur :

A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun

Insertion d'un nouvel article L. 213-11-1 et modification de l'article L 213-12

Situation antérieure – Le droit applicable en cas d'annulation d'une décision de préemption a été fixé par la jurisprudence (CE, 26 février 2003, M. et Mme Bour, n°231558).

Le Conseil d'État a défini les conséquences de l'annulation d'une décision de préemption.

Le titulaire du droit de préemption, s'il n'a pas entre temps cédé le bien illégalement préempté, doit :

- s'abstenir de revendre à un tiers le bien illégalement préempté ;
- proposer à l'acquéreur évincé puis, le cas échéant, au propriétaire initial, d'acquérir le bien, à un prix visant à rétablir autant que possible et sans enrichissement sans cause de l'une quelconque des parties les conditions de la transaction à laquelle l'exercice du droit de préemption a fait obstacle.

Lorsque le bien préempté a été revendu, aucune disposition ne permet à la juridiction administrative, saisie en vue de faire exécuter l'annulation de la seule décision de préemption, de prescrire des mesures qui, tendant à la remise en cause de la revente du bien, se rattachent ainsi à un litige distinct portant sur la légalité de cette décision de revente et ne sauraient, dès lors, être regardées comme étant au nombre de celles qu'implique l'annulation de la décision de préemption.

Ainsi, selon les acquis de cette jurisprudence, le prix auquel la collectivité est tenue de proposer la rétrocession doit, sur la base du prix mentionné dans la DIA :

- être majoré, s'il y a lieu, du coût des travaux indispensables à la conservation du bien que la collectivité a supporté et de la variation de la valeur vénale du bien consécutive aux travaux d'amélioration ou de démolition réalisés par la collectivité ;
- et, en cas de dégradation du bien, être diminué des dépenses que l'acquéreur devrait exposer pour remettre le bien dans l'état dans lequel il se trouvait initialement. En revanche, il n'y a pas lieu de tenir compte, dans la fixation de ce prix, des facteurs étrangers à la consistance et à l'état du bien qui ont modifié sa valeur vénale, notamment la modification des règles d'urbanisme qui lui sont applicables et les évolutions du marché immobilier postérieures à la décision de préemption (CE, 31 décembre 2008, n°293853).

Situation nouvelle – Le nouvel article L.213-11-1 reprend les principes établis par la jurisprudence.

Le bénéficiaire d'une décision de préemption annulée **doit proposer, à l'ancien propriétaire ou à ses ayants droits**, ou à l'acquéreur évincé, la rétrocession du bien selon un **prix négocié ou fixé judiciairement** prenant en compte le préjudice direct, matériel et certain causé par la décision de préemption.

La fixation du prix doit respecter un équilibre entre :

- le droit des propriétaires à retrouver les conditions initiales de la transaction ;
- et celui des collectivités, dans le cas où elles auraient procédé à d'importantes transformations.

Il est prévu que le prix proposé vise à rétablir, **sans enrichissement injustifié** de l'une quelconque des parties, les conditions de la transaction à laquelle l'exercice du droit de préemption

a fait obstacle. Le terme « enrichissement injustifié » est ici proposé par référence à la jurisprudence plus récente du Conseil d'Etat (CE, 31 décembre 2008, n°293853), le terme « enrichissement sans cause » issu de la jurisprudence antérieure ayant des implications plus larges en terme de droit civil.

La **rétrocession** est ainsi proposée :

- en premier lieu au propriétaire initial,
- puis à l'acquéreur évincé,

par parallélisme avec l'article L.213-11 du code de l'urbanisme qui retient ce principe pour les cas où le titulaire du droit de préemption décide d'utiliser ou d'aliéner à d'autres fins un bien acquis depuis moins de cinq ans.

L'article L.213-12 du Code de l'urbanisme permet l'exercice **d'une action en dommage-intérêts** devant le tribunal l'ordre judiciaire par l'ancien propriétaire ou l'acquéreur évincé même en cas de renonciation au bénéfice de la rétrocession. Cette **action en dommages et intérêts se prescrit par cinq ans**.

Entrée en vigueur :

A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun

Modification de l'article L. 213-14

Situation antérieure – En cas de préemption d'un bien par la puissance publique, le transfert de propriété a lieu dès qu'il y a accord sur la chose et sur le prix (accord sur le prix figurant dans la DIA, ou celui proposé par la collectivité, ou acceptation du prix fixé par le juge).

La signature de l'acte authentique doit intervenir dans un délai de 3 mois à compter de l'accord (article R213-12 du code de l'urbanisme). Cette signature ne fait que constater le transfert de propriété et le paiement. Ce n'est pas une condition du transfert.

Le défaut de paiement dans le délai de six mois à compter de l'accord ou l'absence de consignation en cas d'obstacle au paiement entraîne l'obligation de rétrocéder le bien (article L. 213-14)

Toutefois cette rétrocession n'est qu'une faculté et le propriétaire peut donc y renoncer et choisir de poursuivre la réalisation forcée de la vente

NB : cette situation créait un flou juridique dans la période qui sépare l'accord sur le prix, de la signature de l'acte de vente et du paiement du prix : la collectivité est virtuellement propriétaire, mais l'ancien propriétaire conserve la jouissance du bien.

Situation nouvelle – Pour mettre fin à ce flou juridique, l'article L.213-14 modifié précise :

*En cas d'acquisition d'un bien par voie de préemption ou dans les conditions définies à l'article L. 211-5, le transfert **de propriété intervient à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement et l'acte authentique.***

*Le prix d'acquisition est payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les **quatre mois** qui suivent soit la décision d'acquérir le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par lui, soit la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation, soit la date de l'acte ou du jugement d'adjudication.*

NB : En cas de méconnaissance de cette condition dans le délai de quatre mois du fait de la collectivité, la préemption est caduque et le propriétaire recouvre l'entière liberté de disposer de son bien

Entrée en vigueur :

A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun.

Article 150

Application, sous certaines conditions, du régime général du droit de préemption aux donations

Texte(s) concerné(s) :

Code de l'urbanisme : article L. 213-1-1 [nouveau]

Afin de mettre un terme au contournement du droit de préemption par les donations fictives, le législateur a **inséré** dans le Code de l'urbanisme un article L. 213-1-1.

Ce nouvel article **soumet au droit de préemption les immeubles ou ensembles de droits sociaux faisant l'objet d'une aliénation à titre gratuit**, « **sauf** si celle-ci est effectuée entre personnes ayant des liens de parenté jusqu'au sixième degré ou des liens issus d'un mariage ou d'un pacte civil de solidarité ».

NB : par dérogation à l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme, la déclaration d'intention d'aliéner ne mentionne pas le prix, la décision du titulaire du droit de préemption d'acquérir le bien devant indiquer l'estimation du bien par les services fiscaux.

Entrée en vigueur :

Cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun.

Article 151	Transfert de compétence au préfet en matière de permis de construire
Texte(s) concerné(s) : Code de l'urbanisme : article L. 422-2 Code de la construction et de l'habitation : article L 302-9-1	
Situation antérieure : Au terme de l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme, le représentant de l'Etat est compétent pour délivrer le permis de construire sur les opérations destinées à permettre à une commune en constat de carence d'atteindre les objectifs légaux en matière de logements sociaux, uniquement lorsque ces opérations ont fait l'objet d'une convention avec un organisme en vue de la construction ou l'acquisition de logement sociaux Situation nouvelle : La modification des articles L 422-2 du Code de l'urbanisme et de l'article L. 302-9-1 du Code de la construction prévoit explicitement que le représentant de l'État est compétent en matière de délivrance du permis de construire dans les communes faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de carence prévu à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation et non seulement lorsqu'il y a une convention.	
Entrée en vigueur : Cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun.	
Article 152	Régime des biens sans maître
Texte(s) concerné(s) : Code général de la propriété des personnes publiques du code de l'urbanisme : article 713 du code civil ; articles L. 1123-3 et L. 2222-20	
Cet article vise à permettre à la commune de transférer ses droits sur tout ou partie du territoire municipal au profit de l'intercommunalité dont elle est membre, en particulier en ce qui concerne les biens sans maître.	
Entrée en vigueur : A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun.	

Article 154	Mesures de coordination relatives au droit de préemption
Texte(s) concerné(s) : Code général des collectivités territoriales: _articles L. 3221-12, L. 4231-8-2 [nouveau] et L. 5211-9 Code de l'urbanisme : article L. 240-1	
I°/ Modification du Code général des collectivités territoriales Cet article prend en compte, au sein du code général des collectivités territoriales, les nouvelles dispositions prévues à l'article 149 du projet de loi (voir <i>supra</i>). Il précise les conditions de délégation au président du conseil général, au président du conseil régional et au président de l'EPCI des droits de préemption dont leur collectivité ou groupement est titulaire ou délégataire. 1°/ Délégation de l'ensemble des droits de préemption du conseil général à son président L'article L. 3221-12 du CGCT est modifié afin de permettre au conseil général de déléguer à son président l'exercice, au nom du département, de l'ensemble des droits de préemption dont dispose la collectivité, et non pas dans les seuls espaces naturels sensibles comme le prévoit la loi antérieurement. 2°/ Délégation de l'ensemble des droits de préemption du conseil régional à son président Un nouvel article L. 4231-8-2 est introduit, dans le CGCT, prévoyant les mêmes possibilités de délégation au président du conseil régional. 3°/ Délégation de l'ensemble des droits de préemption de l'organe délibérant d'un EPCI à son président L'article L. 5211-9 du CGCT est complété afin de permettre à l'organe délibérant d'un EPCI de déléguer à son président l'exercice de son droit de préemption. II°/ Modification du Code de l'urbanisme L'article L. 240-1 du Code de l'urbanisme est complété par un alinéa afin d'autoriser les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre à exercer le droit de priorité au bénéfice des actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de telles actions ou opérations.	
Entrée en vigueur : A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun.	

Article 157	Suppression du COS
Texte concerné : Code de l'urbanisme : Article L. 123-1-5	
L'article L 123-1-5 nouveau supprime le coefficient d'occupation des sols, ainsi que la possibilité de fixer une taille minimale pour les terrains constructibles afin de permettre l'utilisation optimale des sols encore disponibles et le renouvellement des tissus urbains.	
Entrée en vigueur : A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun	
Article 159	Lotissement Caducité du cahier des charges
Texte(s) concerné(s) : Code de l'urbanisme : articles L 442-9 L. 442-10 et L. 442-11	
Observation : L'article 159 apporte des réponses à nombre de préoccupations de la pratique notariale relative à la caducité des règles des cahiers des charges des lotissements. I°/ Modification de l'article L 442-9 Situation antérieure : L'article L. 442-9 prévoyait : <i>Les <u>règles d'urbanisme</u> contenues dans les <u>documents approuvés d'un lotissement</u> deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.</i>	

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

Situation nouvelle :

Le législateur a modifié l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme (ALUR, art. 159, I).

Désormais, l'article L. 442-9 dispose :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu (C. urb., art. L. 442-9, al. 1^{er}).

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. (C. urb., art. L. 442-9, al. 2).

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes (C. urb., art. L. 442-9, al. 3).

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4 (C. urb., art. L. 442-9, al. 4).

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier (C. urb., art. L. 442-9, al. 5 nouveau).

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret (C. urb., art. L. 442-9, al. 6 nouveau).

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10 (C. urb., art. L. 442-9, al. 7 nouveau).

Observations

Sur l'alinéa 1 : L'ancien article L. 442-9 visait « les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés du lotissement ». Cette rédaction présentait un double inconvénient :

- Si, autrefois, les règlements et les cahiers des charges étaient tous deux approuvés par l'autorité en charge de délivrer l'autorisation de lotir (à l'époque, le préfet) et annexés à l'arrêté, seuls les règlements ont été, par la suite, visés et approuvés par l'autorité (décret du 7 juillet 1977). Pour le Conseil d'Etat, l'approbation du cahier des charges lui confère une portée réglementaire. En revanche, en l'absence d'approbation, il n'a qu'une valeur contractuelle. Il en est résulté que les cahiers des charges ont rapidement échappé à la caducité de dix ans.
- Pour la cour de cassation, la dimension contractuelle du document demeure et n'est pas affectée par la caducité **Civ. 3^e, 17 déc. 1997, SCI Villa Beaurivage**. De plus la Cour de cassation dans une décision en date du 16 décembre 2008, a approuvé une cour d'appel d'avoir retenu qu'un cahier des charges contractuel « ne pouvait être modifié par la seule décision de l'assemblée générale des colotis qu'à l'unanimité

Par ailleurs, les cahiers des charges les plus anciens mêlaient, dans leurs prescriptions, d'une part, des clauses visant à la bonne gestion des parties communes du lotissement ou des servitudes réciproques entre les lots et, d'autre part, des dispositions de nature réglementaires (destination des constructions, densité...) qui auraient normalement trouvé leur place dans le règlement.

Tout en conservant sa force contractuelle au cahier des charges non-approuvé en ce qui concerne les clauses ayant trait aux rapports entre colotis (comme les servitudes réciproques) et à la gestion des parties communes, **le texte voté prend soin de prévoir que la caducité « au terme de dix années » s'applique :**

- **à La totalité du cahier des charges s'il a été approuvé ;**
- **aux seules clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé.**

Sur l'alinéa 2 : La possibilité offerte aux colotis de s'opposer à la caducité des règles du lotissement **est supprimée**. En conséquence, ces règles cessent de s'appliquer dès l'entrée en vigueur de la loi quand bien même les colotis en aient demandé le maintien.

Sur les alinéas 5 et 6 : Cette disposition reprend les vœux exprimés par les notaires. Confrontés au problème à naître de la caducité future des clauses « ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble » au sein des cahiers des charges non-approuvés, les colotis auront le choix, avant l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi ALUR :

- Soit de ne rien décider, considérant que ces règles n'ont plus à s'appliquer compte tenu de l'intégration du périmètre du lotissement dans le tissu urbain ou, même, par ignorance de l'existence même d'un ancien lotissement. En ce cas, dans cinq ans, ces règles disparaîtront sans porter d'avantage préjudice à celles édictées par le document d'urbanisme (PLU/POS).
- Soit de se réunir en assemblée générale pour décider du maintien de ces règles, comme de l'ensemble du cahier des charges, parce qu'ils considèrent que le lotissement perdure, qu'il a une « vie » propre et une spécificité justifiant ce maintien.

Dans ce second cas, ils devront délibérer à la majorité nouvelle de l'article L. 442-10 (cf. ci-après) et décider de la publication du procès-verbal de la délibération au service de la publicité foncière ou au livre foncier ; la publication devra intervenir dans le délai de cinq ans précité, à peine de déchéance. Un **décret d'application précisera les modalités de publication**.

Mais une question reste en suspens : si le cahier des charges est déjà publié, une nouvelle délibération de l'assemblée des colotis sera elle nécessaire pour confirmer le maintien des règles d'urbanisme et décider de la publication de cette décision ? On peut le penser, l'objet de la loi est bien la caducité de ces mêmes règles, sauf volonté contraire exprimée par les colotis.

On attendra avec intérêt les précisions utiles à ce sujet.

Seules les règles d'urbanisme contenues dans les cahiers des charges sont bien visées, l'article précisant (texte inchangé) que ne sont pas remis en cause « les droits et obligations régissant les rapports entre colotis ni le mode de gestion des parties communes ».

Enfin, cet article prend soin de préciser que la publication du cahier des charges n'interdit pas la modification ultérieure des documents du lotissement par « l'autorité compétente » selon la procédure prévue à l'article L. 442-10.

II°/ Modification de l'article L. 442-10

Situation antérieure : L'article L. 442-10 disposait :

Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable (C. urb., art. L. 442-10, al. 1^{er}).

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible (C. urb., art. L. 442-10, al. 2).

NB : Les règlements et les cahiers des charges de lotissement ne pouvaient être modifiés par l'autorité compétente qu'avec l'accord d'une majorité qualifiée de colotis. La majorité qualifiée requise pour que les colotis donnent leur accord sur la modification des documents du lotissement était fixée aux deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou aux trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie. Ces conditions de majorité qualifiée s'avéraient difficiles à remplir.

Situation nouvelle :

Le législateur a modifié l'article L. 442-10 du Code de l'urbanisme (L. ALUR, art. 159, II). **Désormais**, l'article L. 442-10 dispose :

Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable (C. urb., art. L. 442-10, al. 1^{er}).

Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements (C. urb., art. L. 442-10, al. 2 nouveau).

*Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée **au premier alinéa** ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible (C. urb., art. L. 442-10, al. 3 ex. 2).*

NB :

1. la majorité nécessaire pour procéder à la modification a été réduite puisque désormais il suffit que la demande émane de la **moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie** ;
2. Le champ d'application de la modification de l'article L. 442-10 par l'autorité compétente a été précisé. En effet, cette modification pourra concerner :
 - **le règlement,**
 - **le cahier des charges s'il a fait l'objet d'une approbation,**
 - **ainsi que les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé.**

III°/ Modification de l'article L. 442-11

Situation antérieure : L'article L. 442-11 disposait :

*Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le **cahier des charges**, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.*

La rédaction de l'ancien texte faisait référence « *au cahier des charges* » sans autre précision, des divergences d'analyse sont apparues quant à l'application de cette procédure aux seuls cahiers des charges approuvés ou à l'ensemble des cahiers des charges.

Situation nouvelle : Le législateur a modifié l'article L. 442-11 du Code de l'urbanisme (ALUR, art. 159, III). **Désormais**, l'article L. 442-11 dispose :

*Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges **qu'il soit approuvé ou non approuvé**, pour ~~les~~ mettre en concordance **ces documents** avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, **au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.***

Afin que les colotis puissent bénéficier de l'intégralité des possibilités de construire ouvertes par les documents d'urbanisme intervenus après l'autorisation de lotir, il est expressément précisé que la procédure de mise en concordance des documents du lotissement s'applique à tous les cahiers de charges de lotissement, même s'ils ne sont pas approuvés par l'autorité administrative.

Entrée en vigueur : Dès la promulgation de la loi <u>à l'exception</u> des modalités de la publication du cahier des charges au service de la publicité foncière ou au livre foncier, lesquelles devront faire l'objet d'un décret.	
Article 161	Simplification du régime de mise en œuvre des zones d'aménagement concerté (ZAC)
Texte(s) concerné(s) : Code de l'urbanisme: article L 300-4 et L 311-7 Code de l'environnement: article L 122-3 Code de la santé publique : article L 1331-7	
Observation : Désormais l'attribution de la concession d'aménagement peut intervenir avant la création de la ZAC. Il suffit que la personne publique à l'initiative de la ZAC ait arrêté le bilan de la concertation prévue à l'article L. 300-2 et délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel (C. urb., art. L. 300-4, al. 2). Il est rétablit la possibilité d'une modification simplifiée pour les PAZ (C. urb., art. L. 311-7, b). Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions dans lesquelles, dans le cas d'une opération d'aménagement réalisée dans une ZAC, l'avis de l'autorité administrative compétente en matière d'environnement sur l'étude d'impact préalable à la création de la zone puisse tenir lieu d'avis pour les études d'impact afférentes aux acquisitions foncières, travaux et ouvrages réalisés au sein de la zone (C. env., art. L. 122-3, II bis). Afin d'empêcher que les propriétaires en ZAC ne subissent un double paiement au titre de l'assainissement : lorsque l'aménageur supporte tout ou partie du coût de construction du réseau public de collecte des eaux usées compris dans le programme des équipements publics de la ZAC, la participation pour le financement de l'assainissement collectif est diminuée à proportion du coût ainsi pris en charge (CSP, art. L.1331-7, al. 2).	
Entrée en vigueur : A défaut de disposition spécifique dans la loi, cet article entre en vigueur dans les conditions de droit commun sauf en ce qui concerne le II bis de l'article L 122-3 du code de l'environnement (avis de l'autorité administrative en matière d'étude d'impact)	

Article 173	Pollution des sols Instauration par l'État de secteurs d'information sur les sols
Texte(s) concerné(s) : Code de l'environnement : articles L. 125-6, L. 125-7, L. 512-21 [nouveau], L. 514-20, L. 515-12, L. 556-1, L. 556-2 et L. 556-3	
Observation : Ces dispositions introduites par amendement et défendues en séance publique au Sénat le 26 octobre 2013 ont pour objet d'améliorer l'information sur la pollution des sols, de faciliter l'utilisation de ces sols par les acteurs publics et privés, de clarifier la hiérarchie des responsabilités et de concourir à une valorisation des sites pollués et des déchets. I°/ Information sur la pollution des sols Les articles L. 125-6 et L. 125-7 du Code de l'environnement, jamais appliqués en l'absence de publication des décrets d'application sont modifiés. L'article L. 125-6 est désormais ainsi rédigé : <i>I. – L'État élabore, au regard des informations dont il dispose, des secteurs d'information sur les sols qui comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.</i> <i>II. – Le représentant de l'État dans le département recueille l'avis des maires des communes sur le territoire desquelles sont situés les projets de secteur d'information sur les sols et, le cas échéant, celui des présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme. Il informe les propriétaires des terrains concernés.</i> <i>Les secteurs d'information sur les sols sont arrêtés par le représentant de l'État dans le département.</i> <i>III. – Les secteurs d'information sur les sols sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu, ou à la carte communale.</i> <i>IV. – L'État publie, au regard des informations dont il dispose, une carte des anciens sites industriels et activités de services. Le certificat d'urbanisme prévu à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme indique si le terrain est situé sur un site répertorié sur cette carte ou sur un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur du certificat d'urbanisme a connaissance.</i> <i>V. – Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article.</i>	

NB : Les zones de vigilance prévues à l'article L. 125-6 ancien ont disparu ; elles sont remplacées par les **secteurs d'information**.

L'article L. 125-7 est désormais ainsi rédigé :

Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'État, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article. »

NB : Dès que l'article L.125-7 sera en application, les ventes ou les locations de terrains situés dans secteurs d'information devront :

- faire état de la situation ou non du terrain dans un secteur d'information sur les sols,
- constater qu'il a été communiqué à l'acquéreur ou au locataire les informations rendues publiques et ce, indépendamment des dispositions de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5 (plan de prévention des risques technologiques et plan de prévention des risques naturels).

A défaut et si la pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans le délai de deux ans de la découverte de la pollution, l'acquéreur pourra obtenir la résolution du contrat ou une réduction du prix ou du loyer ou encore la réhabilitation lorsque celle-ci n'est pas disproportionnée avec le prix de vente (ces sanctions existaient déjà dans la rédaction ancienne de l'article L. 125-7).

Un décret en conseil d'Etat définira pour chacun des articles L. 125-6 et L. 125-5-7 les modalités d'application.

II°/ Un nouveau débiteur de l'obligation de remise en état d'un site soumis au régime des ICPE. (art. L. 512-21)

Il s'agit là d'une nouveauté et d'une inflexion de la doctrine, ainsi que de la jurisprudence administrative, lesquelles considèrent que le débiteur de la remise en état d'un site soumis au régime ICPE est le dernier exploitant.

L'article L. 512-21 institue un nouveau débiteur dit « **tiers intéressé** » qui se substituerait à l'exploitant en fin d'activité avec l'autorisation de l'administration, étant toutefois précisé qu'en **cas de défaillance du tiers intéressé** dans la réalisation des opérations, le dernier exploitant reprendrait sa responsabilité et devrait mettre en œuvre les mesures de réhabilitation requises avant l'intervention de ce tiers.

Un décret en conseil d'Etat définira les modalités d'application de l'article L. 512-21 et notamment les modalités de substitution du tiers.

III°/ Modifications de l'article L. 514-20 relatif à l'obligation d'information du vendeur

Situation actuelle

Ce texte, modifié à plusieurs reprises, oblige le vendeur à informer l'acquéreur du fait que le site a supporté une installation classée soumise à autorisation ou à enregistrement, ainsi que des dangers ou inconvénients importants qui ont pu résulter de cette exploitation, le tout sous peine de sanctions (résolution, réduction du prix ou remise en état aux frais du vendeur).

Situation nouvelle :

La nouvelle situation entraîne une modification importante pour la pratique notariale.

Il est ajouté un alinéa à l'article L. 514-20 ainsi rédigé :

« A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionnée par rapport au prix de vente. »

Il s'agit là, en effet, d'une modification substantielle.

Dès lors qu'aux critères déjà existants (*absence de communication à l'acquéreur par écrit des dangers et inconvénients importants résultant de l'exploitation passée*) s'ajoute l'impropriété du terrain.

Ainsi, pour engager la responsabilité du vendeur, l'acquéreur devra, alors même que les pollutions lui auront été révélées, faire constater que le **terrain est impropre à la destination convenue, laquelle devra être précisée dans l'acte.**

Il faut aussi souligner que le délai d'action est fixé à **deux années** à compter de la découverte de la pollution alors qu'il était de principe fixé à cinq ans.

IV°/ Modifications de l'article L. 515-12

Cet article est dans la continuité de l'aménagement des conditions d'instauration des servitudes d'utilités publiques sur terrains pollués opéré par la loi n°2009-526 du 12 mai 2009. La loi n°2009-526 du 12 mai 2009 avait aménagé l'institution de ces servitudes publiques, la loi ALUR simplifie la suppression lorsqu'elles sont devenues sans objet.

V°/ La reconnaissance d'une procédure de changement d'usage (art. L. 556-1)

L'article L. 556-1 est totalement réécrit et prend en compte la pratique « **du changement d'usage** » dans le cadre des acquisitions de friches industrielles ou de terrains remis en état.

Il est avéré que la plupart du temps, il est **plus intéressant** pour les aménageurs ou promoteurs d'assurer la maîtrise d'ouvrage entière d'une opération de remise en état qui incombe en principe au dernier exploitant. La mise en place d'une procédure de changement d'usage **répond à un souci opérationnel de nature à accélérer et sécuriser les opérations nécessaires** « *afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité de la santé ou de la salubrité publique, l'agriculture et l'environnement au regard du nouvel usage projeté* ».

L'article L. 556-1 définit les **obligations du maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage** lequel doit :

1°) **définir les mesures de gestion de la pollution des sols** en tenant compte de l'efficacité des techniques de réhabilitation et ce, dans des conditions économiquement acceptables (bilan, coûts, inconvénients, avantages) (article L. 556-1, 1^{er} alinéa).

2°) obtenir une **attestation d'un bureau d'étude certifié dans le domaine des sites et sols pollués** de la mise en œuvre des mesures nécessaires dans le respect d'une norme définie par arrêté ministériel ou équivalent. Cette attestation devra le « cas échéant » être ajoutée au dossier de permis de construire (article L.556-1, 2^{ème} alinéa).

3°) **en cas de pollution résiduelle** sur le terrain compatible avec les nouveaux usages, **informer le propriétaire et le représentant de l'Etat** dans le département. Ce dernier peut créer sur le terrain concerné un secteur d'information sur les sols.

Un **décret en conseil d'Etat** définira les modalités d'application de l'article L. 556-1.

VI°/ L'étude des sols obligatoire pour les projets de construction ou de lotissement dans les secteurs d'informations (art. L. 556-2)

Cette étude des sols a pour objet « *d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols.* »

Le **dossier de permis de construire ou d'aménager** devra comporter une attestation garantissant la réalisation de cette étude des sols.

Cette **attestation n'est pas requise** pour les personnes ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique dès lors que l'opération de lotissement a donné lieu à une déclaration d'utilité publique ou lorsque la construction projetée est située dans le périmètre d'un lotissement autorisé ayant fait l'objet d'une demande comportant déjà une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols et sa prise en compte dans la conception du projet d'aménagement.

VII°/ Dépollution et exécution d'office : identification des responsables (art. L. 556-3)

A°/ Intervention des établissements publics fonciers.

L'article L. 556-3 ouvre le droit à l'administration de confier l'exécution des travaux ordonnées d'office au titre de la pollution à un établissement public foncier ou à l'ADEME. Il est prévu le recouvrement des sommes engagées auprès du responsable identifié.

B°/ Identification des responsables – ordre de priorité

Le II du nouvel article L. 556-3 identifie par ordre de priorité les responsables d'une pollution des sols de la manière suivante :

1. Pollutions causées par une activité mentionnée à l'article L. 165-2 du Code de l'environnement (activités professionnelles installations classées) ou une installation nucléaire de base, le responsable est **le dernier exploitant de l'installation à l'origine de la pollution** ou la personne **ayant pris l'initiative d'une procédure de changement d'usage** conformément à l'article L. 556-1 nouveau ;
2. **Pollutions causées par une autre origine** : le responsable est le **producteur des déchets** ayant contribué à la pollution ou le détenteur des déchets dont la faute y a contribué.
3. **A titre subsidiaire le propriétaire de l'assise foncière** des sols pollués par une activité ou par des déchets « *s'il est démontré qu'il a fait preuve de négligence ou qu'il n'est pas étranger à cette pollution* ». Il s'agit là d'une reprise de la jurisprudence administrative et judiciaire récente (Conseil d'Etat du 26 juillet 2011- n°328651, Palais-sur-Vienne, Recueil Lebon ; Civ. 3^{ème}, 11 juillet 2012, n°11-10478, AJDI 2012-766 ; Conseil d'Etat 1^{er} mars 2013- n°348912, Mussong, AJDI 2013-687).

Un décret en conseil d'Etat définira les modalités d'application de l'article L. 556-3 et notamment l'autorité de police chargée de son application.

NB : On gagera volontiers que le **débat sur les sols pollués et leur changement d'usage n'est pas clos**. L'efficacité des nouvelles dispositions dépendra en partie des décrets d'application.

Entrée en vigueur :

Les dispositions modifiées de l'article L. 514-20 et des dispositions de l'article L. 515-2, entrent en vigueur dans les conditions de droit commun. Le reste des dispositions nouvelles est soumis à la publication de décrets pour leur entrée en vigueur.

Article 174

Obligation de pré-câblage des bâtiments neufs à usage industriel pour alimentation des véhicules électriques ou hybrides

Texte(s) concerné(s) :

Code de la construction et de l'habitation: articles L. 111-5-2, L. 111-5-3 et L.111-5-4

Observations :

Le Code de la construction et de l'habitation prévoit de nouvelles obligations :

- I. **Pour les constructions d'habitation à usage industriel objet d'une demande de permis de construire postérieure au 1^{er} janvier 2016**

L'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation est modifié par deux alinéas nouveaux :

Il bis. – Toute personne qui construit un bâtiment à usage industriel constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Il ter. – Toute personne qui construit un bâtiment ou un ensemble de bâtiments constituant un ensemble commercial au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable. »

II. Lors de la réalisation de travaux sur des parcs de stationnement existants

L'article L. 111-5-4 nouveau dispose :

*Toute personne qui procède à des travaux sur des parcs de stationnement équipés de places destinées à la clientèle, **annexes d'un bâtiment existant** ou d'un ensemble de bâtiments existants constituant un ensemble commercial au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.»*

Un **décret en Conseil d'Etat** précisera les conditions et modalités d'application de ce texte notamment en fonction de la nature, la catégorie, la taille des bâtiments et parcs de stationnement.

NB : L'article L. 111-6-4 du Code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les indivisaires, les copropriétaires et les membres des sociétés de construction peuvent, lorsqu'ils sont occupants, se prévaloir du présent article. »

En l'attente d'un éclairage sur ce texte on peut s'interroger sur sa portée.

Sommaire

	TITRE I : FAVORISER L'ACCÈS DE TOUS À UN LOGEMENT DIGNE ET ABORDABLE
Article 1^{er}	Modernisation des dispositions générales applicables aux rapports entre bailleurs et locataires
Article 3	Installation des détecteurs de fumée dans les logements
Article 4	Extension de la cotitularité du bail aux partenaires liés par un PACS
Article 5	Modernisation des dispositions relatives à la durée du contrat de location
Article 6	Modernisation des dispositions relatives au loyer, aux charges et au règlement des litiges
Article 8	Insertion d'un titre spécifique aux rapports entre bailleurs et locataires dans les logements meublés résidence principale
Article 10	Exemption de la déclaration préalable des meublés de tourisme pour les résidences principales
Article 11	Information du bailleur par l'intermédiaire des obligations relatives aux régimes de déclaration préalable et d'autorisation préalable en matière de changement d'usage
Article 13	Régime juridique des résidences universitaires
Article 14	Dispositions transitoires

Article 16	Location meublée temporaire
Article 20	Dispositions de coordination relatives aux logements meublés Dispositions relatives aux hôtels meublés
Article 23	Instauration d'une garantie universelle des loyers
Article 24	Modifications apportées à la réglementation applicables aux professionnels de l'immobilier
Article 46	Simplification des règles de domiciliation
Article 47	Dispositions relatives à l'habitat participatif
Article 50	Régime applicable aux immeubles en jouissance à temps partagé

TITRE II : LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES	
Article 52	Registre d'immatriculation des copropriétés
Article 53	Entrée en vigueur de l'obligation d'immatriculation des copropriétés
Article 54	Information des acquéreurs
Article 55	Amélioration de la gouvernance et de la gestion de la copropriété
Article 56	Création d'un régime de gouvernance spécifique pour les petites copropriétés
Article 57	Représentation des copropriétaires au sein des associations syndicales de propriétaires
Article 58	Instauration d'un fonds de travaux pour certaines copropriétés Réalisation du diagnostic technique global
Article 59	Modification des règles de majorité
Article 61	Modification des règles de majorité pour l'exercice du droit de surélévation
Article 63	Amélioration de la procédure du mandataire <i>ad hoc</i>
Article 64	Modification de la procédure d'administration provisoire

Article 65	Création d'opérations de requalification des copropriétés dégradées
Article 68	Adaptation des dispositifs de démembrement au fonctionnement des copropriétés dégradées
Article 69	Refonte de la procédure du plan de sauvegarde
Article 71	Utilisation de la procédure d'abandon manifeste
Article 73	Octroi du privilège immobilier spécial à l'opérateur de l'expropriation des parties communes
Article 74	Mesures diverses
Article 76	Information sur les risques de présence de mэрule
Article 77	Interdiction aux personnes condamnées pour hébergement contraire à la dignité humaine d'acheter des locaux d'habitation
Article 82	Extension du droit de préemption à la lutte contre l'habitat indigne
Article 91	Autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un logement existant
Article 92	Autorisation préalable de mise en location
Article 93	Déclaration de mise en location
Article 95	Fixation par une convention des conditions de versement de l'aide financière prévue la « loi Letchimy » dans le cas d'occupants sans titre de logements situés dans une zone à risque naturel

TITRE III : AMÉLIORER LA LISIBILITÉ ET L'EFFICACITÉ DES POLITIQUES PUBLIQUES DU LOGEMENT	
Article 113	Prolongation du contrat de bail d'habitation au-delà de la date d'expiration d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique

TITRE IV : MODERNISER LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET D'URBANISME	
Article 129	Clarification de la hiérarchie des normes en urbanisme et renforcement du rôle d'intégrateur du SCoT Urbanisme commercial Disposition concernant les « drives »
Article 134	Compétence des communes en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme
Article 135	Evolution des POS en PLU
Article 136	Transfert de compétence aux communautés de communes et communautés d'agglomération en matière de plan local d'urbanisme
Article 149	Application du régime général du droit de préemption
Article 150	Application, sous certaines conditions, du régime général du droit de préemption aux donations
Article 151	Transfert de compétence au préfet en matière de permis de construire

Article 152	Régime des biens sans maître
Article 154	Mesures de coordination relatives au droit de préemption
Article 157	Suppression du COS
Article 159	Lotissement Caducité du cahier des charges
Article 161	Simplification du régime de mise en œuvre des zones d'aménagement concerté (ZAC)
Article 173	Pollution des sols Instauration par l'État de secteurs d'information sur les sols
Article 174	Obligation de pré-câblage des bâtiments neufs à usage industriel pour alimentation des véhicules électriques ou hybrides