

TABLEAU COMPARATIF

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture
<p style="text-align: center;">Code de la construction et de l'habitation</p> <p style="text-align: center;">Livre VII : Immeubles relevant du statut de la copropriété</p> <p style="text-align: center;">Titre III : Entretien, conservation et amélioration des immeubles relevant du statut de la copropriété.</p> <p style="text-align: center;">Chapitre unique : Diagnostic technique global des immeubles relevant du statut de la copropriété.</p> <p><i>Art. L. 731-4.</i> – Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1.</p>	<p style="text-align: center;">Proposition de loi visant à améliorer la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux</p>	<p style="text-align: center;">Proposition de loi visant à améliorer la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux</p> <p style="text-align: center;">CHAPITRE I^{ER} A</p> <p style="text-align: center;"><u>Prévenir les situations d'insalubrité et de dangerosité des immeubles</u> <i>(Division et intitulé nouveaux)</i> Amdts COM-10, COM-27</p> <p style="text-align: center;">Article 1^{er} A (nouveau) <u>I. – L'article L. 731-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :</u></p> <p style="text-align: center;"><u>« Le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 est obligatoire pour les immeubles construits depuis plus de 15 ans et soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Lorsque l'immeuble mentionné à la première phrase du présent alinéa comporte moins de 50 lots principaux, le diagnostic technique est simplifié et son contenu est défini par décret en Conseil d'État.</u></p> <p style="text-align: center;"><u>« Les diagnostics techniques mentionnés au premier alinéa sont actualisés tous les dix ans. »</u></p> <p style="text-align: center;"><u>II. – Le I du présent article entre en vigueur dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la</u></p>

Dispositions en vigueur

**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**

**Titre I^{er} : De l'exercice des activités
d'entremise et de gestion des
immeubles et fonds de commerce.**

Art. 4-3. – Sous réserve des dispositions leur imposant la divulgation de certaines informations, les personnes mentionnées à l'article 1^{er} de la présente loi et, lorsqu'il s'agit de personnes morales, leurs représentants légaux et statutaires respectent la confidentialité des données dont elles ont connaissance dans l'exercice de leurs activités. Ce principe ne fait pas obstacle à la communication aux copropriétaires de tout élément nécessaire au bon fonctionnement du syndicat. Il ne fait également pas obstacle au signalement d'un habitat manifestement indigne au sens de l'article 1^{er}-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement au maire de la commune concernée.

Texte de la proposition de loi

**Texte adopté par la commission
du Sénat en première lecture**

présente loi.

Amdt COM-10

Article 1^{er} B (nouveau)

À la dernière phrase de l'article 4-3 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, après le mot : « logement », sont insérés les mots : « , d'un bien immeuble tel que défini aux articles L. 511-1 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation ou d'un logement ne répondant pas aux caractéristiques du logement décent défini à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ».

Amdt COM-27

CHAPITRE I^{ER} B

**Clarifier, simplifier et accélérer les
procédures en matière de lutte
contre l'habitat insalubre ou
dangereux**

(Division et intitulé nouveaux)

**Amdts COM-28, COM-22,
COM-11**

Article 1^{er} C (nouveau)

Dispositions en vigueur

**Loi n° 2018-1021 du
23 novembre 2018 portant évolution
du logement, de l'aménagement et
du numérique**

Titre IV : AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

Chapitre III : Lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil

Art. 198. – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par ordonnances, dans un délai de dix-huit mois à compter de la promulgation de la présente loi, toute mesure relevant du domaine de la loi destinée à améliorer et renforcer la lutte contre l'habitat indigne à compter du 1^{er} janvier 2021, afin :

1° D'harmoniser et de simplifier les polices administratives mentionnées aux articles L. 123-1 à L. 123-4, L. 129-1 à L. 129-7, L. 511-1 à L. 511-7, L. 521-1 à L. 521-4, L. 541-1 à L. 541-6, L. 543-1 et L. 543-2 du code de la construction et de l'habitation et aux articles L. 1311-4, L. 1331-22 à L. 1331-30 et L. 1334-1 à L. 1334-12 du code de la santé publique, et de prendre les mesures de coordination et de mise en cohérence nécessaires pour favoriser la mise en œuvre effective des mesures prescrites par l'autorité administrative ;

2° De répondre plus efficacement à l'urgence, en précisant les pouvoirs dévolus au maire dans le cadre de ses pouvoirs de police générale en matière de visite des logements et de recouvrement des dépenses engagées pour traiter les situations d'urgence, et en articulant cette police générale avec les polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne ;

3° De favoriser l'organisation au niveau intercommunal des outils et moyens de lutte contre l'habitat indigne, en particulier :

a) En modifiant les dispositions prévues à

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

I. – L'article 198 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, le mot : « dix-huit » est remplacé par le mot : « douze » et l'année : « 2021 » est remplacée par l'année : « 2020 » :

2° Le 1° est abrogé.

Dispositions en vigueur

l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales relatives au transfert aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière d'habitat des polices de lutte contre l'habitat indigne relevant du code de la construction et de l'habitation, en particulier les modalités de décision des maires, de façon à établir un cadre stable à l'exercice des compétences transférées et sécuriser les actes juridiques pris pendant les périodes transitoires de transfert de compétences ;

b) En favorisant la création, par les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière d'habitat et par la métropole de Lyon, de services mutualisant au niveau intercommunal les moyens matériels et financiers de lutte contre l'habitat indigne et les immeubles dangereux ;

c) En modifiant l'article L. 301-5-1-1 du code de la construction et de l'habitation pour favoriser la délégation des prérogatives du préfet en matière de police de santé publique définies aux articles L. 1311-4, L. 1331-22 à L. 1331-30 et L. 1334-1 à L. 1334-12 du code de la santé publique au président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre lorsqu'a été créé au niveau intercommunal un service mutualisant les moyens de lutte contre l'habitat indigne et les immeubles dangereux ;

d) En adaptant les dispositions prévues aux *a* à *c* du présent 3° à la situation particulière de la métropole du Grand Paris.

Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois suivant la publication de chaque ordonnance.

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

II. – Les articles L. 1331-22 à L. 1331-30 et L. 1337-4 du code de la santé publique sont abrogés.

Dispositions en vigueur

Code de la construction et de l'habitation

Livre V : Habitat indigne.

Titre I^{er} : Bâtiments menaçant ruine.

Art. L. 511-1. – Le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique, dans les conditions prévues à l'article L. 511-2. Toutefois, si leur état fait courir un péril imminent, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril, dans les conditions prévues à l'article L. 511-3.

Il peut faire procéder à toutes visites qui lui paraîtront utiles à l'effet de vérifier l'état de solidité de tout mur, bâtiment et édifice.

Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'insécurité d'un immeuble est tenue de signaler ces faits au maire, qui peut recourir à la procédure des articles ci-après.

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

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

1° L'intitulé du titre I^{er} est ainsi rédigé : « Police du logement et des autres bâtiments » ;

2° Le chapitre unique du même titre I^{er} devient le chapitre I^{er} A et est ainsi rédigé :

« CHAPITRE I^{ER} A

« **Bâtiments menaçant ruine et bâtiments insalubres**

« Section 1

« **Définition**

« Art. L. 511-1. – Tout bien immeuble qui menace ruine et qui pourrait par son effondrement compromettre la sécurité ou qui, d'une façon générale, n'offre pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique est en péril.

« Les pouvoirs de police spéciale en cas de bien immeuble en péril sont exercés par le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou le maire conformément à l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales. Ces pouvoirs sont définis au présent titre.

« Les pouvoirs de police spéciale dévolus au maire sont exercés à Paris par le préfet de police, sous les réserves suivantes. Sous réserve des compétences dévolues au préfet de police en application du dernier alinéa du I de l'article L. 123-3 et du dernier alinéa de l'article L. 123-4, le maire de Paris

Dispositions en vigueur

Art. L. 511-1-1. – Tout arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, tels qu'ils figurent au fichier immobilier. Il est également notifié, pour autant qu'ils sont connus, aux titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, aux occupants et, si l'immeuble est à usage total ou partiel d'hébergement, à l'exploitant. Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat de la copropriété.

A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes visées au premier alinéa ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

Cet arrêté reproduit le premier alinéa de l'article L. 521-2.

A la demande du maire, l'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine est publié au fichier immobilier ou au livre foncier dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux aux frais du propriétaire.

Art. L. 511-2. – I. — Le maire, par un arrêté de péril pris à l'issue d'une procédure contradictoire dont les modalités sont définies par décret en Conseil d'État, met le propriétaire

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

exerce les pouvoirs prévus au présent chapitre lorsque le bien immeuble menaçant ruine est un bâtiment à usage principal d'habitation, un bâtiment à usage total ou partiel d'hébergement ou un édifice ou monument funéraire. Pour l'application du présent chapitre, le pouvoir de substitution conféré au représentant de l'État dans le département par l'article L. 2215-1 du code général des collectivités territoriales est exercé par le préfet de police.

« Art. L. 511-2. – Tout bien immeuble, vacant ou non, dès lors qu'il constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé, exploité ou utilisé, un

Dispositions en vigueur

de l'immeuble menaçant ruine, et le cas échéant les personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 511-1-1, en demeure de faire dans un délai déterminé, selon le cas, les réparations nécessaires pour mettre fin durablement au péril ou les travaux de démolition, ainsi que, s'il y a lieu, de prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments contigus.

Lorsque le bâtiment menaçant ruine est à usage principal d'habitation, l'arrêté de péril précise également que, à l'expiration du délai fixé, en cas de non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits, le propriétaire est redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues au IV du présent article.

Si l'état du bâtiment, ou d'une de ses parties, ne permet pas de garantir la sécurité des occupants, le maire peut assortir l'arrêté de péril d'une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux qui peut être temporaire ou définitive. Les dispositions des articles L. 521-1 à L. 521-4 sont alors applicables.

Cet arrêté précise la date d'effet de l'interdiction, qui ne peut être fixée au-delà d'un an si l'interdiction est définitive, ainsi que la date à laquelle le propriétaire ou l'exploitant des locaux d'hébergement doit avoir informé le maire de l'offre d'hébergement ou de relogement qu'il a faite aux occupants en application de l'article L. 521-3-1.

II. — La personne tenue d'exécuter les mesures prescrites par l'arrêté de péril peut se libérer de son obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation. Elle peut également conclure un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour les preneurs ou débirentiers d'exécuter les travaux prescrits et d'assurer, le cas échéant, l'hébergement des occupants. Les parties peuvent convenir que l'occupant restera dans les lieux lorsqu'il les occupait à la date de l'arrêté de péril.

III. — Sur le rapport d'un

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

danger pour la santé ou la sécurité des personnes, est insalubre.

« Présentent notamment un danger pour la santé ou la sécurité :

« 1° L'utilisation à des fins d'habitation des caves, sous-sols, combles, pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ;

« 2° La sur-occupation des logements, conformément à l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale.

« Les pouvoirs de police spéciale en cas de bien immeuble insalubre sont exercés par le représentant de l'État dans le département selon les modalités prévues à l'article L. 301-5-1-1 du présent code. Ces pouvoirs sont définis au présent titre.

Dispositions en vigueur

homme de l'art, le maire constate la réalisation des travaux prescrits ainsi que leur date d'achèvement et prononce la mainlevée de l'arrêté de péril et, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux.

L'arrêté du maire est publié au fichier immobilier ou au livre foncier dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux, à la diligence du propriétaire et à ses frais.

IV. — Lorsque le bâtiment menaçant ruine est à usage principal d'habitation, à l'expiration du délai fixé dans l'arrêté de péril prévu au I, si les réparations, mesures et travaux prescrits n'ont pas été réalisés, le propriétaire défaillant est redevable d'une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard. L'astreinte est prononcée par arrêté du maire.

Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

Si les mesures prescrites concernent un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, l'arrêté prononçant l'astreinte est notifié au propriétaire de l'immeuble et à l'exploitant, lesquels sont solidairement tenus au paiement de l'astreinte.

Lorsque l'arrêté de péril concerne tout ou partie des parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'astreinte est appliquée dans les conditions prévues à l'article L. 543-1 du présent code.

Lorsque l'arrêté concerne un immeuble en indivision, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 541-2-1.

L'astreinte court à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

Dispositions en vigueur

Le maire peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait.

Le montant total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au I de l'article L. 511-6.

L'astreinte est recouvrée, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté. Dans le cas où l'arrêté a été pris par le président d'un établissement public de coopération intercommunale en application de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de l'établissement public concerné.

A défaut pour le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire à son recouvrement et de la faire parvenir au représentant de l'État dans le département dans le mois qui suit la demande émanant de ce dernier, la créance est liquidée et recouvrée par l'État. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement, les sommes perçues sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par le maire des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu au I du présent article. L'astreinte prend fin à la date de la notification au propriétaire de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits. Dans ce cas, le montant de l'astreinte s'ajoute à celui du coût des mesures et travaux exécutés d'office. Il est recouvré comme en matière de contributions directes et garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541-1 à

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

Dispositions en vigueur

L. 541-6 du présent code.

V. — Lorsque l'arrêté de péril n'a pas été exécuté dans le délai fixé, le maire met en demeure le propriétaire de procéder à cette exécution dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois. A défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti par la mise en demeure, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution. Il peut également faire procéder à la démolition prescrite sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés, rendue à sa demande.

Si l'inexécution de travaux prescrits portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, sur décision motivée du maire, la commune peut se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires ; elle est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat à concurrence des sommes par elle versées.

Lorsque la commune se substitue au propriétaire défaillant et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.

Les dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 1334-4 du code de la santé publique sont applicables.

VI. — Les pouvoirs dévolus au maire par le présent article sont exercés à Paris par le préfet de police, sous réserve des dispositions de l'article L. 511-7.

Art. L. 511-3. — En cas de péril imminent, le maire, après avertissement adressé au propriétaire, demande à la juridiction administrative compétente la nomination d'un expert qui, dans les vingt-quatre heures qui suivent sa nomination, examine les bâtiments, dresse constat de l'état des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

« Art. L. 511-3. — Les biens immeubles mentionnés aux articles L. 511-1 et L. 511-2 ne peuvent pas être mis à disposition à des fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux. »

Dispositions en vigueur

péril s'il la constate.

Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, le maire ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, notamment, l'évacuation de l'immeuble.

Dans le cas où ces mesures n'auraient pas été exécutées dans le délai imparti, le maire les fait exécuter d'office. En ce cas, le maire agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.

Si les mesures ont à la fois conjuré l'imminence du danger et mis fin durablement au péril, le maire, sur le rapport d'un homme de l'art, prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement.

Si elles n'ont pas mis fin durablement au péril, le maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L. 511-2.

Art. L. 511-4. – Les frais de toute nature, avancés par la commune lorsqu'elle s'est substituée aux propriétaires ou copropriétaires défaillants, en application des dispositions des articles L. 511-2 et L. 511-3, sont recouverts comme en matière de contributions directes. Si l'immeuble relève du statut de la copropriété, le titre de recouvrement est adressé à chaque copropriétaire pour la fraction de créance dont il est redevable.

Lorsque la commune s'est substituée à certains copropriétaires défaillants, le montant de la créance due par ceux-ci est majoré de celui des intérêts moratoires calculés au taux d'intérêt légal, à compter de la date de notification par le maire de la décision de substitution aux copropriétaires défaillants.

Art. L. 511-4-1. – Le maire peut prescrire la réparation ou la

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

« Section 2

« Signalement et visite

« Art. L. 511-4. – Lorsqu'une demande d'une personne auprès de l'administration relève des prérogatives du maire au titre du présent titre ou des prérogatives du représentant de l'État dans le département au titre du présent titre, le déplacement d'un agent pour établir un constat et le transmettre à l'autorité publique compétente ainsi qu'aux intéressés doit intervenir dans un délai de deux mois à compter de la demande.

« Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'insécurité ou l'insalubrité d'un bien immeuble est tenue de signaler ces faits à l'autorité publique compétente. S'il apparaît que les faits ne relèvent pas de sa compétence, l'autorité saisie doit en informer la personne à l'origine du signalement et transmettre sans délai le signalement à l'autorité compétente.

Dispositions en vigueur

démolition des monuments funéraires lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique.

Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'insécurité d'un monument funéraire est tenue de signaler ces faits au maire, qui peut recourir à la procédure prévue aux alinéas suivants.

Le maire, à l'issue d'une procédure contradictoire dont les modalités sont définies par décret, met les personnes titulaires de la concession en demeure de faire, dans un délai déterminé, les réparations nécessaires pour mettre fin durablement au danger ou les travaux de démolition, ainsi que, s'il y a lieu, de prendre les mesures indispensables pour préserver les monuments mitoyens.

L'arrêté pris en application de l'alinéa précédent est notifié aux personnes titulaires de la concession. A défaut de connaître l'adresse actuelle de ces personnes ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune où est situé le cimetière ainsi que par affichage au cimetière.

Sur le rapport d'un homme de l'art ou des services techniques compétents, le maire constate la réalisation des travaux prescrits ainsi que leur date d'achèvement et prononce la mainlevée de l'arrêté.

Lorsque l'arrêté n'a pas été exécuté dans le délai fixé, le maire met en demeure les personnes titulaires de la concession d'y procéder dans le délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.

A défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution. Il peut également faire procéder à la démolition prescrite, sur ordonnance du juge statuant en la forme des

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

Dispositions en vigueur

référés, rendue à sa demande.

Lorsque la commune se substitue aux personnes titulaires de la concession défailtantes et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en leur lieu et place, pour leur compte et à leurs frais.

Les frais de toute nature, avancés par la commune lorsqu'elle s'est substituée aux personnes titulaires de la concession défailtantes, sont recouvrés comme en matière de contributions directes.

Art. L. 511-5. – Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou d'utiliser ou lorsque les travaux nécessaires pour remédier au danger les rendent temporairement inhabitables, le propriétaire est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants dans les conditions prévues aux articles L. 521-1 à L. 521-3.

Les contrats à usage d'habitation en cours à la date de l'arrêté de péril sont soumis aux règles définies à l'article L. 521-2.

A compter de la notification de l'arrêté de péril, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit.

Les dispositions de l'alinéa précédent cessent d'être applicables à compter de l'arrêté prononçant la cessation du péril et la mainlevée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser.

Art. L. 511-6. – I.-Est puni d'un d'emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 euros :

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

« Art. L. 511-5. – En cas de refus d'accès aux locaux par l'occupant, le locataire ou le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement, l'autorité publique compétente saisit le président du tribunal de grande instance qui, statuant en la forme des référés, fixe les modalités d'entrée dans les lieux des personnes chargées de procéder à l'enquête, au diagnostic, au contrôle ou à la réalisation des travaux.

« Section 3

« Mesures en cas d'urgence

« Art. L. 511-6. – I. – Après avertissement adressé au propriétaire, en cas de péril imminent, l'expert nommé à la demande du maire par la juridiction administrative compétente ou, en cas de danger imminent pour la santé ou la sécurité des personnes lié à l'insalubrité du bien immeuble, le

Dispositions en vigueur

-le refus délibéré et sans motif légitime, constaté après mise en demeure, d'exécuter les travaux prescrits en application des articles L. 511-2 et L. 511-3.

II.-Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 euros :

-le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de péril ;

-le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et d'utiliser des locaux prise en application de l'article L. 511-2 et l'interdiction de les louer ou mettre à disposition prévue par l'article L. 511-5.

III.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° A. (Abrogé)

1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

directeur général de l'agence régionale de santé ou, en application du troisième alinéa de l'article L. 1422-1 du code de la santé publique, le directeur du service communal d'hygiène et de santé, examine dans les vingt-quatre heures les bâtiments et propose des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril ou du danger s'il la constate.

« La présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, dans le logement ou les parties communes de l'immeuble, constitue un danger imminent pour la santé des enfants mineurs et des femmes enceintes.

« II. – Si le rapport mentionné au I conclut à l'existence d'un péril grave et imminent ou d'un danger imminent pour la santé ou la sécurité des personnes lié à l'insalubrité du bien immeuble, l'autorité publique compétente ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, notamment l'évacuation de l'immeuble.

« En cas d'évacuation de l'immeuble ou si l'exécution des mesures prescrites rend les locaux temporairement inhabitables, les dispositions des articles L. 521-1 et suivants sont applicables.

Dispositions en vigueur

commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales ;

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent III est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

IV.- Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

Dispositions en vigueur

du même code.

Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

La confiscation mentionnée au 8° du même article 131-39 porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au même 8° et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au deuxième alinéa du présent IV est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

V.-Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

Art. L. 511-7. – Sous réserve des compétences dévolues au préfet de police en application du dernier alinéa du I de l'article L. 123-3 et du dernier alinéa de l'article L. 123-4 du présent code, le maire de Paris exerce les pouvoirs prévus au présent chapitre lorsque l'immeuble menaçant ruine est un bâtiment à usage principal d'habitation, un bâtiment à usage total

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

« Art. L. 511-7. – Dans le cas où les mesures et travaux prévus à l'article L. 511-6 n'auraient pas été exécutés dans le délai imparti, l'autorité publique les fait exécuter d'office. En ce cas, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.

Dispositions en vigueur

ou partiel d'hébergement ou un édifice ou monument funéraire. Pour l'application du présent article, le pouvoir de substitution conféré au représentant de l'État par l'article L. 2215-1 du code général des collectivités territoriales est exercé par le préfet de police.

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

« Si les mesures et travaux ont à la fois conjuré l'imminence du danger et mis fin durablement au péril ou à l'insalubrité du bien, l'autorité publique compétente prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement. S'ils n'ont pas mis fin durablement au péril ou à l'insalubrité, l'autorité publique compétente poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L. 511-8.

« Section 4

« Mesures en l'absence d'urgence

« Art. L. 511-8. – I. – Lorsque le péril d'un bien immeuble est supposé, le maire établit un rapport motivé sur la réalité et les causes du péril du bien concerné et indique, le cas échéant, les mesures et travaux propres à y remédier.

« Lorsque l'insalubrité d'un bien immeuble est supposée, le directeur général de l'agence régionale de santé ou, en application du troisième alinéa de l'article L. 1422-1 du code de la santé publique, le directeur du service communal d'hygiène et de santé, établit un rapport motivé sur la réalité et les causes de l'insalubrité du bien concerné, et indique le cas échéant les mesures et travaux propres à y remédier. Le rapport est transmis au représentant de l'État dans le département.

« II. – Dans des conditions fixées par voie réglementaire, l'autorité publique compétente transmet le rapport mentionné au I du présent article au propriétaire et, le cas échéant, à la personne ayant mis les locaux à disposition ou à l'exploitant du bien immeuble. Elle les invite, conformément aux dispositions de l'article L. 122-1 du

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission
du Sénat en première lecture

code des relations entre le public et l'administration, à présenter leurs observations écrites sur la réalité et les causes du péril ou de l'insalubrité selon le cas et les informe qu'il leur sera demandé de faire cesser ce péril ou cette insalubrité. Le rapport motivé est tenu à la disposition des intéressés qui peuvent présenter des observations écrites dans des conditions définies par décret en Conseil d'État.

« III. – Si, à l'issue d'un délai de deux mois à compter de la transmission du rapport, la personne concernée n'a pas établi l'absence de péril ou d'insalubrité selon le cas, le bien immeuble concerné est déclaré en péril ou insalubre selon le cas par arrêté de l'autorité publique compétente.

« L'arrêté de péril ou d'insalubrité est notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, aux titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, aux occupants et, en cas de local d'hébergement, à l'exploitant. Il est publié au fichier immobilier ou au livre foncier dont dépend l'immeuble aux frais du propriétaire. Lorsque les mesures prescrites ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification de l'arrêté aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat de la copropriété.

« À défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes mentionnées au deuxième alinéa du présent III ou de pouvoir les identifier, la notification de l'arrêté les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé le bien immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

« L'arrêté de péril ou d'insalubrité vaut mise en demeure du propriétaire ou, le cas échéant, de la personne ayant mis les locaux à disposition, de mettre en œuvre les mesures et travaux nécessaires pour faire cesser selon le cas le péril ou l'insalubrité dans un délai fixé.

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

**Texte adopté par la commission
du Sénat en première lecture**

L'autorité publique compétente peut ordonner la démolition de l'immeuble. Dans ce cas, elle y fait procéder sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés rendue à sa demande.

« L'arrêté de péril ou d'insalubrité mentionne qu'en cas de non-respect des prescriptions à l'expiration du délai fixé :

« 1° Le propriétaire est redevable du paiement d'une astreinte selon les modalités prévues à l'article L. 511-10 du présent code :

« 2° Les mesures et travaux pourront être exécutés d'office aux frais et pour le compte du propriétaire.

« IV. – L'autorité publique compétente peut prononcer une interdiction temporaire ou définitive d'habiter ou d'utiliser les locaux. Dans ce cas, ou lorsque les travaux rendent les locaux temporairement inhabitables, la personne ayant mis à disposition ces locaux est tenue d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants dans les conditions prévues aux articles L. 521-1 à L. 521-4.

« La décision de l'autorité publique compétente mentionnée au premier alinéa du présent IV précise :

« 1° La date d'effet de l'interdiction d'habiter ou d'utiliser les locaux. Si l'interdiction est définitive, cette date ne peut être fixée au-delà de six mois dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant ou au-delà de trois mois dans les autres zones :

« 2° La date à laquelle le propriétaire ou l'exploitant des locaux d'hébergement doit avoir informé l'autorité publique compétente de l'offre d'hébergement ou de relogement qu'il a faite aux occupants en application de l'article L. 521-3-1.

« La décision précise, le cas échéant, les mesures nécessaires pour

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

**Texte adopté par la commission
du Sénat en première lecture**

empêcher tout accès ou toute occupation des lieux aux fins d'habitation. Ces mesures peuvent faire l'objet d'une exécution d'office aux frais et pour le compte de la personne.

« La décision suspend le paiement des loyers jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de péril ou d'insalubrité. Les contrats à usage d'habitation en cours à la date de l'arrêté de péril ou d'insalubrité sont soumis aux règles définies à l'article L. 521-2. À compter de la notification de la décision d'interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de péril ou d'insalubrité.

« Si, à l'expiration du délai imparti par la décision mentionnée au premier alinéa du présent IV pour le départ des occupants, les locaux ne sont pas libérés, faute pour le propriétaire ou l'exploitant qui a satisfait à l'obligation de présenter l'offre de relogement prévue au II de l'article L. 521-3-1 d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'État dans le département peut exercer cette action aux frais du propriétaire.

« Art. L. 511-9. – L'exécution des mesures et travaux conformément à l'arrêté de péril ou d'insalubrité est constatée par l'autorité publique compétente qui prononce la mainlevée de l'arrêté et, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux.

« La décision de mainlevée est publiée au fichier immobilier ou au livre foncier dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux, à la diligence du propriétaire et à ses frais.

« Art. L. 511-10. – I. – En cas de non-respect des prescriptions mentionnées dans l'arrêté de péril ou d'insalubrité à l'expiration du délai fixé dans ledit arrêté, le propriétaire défaillant est redevable d'une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard.

« L'autorité _____ publique

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

**Texte adopté par la commission
du Sénat en première lecture**

compétente prononce l'astreinte. Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures prescrites et des conséquences de la non-exécution.

« Lorsque l'arrêté de péril ou d'insalubrité concerne un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, l'arrêté prononçant l'astreinte est notifié au propriétaire de l'immeuble et à l'exploitant, lesquels sont solidairement tenus au paiement de l'astreinte.

« Lorsque l'arrêté de péril ou d'insalubrité concerne tout ou partie des parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'astreinte est appliquée dans les conditions prévues à l'article L. 543-1 du présent code.

« Lorsque l'arrêté de péril ou d'insalubrité concerne un immeuble en indivision, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 541-2-1.

« L'astreinte court à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des mesures et travaux prescrits. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.

« L'autorité publique compétente peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait.

« Le montant total des sommes demandées ne peut être supérieur à 50 000 €.

« L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité publique compétente des mesures et travaux prescrits par l'arrêté de péril ou d'insalubrité. L'astreinte prend fin à la date de la notification au

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

**Texte adopté par la commission
du Sénat en première lecture**

propriétaire de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits. Dans ce cas, le montant de l'astreinte s'ajoute à celui du coût des mesures et travaux exécutés d'office. Il est recouvré comme en matière de contributions directes et garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541-1 à L. 541-6 du présent code.

« II. – En cas d'arrêté de péril, l'astreinte est recouvrée, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté le bien immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté. Dans le cas où l'arrêté a été pris par le président d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre en application de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de l'établissement public concerné.

« À défaut pour le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire à son recouvrement et de la faire parvenir au représentant de l'État dans le département dans le mois qui suit la demande émanant de ce dernier, la créance est liquidée et recouvrée par l'État. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement, les sommes perçues sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

« III. – En cas d'arrêté d'insalubrité, l'astreinte est liquidée et recouvrée par l'État. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement, les sommes perçues sont versées au budget de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière d'habitat sur le territoire duquel est implanté le bien immeuble ou l'établissement ayant fait l'objet de l'arrêté, dont le président s'est vu transférer les pouvoirs de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne en application de l'article L. 5211-9-2 du code

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission
du Sénat en première lecture

général des collectivités territoriales, ou, à défaut, au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

« Art. L. 511-11. –

L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à ce que, si les mesures et travaux n'ont pas été exécutés ou ne sont pas conformes à l'arrêté de péril ou d'insalubrité, l'autorité publique compétente procède à leur exécution d'office, aux frais et pour le compte de la personne concernée. Elle peut également faire procéder à la démolition prescrite sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés, rendue à sa demande.

« Si l'inexécution des mesures et travaux prescrits portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, l'autorité publique compétente peut sur décision motivée se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires ; elle est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat à concurrence des sommes qu'elle a versées.

« Les dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 1334-4 du code de la santé publique sont applicables.

« Art. L. 511-12. – Lorsque le bien immeuble insalubre devient inoccupé et libre de location après la date d'entrée en vigueur de l'arrêté d'insalubrité, dès lors qu'il est sécurisé et ne constitue pas un danger pour la santé ou la sécurité des personnes, le propriétaire n'est plus tenu de réaliser les mesures et travaux prescrits dans le délai fixé par l'arrêté. L'autorité publique compétente peut prescrire ou faire exécuter d'office toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès ou l'usage du bien immeuble, faute pour le propriétaire d'y avoir procédé.

« Lorsqu'un immeuble ou un logement devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté prononçant une astreinte et ne constitue pas un danger pour la santé ou la sécurité des voisins, il est mis

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission
du Sénat en première lecture

fin à l'astreinte à la date à laquelle le bail a effectivement été résilié et les occupants ont effectivement quitté les lieux. Le propriétaire reste toutefois redevable de l'astreinte tant que les mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du logement, qui ont été, le cas échéant, prescrites, n'ont pas été réalisées.

« Art. L. 511-13. – La personne tenue d'exécuter les mesures et travaux prescrits par l'arrêté de péril ou d'insalubrité peut se libérer de son obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation. Elle peut également conclure un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour les preneurs ou débirentiers d'exécuter les travaux prescrits et d'assurer, le cas échéant, l'hébergement des occupants. Les parties peuvent convenir que l'occupant restera dans les lieux lorsqu'il les occupait à la date de l'arrêté de péril ou d'insalubrité.

« Art. L. 511-14. – Les frais de toute nature avancés par l'autorité publique compétente lorsqu'elle s'est substituée aux propriétaires ou copropriétaires défaillants, en application du présent titre sont recouvrés comme en matière de contributions directes.

« Si le bien immeuble relève du statut de la copropriété, le titre de recouvrement est adressé à chaque copropriétaire pour la fraction de créance dont il est redevable.

« Lorsque la commune s'est substituée à certains copropriétaires défaillants, le montant de la créance due par ceux-ci est majoré de celui des intérêts moratoires calculés au taux d'intérêt légal, à compter de la date de notification par l'autorité publique compétente de la décision de substitution aux copropriétaires défaillants.

« Section 5

« Sanctions

« Art. L. 511-15. – I. – Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission
du Sénat en première lecture

100 000 € :

« 1° Le fait de refuser délibérément et sans motif légitime d'exécuter les mesures et travaux prescrits en application des articles L. 511-6 et L. 511-8 ;

« 2° Le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de péril ou d'insalubrité ;

« 3° Le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et, le cas échéant, d'utiliser des locaux prise en application des mêmes articles L. 511-6 et L. 511-8 ;

« 4° Le fait, de mauvaise foi, de remettre à disposition des locaux vacants faisant l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.

« II. – Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

« 1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

« 2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales ;

« 3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

**Texte adopté par la commission
du Sénat en première lecture**

établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

« Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent II est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

« III. – Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

« Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

« La confiscation mentionnée au 8° du même article 131-39 porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

« Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au même 8° et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au deuxième alinéa du présent III est

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission
du Sénat en première lecture

obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

« Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

« IV. – Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation.

« Section 6

« Mesures réglementaires

« Art. L. 511-16. – Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. » :

3° Le même titre I^{er} est complété par un chapitre I^{er} B ainsi rédigé :

« CHAPITRE I^{er} B

« Autres bâtiments et édifices

« Art. L. 511-17. – Lorsque des monuments funéraires menacent ruine et pourraient par leur effondrement compromettre la sécurité ou, d'une façon générale, n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique, le maire peut prescrire aux personnes titulaires de la concession de mettre en œuvre toutes mesures nécessaires pour remédier à la situation conformément aux dispositions prévues au chapitre I^{er} A du présent titre.

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission
du Sénat en première lecture

« Art. L. 511-18. – À l'intérieur d'un périmètre qu'il définit, le représentant de l'État dans le département peut déclarer l'insalubrité des locaux et installations utilisés aux fins d'habitation, mais impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité.

« L'arrêté du représentant de l'État dans le département est pris après avis du directeur de l'agence régionale de santé et de la commune ou, le cas échéant, de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière d'habitat.

« Cet arrêté vaut interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les locaux et installations qu'il désigne. Il peut également ordonner la démolition totale ou partielle des locaux et installations, et y faire procéder, sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés rendue à sa demande. » ;

4° La division et l'intitulé du titre II sont supprimés et les chapitres I^{er} et II du même titre II deviennent respectivement les chapitres I^{er} et II du titre I^{er}.

IV. – L'article 25-1 A de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les références : « et L. 511-1 à L. 511-6 » sont remplacées par les références : « , L. 511-1 et L. 511-3 à L. 511-17 » et les références : « L. 1331-22 à L. 1331-30 du code de la santé publique » sont remplacées par les références : « L. 511-2 à L. 511-16 et L. 511-18 du même code » ;

2° Après le mot : « constat », la fin du premier alinéa est ainsi rédigée : « et le transmettre à l'autorité compétente ainsi qu'aux intéressés doit intervenir dans un délai de deux mois à compter de la demande. » ;

3° Le second alinéa est

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

**Texte adopté par la commission
du Sénat en première lecture**

**Code général des collectivités
territoriales**

**DEUXIÈME PARTIE : LA
COMMUNE**

**LIVRE II : ADMINISTRATION
ET SERVICES COMMUNAUX**

TITRE I^{er} : POLICE

CHAPITRE II : Police municipale

Art. L. 2212-4. – En cas de danger grave ou imminent, tel que les accidents naturels prévus au 5° de l'article L. 2212-2, le maire prescrit l'exécution des mesures de sûreté exigées par les circonstances.

Il informe d'urgence le représentant de l'État dans le département et lui fait connaître les mesures qu'il a prescrites.

supprimé.

Amdt COM-28 rect.

Article 1^{er} D (nouveau)

L'article L. 2212-4 du code général des collectivités territoriales est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le maire en application de ses pouvoirs de police générale prévus à l'article L. 2212-2 peut, par arrêté, interdire temporairement d'accéder, d'habiter ou d'utiliser les locaux en raison d'un danger grave et immédiat affectant la santé ou la sécurité des occupants au sens des articles L. 129-1, L. 511-1 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation. Dans ce cas, la personne ayant mis à disposition ces locaux est tenue d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants dans les conditions prévues aux articles L. 521-1 à L. 521-4 du même code. Dès sa notification au propriétaire ou au gestionnaire du bien concerné, l'arrêté mentionné au présent alinéa suspend le bail et le paiement des loyers jusqu'à la suppression du risque à l'origine de l'arrêté. »

Amdt COM-22 rect.

Article 1^{er} E (nouveau)

Dispositions en vigueur

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

**Chapitre II : Administration de la
copropriété**

Section 1 : Dispositions générales.

Art. 17. – Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

Dans les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale suivant la mise en copropriété, un syndic provisoire a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndics effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires.

A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires convoquée à cet effet, le syndic est désigné par le président du tribunal de grande instance saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires, du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. A défaut d'une telle convocation, le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic.

Texte de la proposition de loi

**Texte adopté par la commission
du Sénat en première lecture**

L'article 17 de la
loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant
le statut de la copropriété des
immeubles bâtis est complété par un
alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'autorité publique
concernée a prescrit des mesures et

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

**Texte adopté par la commission
du Sénat en première lecture**

travaux pour faire cesser des situations de péril ou d'insalubrité en application des articles L. 511-1 à L. 511-16 du code de la construction et de l'habitation et qu'elle a constaté l'absence de syndic professionnel, elle saisit dans un délai d'un mois le président du tribunal de grande instance aux fins de désignation d'un syndic professionnel. La présence d'un syndic professionnel est obligatoire jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de péril ou d'insalubrité. »

Amdt COM-11

CHAPITRE I^{ER}

Renforcer les capacités de contrôle et d'intervention des collectivités territoriales et de leurs groupements en matière de logements insalubres ou dangereux

Article 1^{er}

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

Code de la construction et de l'habitation

Livre I^{er} : Dispositions générales.

Titre I^{er} : Construction des bâtiments.

Chapitre I^{er} : Règles générales.

Section 2 : Dispositions générales applicables aux bâtiments d'habitation.

Sous-section 2 : Règles générales de division.

Art. L. 111-6-1-1. – Une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant peut être instituée par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, par le conseil municipal dans les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer. La délibération motivée tient compte du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes

1° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 111-6-1-1, les mots : « aux travaux conduisant » sont supprimés ;

CHAPITRE I^{ER}

Renforcer les capacités de contrôle et d'intervention des collectivités territoriales et de leurs groupements en matière de logements insalubres ou dangereux

Article 1^{er}

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

1° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 111-6-1-1, les mots : « aux travaux conduisant » sont supprimés ;

Dispositions en vigueur

défavorisées et, lorsqu'il est exécutoire, du programme local de l'habitat. Si la commune intéressée n'est pas couverte par un programme local de l'habitat, la délimitation est prise après avis du représentant de l'État dans le département.

Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le maire refuse l'autorisation à chaque fois que la division contrevient à l'article L. 111-6-1.

Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le maire peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation mentionnée au premier alinéa du présent article lorsque les locaux à usage d'habitation créés sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.

Lorsque les opérations de division définies au présent article requièrent une autorisation d'urbanisme, celle-ci tient lieu d'autorisation de division, après accord, le cas échéant, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat lorsque la délibération mentionnée au premier alinéa a été prise par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

Art. L. 111-6-1-2. – Une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant peut être instituée par une délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, par le conseil municipal dans des zones délimitées en application de l'article L. 151-14 du code de l'urbanisme.

Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme ou, à défaut, le maire peut refuser l'autorisation mentionnée au premier

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

2° Au premier alinéa de l'article L. 111-6-1-2, les mots : « aux travaux conduisant » sont supprimés ;

2° Au premier alinéa de l'article L. 111-6-1-2, les mots : « aux travaux conduisant » sont supprimés ;

Dispositions en vigueur

alinéa du présent article lorsque les locaux à usage d'habitation créés ne respectent pas les proportions et taille minimales fixées par le plan local d'urbanisme en application du même article.

Art. L. 111-6-1-3. – Les demandes d'autorisation prévues aux articles L. 111-6-1-1 et L. 111-6-1-2 sont adressées au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, le cas échéant, au maire de la commune, dans les formes fixées par arrêté du ministre chargé du logement.

Le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, à défaut, le maire notifie sa décision dans les quinze jours de la réception de la demande. Le défaut de réponse dans le délai de quinze jours vaut autorisation.

Le défaut d'autorisation de division est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire qui occupe de bonne foi un local à usage d'habitation né d'une division.

Lorsque des opérations de division conduisant à la création de locaux à usage d'habitation au sein d'un immeuble existant sont réalisées en l'absence de l'autorisation préalable prévue aux mêmes articles L. 111-6-1-1 et L. 111-6-1-2, 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 15 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal de cette amende est porté à 25 000 €.

Le produit de l'amende prévue au quatrième alinéa du présent article est intégralement versé à l'Agence nationale de l'habitat.

Texte de la proposition de loi

3° À la première phrase ~~de l'avant-dernier~~ alinéa de l'article L. 111-6-1-3, les mots : « des opérations de division conduisant à la création de locaux à usage d'habitation au sein d'un immeuble existant sont réalisées » sont remplacés par les mots : « plusieurs locaux à usage d'habitation sont créés au sein d'un immeuble existant ».

Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

3° À la première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 111-6-1-3, les mots : « des opérations de division conduisant à la création de locaux à usage d'habitation au sein d'un immeuble existant sont réalisées » sont remplacés par les mots : « plusieurs locaux à usage d'habitation sont créés au sein d'un immeuble existant » ;

Amdt COM-12

4° (nouveau) À l'avant-dernier alinéa du même article L. 111-6-1-3, les mots : « l'Agence nationale de l'habitat » sont remplacés par les mots : « l'établissement public de coopération intercommunale, ou à défaut à la commune, qui a délimité des zones dans lesquelles une autorisation préalable à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant a été

Dispositions en vigueur

L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements.

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

Titre I^{er} : Des rapports entre bailleurs et locataires

Chapitre I^{er} : Dispositions générales.

Art. 8-1. – 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, à l'exception de la location consentie exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un pacte civil de solidarité au moment de la conclusion initiale du contrat.

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. Par dérogation au même article L. 111-6-1, la surface et le volume habitables des locaux privatifs doivent être au moins égaux, respectivement, à 9 mètres carrés et à 20 mètres cubes. Pour l'application de l'article 6 de la présente loi, il est tenu compte de l'ensemble des éléments, équipements et pièces du logement.

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

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

instaurée en application des articles
L. 111-6-1-1 et L. 111-6-1-2 ».

Amdt COM-23

II (nouveau). – La deuxième
phrase du premier alinéa du II de
l'article 8-1 de la loi n° 89-462 du
6 juillet 1989 tendant à améliorer les
rapports locatifs et portant
modification de la loi n° 86-1290 du
23 décembre 1986 est supprimée.

Amdt COM-13

Dispositions en vigueur

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.

.....

Texte de la proposition de loi

Article 2

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

~~1° Le troisième alinéa de l'article L. 635-4 est ainsi rédigé :~~

~~« Par dérogation à l'article L. 231-1 du code des relations entre le public et l'administration, le silence gardé pendant deux mois par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou le maire de la commune vaut décision de rejet de la demande d'autorisation préalable de mise en location. » ;~~

~~2° Le second alinéa de l'article L. 635-8 est supprimé.~~

Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

Article 2

À titre expérimental et pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la présente loi, les établissements publics de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et les communes peuvent demander, par dérogation à l'article L. 231-1 du code des relations entre le public et l'administration, que le silence gardé pendant deux mois par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou le maire de la commune vaut décision de rejet de la demande d'autorisation préalable de mise en location prévue à l'article L. 635-4 du code de la construction et de l'habitation.

Au plus tard six mois avant le terme de l'expérimentation, le Gouvernement adresse au Parlement un rapport d'évaluation du dispositif.

Un décret fixe la liste des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et des communes concernés par l'expérimentation mentionnée au premier alinéa du présent article. Ces établissements et communes sont sélectionnés en tenant compte notamment de leur volontarisme et de leur capacité à mener cette expérimentation.

Amdt COM-14

(Alinéa supprimé)

Article 2 bis (nouveau)

Dispositions en vigueur

Code de la construction et de l'habitation

Livre VI : Mesures tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement.

Titre III : Dispositions tendant à maintenir ou à augmenter le nombre des logements.

Chapitre V : Autorisation préalable de mise en location

Art. L. 635-4. – La demande d'autorisation, transmise à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, à la commune, est établie conformément à un formulaire dont le modèle est fixé par arrêté du ministre chargé du logement. Elle peut être adressée par voie électronique si la délibération mentionnée au II de l'article L. 635-1 a prévu cette faculté. Pour les logements dont les contrats de location sont soumis à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le dossier de diagnostic technique prévu à ce même article est annexé à cette demande.

Le dépôt de la demande d'autorisation donne lieu à la remise d'un récépissé.

A défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence gardé par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou le maire de la commune vaut autorisation préalable de mise en location.

L'autorisation préalable de

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

Le deuxième alinéa de l'article L. 635-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « Aucuns frais ne peuvent être réclamés au titre de cette demande. »

Amdts COM-16, COM-1 rect.

Article 2 ter (nouveau)

Le dernier alinéa de

Dispositions en vigueur

mise en location doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location.

Texte de la proposition de loi

Article 3

Après le 3° de l'article 776 du code de procédure pénale, il est inséré un 3° *bis* ainsi rédigé :

~~« 3° *bis* Aux maires et aux présidents d'établissements publics de coopération intercommunale saisis d'une demande d'autorisation préalable aux travaux en application de l'article L. 111-6-1-1 ou de l'article L. 111-6-1-2 du code de la construction et de l'habitation, d'une déclaration de mise en location en application des articles L. 634-1 à L. 634-5 du même code ou d'une demande d'autorisation préalable de mise en location en application des articles L. 635-1 à L. 635-11 dudit code ; ».~~

Article 4

Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

l'article L. 635-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « Par exception, lorsque le demandeur a obtenu une autorisation préalable expresse de mise en location d'un logement il y a moins d'un an, il est dispensé de demander une nouvelle autorisation pour la nouvelle mise en location de ce logement et il déclare cette mise en location au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou au maire de la commune. »

Amdt COM-18 rect.

**Article 3
(Supprimé)**

Amdt COM-15

Article 4

Dispositions en vigueur

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

LIVRE V : PROCÉDURES SPÉCIALES

TITRE I^{er} : EXPROPRIATION DES IMMEUBLES INSALUBRES OU MENAÇANT RUINE

Chapitre unique

Art. L. 511-1. – Peut être poursuivie, dans les conditions prévues aux articles L. 511-2 à L. 511-9, au profit de l'État, d'une société de construction dans laquelle l'État détient la majorité du capital, d'une collectivité territoriale, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement mentionné à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, l'expropriation :

1° Des immeubles déclarés insalubres à titre irrémédiable en application de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique ;

2° Des immeubles à usage total ou partiel d'habitation, ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation et assorti d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter ;

Texte de la proposition de loi

~~Après le troisième alinéa de l'article L. 511-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, il est inséré un 2° bis ainsi rédigé :~~

~~« 2° bis Sans préjudice des dispositions des articles L. 1331-29 et L. 1337-4 du code de la santé publique, les immeubles ayant fait l'objet d'un arrêté pris en application du II de l'article L. 1331-28 du même code et prononçant une interdiction temporaire d'habiter lorsque, à l'issue~~

Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

L'article L. 511-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, après la référence : « L. 511-9, », sont insérés les mots : « en priorité au profit d'une collectivité territoriale ou, si cette dernière renonce à bénéficier de cette priorité, » et les mots : « d'une collectivité territoriale, » sont supprimés ;

Amdt COM-29

2° Le 1° est ainsi rédigé :

« 1° Des immeubles ayant fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité en application de l'article L. 511-8 du code de la construction et de l'habitation et pour lesquels il n'existe aucun moyen technique de mettre fin à l'insalubrité ou lorsque les travaux nécessaires à sa résorption seraient plus coûteux que la reconstruction ; »

3° Au 2°, la référence : « L. 511-2 » est remplacée par la référence : « L. 511-8 » ;

Amdt COM-30

4° Après le 2°, il est inséré un 2° bis ainsi rédigé :

« 2° bis Les immeubles ayant fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité pris en application de l'article L. 511-8 du même code et prononçant une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux lorsque les conditions suivantes

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

**Texte adopté par la commission
du Sénat en première lecture**

~~du délai d'un mois mentionné au II de l'article L. 1331-29 du même code, les mesures prescrites par cet arrêté n'ont pas été prises et que la personne tenue de les exécuter ne s'est pas libérée de son obligation dans les conditions prévues au III de l'article L. 1331-28 ;»~~

sont réunies :

« a) Les mesures prescrites par l'arrêté de péril ou d'insalubrité n'ont pas été prises dans le délai fixé et la personne tenue de les exécuter ne s'est pas libérée de son obligation dans les conditions prévues à l'article L. 511-13 dudit code ;

« b) Après une mise en demeure notifiée par l'autorité publique concernée après l'expiration du délai mentionné au a) du présent 2° bis, mentionnant la possibilité pour le propriétaire d'être exproprié de son bien en application du présent 2° bis, le propriétaire n'a pas exécuté les mesures et travaux prescrits par l'arrêté de péril ou d'insalubrité dans le délai fixé par la mise en demeure et ne s'est pas libéré de son obligation dans les conditions prévues au même article L. 511-13 ;

« c) La réalisation d'office des travaux par l'autorité publique concernée n'est pas possible ;

« d) Le coût des mesures et travaux prescrits est supérieur à la moitié de la valeur du bien ; ».

Amdt COM-26

Article 4 bis (nouveau)

3° A titre exceptionnel, des immeubles qui ne sont eux-mêmes ni insalubres, ni impropres à l'habitation, lorsque leur expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres ou d'immeubles menaçant ruine, ainsi que des terrains où sont situés les immeubles déclarés insalubres ou menaçant ruine lorsque leur acquisition est nécessaire à la résorption de l'habitat insalubre, alors même qu'y seraient également implantés des bâtiments non insalubres ou ne menaçant pas ruine.

Dispositions en vigueur

Code de l'urbanisme

**Livre II : Prémption et réserves
foncières**

Titre I^{er} : Droits de prémption

**Chapitre III : Dispositions
communes au droit de prémption
urbain, aux zones d'aménagement
différé et aux périmètres
provisoires**

Art. L. 213-2. – 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 prémption 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. Le cas échéant, cette déclaration comporte également les informations dues au titre des articles L. 303-2 et L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation.

.....

Texte de la proposition de loi

**Texte adopté par la commission
du Sénat en première lecture**

Après la deuxième phrase du premier alinéa de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Elle mentionne obligatoirement le nom de l'acquéreur envisagé. »

Amdt COM-31

Article 4 ter (nouveau)

Dispositions en vigueur

Code général des collectivités territoriales

DEUXIÈME PARTIE : LA COMMUNE

LIVRE III : FINANCES COMMUNALES

TITRE III : RECETTES

CHAPITRE IV : Dotations et autres recettes réparties par le comité des finances locales

Section 4 : Dotation d'équipement des territoires ruraux

Art. L. 2334-36. – Les crédits de la dotation visée à l'article L. 2334-32 sont attribués par le représentant de l'État dans le département aux bénéficiaires mentionnés à l'article L. 2334-33, sous forme de subventions en vue de la réalisation d'investissements, ainsi que de projets dans le domaine économique, social, environnemental, sportif et touristique ou favorisant le développement ou le maintien des services publics en milieu rural. La subvention ne doit pas avoir pour effet de faire prendre en charge tout ou partie des dépenses de fonctionnement courant regroupant principalement les frais de rémunération des personnels, les dépenses d'entretien et de fourniture et les frais de fonctionnement divers correspondant aux compétences de la collectivité, hormis celles accordées au titre d'une aide initiale et non renouvelable lors de la réalisation d'une opération. En cas d'extension ou de fusion d'établissements publics à fiscalité propre, le nouvel établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre constitué au 1^{er} janvier de l'année de répartition peut bénéficier de la subvention s'il est issu d'au moins un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre bénéficiaire dans les conditions prévues au même article L. 2334-33.

.....

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 2334-36 du code général des collectivités territoriales, après le mot : « investissements, », sont insérés les mots : « de travaux de déconstruction ou de démolition de l'habitat en péril exécutés par la commune en substitution du propriétaire défaillant ».

Amdt COM-2 rect. bis

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

**Texte adopté par la commission
du Sénat en première lecture**

**Accélérer les réponses aux
situations d'insalubrité et de
dangerosité des immeubles**

**Accélérer les réponses aux
situations d'insalubrité et de
dangerosité des immeubles
(Division et intitulé supprimés)
Amdt COM-21 rect.**

Article 5

**Articles 5 et 6
(Supprimés)**

**Amdts COM-20, COM-21
rect.**

~~À la fin de la première phrase
du premier alinéa du I de
l'article L. 1331-28 du code de la
santé publique, les mots : « d'un an »
sont remplacés par les mots : « de
trois mois ».~~

Article 6

~~Au premier alinéa de
l'article 25 I A de la loi n° 2000-321
du 12 avril 2000 relative aux droits
des citoyens dans leurs relations avec
les administrations, les mots : « de
trois mois » sont remplacés par les
mots : « d'un mois ».~~

CHAPITRE III

CHAPITRE III

**Renforcer l'efficacité des sanctions
contre les marchands de sommeil**

**Renforcer l'efficacité des sanctions
contre les marchands de sommeil**

Article 7

Article 7

**Code de la construction et de
l'habitation**

**Livre VI : Mesures tendant à
remédier à des difficultés
exceptionnelles de logement.**

**Titre III : Dispositions tendant à
maintenir ou à augmenter le
nombre des logements.**

**Chapitre IV : Déclaration de mise
en location**

Art. L. 634-4. – Lorsqu'une
personne met en location un logement
sans remplir les obligations de
déclaration prescrites par le présent
chapitre, le représentant de l'État dans
le département peut, après avoir
informé l'intéressé de la possibilité de

Au premier alinéa de
l'article L. 634-4 du code de la
construction et de l'habitation, le
montant : « 5 000 € » est remplacé
par les mots : « 10 000 € ou, en cas de
nouveau manquement dans un délai

Au premier alinéa de
l'article L. 634-4 du code de la
construction et de l'habitation, le
montant : « 5 000 € » est remplacé
par les mots : « 10 000 € ou, en cas de
nouveau manquement dans un délai
de trois ans, à 20 000 € » et les mots :

Dispositions en vigueur

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.

Chapitre V : Autorisation préalable de mise en location

Art. L. 635-7. – Lorsqu'une personne met en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation prévue au présent chapitre auprès de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, de la commune, le représentant de l'État dans le département 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 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal de cette amende est porté à 15 000 €.

Lorsqu'une personne met en location un logement en dépit d'une décision de rejet de sa demande d'autorisation préalable notifiée par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le maire de la commune, le représentant de l'État dans le département 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

Texte de la proposition de loi

de trois ans, à 20 000 € ».

Article 8

L'article L. 635-7 du code de la construction ~~est~~ de l'habitation est ainsi modifié :

1° Les deux premiers alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'une personne met en location un logement sans disposer de l'autorisation prévue au présent chapitre auprès de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, de la commune, le représentant de l'État dans le département 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 15 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal de cette amende est porté à 30 000 €. » ;

Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

« l'Agence nationale de l'habitat » sont remplacés par les mots : « l'établissement public de coopération intercommunale, ou à défaut à la commune, qui a délimité des zones soumises à déclaration de mise en location en application de l'article L. 634-1 ».

Amdt COM-24

Article 8

L'article L. 635-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Les deux premiers alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'une personne met en location un logement sans disposer de l'autorisation prévue au présent chapitre auprès de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, de la commune, le représentant de l'État dans le département 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 15 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal de cette amende est porté à 30 000 €. » ;

Dispositions en vigueur

15 000 €.

Le produit des amendes prévues aux deux premiers alinéas est intégralement versé à l'Agence nationale de l'habitat.

L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements.

Code de procédure pénale

Titre préliminaire : Dispositions générales

Sous-titre I^{er} : De l'action publique et de l'action civile

Art. 2-10. – Toute association régulièrement déclarée depuis au moins cinq ans à la date des faits ayant, en vertu de ses statuts, vocation à lutter contre l'exclusion sociale ou culturelle des personnes en état de grande pauvreté ou en raison de leur situation de famille ou contre l'habitat insalubre et l'hébergement incompatible avec la dignité humaine, peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les discriminations réprimées par les articles 225-2, 225-14 et 432-7 du code pénal. Toutefois l'association ne sera recevable dans son action que si elle justifie avoir reçu l'accord de la victime ou, si celle-ci est un mineur ou un majeur protégé, celui de son représentant légal.

Texte de la proposition de loi

2° Au troisième alinéa, les mots : « aux deux premiers alinéas » sont remplacés par les mots : « au premier alinéa ».

Article 9

~~La première phrase du premier alinéa de l'article 2-10 du code de procédure pénale est ainsi modifiée :~~

~~1° Le mot : « discriminations » est remplacé par le mot : « infractions » ;~~

Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

2° Au troisième alinéa, les mots : « aux deux premiers alinéas » sont remplacés par les mots : « au premier alinéa » et les mots : « l'Agence nationale de l'habitat » sont remplacés par les mots : « l'établissement public de coopération intercommunale, ou à défaut à la commune, qui a délimité des zones soumises à autorisation préalable de mise en location en application de l'article L. 635-1 ».

Amdt COM-25

Article 9

Le premier alinéa de l'article 2-10 du code de procédure pénale est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :

« Toute association régulièrement déclarée depuis au moins cinq ans à la date des faits ayant, en vertu de ses statuts, vocation à lutter contre l'exclusion sociale ou culturelle des personnes en état de grande pauvreté ou en raison de leur situation de famille ou contre l'habitat insalubre et l'hébergement incompatible avec la dignité humaine peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne :

« 1° Les infractions réprimées par les articles 225-2, 225-14 et 432-7 du code pénal ;

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

**Texte adopté par la commission
du Sénat en première lecture**

~~2° Sont ajoutés les mots : « ;
les interdictions d'habiter réprimées
par les articles L. 123-3 et L. 511-6
du code de la construction et de
l'habitation et L. 1337-4 du code de la
santé publique, les locations de
chambres ou de locaux dans des
conditions conduisant manifestement
à leur suroccupation réprimées par
l'article L. 123-3 du code de la
construction et de l'habitation et la
perception d'un loyer ou de toute
autre somme dans les conditions
réprimées par l'article L. 521-4 du
même code ».~~

« 2° Les infractions réprimées
par les V et VI de l'article L. 123-3 et
le I de l'article L. 511-15 du code de
la construction et de l'habitation ;

« 3° Les infractions réprimées
par le I de l'article L. 521-4 du même
code.

« Toutefois, l'association ne
sera recevable dans son action que si
elle justifie avoir reçu l'accord de la
victime ou, si celle-ci est un mineur
ou un majeur protégé, celui de son
représentant légal, sauf pour les
infractions mentionnées aux 2° et 3°
du présent article. »

Amdt COM-17

Toute fondation reconnue
d'utilité publique peut exercer les
droits reconnus à la partie civile dans
les mêmes conditions et sous les
mêmes réserves que l'association
mentionnée au présent article.