

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

JOURNAL OFFICIEL

LOIS ET DÉCRETS

Mercredi 26 mars 2014 / N° 72

SOMMAIRE ANALYTIQUE

LOIS

- 1 LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Conseil constitutionnel

- 2 Décision n° 2014-691 DC du 20 mars 2014
- 3 Saisine du Conseil constitutionnel en date du 24 février 2014 présentée par au moins soixante députés, en application de l'article 61, alinéa 2, de la Constitution, et visée dans la décision n° 2014-691 DC
- 4 Saisine du Conseil constitutionnel en date du 24 février 2014 présentée par au moins soixante sénateurs, en application de l'article 61, alinéa 2, de la Constitution, et visée dans la décision n° 2014-691 DC
- 5 Observations du Gouvernement sur la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Décrets, arrêtés, circulaires

textes généraux

Premier ministre

- 6 Arrêté du 20 mars 2014 portant délégation de signature

LOIS

LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (1)

NOR : ETLX1313501L

L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté,

Vu la décision du Conseil constitutionnel n° 2014-691 DC en date du 20 mars 2014,

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

TITRE I^{er}

FAVORISER L'ACCÈS DE TOUS À UN LOGEMENT DIGNE ET ABORDABLE

CHAPITRE I^{er}

Améliorer les rapports entre propriétaires et locataires dans le parc privé

Article 1^{er}

I. – Le chapitre I^{er} du titre I^{er} 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 ainsi modifié :

1° Après le mot : « logement », la fin du troisième alinéa de l'article 1^{er} est ainsi rédigée : « pour un motif discriminatoire défini à l'article 225-1 du code pénal. » ;

2° L'article 2 est ainsi rédigé :

« Art. 2. – Les dispositions du présent titre sont d'ordre public.

« Le présent titre s'applique aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, et qui constituent la résidence principale du preneur, ainsi qu'aux garages, aires et places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur. La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation.

« Toutefois, ce titre ne s'applique pas :

« 1° Aux logements-foyers, à l'exception du premier alinéa de l'article 6 et de l'article 20-1 ;

« 2° Aux logements meublés, régis par le titre I^{er bis} ;

« 3° Aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi et aux locations consenties aux travailleurs saisonniers, à l'exception de l'article 3-3, des deux premiers alinéas de l'article 6, de l'article 20-1 et de l'article 24-1. » ;

3° L'article 3 est ainsi rédigé :

« Art. 3. – Le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

« Le contrat de location précise :

« 1° Le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;

« 2° Le nom ou la dénomination du locataire ;

« 3° La date de prise d'effet et la durée ;

« 4° La consistance, la destination ainsi que la surface habitable de la chose louée, définie par le code de la construction et de l'habitation ;

« 5° La désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun, ainsi que des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ;

« 6° Le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;

« 7° Le loyer de référence et le loyer de référence majoré, correspondant à la catégorie de logement et définis par le représentant de l'Etat dans le département dans les zones où s'applique l'arrêté mentionné au I de l'article 17 ;

IV. – L'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et le a du 1° de l'article L. 721-2 du code de la construction et de l'habitation sont applicables à compter du :

- 1° 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
- 2° 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
- 3° 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

V. – Le II du présent article est applicable aux promesses de vente ou d'achat et aux actes authentiques de vente d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété conclus au plus tôt trois mois après la promulgation de la présente loi.

Section 3

Améliorer la gouvernance et la gestion de la copropriété pour prévenir son endettement

Article 55

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

1° L'article 17 est ainsi modifié :

- a) Au deuxième alinéa, après la première occurrence du mot : « générale », sont insérés les mots : « suivant la mise en copropriété » et, après les mots : « un syndic », il est inséré le mot : « provisoire » ;
- b) Après le mot : « parties, », la fin du même alinéa est ainsi rédigée : « ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires. » ;
- c) Le dernier alinéa est complété par les mots : « , 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 » ;

2° Après l'article 17-1, il est inséré un article 17-2 ainsi rédigé :

« Art. 17-2. – Tout syndic non professionnel, bénévole ou coopératif, doit être copropriétaire d'un ou plusieurs lots ou fractions de lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer. » ;

3° L'article 18 est ainsi modifié :

- a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
 - b) Après le troisième alinéa, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :
 - « – de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, en application de l'article L. 112-1 du code des assurances ;
 - « – de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la présente loi, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;
 - « – de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25, la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic ;
 - « – de soumettre à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 24 toute convention passée entre le syndicat et le syndic ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic dont la liste est fixée par décret, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention. Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat ; » ;
 - c) Au quatrième alinéa, après le mot : « jour », sont insérés les mots : « et à disposition des copropriétaires » ;
 - d) Après le quatrième alinéa, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :
 - « – de réaliser les démarches prévues aux articles L. 711-1 à L. 711-6 du code de la construction et de l'habitation relatifs à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires, sous peine de l'astreinte prévue au même article L. 711-6 ;
 - « – d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, selon des modalités définies par décret ;
 - « – de proposer, à compter du 1^{er} janvier 2015, lorsque le syndic est un syndic professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical.
- « II. – Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé : » ;