

ASSEMBLÉE NATIONALE

9 janvier 2009

LOGEMENT ET LUTTE CONTRE L'EXCLUSION - (n° 1207)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 210

présenté par
M. Piron, rapporteur
au nom de la commission des affaires économiques

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 25 QUINQUIES, insérer l'article suivant :**

I. – Le code civil est ainsi modifié :

A. – L'article 2384-1 est ainsi modifié :

1° Au deuxième alinéa, les références : « L. 129-2 ou L. 511-2 » sont remplacées par les références : « L. 129-2, L. 129-3, L. 511-2 ou L. 511-3 ».

2° Au même alinéa, après les mots : « soit de la mise en demeure effectuée en application », sont insérés les mots : « de l'article L. 1331-26-1 ou ».

3° Le début du dernier alinéa est ainsi rédigé : « Pour les créances nées de l'application de l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, du I de l'article L. 511-2 du même code ou du I de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique lorsque la démolition du bâtiment déclaré insalubre ou menaçant ruine a été ordonnée, le privilège... (*le reste sans changement*) ».

4° Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les autres créances, le privilège est conservé à concurrence du montant évalué ou de celui du titre de recouvrement, s'il lui est inférieur. ».

B. – L'article 2384-2 est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est complété par les mots : «, à concurrence de sa valeur ».

2° Au dernier alinéa, après le mot : « cas, », sont insérés les mots : « pour les créances nées de l'application de l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, du I de

l'article L. 511-2 du même code ou du I de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique lorsque la démolition du bâtiment déclaré insalubre ou menaçant ruine a été ordonnée, ».

II. – Les dispositions du I s'appliquent à compter de l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2007-42 du 11 janvier 2007.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement a pour objet de donner toute son efficacité au dispositif prévu dans l'ordonnance n°2007-42 du 11 janvier 2007 relative au recouvrement des créances de l'Etat et des communes résultant de mesures de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux, ratifiée par la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable.

Le privilège spécial immobilier, introduit par ces textes pour offrir une meilleure garantie aux créanciers publics qui se substituent aux propriétaires ou exploitants défaillants, est un outil essentiel de la lutte contre les propriétaires indécidés susceptibles d'organiser leur insolvabilité.

Cet amendement a pour objet de clarifier une rédaction qui pouvait, à l'expérience, paraître ambiguë et d'étendre le privilège immobilier spécial aux travaux à caractère imminent ou urgent.

Le I apporte des corrections aux deux articles du code civil consacrés à la mise en œuvre du privilège spécial immobilier.

Le privilège visé au 8° de l'article 2374 du code civil est étendu aux créances résultant des travaux d'urgence exécutés d'office eu égard aux sommes importantes qui peuvent être engagées à titre conservatoire par les personnes publiques concernées, dans les conditions de mise en œuvre précisées aux articles 2384-1 et 2384-2.

Ces modifications ont aussi pour objet de faire apparaître plus clairement que ce privilège prime toutes les inscriptions prises antérieurement, car il garantit le paiement de travaux de réparation qui, concourant à la conservation de l'immeuble, profitent à tous les créanciers inscrits.

A l'inverse, pour la garantie des autres créances telles que celles relatives aux dépenses d'hébergement ou aux travaux de démolition des bâtiments menaçant ruine ou insalubres, le privilège prend rang à la date prévue par les textes.

Le II prévoit que les corrections précitées s'appliquent à compter de l'entrée en vigueur de l'ordonnance n°2007-42 du 11 janvier 2007 relative au recouvrement des créances de l'Etat et des communes résultant de mesures de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux, qui institue ce privilège.

A défaut d'une telle mesure, les inscriptions, éventuellement prises en garantie du paiement des créances de travaux depuis cette date devraient être réitérées pour pouvoir primer les créances inscrites antérieurement.

S'agissant des dispositions élargissant le champ d'application du privilège aux créances nées de travaux d'urgence, ces mesures ne s'appliqueront en fait qu'aux inscriptions ultérieures. En effet, la valeur des créances de travaux d'urgence n'a pas donné lieu jusqu'alors à inscription au fichier immobilier.