

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 septembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1329)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 751 (Rect)

présenté par

M. Letchimy, Mme Orphé et Mme Bareigts

ARTICLE 43

Compléter cet article par les sept alinéas suivants :

« VII. - Lorsqu'un arrêté d'insalubrité, pris en application de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique, un arrêté de péril, pris en application de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, ou un arrêté relatif à la sécurité des équipements communs des immeubles à usage principal d'habitation pris en application de l'article L. 129-2 du même code, concerne les 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'arrêté précise que la non-exécution des mesures et travaux dans le délai prescrit expose les copropriétaires au paiement d'une astreinte exigible dans les conditions prévues ci-après.

« Si les mesures prescrites par l'un des arrêtés prévus à l'alinéa précédent n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, la mise en demeure d'y procéder, adressée par l'autorité publique compétente au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic, peut porter application d'une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par lot et par jour de retard à l'encontre des copropriétaires .

« À l'issue du délai fixé par la mise en demeure, si l'inexécution des travaux prescrits résulte de l'absence de décision du syndicat des copropriétaires, le montant de l'astreinte dû est notifié à chacun des copropriétaires et recouvré par l'autorité publique à l'encontre de chacun d'eux. L'astreinte court à compter de la mise en demeure adressée au syndicat des copropriétaires.

« Si, à l'issue du délai fixé par la mise en demeure, le syndic de la copropriété atteste que l'inexécution des travaux prescrits résulte de la défaillance de certains copropriétaires à avoir répondu aux appels de fonds nécessaires, votés par l'assemblée générale des copropriétaires, l'autorité publique notifie, par arrêté, le montant de l'astreinte due par chacun des copropriétaires défaillants, dont le montant court à compter de la mise en demeure adressée au syndic de la copropriété.

« L'astreinte exigible en application du présent article s'ajoute, le cas échéant, à celle qui peut être appliquée aux copropriétaires dont les parties privatives sont frappées d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.

« L'astreinte est liquidée et recouvrée comme il est précisé au III de l'article L. 1331-29 du code de la santé publique, au III de l'article L. 123-3 et au IV de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation.

« L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité publique des mesures et travaux prescrits par l'arrêté, ou de sa substitution aux seuls copropriétaires défaillants, en application des articles L. 1331-29 du code de la santé publique, de l'article L. 511-2 ou de l'article L. 129-2 du code de la construction et de l'habitation. Dans ces cas, le montant de l'astreinte s'ajoute à celui des créances résultant de l'exécution d'office ou de la substitution de l'autorité publique aux seuls copropriétaires défaillants. Il est recouvré comme en matière de contributions directes et est garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet article précise les conditions dans lesquelles les astreintes peuvent être appliquées aux immeubles en copropriété lorsqu'un arrêté de police concerne les parties communes. En effet, nombre de désordres dans les immeubles en copropriété résultent de la défaillance soit du syndicat des copropriétaires soit de certains copropriétaires. La procédure proposée prévoit un phasage minimum avant la fixation de l'astreinte afin de permettre au syndic de convoquer l'assemblée générale pour statuer sur les modalités d'exécution des travaux, leur montant, et de fixer les appels de fonds exigibles de chacun des copropriétaires. Si la copropriété est totalement défaillante à l'issue de la mise en demeure effectuée par l'autorité publique, celle-ci répartira le montant de l'astreinte exigible de chacun des copropriétaires. Si l'assemblée générale s'est régulièrement réunie pour effectuer les travaux prescrits et que le démarrage de ceux-ci est impossible du fait de la défaillance d'un ou de certains copropriétaires, le syndic adresse une attestation à l'autorité publique compétente : celle-ci notifiera alors par arrêté le montant de l'astreinte due par ces copropriétaires. Le mécanisme proposé repose sur un fonctionnement analogue à celui de la substitution financière aux copropriétaires défaillants prévue aux articles L. 1331-29 du code de la santé publique, de l'article L. 511-2 ou de l'article L. 129-2 du code de la construction et de l'habitation.