

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 janvier 2009

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

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 825

présenté par
M. Lagarde**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 6 TER, insérer l'article suivant :**

Les articles L. 615-6 et L. 615-7 du code de la construction et de l'habitation sont remplacés par les articles L. 615-6 à L. 615-9 ainsi rédigés :

« *Art. L. 615-6.* – Lorsque, dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, le propriétaire, la société civile immobilière, le syndicat des copropriétaires, la société d'attribution ou la société coopérative de construction est, en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en œuvre, dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité des occupants, le maire de la commune, ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, sur le territoire duquel est implanté l'immeuble, peut saisir le président du tribunal de grande instance, qui statue comme en matière de référé ou sur requête, aux fins de désignation d'un expert chargé de constater l'importance du déséquilibre financier du propriétaire ainsi que la nature et l'importance des travaux à mettre en œuvre. La saisine peut être également effectuée, après accord du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, par le préfet, le syndic, l'administrateur provisoire défini à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâties ou des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat.

« Les résultats de l'expertise sont notifiés au propriétaire, au syndicat des copropriétaires ou, s'il y a lieu, à l'administrateur provisoire ou au représentant légal de la société d'attribution, de la société civile immobilière ou de la société coopérative de construction, au préfet, au maire de la commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

« Au vu de l'avis de l'expert, le maire, ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, après vote de l'assemblée délibérante, constitue un dossier

présentant le projet simplifié d'acquisition publique en vue, soit de la réhabilitation aux fins d'habitat ou d'un autre usage, soit de la démolition totale ou partielle de l'immeuble concerné et comportant l'évaluation sommaire de son coût ainsi que le plan de relogement des occupants concernés.

« Le dossier est mis à la disposition du public, appelé à formuler ses observations dans des conditions définies par décret. A l'issue de cette consultation, l'autorité compétente décide de la suite à donner à la procédure.

« Au vu du rapport de l'expert, du constat de l'incapacité financière du propriétaire, du syndicat, ou de la société assurant la gestion de l'immeuble et de la délibération de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, le président du tribunal de grande instance, après avoir entendu les parties dûment convoquées, peut déclarer l'état de carence du propriétaire, de la société civile immobilière, du syndicat des copropriétaires, de la société d'attribution ou de la société coopérative de construction.

« L'ordonnance du président tribunal de grande instance est notifiée au propriétaire, au syndicat des copropriétaires, à l'administrateur provisoire, ou au représentant légal de la société d'attribution, de la société civile immobilière ou de la société coopérative de construction, à l'auteur de la saisine et au maire de la commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

« À défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes mentionnées à l'alinéa précédent 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.

« Lorsque l'état de carence a été déclaré, l'expropriation de l'immeuble est poursuivie au profit de la commune, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, dans les conditions prévues aux articles L. 615-7 et L. 615-8.

« *Art. L. 615-7. – L'ordonnance de carence du juge est transmise au représentant de l'État dans le département.*

« Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et au vu de cette ordonnance, le représentant de l'État dans le département déclare d'utilité publique le projet visé à l'article L. 615-6 et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ».

« *Art. L. 615-8. – Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le préfet par arrêté :*

« – déclare cessibles les immeubles ou parties d'immeubles, les parcelles ou les droits réels immobiliers visés à l'article L. 615-7 ;

« – fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée au propriétaire, ou aux copropriétaires ou porteurs de parts, ainsi qu'aux titulaires de baux commerciaux et professionnels, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;

« – détermine la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la déclaration de l'état de carence.

« *Art. L. 615-9.* – Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobilier et d'indemnisation des propriétaires sont soumises aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'état de carence, instauré par l'article 20 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine est codifié aux articles L. 615-6 et L. 615-7 du code de la construction et de l'habitation. Il a pour objet de répondre aux situations les plus graves où la gestion d'un immeuble collectif ne peut plus être assurée par le syndicat des copropriétaires, le propriétaire ou la SCI, société d'attribution ou autre, et où la conservation de l'immeuble et la sécurité des occupants sont gravement compromises. Il appartient au président du tribunal de grande instance, saisi par le maire ou le président de l'EPCI compétent, ou avec leur accord, de statuer sur la carence. La déclaration de l'état de carence a pour effet de pouvoir déboucher sur une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique aux fins de mettre en œuvre des actions ou opérations de rénovation urbaine et de politique locale de l'habitat.

Institué par la loi pour traiter, à défaut de mise en faillite, par acquisition publique des immeubles dont le redressement par leurs propres moyens s'est avéré impossible, ce mécanisme n'a guère été utilisé car la procédure s'est révélée trop lourde pour répondre aux situations visées. En particulier, la succession, non réellement coordonnée, de deux décisions émanant de deux autorités indépendantes - le juge et le préfet pour déclarer d'utilité publique un projet porté par un troisième intervenant, essentiel au dispositif, à savoir une collectivité locale, peut aboutir sur des situations de blocage juridique et donc opérationnel.

Aussi nombre de communes, confrontées à des situations difficiles de copropriétés, ont mené des opérations d'expropriation sans passer par le mécanisme de la carence, en prévoyant un projet, déclaré d'utilité publique, sans relation avec l'état de l'immeuble à traiter.

C'est pour l'ensemble de ces raisons qu'il est apparu nécessaire d'apporter des modifications législatives permettant de mieux lier l'ordonnance du juge au projet d'expropriation, qui en est la conséquence nécessaire, de simplifier la procédure d'expropriation tout en en préservant le caractère contradictoire et l'information du public.

Sans bouleverser le dispositif précédent, les articles nouveaux proposés introduisent une coordination renforcée entre la première phase judiciaire et la phase administrative de l'expropriation.

La phase administrative de l'expropriation est simplifiée tout en respectant les principes de base de la constitutionnalité de l'expropriation : respect du contradictoire assuré par le TGI, information du public sur l'avenir de l'immeuble exproprié, indemnisation du ou des propriétaires dans les conditions du droit commun, prononcé de l'ordonnance d'expropriation et transfert de la propriété dans les conditions de droit commun.

Les simplifications apportées à la procédure d'expropriation , à la marge, ne concernent que l'absence d'enquête publique formalisée, remplacée par une information du public, ce qui est justifié par l'absence de projet autre que la résolution de la situation de l'immeuble concerné, une prise de possession anticipée, analogue que celle qui est faite en « loi Vivien », ce qui accélère la procédure sans entraver le droit de contestation des propriétaires ou co-propriétaires concernés.

L'article L. 615-9 nouveau précise, en effet, que le transfert de propriété et l'indemnisation des propriétaires sont soumis aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.