

ASSEMBLÉE NATIONALE

12 octobre 2011

SIMPLIFICATION DU DROIT
ET ALLÈGEMENT DES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES - (n° 3787)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 341

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE 93 NONIES

Supprimer cet article.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le Gouvernement partage pleinement l'objectif de lutte contre les marchands de sommeil qui est celui de la proposition de loi reprise par cet article.

Cependant le dispositif proposé par l'article 93 nonies pour contraindre à la réalisation de travaux afin de remédier à l'insalubrité, à une situation de péril ou au dysfonctionnement d'équipements communs pose plusieurs séries de difficultés en créant la possibilité pour l'autorité publique d'assortir d'une astreinte l'injonction faite au propriétaire d'effectuer des travaux dans les immeubles, notamment ceux soumis au statut de la copropriété.

En effet, il s'inscrit dans le dispositif de droit commun des pouvoirs de police des maires et préfets en la matière et par là même vise tout immeuble et tout propriétaire, que ces derniers relèvent du régime de la copropriété ou pas, que ces propriétaires soient occupants ou bailleurs des bien concernés par les travaux, que leur défaillance à réaliser les travaux prescrits soit due à une volonté délibérée de ne pas assurer l'entretien du bien ou à de réelles difficultés financières.

Plus particulièrement, le défaut de réalisation des travaux prescrits par l'autorité publique s'inscrit dans la problématique plus large des copropriétés en difficultés pour laquelle un groupe de travail a déjà été constitué sous l'égide du sénateur Dominique BRAYE.

Ce sujet nécessite à tout le moins une évaluation de l'opportunité de la création d'une astreinte d'un montant potentiellement élevé alors que de nombreux copropriétaires peinent à payer

les charges de copropriété dont le montant a régulièrement augmenté au cours des dernières années (+ 13% en trois ans).

Par ailleurs, en l'état actuel du droit, les articles L 1331-29, III du code de la santé publique, L 129-2 et L 511-2 IV du code de la construction et de l'habitation permettent d'ores et déjà à l'autorité publique de se substituer au copropriétaire défaillant pour le financement des mesures portant sur les parties communes, selon les modalités de la subrogation.

Enfin, le dispositif d'astreinte envisagé devrait cibler les propriétaires faisant preuve d'une inaction délibérée.

En l'état, cet article risque donc de faire peser sur la collectivité des copropriétaires le risque d'insolvabilité de l'un ou plusieurs d'entre eux.

Il doit être retravaillé pour être recentré sur la problématique des marchands de sommeil et des propriétaires de mauvaise foi.

Pour toutes ces raisons, il ne paraît pas opportun de le maintenir à ce stade dans la proposition de loi.