



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

immeubles de grande hauteur

Question écrite n° 24200

Texte de la question

M. Charles de Courson appelle l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur l'application des dispositions des articles R. 122-14 et R. 122-15 du code de la construction et de l'habitation autorisant, pour assurer l'exécution des obligations mises à sa charge, dans le domaine de la sécurité, le propriétaire d'un immeuble de grande hauteur (IGH) à désigner un mandataire et un suppléant pour agir en son lieu et place et correspondre avec l'autorité administrative. Un certain nombre de ses obligations portent sur les parties communes mais aussi sur les parties privatives de l'IGH, notamment celle de « s'assurer que le potentiel calorifique des éléments mobiliers introduits dans l'immeuble n'excède pas les limites fixées par ledit règlement (de sécurité) » (art. R. 122-18), puisqu'elle impose au propriétaire de vérifier, par exemple, qu'aucun locataire n'introduit de bouteilles de gaz dans le logement qu'il occupe. Ces contrôles sur les parties privatives s'articulent mal avec le statut des immeubles soumis au régime de la copropriété, pour lequel le dernier alinéa de l'article R. 122-14 prévoit expressément que les copropriétaires doivent désigner pour les représenter un mandataire. En effet, le syndic est le mandataire institutionnel du syndicat, et il résulte de dispositions de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 que le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Ainsi, ni le syndicat ni le syndic n'ont compétence pour ce qui se rapporte aux parties privatives à l'intérieur desquelles chaque copropriétaire exerce librement ses droits. En conséquence, le mandataire prévu à l'article R. 122-14 ne peut donc être valablement désigné par le syndicat ou, si tel est le cas, n'étant pas mandataire de chacun des copropriétaires, sa mission se limite aux parties communes, alors que l'administration le considère comme responsable de l'ensemble de l'immeuble, parties communes et parties privatives. Ainsi, le syndic d'un IGH est-il confronté à un double obstacle : la position de principe de l'administration qui le tient pour responsable de la sécurité des parties communes et des parties privatives, et l'impossibilité, n'étant investi d'aucune prérogative de puissance publique, de mettre en oeuvre les contrôles nécessaires des parties privatives. En conséquence, il lui demande de lui indiquer comment elle suggère de remédier à cet état de fait.

Texte de la réponse

la garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire que les articles R. 122-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation fixent des règles spécifiquement applicables dans les immeubles de grande hauteur destinés à assurer la sécurité des personnes contre les risques d'incendie et de panique, l'article R. 122-18 prévoyant notamment que les propriétaires, les locataires et les occupants doivent s'assurer que le potentiel calorifique des éléments mobiliers introduits dans l'immeuble n'excède pas les limites fixées par le règlement de sécurité. L'obligation prévue par l'article R. 122-18 précité paraissant peser sur le seul occupant des lieux, il appartient au mandataire chargé de représenter auprès de l'autorité administrative le propriétaire de l'immeuble, lorsque celui-ci est une société, une indivision ou une copropriété, d'obtenir de cet occupant la justification que l'obligation est effectivement remplie. Ainsi, dans les immeubles de grande hauteur soumis au statut de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le syndic, s'il est ce mandataire, a qualité pour demander cette justification. Les missions qui incombent au mandataire désigné en application des articles R. 122-1 et suivants du code précité ne sont donc pas incompatibles avec la mission générale du syndic, résultant de

l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, qui consiste notamment à pourvoir, pour le compte du syndicat, à la conservation et à la sauvegarde de l'immeuble.

Données clés

Auteur : [M. Charles de Courson](#)

Circonscription : Marne (5^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 24200

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 25 janvier 1999, page 407

Réponse publiée le : 1er mars 1999, page 1277