

ASSEMBLÉE NATIONALE

18 janvier 2024

ACCÉLÉRATION ET SIMPLIFICATION DE LA RÉNOVATION DE L'HABITAT DÉGRADÉ -
(N° 2066)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 209

présenté par

M. Echaniz, Mme Battistel, M. Delautrette, M. Hajjar, M. Naillet, M. Potier, M. Aviragnet, M. Baptiste, M. Mickaël Bouloux, M. Philippe Brun, M. Califer, M. David, M. Delaporte, M. Olivier Faure, M. Garot, M. Guedj, Mme Jourdan, Mme Karamanli, Mme Keloua Hachi, M. Leseul, M. Bertrand Petit, Mme Pic, Mme Pires Beaune, Mme Rabault, Mme Rouaux, Mme Santiago, M. Saulignac, Mme Thomin, Mme Untermaier, M. Vallaud, M. Vicot et les membres du groupe Socialistes et apparentés

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 5, insérer l'article suivant:**

Après l'article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un article 19-3 ainsi rédigé :

« Art. 19-3. – Lorsque le syndic n'agit pas en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat dans un délai raisonnable, le maire de la commune d'implantation de l'immeuble, saisi à cet effet par un ou plusieurs copropriétaires, peut se substituer au syndic pour engager cette procédure au nom du syndicat dans des conditions précisées par décret. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement des députés Socialistes et apparentés, reprenant la proposition n° 23 du rapport Hanotin-Lutz, vise à permettre au maire de se substituer au syndic défaillant pour engager en justice le recouvrement des impayés d'un copropriétaire indélicat par l'engagement d'une procédure de saisie du lot en vue de sa vente.

Afin de tenir compte du retour des rapporteurs en commission, l'amendement prévoit désormais que le maire ne peut intervenir que s'il est formellement saisi d'une demande en ce sens par un ou plusieurs copropriétaires. Ce faisant, il ne s'agit plus d'une action unilatérale mais d'une action pour

préserver les intérêts des copropriétaires lésés à la demande d'au moins l'un d'entre eux. Le Maire, investi de pouvoir de police en matière d'habitat et officier de police judiciaire sur le territoire de sa commune est parfaitement fondé à jouer ce rôle.

Cette mesure vise à empêcher la poursuite de la dégradation de la situation financière de la copropriété en cas de défaillance du syndic et de traiter les situations de syndics indécis, soulevées dans le rapport, qui organisent leur propre carence en vue de favoriser à terme la récupération du lot au profit d'un copropriétaire ou d'une tierce partie à vil prix. La puissance publique et en particulier la commune étant quasi systématiquement amenée à résorber la situation des copropriétés les plus en difficulté ou dégradées, à terme, il est utile qu'elle puisse intervenir en amont dans la prévention de cette dégradation y compris sur ce volet.