

ASSEMBLÉE NATIONALE

18 janvier 2024

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

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N° 330

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE 3

Rédiger ainsi l'alinéa 24 :

« 1° *bis* Un abattement est appliqué sur l'indemnité d'expropriation pour tenir compte de la dépréciation du bien spécialement engendrée par l'interdiction d'habiter, lorsque le bien faisait l'objet d'une mise à disposition à titre onéreux lors de la prise de l'arrêté ; »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'interdiction temporaire d'habiter les lieux expropriés entraîne bien évidemment l'interdiction, pour le bailleur, de louer ces locaux. Les loyers encaissés auprès des occupants après la prise de l'arrêté d'interdiction constituent donc des sommes indûment perçues par le propriétaire.

Toutefois, ces sommes ne peuvent pas être directement retranchées de l'indemnité d'expropriation.

D'une part, déduire ces sommes de l'indemnité d'expropriation revient à en faire indirectement bénéficier l'autorité expropriante, puisqu'elle sera dispensée de payer le montant correspondant. Or seul l'occupant victime d'un marchand de sommeil est fondé à réclamer la restitution des loyers indûment perçus.

D'autre part, il s'agirait d'une sanction financière ayant le caractère d'une peine. Or une peine doit être spécialement prévue par la loi en répression d'une infraction, et prononcée dans le respect des garanties offertes par la procédure pénale. En l'état de sa rédaction, l'article 3 comporte donc un risque constitutionnel important.

Pour autant, l'interdiction d'habiter liée à l'état de dégradation d'un bien doit se refléter dans l'évaluation du bien et dans le montant de l'indemnisation que percevra le propriétaire.

Il est donc préférable d'imposer l'application d'un abattement supplémentaire dans le calcul de l'indemnité, qui traduira spécifiquement la perte de valeur du bien engendrée par l'interdiction d'habiter.