

ASSEMBLÉE NATIONALE

19 juin 2025

PJL REFONDATION DE MAYOTTE - (N° 1573)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N ° 687

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE 20

Sous réserve de son traitement par les services de l'Assemblée nationale et de sa recevabilité

I. – Supprimer l'alinéa 2.

II. – En conséquence, après l'alinéa 3, insérer l'alinéa suivant :

« I *bis*. – Toutefois, les personnes occupant les locaux ou installations mentionnés au I de l'article 11-2 de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer, compris dans une zone déterminée par arrêté pris par le représentant de l'État dans le département, ne peuvent se prévaloir du I du présent article. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le deuxième alinéa de l'article 20 ajouté en commission exclut du bénéfice de la rétroactivité, instaurée au premier alinéa, tous les possesseurs d'habitats insalubres visés aux articles L.1331-22 et L.1331-23 du CSP, d'habitats indignes au sens de l'article 1-1 de la loi du 31 mai 1990 et d'habitats informels au sens ce même article 1-1.

Dès lors, ce deuxième alinéa pose plusieurs difficultés.

En visant des situations qui vont bien au-delà des « bangas », il freine la résorption du désordre foncier. Il peut y avoir un intérêt majeur à ce que le propriétaire actuel du terrain d'assise hors « bangas » soit rapidement identifié alors même que la construction qui s'y trouve puisse être qualifiée d'insalubre, d'indigne ou d'informelle au sens des textes de police administrative spéciale ou alors même que la construction qui s'y trouve relève d'une autre qualification de police administrative spéciale.

Enfin, l'instauration de la condition tenant à la qualité du bâti pour prescrire utilement conduit à la création d'un régime nouveau de prescription acquisitive, source non seulement de complexité juridique et potentiellement générateur d'effets de bord. Il créé, en outre, des contraintes opérationnelles fortes qui mettront à mal la résorption du désordre foncier : obligation pour tous les candidats à la prescription de démontrer l'état du bâti, mobilisation des services de l'Etat pour établir la conformité du bâti, travail du GIP-CUF complexifié et ralenti.

C'est pourquoi, le présent amendement a pour objet de supprimer ce deuxième alinéa pour le remplacer par une disposition permettant d'atteindre l'objectif souhaité tout en assurant la cohérence juridique du dispositif et sa mise en œuvre en pratique :

- le dispositif d'exclusion du bénéfice de l'article 20 est recentré sur la situation des « bangas ». S'il n'existe pas de définition légale du « banga », cette notion correspond aux critères cumulatifs visés à l'actuel article 11-1 de la loi du 23 juin 2011 (qui deviendra 11-2 de cette même loi) ;
- les zones de « bangas » à exclure seront définies par arrêté du Préfet. Ce zonage constitue un élément objectif (non lié directement à l'état du bâti) et permet de déterminer facilement si la parcelle se situe ou non dans une zone exclue de la prescription acquisitive réduite.