



Travaux d'office et ségrégation

Commentaire d'arrêt publié le 20/10/2022, vu 614 fois, Auteur : [Amis du DAL](#)

Trop souvent, des travaux d'office sont conduits en copropriété sans qu'un diagnostic sérieux des causes de difficultés ne soit fait. Les travaux se révèlent alors rapidement vains et contreproductifs.

Substitution administrative

Un immeuble en copropriété est divisé en plusieurs lots possédés par des personnes différentes. Il comprend également des parties communes gérées par un syndicat des copropriétaires. Ce dernier est une structure officielle qui naît automatiquement dès la division de l'immeuble.

Dans un immeuble en copropriété, les décisions sont prises par l'assemblée générale et exécutées par le syndic, qui est le représentant légal du syndicat des copropriétaires, un peu comme un PDG est le représentant légal d'une société anonyme.

Quand il n'y a pas de syndic, nul n'est en mesure de recouvrer des charges ou de payer les dépenses nécessaires pour entretenir les parties communes, notamment en cas d'insalubrité. Dans ce cas, l'administration a la possibilité d'ordonner des travaux qu'elle fait effectuer sous sa direction et aux frais des copropriétaires. Le bilan de cette pratique est néanmoins discutable.

La faute à personne

L'administration avait décidé d'imposer des travaux d'office au sein d'un immeuble en copropriété à Paris (18^e). Le plomb était accessible dans un logement et une enfant avait été contaminée. L'exposition n'ayant pas été remédiée, le tribunal administratif de Paris a condamné l'administration à indemniser le préjudice subi par l'enfant.

Notons que, dans cet immeuble, l'administration pouvait se douter de l'inefficacité de son intervention, au vu de plusieurs injonctions adressées au propriétaire du logement et suivies de travaux sommaires et inefficaces sur la durée de camouflage du plomb.

La Cour administrative d'appel de Paris a pourtant exonéré l'administration de toute responsabilité ([CAA Paris, 15 févr. 2018, n° 15PA04770](#)). C'est regrettable. Dès le départ, l'administration aurait dû faire un diagnostic solide de l'ensemble de l'immeuble.

Fourmilière

Lorsque l'administration se substitue au syndic, elle doit assumer les mêmes responsabilités. Un syndic qui lance des travaux de ripolinage pour cacher le plomb de manière précaire sans régler durablement les problèmes d'infiltration engage sa responsabilité. Il devrait en aller de même pour l'administration.

Trop souvent, des agents publics n'utilisent la procédure de travaux d'officie qu'à titre punitif. Le but est de donner un "coup de pied dans la fourmilière". Cela fait fuir les copropriétaires occupants, remplacés par des loueurs peu scrupuleux, avec une concentration de locataires aux abois.

C'est ainsi que l'on fabrique des ghettos.

Il faut que cela se sache, pour donner un coup de pied dans la fourmilière technocratique.