



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

bâtiments menaçant ruine

Question écrite n° 26822

Texte de la question

M. Paul Giacobbi appelle l'attention de M. le ministre de l'intérieur, de la sécurité intérieure et des libertés locales sur les conditions d'octroi aux communes de subventions de l'Etat pour des opérations liées à la mise en oeuvre des procédures d'abandon manifeste et d'immeubles menaçant ruine. Lorsqu'une commune doit agir dans le cadre de ces procédures, se substituant aux propriétaires défailants ou inconnus, elle est inévitablement amenée à faire réaliser d'importants travaux de confortement ou de démolition totale des édifices concernés. Dans l'hypothèse de travaux à réaliser d'urgence, la question se pose de savoir comment les petites communes rurales peuvent trouver les financements nécessaires. La procédure de l'article L. 511-4 du code de la construction et de l'habitation s'avère lourde et inadaptée dans le cas des immeubles en indivision successorale qui sont les plus souvent concernés. Dès lors, il est à craindre que les procédures prévues par la loi pour les immeubles dangereux ne puissent être initiées faute de moyens. Une telle situation n'est pas tolérable du fait des dangers qu'elle ne manque pas de faire courir au public et de la mise en cause potentielle de la responsabilité des élus et de l'Etat qui ne met pas ces derniers en mesure d'assurer les missions qui lui sont confiées par la loi. Aussi, il lui demande quelles solutions le Gouvernement entend mettre en oeuvre afin de remédier à ce grave problème et s'il entend créer un fonds dédié à ce type d'opérations. - Question transmise à M. le ministre délégué au logement et à la ville.

Texte de la réponse

Concernant les difficultés que rencontrent les communes et plus particulièrement les communes rurales dans la mise en oeuvre opérationnelle des procédures d'abandon manifeste et de péril, il convient tout d'abord de différencier ces deux procédures quant à leur objet. La procédure d'abandon manifeste (art. L. 2243-1 et suivants du code général des collectivités territoriales) s'analyse comme une obligation faite au propriétaire de procéder aux travaux nécessaires pour mettre fin à l'état d'abandon d'un immeuble puis, en cas de carence, ouvre la possibilité à la commune de procéder à l'expropriation de l'immeuble, dans le cadre d'un projet local, déclaré d'utilité publique. Cette procédure ne permet pas au maire de se substituer aux propriétaires pour réaliser des travaux d'urgence. L'État ne peut donc pas intervenir en soutien financier de la collectivité. La procédure de péril prévue aux articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH) constitue, quant à elle, une mesure de police administrative placée sous la responsabilité du maire. Cette police spéciale permet au maire de faire cesser un état de danger plus ou moins immédiat résultant d'un édifice menaçant ruine. Un arrêté de péril peut être pris à l'encontre de tous propriétaires, connus ou non, y compris en indivision successorale. Si, du fait de la carence des propriétaires, le maire est amené à réaliser des travaux d'office pour faire cesser le péril, les frais engagés ne constituent qu'une avance de la commune récupérable sur le propriétaire, même si celui-ci est inconnu ou est une indivision successorale : c'est la raison pour laquelle l'inscription d'une hypothèque légale est prévue pour permettre à la commune de récupérer sa créance, y compris par vente forcée du bien. Lorsqu'elle s'applique à des bâtiments d'habitation, la procédure de péril est un des outils à la disposition du maire pour lutter contre l'habitat indigne, action qui constitue une priorité de l'action gouvernementale, réaffirmée dans la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005.

À ce titre, pour réaliser les travaux d'office rendus nécessaires par la carence du propriétaire, la commune peut bénéficier d'une avance de l'ANAH, d'un montant de 50 % des travaux effectués. La loi de programmation pour la cohésion sociale prévoit à son article 122 d'autoriser le Gouvernement à procéder par voie d'ordonnance pour, notamment, faciliter la réalisation des travaux nécessaires dans le cas d'immeubles menaçant ruine. Un dispositif de séquestre immobilier spécial sera également créé pour permettre à la commune qui aura assuré des travaux d'office ou supporté des dépenses d'hébergement ou de relogement des occupants incombant au propriétaire de récupérer tout ou partie de la créance due, grâce à l'attribution des loyers ou produits perçus sur le bien mis sous séquestre, pendant une durée précisée. Si ces loyers ne suffisent pas à éteindre en totalité la créance, la commune pourra toujours mettre en oeuvre la garantie hypothécaire dont elle jouit par ailleurs sur le bien pour améliorer le recouvrement des frais exposés à la place du propriétaire.

Données clés

Auteur : [M. Paul Giacobbi](#)

Circonscription : Haute-Corse (2^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 26822

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : intérieur

Ministère attributaire : logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 octobre 2003, page 7960

Réponse publiée le : 3 mai 2005, page 4665