



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

maires

Question écrite n° 42580

Texte de la question

M. Jacques Remiller appelle l'attention de Mme la ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales sur la difficulté pour les communes de gérer les situations dans lesquelles un immeuble menaçant ruine est susceptible d'être frappé d'un arrêté de péril. En effet, en cas d'inaction du propriétaire, la commune risque d'engager des dépenses sans jamais pouvoir récupérer les fonds. Ce problème déjà général se pose encore plus en cas de décès du propriétaire lorsque, par exemple, certains héritiers ne s'occupent pas de la succession. Il souhaite, par conséquent, savoir si, pour remédier à ce type de difficulté, on ne pourrait pas prévoir qu'un propriétaire (ou une indivision) qui, suite à un arrêté de péril, ne prend aucune mesure de confortement de l'immeuble dans un délai raisonnable, est dépossédé de plein droit de son bien au profit de la commune.

Texte de la réponse

Lorsqu'un bâtiment menace ruine, le maire, conformément à l'article L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation (MI), peut prescrire sa réparation ou sa démolition. À défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution. La commune agit donc en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais. Les frais de toute nature, avancés par la commune lorsqu'elle s'est substituée aux propriétaires ou copropriétaires défailants, sont recouverts comme en matière de contributions directes. Si l'immeuble relève du statut de la copropriété, le titre de recouvrement est adressé à chaque copropriétaire pour la fraction de créance dont il est redevable. La créance de la commune sur les propriétaires ou exploitants née de l'exécution d'office des travaux prescrits en application des articles L. 511-2 et L. 511-3 du CCH comprend le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution a rendu nécessaire, notamment celui des travaux destinés à assurer la sécurité de l'ouvrage ou celle des bâtiments mitoyens, les frais exposés par la commune agissant en qualité de maître d'ouvrage public et, le cas échéant, la rémunération de l'expert nommé par le juge administratif. Afin de réaliser les travaux d'office rendus nécessaires par la carence du propriétaire, la commune peut bénéficier d'une aide de l'Agence nationale de l'habitat, d'un montant de 50 % des travaux effectués. Par ailleurs, l'ordonnance n° 2007-42 du 11 janvier 2007 relative au recouvrement des créances de l'État et des communes résultant de mesures de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux a instauré plusieurs dispositifs afin de garantir le recouvrement des créances publiques nées de la substitution des communes aux propriétaires et exploitants défailants d'immeubles dangereux. Tout d'abord, l'adjonction du 8° de l'article 2374 du code civil a permis de créer, au profit notamment des communes, un nouveau privilège spécial immobilier inscrit à la conservation des hypothèques ou au livre foncier, qui se substitue à l'ancienne hypothèque légale jusqu'alors prévue par les textes relatifs au péril. La création de ce privilège spécial immobilier, dont le fondement repose sur la conservation de l'immeuble, assure une meilleure garantie de recouvrement des créances publiques. Ce privilège spécial immobilier primera sur tous les autres privilèges y compris ceux inscrits avant lui. Ensuite, afin d'éviter que les ventes successives d'un immeuble dangereux laissent la personne publique créancière sans débiteur solvable, une solidarité légale est établie entre les propriétaires successifs d'un immeuble frappé d'un arrêté de péril. La commune créancière peut alors

adresser le titre de recouvrement à l'un quelconque de ces propriétaires successifs, à charge pour ceux-ci de se répartir les charges financières correspondantes (art. L. 541-2 du CCH). Enfin, l'ordonnance précitée a prévu que l'opposition au titre de recouvrement ne suspendait pas son caractère exécutoire. Cette disposition constitue une dérogation légale au troisième alinéa de l'article L. 1617-5 du code général des collectivités territoriales. S'agissant plus particulièrement de la possibilité de déposséder de plein droit un propriétaire défaillant au profit de la commune, la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre permet au préfet, selon des dispositions exorbitantes du droit commun, d'exproprier notamment en faveur d'une collectivité territoriale, un immeuble à usage total ou partiel d'habitation, ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-2 du CCH et assorti d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter. Outre le dispositif de péril, si le bâtiment concerné est en état d'abandon manifeste, la commune peut recourir à la procédure ouverte à ce titre aux articles L. 2243-1 et suivants du code général des collectivités territoriales qui lui permettent d'exproprier l'immeuble dans le cadre d'un projet local déclaré d'utilité publique. L'ensemble de ces procédures apporte donc aux communes des instruments d'intervention variés et adaptés.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Remiller](#)

Circonscription : Isère (8^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 42580

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : Intérieur, outre-mer et collectivités territoriales

Ministère attributaire : Intérieur, outre-mer et collectivités territoriales

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 24 février 2009, page 1715

Réponse publiée le : 14 avril 2009, page 3619