ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Recouvrement des frais engagés par les communes en cas de péril

Question écrite n° 8760

Texte de la question

M. Thomas Ménagé interroge M. le ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation sur les difficultés rencontrées par les communes lorsqu'elles procèdent, dans le cadre d'un arrêté de péril, à la démolition d'un bâtiment menaçant de ruine aux frais avancés de la collectivité. En application des articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, le maire peut, lorsqu'un immeuble présente un danger pour la sécurité publique, prononcer un arrêté de péril ordinaire ou de péril imminent. En cas de péril imminent, il peut même faire procéder sans délai à la réalisation des travaux nécessaires, y compris à la démolition partielle ou totale du bâtiment, afin de prévenir un accident. Ces mesures sont particulièrement mobilisées en milieu urbain ancien, dans les centres-bourgs, mais aussi dans certains territoires ruraux confrontés à la vacance de logements dégradés ou à l'abandon de biens dans des situations juridiques parfois complexes (successions non réglées, indivisions etc.). Dans tous les cas, l'article L. 511-17 du même code prévoit que les dépenses entraînées par l'exécution d'office des mesures prescrites par l'arrêté peuvent être avancées par la commune et recouvrées « comme en matière de contributions directes conformément aux dispositions de l'article L. 1617-5 du code général des collectivités territoriales lorsque l'autorité compétente est le maire ». Cela implique que la collectivité engage les fonds nécessaires aux travaux puis émet un état exécutoire permettant de recouvrer la somme auprès du ou des propriétaires concernés, avec possibilité de faire appel au comptable public et d'inscrire une hypothèque légale sur le bien. Or dans la pratique, de très nombreuses communes, notamment de taille modeste, se trouvent confrontées à une réalité bien différente : le recouvrement effectif des sommes reste très incertain, souvent extrêmement long et dans certains cas tout simplement impossible. En effet, il n'est pas rare que les propriétaires concernés soient insolvables, introuvables, domiciliés à l'étranger ou que le bien soit frappé d'indivision ou de successions non abouties. Le titre de recette n'est alors d'aucune utilité immédiate et l'hypothèque légale ne produit d'effet que si une vente intervient, ce qui peut prendre des années voire ne jamais survenir. Ces situations conduisent à ce que de nombreuses communes renoncent à intervenir en péril, par crainte d'un reste à charge définitif sur leur budget, malgré un danger avéré pour les personnes. Pire encore, certaines collectivités assument le coût de démolitions urgentes - pouvant s'élever à plusieurs dizaines ou centaines de milliers d'euros - sans jamais pouvoir espérer être remboursées, ce qui met en péril leur équilibre budgétaire. Cela contrevient directement au principe selon lequel la charge de la sécurité des biens dangereux incombe aux propriétaires. En outre, la procédure de recouvrement confiée au comptable public est souvent longue. Le délai entre l'émission de l'état exécutoire et l'entrée réelle des fonds dans les caisses de la commune peut atteindre plusieurs mois voire plusieurs années, y compris dans des situations simples, ce qui rend ce système inadapté à la gestion de l'urgence. L'inscription d'hypothèque, quant à elle, suppose un conseil et une ingénierie juridiques dont toutes les communes ne disposent pas, à plus forte raison dans les territoires ruraux. Enfin, alors même que l'État encourage la reconquête des centres anciens, des centres-bourgs et le traitement de l'habitat indigne, aucune mesure incitative ou compensatoire n'est proposée pour soutenir les collectivités qui prennent des décisions courageuses afin de sécuriser les habitations et l'espace public. Aussi, il lui demande quelles mesures le Gouvernement envisage pour garantir aux communes le remboursement effectif et rapide des frais engagés au titre d'un arrêté de péril, sécuriser juridiquement et financièrement les collectivités dans les cas d'insolvabilité ou d'absence des propriétaires, simplifier et accélérer les procédures de recouvrement ou d'hypothèque dans un souci d'efficacité administrative et, enfin, s'il envisage de créer un fonds national d'intervention ou de compensation, notamment pour accompagner les petites communes qui, au nom de la sécurité publique,

doivent agir à la place de propriétaires défaillants.

Texte de la réponse

Lorsque le maire s'est substitué aux propriétaires défaillants pour réaliser d'office les travaux prescrits par un arrêté de péril ordinaire ou un arrêté de péril imminent pris en application des articles L. 511-2 ou L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH), il recouvre les frais avancés auprès des propriétaires comme en matière de contributions directes, conformément à l'article L. 511-4 du même code. Le maire doit donc établir un titre de recettes au propriétaire pour l'ensemble des frais rendus nécessaires par l'exécution d'office par le maître d'ouvrage public, tous frais liés à sa responsabilité de maître d'ouvrage (expertises complémentaires, référés préventifs, maîtrise d'œuvre, assurances, respect de prescriptions architecturales particulières, travaux complémentaires nécessaires …), conformément aux articles R. 511-5 et R. 129-4 du CCH et R.1331-9 du code de la santé publique. Par ailleurs, l'ordonnance n° 2007-42 du 11 janvier 2007 relative au recouvrement des créances de l'Etat et des communes résultant de mesures de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux a instauré plusieurs dispositifs afin de mieux garantir le recouvrement des créances publiques nées de la substitution des communes aux propriétaires défaillants d'immeubles dangereux pour réaliser les travaux d'office. Ainsi, l'ordonnance a complété l'article 2374 du code civil par un 8° instituant un nouveau privilège spécial immobilier au profit des communes, qui doit être inscrit au fichier immobilier (ou au livre foncier en Alsace-Moselle). Ce dispositif permet à la commune de s'opposer, en cas de mutation de l'immeuble, au versement du prix de la cession au vendeur, en faisant valoir son privilège pour récupérer sa créance. Une procédure de saisie immobilière peut également être engagée par le comptable public à la demande du maire ou après avoir sollicité son autorisation, selon les règles et les formes prévues par le code des procédures civiles d'exécution. Cette procédure permet à la commune d'obtenir la vente forcée de l'immeuble et de faire valoir son privilège sur le produit de la vente pour recouvrer le montant de sa créance. Ainsi, sans qu'il soit nécessaire d'envisager la création d'un fonds national, il apparaît que ces dispositifs offrent des instruments adaptés pour s'assurer du recouvrement auprès des propriétaires défaillants des sommes qu'elles ont dû engager lors de la réalisation de travaux d'office.

Données clés

Auteur : M. Thomas Ménagé
Circonscription : Loiret (4e circonscription) - Rassemblement National
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 8760
Rubrique : Communes
Ministère interrogé : Aménagement du territoire et décentralisation
Ministère attributaire : Aménagement du territoire et décentralisation

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 22 juillet 2025, page 6548
Réponse publiée au JO le : 16 juin 2026, page 5458