



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Permis de construire

Question écrite n° 17733

Texte de la question

M. Pierre Bachelet attire l'attention de M. le ministre du logement sur les difficultés croissantes que rencontrent les communes dans le cadre du recouvrement des taxes liées à la délivrance de permis de construire. En vertu du code de l'urbanisme, du code général des impôts, de la loi 60-1384 du 23 décembre 1960 portant loi de finances, de l'article R. 25 du code pénal, de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites et du plan d'occupation des sols, les maires sont appelés à délivrer des permis de construire. Cet acte est assorti de réserves et de prescriptions spéciales au nombre desquelles figurent le paiement du raccordement à l'égout prévu à l'article 35-4 du code de la santé publique, le règlement de la taxe locale d'équipement et le versement d'une participation à la dépense d'équipement afférente à la construction et nécessaire à sa desserte directe en eau. On constate de plus en plus souvent que de telles obligations se trouvent régulièrement négligées. Les trésoreries principales sont alors contraintes d'engager des procédures contentieuses à l'encontre des redevables. Malheureusement, celles-ci sont le plus souvent vouées à l'échec et ce d'autant plus que les débiteurs se trouvent être des SCI. Il en résulte pour les communes non seulement une perte non négligeable de recettes mais en outre la prise en charge de frais supplémentaires importants. Il lui demande donc s'il ne conviendrait pas de subordonner la délivrance du permis de construire à la constitution, par le bénéficiaire, d'un cautionnement égal au montant des sommes qui seront exigibles au titre des taxes précitées. Ainsi, en cas de non-paiement aux échéances fixées, la mise en œuvre de la caution permettrait à la collectivité locale de recouvrer des sommes qui lui sont normalement dues. Cette solution présenterait, de plus, l'avantage d'éviter à l'investisseur de faire des avances trop importantes alors même qu'il n'a pas commencé les travaux (seuls les frais de constitution du cautionnement seraient à sa charge).

Texte de la réponse

Les dispositions de l'article L. 332-6 du code de l'urbanisme fixent les taxes et participations qu'il est possible d'exiger des bénéficiaires d'autorisations d'occuper le sol pour financer les équipements publics dont la réalisation est rendue nécessaire par le développement de l'urbanisation. Les modalités de leur recouvrement varient en fonction de la nature de ces contributions. Dans un cas, le recouvrement des taxes d'urbanisme suit le régime du recouvrement des impôts directs. Dans l'autre, la grande majorité des participations d'urbanisme constituant des produits locaux, la procédure de leur recouvrement est définie par l'instruction commune des ministères du budget, de l'intérieur, de la santé et de la sécurité sociale et du ministère de l'environnement et du cadre de vie n° 888 (81-35) du 15 mai 1981. Ainsi, lorsque les contributions d'urbanisme ne sont pas acquittées dans les délais, des poursuites peuvent être engagées à l'encontre des pétitionnaires. En ce qui concerne les taxes d'urbanisme, l'efficacité du recouvrement est garantie par les sûretés dont le Trésor dispose sur les biens du contribuable et par la faculté de mettre en œuvre, dans certains cas, la responsabilité de personnes autres que le contribuable lui-même. En matière de participations d'urbanisme, les modalités d'exercice des poursuites sont identiques à celles pour le recouvrement des impôts directs, à l'exception de l'avis à tiers détenteur qui ne peut être utilisé que pour le recouvrement des impôts et taxes privilégiés. L'amélioration du régime de recouvrement des contributions d'urbanisme, telle que la propose l'honorable parlementaire, n'apparaît pas souhaitable pour les raisons suivantes : d'une part, les participations d'urbanisme ne sont définitivement acquises aux collectivités bénéficiaires que si les constructions autorisées sont achevées ; d'autre part, il n'est

pas possible de subordonner la délivrance d'une autorisation d'occuper le sol à la constitution d'une caution. En effet, il ne peut y avoir de contrepartie à la délivrance d'une autorisation d'occuper le sol, puisqu'il s'agit de l'exercice, dans le cadre légal et réglementaire correspondant, d'une prérogative de puissance publique ; enfin, une telle modification aurait pour conséquence de faire peser sur le secteur de la construction une charge financière supplémentaire. Sur la situation des SCI évoquée, il y a lieu de préciser que le recouvrement des contributions d'urbanisme auprès de ces sociétés, lorsqu'elles sont titulaires d'autorisations d'occuper le sol, est garanti par la notion de transparence fiscale applicable à cette catégorie de société. Ainsi, conformément aux dispositions de l'article 1857 du code civil, en cas de défaillance de paiement des contributions d'urbanisme, le paiement peut être recherché auprès de chacun des porteurs de part à concurrence du montant de leur participation dans la société.

Données clés

Auteur : [M. Bachelet Pierre](#)

Circonscription : - RPR

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 17733

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 août 1994, page 4245

Réponse publiée le : 5 décembre 1994, page 6075