



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

maires

Question écrite n° 5128

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann rappelle à M. le ministre de l'intérieur les difficultés rencontrées par les petites communes rurales pour appliquer la loi sur les immeubles menaçant ruine. En effet, les maires doivent prendre un arrêté de péril. Ensuite, en cas d'inaction du propriétaire, ils doivent faire réaliser aux frais de la commune les travaux de confortement ou éventuellement de destruction de l'immeuble. Certes, cette dépense peut être ensuite récupérée auprès du propriétaire défaillant, mais il arrive que celui-ci ou les héritiers soient insolvables. Dans le cas d'espèce, elle lui demande s'il serait envisageable qu'à défaut de consignation par lui du coût des travaux, la propriété de l'immeuble soit directement transférée à la commune si elle le souhaite. De la sorte, elle pourrait ensuite récupérer une partie du coût des travaux en revendant le terrain.

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. 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 nouveau 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 un transfert de propriété aux communes, il apparaît que celles-ci bénéficient d'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 : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 5128

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : Intérieur

Ministère attributaire : Intérieur

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 29 octobre 2013

Question publiée au JO le : [25 septembre 2012](#), page 5221

Réponse publiée au JO le : [12 novembre 2013](#), page 11853