



DIRECTION GÉNÉRALE DE LA COMPTABILITÉ PUBLIQUE

PARIS, LE 13 NOVEMBRE 2007

5ÈME SOUS-DIRECTION
BUREAU 5B
139, RUE DE BERCY
TÉLÉDOC : 685

75572 PARIS CEDEX 12
Affaire suivie par
Jean-Luc GENAY
 : 01 53 18 84 10
 : 01 53 18 36 68
DGCP BUREAU5B/2007/

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA COMPTABILITÉ PUBLIQUE

À

MONSIEUR LE RECEVEUR GÉNÉRAL DES FINANCES
TRÉSORIER-PAYEUR GÉNÉRAL DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

MESDAMES ET MESSIEURS
LES TRÉSORIER-PAYEURS GÉNÉRAUX DE RÉGION

MESDAMES ET MESSIEURS
LES TRÉSORIER-PAYEURS GÉNÉRAUX

MESDAMES ET MESSIEURS
LES RECEVEURS DES FINANCES

A L'ATTENTION DES CHEFS DE DÉPARTEMENT ET DE DIVISION SPL

OBJET : Lutte contre l'habitat indigne – Intervention des communes – Pièces justificatives de la dépense et de la recette.

ANNEXES : Annexe 1 : Tableau présentant les textes généraux applicables ;
Annexe 2 : Arrêté du 3 mai 2007 pris pour l'application du décret n°2006-1359 du 8 novembre 2006 ;
Annexe 3 : Tableau des procédures de lutte contre l'habitat indigne en cas de substitution financière de la collectivité publique.

La lutte contre l'habitat indigne¹ constitue une priorité de l'action gouvernementale explicitement inscrite dans les plans de cohésion sociale, santé/environnement et lutte contre l'exclusion et figure, à ce titre, dans les engagements européens de la France. Elle concerne l'ensemble des logements, immeubles et locaux utilisés aux fins d'habitation et dont la suppression ou la réhabilitation, au titre de l'insalubrité ou de la sécurité, relève des pouvoirs de police administrative exercés par les préfets et les maires à l'encontre des propriétaires ou des personnes qui mettent à disposition ces locaux à usage d'habitation.

L'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005, ratifiée par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, a notamment apporté plusieurs simplifications et précisions pour faciliter l'exécution des travaux d'office².

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 renforcé les conditions dans lesquelles l'État et les communes garantissent et recouvrent le montant des

¹ L'habitat indigne est défini comme celui qui, par son état physique ou ses conditions d'usage, porte atteinte à la dignité humaine de ceux qui l'occupent. Pour en savoir plus, consultez le site internet suivant : <http://www2.logement.gouv.fr/actu/habitatindigne/>

² Les références des textes cités figurent dans l'annexe I du présent document.

créances dont ils sont titulaires à l'encontre des propriétaires d'immeubles d'habitation ou d'exploitants d'établissements d'hébergement suite à l'exécution d'office de travaux. Deux nouvelles sûretés ont été instituées : un privilège spécial immobilier et une solidarité entre propriétaires successifs.

La présente note a pour objet d'exposer les principales procédures de lutte contre l'habitat indigne lorsqu'elles sont mises en œuvre par les communes. Plus précisément, elle concerne essentiellement les possibilités ouvertes aux communes d'intervenir d'office aux frais des copropriétaires en cas de défaillance de ceux-ci et décrit l'impact de ces interventions sur les attributions et les contrôles des comptes des collectivités territoriales et de leurs groupements (un tableau de synthèse de ces différentes procédures est joint en annexe 1).

I – RAPPEL DES PROCÉDURES DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE : L'EXÉCUTION D'OFFICE DES MESURES PRESCRITES PAR LES AUTORITÉS DE POLICE

En matière de salubrité et de sécurité des bâtiments, la loi prévoit traditionnellement que lorsque l'arrêté du maire ou du préfet, prescrivant au propriétaire des travaux à réaliser pour mettre fin aux désordres constatés, n'a pas été exécuté, le maire ou le préfet procède à la réalisation d'office des travaux aux frais des propriétaires.

La conduite de ces opérations obéit aux modalités normales d'exécution des dépenses de travaux que les communes engagent habituellement, notamment l'application du code des marchés publics.

Sont brièvement rappelées ci-après les bases juridiques prévoyant l'exécution d'office des mesures prescrites (travaux et hébergement ou relogement) par les arrêtés de police en matière de salubrité et de sécurité de l'habitat.

1.1 – La salubrité de l'habitat

Au titre de l'hygiène et de la salubrité de l'habitat, le code de la santé publique (CSP) prévoit la réalisation de travaux d'office sur les fondements suivants :

- ◆ Article L.1311-4 : danger ponctuel et imminent pour la santé ;
- ◆ Article L.1331-24 : danger pour la santé ou la sécurité des occupants lié à l'usage des locaux ;
- ◆ Article L.1331-26-1 : danger imminent pour la santé ou la sécurité des occupants d'un immeuble présumé insalubre, dans le cadre de l'enquête de salubrité ;
- ◆ Article L.1331-28 I. : protection contre la réoccupation d'immeubles déclarés insalubres irrémédiables ;
- ◆ Article L.1331-29 I. : protection de la santé et de la sécurité des occupants ou des voisins d'immeubles déclarés insalubres irrémédiables ;
- ◆ Article L.1331-29 II. : protection de la santé et de la sécurité des occupants, ou des voisins, d'immeubles déclarés insalubres remédiables ;
- ◆ Article L.1334-2 : protection des mineurs contre le risque d'intoxication au plomb dans l'habitat.

Dans tous ces cas, l'autorité administrative compétente est normalement le maire agissant au nom de l'État et aux frais avancés sur le budget de la commune. A défaut, le préfet effectuera les travaux d'office. Toutefois dans les cas visés aux articles L.1331-26-1 et L.1334-2 du CSP, c'est le préfet qui engage les travaux d'office.

Par ailleurs, l'article L.1311-4 du CSP prévoit que le maire exécute d'office la mesure prescrite par l'arrêté du préfet mais précise que si la personne débitrice ne peut être identifiée, les frais

engagés sont à la charge de l'État. En l'absence d'identification de débiteur, il apparaît donc que la mise en œuvre des mesures prescrites doit être opérée par le représentant de l'État et mise à la charge de ce dernier.

1.2 – La sécurité de l'habitat

Le code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit des mesures d'office sur les fondements suivants :

- ◆ Article L.511-2 : immeubles menaçant ruine (péril ordinaire) ;
- ◆ Article L.511-3 : immeubles menaçant ruine (péril imminent) ;
- ◆ Article L.123-3 : sécurité des immeubles recevant du public aux fins d'hébergement (dont hôtels et hôtels meublés) ;
- ◆ Article L.129-2 : sécurité des équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation ;
- ◆ Article L.129-3 : mesures provisoires, à caractère d'urgence, portant sur la sécurité des occupants des immeubles collectifs d'habitation.

Dans tous ces cas, le maire est l'autorité compétente pour engager l'exécution des mesures d'office. Il le fait au nom de la commune dans tous les cas, sauf en matière de sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation où il est compétent au nom de l'État. Le coût de ces mesures est avancé sur le budget de la commune.

II – LE MÉCANISME DE SUBSTITUTION FINANCIÈRE DANS LES COPROPRIÉTÉS

L'ordonnance de 2005 innove en prévoyant que si les travaux concernant les parties communes d'un immeuble en copropriété ne sont pas exécutés en raison de la défaillance financière de certains copropriétaires, la commune (ou l'État) peut se substituer financièrement à ceux-ci pour les sommes exigibles à leur encontre.

Il est précisé que « *lorsque tous les copropriétaires sont défaillants, la commune ne peut recourir à la procédure de substitution* » (art. R511-9 du CCH ; art. R129-8 du CCH ; art. R1331-7 du CSP)³.

Cette procédure de substitution financière permet, dans les cas et conditions précisés par ces textes, à la commune (ou l'État) de ne pas avoir à exécuter les travaux d'office qui sont dès lors entrepris par la copropriété, à charge pour la commune (ou l'État) d'avancer la part du coût des travaux non financée à ce stade de la procédure par certains des copropriétaires.

La commune (ou l'État) verse ainsi au syndic de la copropriété une somme correspondant aux appels de fonds destinés à financer les travaux prescrits et qui n'ont pas été honorés par certains copropriétaires, suite aux décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

La collectivité publique est subrogée dans les droits de la copropriété à l'égard des copropriétaires défaillants et peut choisir de bénéficier soit du privilège spécial immobilier du syndicat des copropriétaires, soit du privilège spécial immobilier institué par l'ordonnance du 11 janvier 2007 sur leurs lots de copropriété.

La mise en œuvre de ce dispositif donne lieu pour les ordonnateurs locaux concernés à l'émission de mandats de dépenses et à l'émission de titres de recettes selon les voies de droit commun (dispositions budgétaires du code général des collectivités territoriales (CGCT) et règlement général sur la comptabilité publique notamment) sachant qu'ils sont également responsables de l'inscription des sûretés précitées.

³ Cette procédure étant exclue dans ce cas, la commune ne peut procéder qu'aux travaux d'office.

Les dispositions réglementaires utiles pour la mise en œuvre de cette substitution sont les suivantes :

- ◆ Articles R.129-7 à R.129-9 du CCH (équipements communs des immeubles à usage principal d'habitation) ;
- ◆ Articles R.511-8 et R.511-9 du CCH (édifices menaçant ruine) ;
- ◆ Articles R.1331-6 et R.1331-7 du CSP (immeubles insalubres).

III – LE RÔLE DU COMPTABLE ASSIGNATAIRE DE LA COMMUNE ENGAGEANT UNE PROCÉDURE DE SUBSTITUTION FINANCIÈRE

Les développements suivants explicitent l'hypothèse d'une collectivité se substituant financièrement aux copropriétaires défaillants dans le cadre des procédures d'insalubrité, de péril ou de sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation (pour les parties communes).

3.1 – L'exécution des dépenses résultant des décisions de substitution

3.1.1 - Les pièces justificatives des dépenses résultant d'une décision de substitution

La sous-rubrique n°547 « DEPENSES POUR COMPTE DE TIERS SUR IMMEUBLES EN COPROPRIETE, INSALUBRES OU MENACANT RUINE » de la liste des pièces justificatives des dépenses publiques locales visée à l'article D.1617-19 du CGCT et figurant en annexe I de ce même code, actualisée par le décret n°2007-450 du 25 mars 2007, impose que les mandats de dépenses résultant d'une décision de substitution financière des communes soient justifiés par la présentation des deux pièces suivantes :

- la décision de substitution ;
- l'attestation de défaillance établie par le syndic de copropriété.

Pour la première, que ce soit en matière d'insalubrité, de sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation ou d'édifices menaçant ruine, il s'agit d'une décision du maire prise dans le délai d'un mois suivant la transmission de l'attestation de défaillance⁴.

Pour la seconde, dont la forme n'est pas fixée, l'article 3 de l'arrêté du 3 mai 2007, en a déterminé les mentions impératives (annexe 2).

Il est entendu que le maire ne peut décider de la substitution qu'au vu de l'attestation de défaillance établie par le syndic. Il conviendra d'appeler l'attention des ordonnateurs sur la rigueur qu'ils doivent apporter à la gestion globale et à la présentation de ces dossiers qui établiront le fondement des titres de recettes à venir.

Dès réception des pièces de dépenses correspondantes, il est préconisé au comptable de constituer un dossier unique relatif à la procédure de substitution financière engagée par la collectivité et rassemblant les pièces juridiques qui en justifient la mise en œuvre. Ce dossier permet de suivre le déroulement de la procédure dans son intégralité, notamment son dénouement en recette (voir *infra*).

3.1.2 – Le contrôle de la disponibilité des crédits budgétaires nécessaires à la prise en charge de la dépense

Aux termes de l'article 12 du décret n°62-1587 du 29 décembre 1962 portant règlement général sur la comptabilité publique, « *les comptables sont tenus d'exercer (...) en matière de dépenses, le contrôle de la disponibilité des crédits (...)* ».

⁴ A Paris, la décision de substitution émane du préfet de police de Paris en matière d'édifices menaçant ruine et pour la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation, alors qu'en insalubrité, la décision de substitution émane du maire.

Ce contrôle doit donc être exercé dans les conditions normales lorsque le maire établit les mandats de dépenses pour l'exécution des travaux d'office (au compte 4541 « Travaux effectués d'office pour le compte de tiers - Dépenses ») ou la mise en œuvre de la substitution financière (au compte 2764 « Créances sur des particuliers et autres personnes de droit privé »).

3.2 – L'exécution des recettes résultant des décisions de substitution

Le recouvrement de ces créances s'effectue comme en matière de contributions directes conformément aux dispositions des articles L.1331-30 du CSP, L.129-4 et L.511-4 du CCH et de l'article L.1617-5 du CGCT.

Le maire établit les titres de recettes pour le remboursement des travaux d'office au compte 4542 « Travaux effectués d'office pour le compte de tiers-Recettes » alors que les titres émis pour le remboursement des sommes versées dans le cadre de la substitution financière s'inscrivent au compte 2764 « Créances sur des particuliers et autres personnes de droit privé ».

3.2.1 – Les pièces justificatives des titres de recettes résultant d'une décision de substitution

La décision de substitution, l'attestation de défaillance (qui établit notamment les bases de la liquidation de la recette à mettre à la charge du (ou des) copropriétaire débiteur) sont suffisantes pour justifier la prise en charge budgétaire et comptable de la recette. Ces pièces, déjà communiquées au débiteur, n'ont pas à être jointes au titre de recettes qui lui est adressé.

Pour sa part, le comptable pourra opérer la prise en charge des titres qui lui sont transmis au regard des pièces dont il a déjà été destinataire pour l'exécution des dépenses relatives à l'opération de substitution (voir *supra*). A titre d'information, ces titres feront référence aux mandats de dépenses concernés.

3.2.2 – Le recouvrement des créances nées de la substitution

Il convient de souligner ici que l'article 2 de l'ordonnance du 11 janvier 2007 codifié à l'article L.541-1 du CCH renforce l'efficacité du recouvrement de ces créances en supprimant l'effet suspensif d'un éventuel recours du débiteur contre le titre de recettes, contrairement à la règle générale fixée par l'article L.1617-5 du CGCT.

Il dispose en effet « *L'opposition introduite devant le juge administratif au titre exécutoire émis par l'État ou la commune en paiement d'une créance résultant de l'exécution d'office de mesures prises en application des articles L. 1311-4, L. 331-24, L. 1331-26-1, L. 1331-28, L. 1331-29 et L. 1334-2 du code de la santé publique, des articles L. 123-3, L. 129-2, L. 129-3, L. 511-2 et L. 511-3 du présent code, ou du relogement ou de l'hébergement des occupants effectué en application de l'article L. 521-3-2, n'est pas suspensive.*

Dans le cas d'une créance de la commune, les dispositions du troisième alinéa de l'article L. 1617-5 du code général des collectivités territoriales ne sont pas applicables. »

3.2.3 – La préservation de la créance communale

La créance communale est protégée par plusieurs mécanismes juridiques et l'ordonnateur a le choix de la garantie qu'il souhaite mettre en œuvre.

3.2.3.1 - Cette créance, comme celles qui sont issues de l'exécution d'office des travaux prescrits, bénéficie du privilège spécial immobilier créé par l'ordonnance du 11 janvier 2007⁵ et codifié au 8° de l'article 2374 du code civil⁶.

⁵ Concernant les modalités de publicité foncière de ce privilège spécial, se reporter au Bulletin Officiel des Impôts, 10 D-4-07, n°103 du 10 septembre 2007. Sur l'inscription de ce privilège, deux voies sont ouvertes :

- la commune conserve son privilège par la double inscription faite par son auteur d'un arrêté de police administrative (ou de la mise en demeure subséquente) puis du titre de recouvrement de la créance (le privilège n'est constitué qu'à la seconde inscription mais prend rang à la date de la première inscription) ;
- le privilège peut également être conservé par la seule inscription du titre de recouvrement (dans ce cas, il prend rang à compter de l'émission du titre s'il est présenté à l'inscription dans les deux mois à compter de cette émission ou à dater de son inscription dans le cas contraire).

Il convient ici seulement d'observer que des dispositions de l'article précité du code civil et des articles 2384-1 et suivants du même code, il résulte que le processus d'inscription de ce privilège incombe à l'ordonnateur titulaire de la créance issue de la substitution financière. La responsabilité d'un défaut d'inscription lui est donc imputable. Néanmoins, le comptable peut rappeler à l'ordonnateur l'intérêt d'une telle démarche au titre de son rôle de conseil.

En outre, il appartiendra aussi à l'ordonnateur de transmettre au comptable l'information de l'existence de ce privilège, ainsi que les pièces qui l'établissent, pour le faire valoir dans l'action en recouvrement de la créance.

3.2.3.2 - La loi prévoit aussi ⁷ que la commune est subrogée de plein droit dans les droits et actions du syndicat des copropriétaires vis-à-vis des copropriétaires défaillants, ce qui permet à la commune de bénéficier des garanties accordées à ce dernier pour assurer le recouvrement de sa créance.

Parmi les dispositifs prévus par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le privilège spécial immobilier dont dispose le syndicat des copropriétaires en application du 1° bis de l'article 2374 du code civil est le plus efficace. Celui-ci permet au syndic en cas de vente du lot du débiteur, de faire opposition au versement du prix de cession dans la limite de sa créance (liquide et exigible à la date du transfert de propriété du lot) et dans les limites précisées par l'article précité du code civil, pour obtenir le paiement des sommes lui restant dues (article 20 de la loi du 10 juillet 1965).

Dans le cas de la substitution, il incombe au syndic d'informer immédiatement la commune de la mutation éventuelle d'un lot appartenant à un copropriétaire défaillant pour permettre à la commune de faire valoir ses droits, en liaison avec son comptable, auprès du notaire chargé des actes ⁸.

3.2.3.3 – En outre, la commune dispose d'un droit de suite contre les copropriétaires successifs d'un lot ⁹.

En cas de mutation des lots de copropriété postérieurement à la réalisation des travaux d'office ou à la substitution financière, la commune peut adresser le titre de recette à l'un quelconques des copropriétaires successifs, à charge pour eux de se répartir les charges financières supportées, dès lors que l'arrêté de police ayant prescrit les mesures à effectuer a été publié aux hypothèques pour les lots de copropriété concernés.

3.3 – La prise en charge par l'État de certaines créances

L'article L.1331-29 VI du CSP dispose notamment « *Les créances qui n'ont pu être recouvrées par la commune sont mises à la charge de l'État ou d'une personne publique s'y substituant, alors subrogé dans les obligations et droits de celui-ci* ». Une disposition identique est inscrite à l'article L.129-4 du CCH. Concrètement, ce texte signifie que la prise en charge par l'État de ces créances est conditionnée par la constatation que toutes les voies de droit susceptibles d'être mises en œuvre pour assurer leur recouvrement ont été diligentées et qu'elles ont abouti à un échec.

L'auteur de l'arrêté (maire ou préfet selon le cas) doit avoir conduit les procédures concernées avec le plus grand soin afin d'assurer la sécurité du fondement juridique du titre de recettes à recouvrer ; il doit notamment avoir procédé à la publicité foncière des arrêtés.

⁶ Article 2374 du code civil : « Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont : (...) 8° L'Etat ou la commune, pour la garantie des créances nées de l'application de l'article L. 1331-30 du code de la santé publique, de l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation lorsqu'elles sont relatives à des mesures édictées sous peine d'interdiction d'habiter ou d'utiliser les locaux ou de fermeture définitive de l'établissement, ou des articles L. 129-4, L. 511-4 et L. 521-3-2 de ce dernier code. »

⁷ Article L.1331-29 III du CSP, articles L.129-2 et L.511-2 IV du CCH.

⁸ Article R.1331-8 du CSP, articles R.129-9 et R.511-10 du CCH.

⁹ Articles L.541-2 et L.541-3 du CCH.

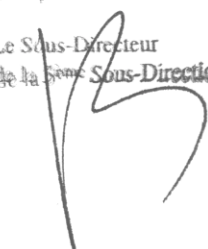
- L'ordonnateur doit apporter le plus grand soin à l'émission des titres de recettes en tenant compte notamment du droit de suite dont la commune bénéficie à l'encontre des copropriétaires successifs ;
- L'ordonnateur doit avoir procédé à l'inscription du privilège spécial immobilier du 8° de l'article 2374 du code civil, soit à la phase de la mise en demeure¹⁰, soit, et en tout état de cause, lors de l'émission du titre de recette ;
- L'ordonnateur doit délivrer au comptable l'autorisation de poursuite nécessaire pour qu'il procède au recouvrement des créances en jeu ;
- L'ordonnateur doit transmettre au comptable les informations utiles pour, le cas échéant, se prévaloir des privilèges spéciaux immobiliers du 1° bis et du 8° de l'article 2374 du code civil¹¹.

Naturellement, dans son rôle de conseil, le comptable rappellera à l'ordonnateur l'importance des différentes initiatives qui lui reviennent pour préserver au mieux les droits de la commune et, dans le cadre de sa mission, exercera pleinement ses compétences pour engager les poursuites les plus appropriées.

Si la mise en œuvre des diverses possibilités de recouvrement précitées aboutissait à un échec, il conviendrait de présenter en non-valeur le montant des créances irrécouvrables. C'est alors sur le fondement de la délibération d'admission en non-valeur que serait opéré, sur l'initiative de l'ordonnateur, le transfert de ces créances à l'État ou à toute autre personne publique se substituant à la commune. Le transfert de la créance serait matérialisé au moyen d'un titre de recettes émis par l'ordonnateur, identifiant les services de l'Etat débiteurs et appuyé de la délibération d'admission en non-valeur (ce titre porterait mention de la formule exécutoire).

Pour le Directeur Général
de la Comptabilité Publique

Le Sous-Directeur
Chargé de la 1^{ère} Sous-Direction



Bruno SOULIE

¹⁰ La première inscription peut être faite par l'auteur de l'arrêté ou par l'auteur de la mise en demeure.

¹¹ S'agissant du privilège spécial immobilier du 1 bis de l'article 2374 du code civil, la subrogation de la commune dans les droits du syndic se produit au jour de la naissance de la créance communale, jour du règlement par la commune de la quote-part du copropriétaire défaillant.

ANNEXE I : Tableau présentant les textes généraux applicables

TEXTE D'ORIGINE	CODIFICATION, LE CAS ÉCHÉANT
<i>Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux ratifiée par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement</i>	Code de la construction et de l'habitation Code de la santé publique
<i>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 ratifiée par la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale</i>	Code de la construction et de l'habitation
<i>Décret n° 2006-1359 du 8 novembre 2006 relatif à la lutte contre l'habitat insalubre et dangereux et à la sécurité des immeubles collectifs d'habitation et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique</i>	Code de la construction et de l'habitation Code de la santé publique
<i>Arrêté du 3 mai 2007 pris pour l'application du décret n° 2006-1359 du 8 novembre 2006 relatif à la lutte contre l'habitat insalubre et dangereux et à la sécurité des immeubles collectifs d'habitation et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique</i>	Non codifié

Ces textes ainsi que des documents relatifs à leur mise en œuvre, figurent sur le site du pôle national de lutte contre l'habitat indigne du Ministère du logement et de la ville dont l'adresse internet est la suivante :

<http://www2.logement.gouv.fr/actu/habitatindigne/default.htm>

ANNEXE II : Arrêté du 3 mai 2007 pris pour l'application du décret n°2006-1359 du 8 novembre 2006 relatif à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux et à la sécurité des immeubles collectifs d'habitation et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique

Le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de la santé et des solidarités,

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu le code de la santé publique ;

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu le décret n° 2006-1359 du 8 novembre 2006 relatif à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux et à la sécurité des immeubles collectifs d'habitation et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique,

Arrêtent :

Article 1

L'information, prévue respectivement aux articles R. 129-7 et R. 511-8 du code de la construction et de l'habitation et à l'article R. 1331-6 du code de la santé publique, comporte :

- le procès-verbal de l'assemblée générale faisant apparaître la nature, le montant des travaux votés, le calendrier des appels de fonds correspondants et les entreprises retenues ainsi que les devis qu'elles ont fournis ;
- un récapitulatif des impayés, mentionnant, pour chaque copropriétaire défaillant, la date d'exigibilité du ou des appels de fonds correspondants.

Article 2

La mise en demeure prévue aux articles R. 129-7 et R. 511-8 du code de la construction et de l'habitation et R. 1331-6 du code de la santé publique est effectuée par le syndic soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte d'huissier de justice.

Le délai de quinze jours prévu aux articles R. 129-7, R. 511-8 et R. 1331-6 mentionnés au premier alinéa du présent article court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée ou de la date de signification de la sommation de payer délivrée par l'huissier de justice.

Article 3

L'attestation de défaillance, prévue respectivement aux articles R. 129-7 et R. 511-8 du code de la construction et de l'habitation et au premier alinéa de l'article R. 1331-6 du code de la santé publique, comporte pour chaque copropriétaire :

- les nom, prénoms, date de naissance et domicile, réel ou élu suivant le cas ;
- pour les personnes morales, leur forme, leur dénomination, leur siège social et l'organe qui les représente légalement ;
- le numéro du ou des lots concernés ;
- sa quote-part de dépense afférente aux travaux votés ;
- le montant des sommes appelées et impayées ;

- la copie de la lettre recommandée avec avis de réception ou de l'acte d'huissier de justice délivré au copropriétaire défaillant, valant sommation de payer.

L'attestation de défaillance mentionne également si une action prévue au deuxième alinéa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée a été engagée par un ou plusieurs copropriétaires, notamment par le ou les copropriétaires défaillants.

Le syndic joint à son envoi la copie de l'état descriptif de division de l'immeuble et la liste de tous les copropriétaires prévue à l'article 32 du décret du 17 mars 1967 susvisé.

Article 4

Le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, le directeur des affaires civiles et du sceau et le directeur général de la santé sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 3 mai 2007.

Le ministre de l'emploi,

de la cohésion sociale et du logement,

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur général de l'urbanisme,

de l'habitat et de la construction,

A. Lecomte

Le garde des sceaux, ministre de la justice,

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur des affaires civiles et du sceau,

M. Guillaume

Le ministre de la santé et des solidarités,

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur général de la santé,

D. Houssin

ANNEXE III : Tableau faisant apparaître les cas et conditions de l'intervention de la commune en cas de substitution financière dans les copropriétés

Procédure ¹²	Définition	Textes de référence	Autorité compétente		Conditions d'intervention de la commune	Pièces justificatives des mandats de dépense ¹³	Procédure de recouvrement
			Déclaration de la situation d'insalubrité ou de péril ou d'insécurité, par arrêté ¹⁴	Procédure de substitution dans une copropriété : décision			
Insalubrité	Tout immeuble, bâti ou non, vacant ou non, dangereux pour la santé des occupants ou voisins.	Articles L.1331-26 et suivants du code de la santé publique (CSP). Articles R. 1331-4 et suivants du CSP.	Préfet : Arrêté d'insalubrité prescrivant les travaux (avec délai précis ; Article L.1331-28 du CSP) ¹⁵ .	Maire au nom de l'État. Articles L.1331-29 III et IV du CSP. Articles R.1331-5 à R.1331-8 du CSP. (Ou, à défaut, Préfet).	Constatation de la non réalisation des travaux prescrits : mise en demeure ¹⁶ du syndic par le maire au nom de l'État /Arrêté municipal. Réponse du syndic : doit fournir attestation de défaillance. (A défaut, décision du préfet).	Arrêté du maire portant décision de substitution. Attestation de défaillance fournie par le syndic, faisant apparaître le montant exact dû par les copropriétaires défaillants.	Les frais résultant de la substitution sont avancés par la commune et recouvrés comme en matière de contributions directes. Le titre de recettes est émis à l'encontre du copropriétaire défaillant pour la créance dont il est redevable (fonds avancés par la commune pour son compte). Garanties ¹⁷ ouvertes à la commune : - subrogation légale dans les droits et actions du syndic vis-à-vis du copropriétaire défaillant (y compris le bénéfice du privilège spécial immobilier du 1° bis de l'article 2374 du code civil) ; - inscription du privilège spécial immobilier du 8° de l'article 2374 du code civil.

¹² Les polices de l'insalubrité, du péril et des immeubles collectifs sont des polices spéciales relevant de codes et textes particuliers.

¹³ Dans toutes les procédures mentionnées, en cas de crédits budgétaires insuffisants, une délibération de la commune est nécessaire pour justifier les mandats de dépense.

¹⁴ La répartition des compétences est particulière à Paris : en insalubrité, arrêté du préfet de Paris, sur constat par les services du maire et exécution des travaux d'office, ou substitution par les services du maire. Les compétences du maire en matière de péril et de sécurité des équipements communs des immeubles collectifs sont exercées par le préfet de police.

¹⁵ Généralement, la DDASS en pratique.

¹⁶ La mise en demeure n'est pas une condition préalable nécessaire à la substitution en copropriété ; rien n'empêche un syndic diligent de saisir le maire de la défaillance de certains copropriétaires.

¹⁷ D'autres garanties sont ouvertes mais les deux privilèges spéciaux sont les plus efficaces.

ANNEXE III : Tableau faisant apparaître les cas et conditions de l'intervention de la commune en cas de substitution financière dans les copropriétés (suite)

Procédure	Définition	Textes de référence	Autorité compétente		Conditions d'intervention de la commune	Pièces justificatives des mandats de dépense	Procédure de recouvrement
			Déclaration de la situation d'insalubrité ou de péril ou d'insécurité, par arrêté	Procédure de substitution dans une copropriété: décision			
Péril ordinaire	Tout bâtiment (ou partie) menaçant ruine compromettant la sécurité ou n'offrant pas les garanties de solidité nécessaires à la sécurité publique (occupants compris).	Articles L.511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). Et articles R. 511-1 et suivants du CCH.	Maire : Arrêté de péril (art. L511-2 CCH) prescrivant travaux (avec délais précis).	Maire (au nom de la commune). Articles L.511-2 et R.511-6 à R.511-10 du CCH.	Constatation de la non réalisation des travaux prescrits : mise en demeure du syndic par le maire /Arrêté municipal. Réponse du syndic : doit fournir attestation de défaillance.		Les frais résultant de la substitution sont avancés par la commune et recouvrés comme en matière de contributions directes. Le titre de recettes est émis à l'encontre du copropriétaire défaillant pour la créance dont il est redevable (fonds avancés par la commune pour son compte). Garanties ouvertes à la commune : - subrogation légale dans les droits et actions du syndic vis-à-vis du copropriétaire défaillant (y compris le bénéfice du privilège spécial immobilier du 1° bis de l'article 2374 du code civil) ; - inscription du privilège spécial immobilier du 8° de l'article 2374 du code civil.
					Substitution financière de la commune : le maire notifie, par arrêté, au syndic (et aux copropriétaires défaillants) sa décision de se substituer.		

ANNEXE III : Tableau faisant apparaître les cas et conditions de l'intervention de la commune en cas de substitution financière dans les copropriétés (fin)

Procédure	Définition	Textes de référence	Autorité compétente		Conditions d'intervention de la commune	Pièces justificatives des mandats de dépense	Procédure de recouvrement
			Déclaration de la situation d'insalubrité ou de péril ou d'insécurité, par arrêté	Procédure de substitution dans une copropriété: décision			
Sécurité des équipements communs des immeubles collectifs	Dysfonctionnements ou danger d'équipements communs dans un immeuble collectif d'habitation. Ex. : installations électriques, chauffage, ventilation mécanique contrôlée, etc. (listés par décret).	Articles L.129-1 et suivants du CCH. Articles R.129-1 et suivants du CCH.	Maire : Arrêté prescrivant la remise en état de fonctionnement (avec délais précis). Article L.129-2 du CCH.	Maire au nom de l'État. Articles L.129-2 et R.129-5 à R.129-9 du CCH.	Constatation de la non réalisation des travaux prescrits : mise en demeure du syndic par le maire au nom de l'État /Arrêté municipal. Réponse du syndic : doit fournir attestation de défaillance.	Arrêté du maire. Attestation de défaillance.	Les frais résultant de la substitution sont avancés par la commune et recouvrés comme en matière de contributions directes. Le titre de recettes est émis à l'encontre du copropriétaire défaillant pour la créance dont il est redevable (fonds avancés par la commune pour son compte). Garanties ouvertes à la commune : - subrogation légale dans les droits et actions du syndic vis-à-vis du copropriétaire défaillant (y compris le bénéfice du privilège spécial immobilier du 1° bis de l'article 2374 du code civil) ; - inscription du privilège spécial immobilier du 8° de l'article 2374 du code civil.
					Substitution financière de la commune : le maire notifie, par arrêté, au syndic (et aux copropriétaires défaillants) sa décision de se substituer.		

Nom du document: GENAJE070128.doc
Dossier: C:\Documents and Settings\mgiraud1-cp\Local Settings\Temporary Internet
Files\Content.IE5\KTAZOXMR
Modèle: M:\GenayJL\Courrier\MODELES\Modèlelettre.dot
Titre: DIRECTION GÉNÉRALE DE LA COMPTABILITÉ PUBLIQUE
Sujet:
Auteur: Jean-Luc
Mots clés:
Commentaires:
Date de création: 08/11/07 11:24
N° de révision: 9
Dernier enregist. le: 08/11/07 15:17
Dernier enregistrement par: JL-Brenner
Temps total d'édition: 14 Minutes
Dernière impression sur: 21/11/07 15:12
Tel qu'à la dernière impression
Nombre de pages: 13
Nombre de mots: 4 677 (approx.)
Nombre de caractères:26 659 (approx.)