

QUESTIONS / REPONSES

Le recouvrement des créances publiques au regard des mécanismes de l'ordonnance du 11/01/2007

Question

La ville de R... est confrontée à la situation suivante :

Soit un immeuble menaçant ruine (IMR) en centre ville (inoccupé et inentretenu), dans le secteur sauvegardé (bâtiment indiqué comme à protéger) Du fait de l'inaction totale du propriétaire et suite à l'arrêt de péril, resté sans effets, après mise en demeure exécution des travaux d'office ...

Le montant des travaux effectués est très important et largement supérieur à la valeur vénale du bâtiment y compris en valeur vénale estimée suite aux travaux d'office.

La ville va inscrire son privilège spécial immobilier lequel ne s'attache qu'à l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêt et des travaux d'office, sachant que la vente de l'immeuble sera insuffisante pour couvrir toute la totalité de la créance.

Sachant que le propriétaire en cause n'est pas impécunieux (il possède plusieurs autres immeubles dans le centre ville (et pas tous en déshérence), comment la ville peut-elle faire valoir sa créance y compris sur les autres immeubles - ou revenus du débiteur ?

Y a-t-il d'autres moyens de recouvrement forcé que « l'opposition à tiers détenteur » ?

Réponse

Il convient de rappeler les éléments juridiques suivants qui doivent être clairement distingués :

1/ Le privilège spécial immobilier est une sûreté légale permettant de couvrir la créance (le coût de l'intervention) de la collectivité publique sur l'immeuble concerné (sens du mot "spécial"). Ce privilège permet donc au créancier d'être désintéressé dans des conditions avantageuses (à préciser selon les situations) à l'occasion des mesures d'exécution diligentées sur ce bien immobilier. Etant spécial, le privilège ne concerne donc pas les autres immeubles du propriétaire défaillant. Mais celui-ci peut-être mis en œuvre au moyen des actions de droit commun (saisie immobilière si nécessaire) dans les conditions précisées par l'instruction de la DGCP du 13 novembre 2007..

2/ Les mesures d'exécution sont les actions et poursuites que le comptable de la collectivité (à titre principal) peut engager pour obtenir le recouvrement des titres de recettes émis par la collectivité créancière et qu'il a pris en charge dans ses écritures.

Il s'agit des procédures civiles d'exécution et des « oppositions à tiers détenteur » (ODT) (en particulier prévues au CGCT). Ainsi, l'OTD ne peut pas porter pas sur les immeubles mais sur des biens mobiliers (créances et sommes d'argent). Ces actions ne peuvent donc bénéficier du privilège spécial immobilier rappelé supra.

En conséquence et au vu des éléments ci-dessus, si la mise en œuvre du privilège spécial immobilier (à l'occasion de mesures d'exécution engagées sur l'immeuble concerné) ne permet pas le remboursement intégral de la créance, le créancier public (et son comptable) reste titulaire d'une créance résiduelle qu'il peut recouvrer et poursuivre sur d'autres biens du débiteur (mobiliers ou immobiliers) étant entendu que le privilège spécial immobilier ne peut être invoqué dans le cadre de ces mesures d'exécution (son effet étant épuisé s'il a déjà été mis en œuvre sur l'immeuble auquel il est attaché).

Si le bien immobilier en cause est en SCI, comment cela se passe-t-il ?

La vente du bien de la SCI ne suffit pas à honorer la créance publique et la SCI n'a rien d'autre au capital ; en revanche, les associés peuvent avoir d'autres biens.

Réponse

La responsabilité des associés d'une SCI n'est pas limitée : en effet le premier alinéa de l'article 1857 du code civil dispose "à l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation de paiement".

Ainsi dans le cas où la vente du bien de la SCI n'a pas suffi à désintéresser le créancier, le solde peut être poursuivi indéfiniment sur le patrimoine des associés pour chacun à proportion de leur quote-part dans la SCI.

Préalablement la collectivité publique créancière doit avoir « *vainement poursuivi* », c'est à dire utilisé toutes les voies de droit pour récupérer sa créance sur la SCI elle-même. (laquelle peut avoir d'autres biens)

La mise en cause des associés de la SCI ne peut se faire qu'à cette condition, (article 1858 du code civil), appréciée souverainement par le juge. .

Si l'immeuble est le seul bien au capital de la SCI et que la collectivité créancière l'a fait saisir pour se rembourser puis, puis a fait saisir le compte bancaire résiduel de la SCI ... et qu'il ne reste rien, la collectivité pourra effectivement arguer des « vaines poursuites ».

Le comptable engage alors les poursuites sur la base de titres informatifs émis par l'ordonnateur à l'encontre de chaque associé, précisant sa quote-part dans la SCI. Ces titres sont rattachés matériellement au titre initial au nom de la SCI, mais ne font pas l'objet d'une « prise en charge comptable ».

Les poursuites sont engagées comme en matière de produits locaux.

Par exemple, soit un immeuble, propriété d'une SCI de 3 personnes, chaque associé ayant une part de 30% et dont la valeur est de 150 000 €; des travaux d'office et des mesures d'hébergement provisoire sont engagés pour un montant de 250 000 €. La vente de l'immeuble, travaux effectués, rapporte 175 000 €. La SCI reste débitrice vis à vis de la collectivité publique de 75 000 €.

Tout le capital de la SCI ayant été vendu pour honorer la créance, la collectivité publique justifie de vaines poursuites et se retourne alors vers les 3 associés : chacun va être débiteur du solde de la dette de la SCI au prorata de sa quote part, c'est à dire 30% sur ses biens propres, soit 25 000 € à la charge de chacun des associés sur ses biens propres.

Comment fonctionne le mécanisme de la solidarité entre acquéreurs successifs ?

Soit un immeuble déclaré insalubre par arrêté; l'arrêté a été régulièrement publié au fichier des hypothèques.

M. X , propriétaire n'exécute pas les travaux prescrits. La collectivité le met en demeure, en vain et entreprend les démarches pour exécuter d'office les travaux.

Entre temps, M .X se débarrasse de son bien et le vend à M.Z. La collectivité rappelle à M.Z l'obligation qui pèse sur lui d'exécuter les travaux prescrits par l'arrêté et lui renvoie une mise en demeure. M.Z est tout aussi défaillant.

La collectivité engage alors les travaux d'office sur l'immeuble.

Sachant que la loi – art L.541-2 et 541-3 du CCH prévoit un mécanisme de solidarité, comment la collectivité fait-elle jouer ce mécanisme ?

Réponse

Le service ordonnateur de la collectivité émet un titre de recettes au nom d'un débiteur nommé mentionné, une fois tous travaux et mesures exécutés, et l'envoie au débiteur (en procédure comptable, ce titre est parallèlement « pris en charge » par le comptable)

A quel débiteur ? Logiquement à M.Z, l'acquéreur, nouveau propriétaire, mais rien ne l'empêche, compte tenu de la situation de fait ou de l'opportunité, de le mettre au nom et de l'envoyer à M.X, vendeur (à priori plus solvable, la procédure a été engagée contre lui ...) tenu au titre de la solidarité.

Le comptable public poursuit le recouvrement. Après procédures normales, rappels et commandement de payer, le débiteur n'ayant pas payé, le comptable demande à l'ordonnateur l'autorisation de poursuivre par les voies de recouvrement forcées. L'ordonnateur peut alors annuler le titre de recette de M.X et en réémettre un au nom de M.Z, au titre de la solidarité légale. Le comptable public poursuit alors le recouvrement contre M.Z.

Parallèlement la créance a fait l'objet d'une inscription du privilège spécial immobilier sur l'immeuble ; cette inscription qui grève l'immeuble ne peut être mise en œuvre que contre M.Z, propriétaire.

Si M.Z décide alors à son tour de se débarrasser de son bien, au moment de la mutation, la collectivité publique peut s'opposer au versement du prix de la cession au vendeur, en faisant valoir son privilège et récupérer tout ou partie de sa créance.

Comme indiqué plus haut, si la collectivité (et son comptable) reste titulaire d'une créance résiduelle, elle peut la recouvrer et poursuivre sur d'autres biens du débiteur.

Combien de propriétaires successifs peuvent être appelés au titre de la solidarité légale et à partir de quel moment ?

Tous les propriétaires de l'immeuble depuis la date de la publication au fichier immobilier de l'arrêté d'insalubrité, ou de péril, le concernant, et indépendamment de la date de la réalisation des travaux d'office, car, en application de l'arrêté, tous étaient tenus de les exécuter.