# Immeubles menaçant ruine. Recouvrement des créances

## Revue - Pouvoirs de police et sécurité

### Source - JO AN - JO Sénat

Lorsque les prescriptions d'un arrêté de mise en sécurité n'ont pas été exécutées par le propriétaire, il appartient au maire de procéder d'office à l'exécution des travaux en lieu et place du propriétaire et à sa charge ([art. L 511-16](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000042338102) du code de la construction et de l'habitation).

**1.** Le maire peut néanmoins solliciter une aide de l'ANAH, exception faite des travaux d'office dans le cadre de la procédure d'urgence en cas de danger imminent prévue aux articles L 511-9 et suivants du code de la construction et de l'habitation qui ne sont pas éligibles à l'aide précitée de l'ANAH. L'aide de l'ANAH est apportée à hauteur de 50 % du montant des travaux. Depuis décembre 2024, cette aide peut être majorée à hauteur de 80 % pour les immeubles situés dans le périmètre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat comprenant un volet renouvellement urbain (OPAH-RU), sur l'ensemble du territoire français.

**2.**Conformément à l'article L 511-17 du code de la construction et de l'habitation et en application des principes généraux du recouvrement des créances publiques, l'ordonnateur (le maire ou le président de l'EPCI) peut émettre un titre de perception correspondant à l'ensemble des frais engagés par la collectivité publique pour la réalisation des travaux d'office. Il appartient ensuite au comptable public de mettre en recouvrement ce titre auprès du propriétaire débiteur mentionné dans le titre de recette. A défaut de recouvrement dans un temps raisonnable, le comptable peut demander à l'ordonnateur l'autorisation d'engager l'exécution forcée. En cas de débiteur impécunieux, deux alternatives se présentent alors à la commune. En premier lieu, le comptable public peut demander à la commune d'admettre la créance en non-valeur (délibération du conseil municipal) qui consiste à suspendre le recouvrement jusqu'à ce que le débiteur « revienne à meilleure fortune ». En second lieu, l'ordonnateur peut proposer une remise gracieuse de dette qui met définitivement fin a l'obligation de payer.

**3.**Outre les modes d'exécution forcée, les collectivités bénéficient de garanties spécifiques aux créances relatives au traitement de l'habitat indigne. Tout d'abord, en application de l'article L 541-2 du code de la construction et de l'habitation, il s'agit de la solidarité entre acquéreurs successifs des biens sous arrêté, dès lors que l'arrêté a été publié au fichier immobilier. En outre, suite à l'ordonnance du 15 septembre 2021 relative au régime des suretés, l'hypothèque légale spéciale sur le bien immobilier prévue au 7° de l'article 2402 du code civil peut être inscrite (elle a remplacé le privilège spécial immobilier du 8° de l'article 2374) (*JO* Sénat, 10.04.2025, question n° 02287, p. 1801).