

TRAVAUX, RELOGEMENT et HEBERGEMENT D'OFFICE

LE RECOUVREMENT DES CREANCES PUBLIQUES

Nombre de collectivités et de services hésitent fortement à exécuter des travaux d'office suite à un arrêté de péril/insécurité ou un arrêté d'insalubrité – alors que c'est une obligation légale- dans la crainte de ne pouvoir récupérer les fonds avancés. De même, les collectivités qui assurent l'hébergement provisoire ou le relogement des occupants suite à la défaillance d'un logeur doivent récupérer leur créance sur celui-ci.

La présence note rappelle succinctement les outils et procédures ouverts aux collectivités pour récupérer leurs créances, qui sont des créances publiques directement exécutoires, sur des propriétaires défaillants. Ce rappel est succinct car il s'adresse aux services ordonnateurs – ceux qui prennent et suivent les arrêtés ou/et exécutent les travaux d'office, car le recouvrement des créances publiques relève de la responsabilité exclusive des comptables publics – TPG pour l'État, receveur ou trésorier municipal – qui est un comptable public- des collectivités locales et ces derniers connaissent parfaitement les procédures applicables.

On rappellera ci-après quelques données applicables à toutes les créances publiques ainsi que celles qui concernent spécifiquement les créances issues du traitement de l'habitat indigne (insécurité et insalubrité).

Les développements ci-après concernent également le recouvrement des créances issues de l'hébergement d'office des occupants ou le relogement de ceux-ci effectués par la collectivité, suite à la défaillance du logeur.

Rappel : compétence juridictionnelle

Le contentieux relatif au bien fondé de la créance est de la compétence du juge administratif et non du juge judiciaire. Ainsi dans 2 arrêts de 2026, les Cours administratives d'appel ont-elles annulé les ordonnances du TA qui avaient décliné leur compétence. **CAA de Paris**

12/06/2026, 25PA00959 :

« l'ensemble du contentieux du recouvrement des créances non fiscales des collectivités territoriales est de la compétence du juge de l'exécution, tandis que le contentieux du bien-fondé de ces créances est de celle du juge compétent pour en connaître sur le fond. »

la « demande, qui n'est pas dirigée contre un acte de poursuite procédant des titres exécutoires, vise à contester le bien-fondé d'une créance détenue par une commune à la suite d'un arrêté de péril imminent. Par suite, il appartient à la juridiction administrative de connaître du litige ainsi soulevé. »

CAA de TOULOUSE, 16/06/2026, 25TL01063,

« Le recours de la société de la S.... en sa qualité de redevable des sommes litigieuses, tendant à l'annulation de ces titres exécutoires, ayant trait au bien-fondé d'une créance de la commune résultant de la mise en œuvre par le maire d'un de ses pouvoirs de police spéciale, ressort ainsi de la compétence de la juridiction administrative »

I- Principes de base :

C'est l'ordonnateur – l'auteur des arrêtés et celui qui a engagé les travaux d'office – qui établit le "titre de recettes" qui fixe le montant de la créance, son motif, ses bases et son destinataire, selon un modèle établi par le ministère des finances. La forme et le contenu des pièces de recettes des collectivités territoriales et de leurs établissements publics (titre de recettes) sont

fixés par une circulaire du 21 mars 2011 des ministères chargés de l'intérieur et du budget relative à la forme et au contenu. L'ordonnateur peut se rapprocher de son comptable public pour établir ce titre de recettes.

L'ordonnateur envoie ce titre de recettes (qui comprend 3 volets) au comptable public qui va assurer le recouvrement de la créance auprès du propriétaire débiteur. Le comptable public adresse *un avis des sommes à payer* par voie postale au débiteur concerné.

Ce titre de recettes est exécutoire de plein droit et, de plus, par exception au 3ème alinéa de l'art L1617-5 du CGCT, l'opposition introduite devant le juge administratif au titre par le propriétaire débiteur n'est pas suspensive, en application de l'art L541-1 du CCH.

Aux termes de l'article 24 du décret du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique : " (...) Toute créance liquidée faisant l'objet d'une déclaration ou d'un ordre de recouvrer indique les bases de la liquidation. (...) ". Ainsi, tout état exécutoire doit indiquer les bases de la liquidation de la créance pour le recouvrement de laquelle il est émis et les éléments de calcul sur lesquels il se fonde, soit dans le titre lui-même, soit par référence précise à un document joint à l'état exécutoire ou précédemment adressé au débiteur.

La forme de l'avis des sommes à payer envoyé au propriétaire débiteur est un document financier souvent difficilement compréhensible pour celui-ci... Aussi est-il indispensable, comme le rappelle le texte ci-dessus que la collectivité créancière indique, soit dans le corps même de l'avis des sommes à payer, soit par référence à un document annexe joint à cet avis, ou envoyé précédemment au débiteur, les bases et les éléments de calcul sur lesquels est fondé la demande de recouvrement. *En pratique, l'ordonnateur a tout intérêt à prévenir lui-même le propriétaire débiteur du contenu et des justificatifs de l'avis des sommes à payer qu'il va recevoir : référence de l'arrêté de péril ou insécurité, base des travaux prescrits, constat de défaillance, montant et détail des travaux effectués en exécution de l'arrêté. Mêmes mentions en cas d'hébergement d'office ou de relogement.*

Le Conseil d'État a confirmé ce principe dans un arrêt **du 7 mars 2012, N° 343940** que, en l'espèce, le détail des sommes exposées par la commune était insuffisant car il ne permettait pas d'identifier avec précision les motifs des travaux en cause et donc de justifier le montant des frais de réalisation :

" Considérant,, qu'il ressort des pièces du dossier soumis au juge du fond que les titres de recette n° 3301 et 3552 émis les 30 novembre 2006 et 14 décembre 2006 comportaient le détail des sommes exposées par la commune sans permettre d'identifier avec précision les motifs des travaux en cause; que par suite le tribunal administratif n'a pas dénaté les pièces produites avant la clôture de l'instruction en estimant que ces pièces ne permettaient pas de justifier du montant des frais de réalisation de ces mesures provisoires ;"

Position confirmée : **CE 26 février 2014**

"Considérant que tout état exécutoire doit indiquer les bases de la liquidation de la créance pour le recouvrement de laquelle il est émis et les éléments de calcul sur lesquels il se fonde, soit dans le titre lui-même, soit par référence précise à un document joint à l'état exécutoire ou précédemment adressé au débiteur"

Position confirmée à nouveau dans des termes encore plus précis par **la CAA de Paris 18/06/2024, 22PA03650**

« Le titre exécutoire formant avis des sommes à payer n° 2969 émis le 28 mai 2020, qui se borne à mentionner l'ordonnateur, le redevable, le montant dû de 73 167 euros et la mention " travaux substitution 28/30 av castelnau-17/05/2020 ", n'indique pas les bases et éléments de calcul sur lesquels il se fonde pour mettre la somme en cause à la charge de M. et Mme A... F.... En outre, cet état exécutoire ne fait référence à aucun document dans lequel les bases de la liquidation seraient exposées, notamment pas au courrier en date du 22 avril

2020 annonçant l'envoi d'un avis des sommes à payer, au demeurant pour un montant total de 75 105,15 euros, assorti de documents justificatifs de cette somme, et préalablement reçu de la commune de Drancy par M. et Mme A... F... qui n'est mentionné ni dans l'état exécutoire litigieux, ni dans une pièce annexée à celui-ci. Par suite, cet état exécutoire est irrégulier, faute de préciser, directement ou par référence, les bases de liquidation de la créance. Dès lors, M. et Mme A... F... sont fondés, pour ce motif, à demander l'annulation de ce titre exécutoire formant avis des sommes à payer n° 2969 émis le 28 mai 2020. »

Ainsi est régulier le titre de recette examiné par la **CAA de Marseille** – arrêt du **06/12/2024, 23MA02958**

« le titre exécutoire litigieux mentionne les références de l'arrêté de péril litigieux, l'adresse du logement appartenant à M. D..., les noms et prénom du locataire ainsi que le nombre de nuits et les tarifs appliqués à chaque nuitée dont le calcul aboutit à la somme réclamée de 22 564 euros. Ainsi, ces éléments permettaient à M. D... de comprendre que le titre exécutoire correspondait à une demande de remboursement du coût d'hébergement de son locataire dans le cadre de l'exécution de l'arrêté de péril. La commune de Marseille fait également valoir, sans être contredite sur ce point, que le titre exécutoire comportait en annexe un tableau détaillant les lieux et périodes d'hébergement, les références des factures et les sommes à recouvrer »

De même sont réguliers les titres de perception (40 000 €) envoyés au bailleur suite au relogement par la commune d'Aubervilliers d'un de ses locataires suite à un arrêté de péril imminent, ce dont le bailleur avait été dûment averti : **CAA de Paris du 06/2026**

En cas de mutation de propriété d'un immeuble sur lequel la collectivité a exécuté des travaux d'office, quel est le redevable de la créance correspondante ?

Le Conseil d'Etat a jugé que la créance était due par le propriétaire de l'immeuble au moment de la procédure et non par l'acquéreur. En l'espèce, la ville de Paris avait exécuté des travaux d'office sur un immeuble en copropriété. Le propriétaire de 2 lots les avait vendus à un tiers. La ville avait envoyé le titre de recouvrement de la créance correspondante au copropriétaire vendeur, ce que celui-ci avait contesté. Le TA l'avait débouté mais la CAA avait statué en sens contraire ce qui avait amené la ville de Paris à se pourvoir en cassation et le CE a statué en sa faveur : **CE 28 /09/2020 N° 429980**

« Il résulte des dispositions citées ci-dessus que la collectivité qui, s'étant substituée au propriétaire ou aux copropriétaires défaillants, a fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus par les dispositions du II de l'article L. 1331-29 du code de la santé publique, est en droit de rendre débitrice de la créance qu'elle détient la personne qui a la qualité de propriétaire ou de copropriétaire de l'immeuble à la date d'expiration du délai imparti par la mise en demeure d'exécuter les travaux . Dès lors, en se fondant, pour annuler le titre exécutoire émis par la ville de Paris à l'encontre de la société C..., sur la seule circonstance que la société n'était plus copropriétaire de l'immeuble à la date à laquelle elle statuait sur son appel, la cour a commis une erreur de droit ».

L'arrêté d'insalubrité ou d'insécurité qui a prescrit les travaux que le propriétaire n'a pas exécutés, conséquence de l'exécution de travaux, peut-il être attaqué par voie d'exception à l'occasion de la réception du titre de exécutoire?

Nombre de propriétaires contestent la légalité de l'arrêté qui a été le fondement des travaux d'office (ou de l'hébergement d'office) lors de leur recours contre le titre exécutoire, sachant qu'ils n'avaient pas attaqué ledit arrêté.

La réponse des juges est claire : voir, par exemple l'arrêt de la **CAA de LYON du 26/09/2023, N° 21LY03813** qui rappelle qu' *« une décision administrative devient définitive à l'expiration du délai de recours contentieux ou, si elle a fait l'objet d'un recours contentieux dans ce délai, à la date à laquelle la décision rejetant ce recours devient irrévocable.*

En l'espèce, « *faute d'avoir fait l'objet d'un recours gracieux ou contentieux, il (l'arrêté) était définitif à la date à laquelle les requérants soulèvent, par voie d'exception, son illégalité. Les requérants ne sont dès lors pas recevables à exciper de son illégalité.* »

II – Exemples jurisprudentiels sur les créances correspondant aux travaux exécutés d'office

Quels travaux exécutés d'office peuvent être recouvrés ?

Les travaux prescrits par l'arrêté au propriétaire et non ce qui relève de la sécurisation de la voie publique et donc de la police générale du maire : **CAA de BORDEAUX du 18/06/2024, 22BX01492**. En l'espèce, la commune a émis à l'encontre de Mme C... un titre exécutoire d'un montant de 7 684,80 euros correspondant aux frais exposés par la commune au titre de la signalétique mise en place suite à un arrêté de péril imminent

« L'arrêté de péril du 15 janvier 2020 prévoit la mise en place, par la commune, d'une signalétique et de barrières de protection

« Or, le titre exécutoire en litige ne concerne pas des travaux ordonnés aux propriétaires par l'arrêté du 15 janvier 2020 et qui n'auraient pas exécutés dans le délai imparti, mais les frais exposés par la commune pour des mesures de sécurisation de la voie publique, lesquelles relèvent des pouvoirs de police généraux du maire en matière de circulation publique et ont été réalisées en majeure partie avant même l'édiction de cet arrêté. De tels frais n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions précitées de l'article L.511-4 du CCH et ne peuvent donc donner lieu à recouvrement sur le fondement de ces dispositions. »

Le contenu de la créance pouvant être recouvrée

Le contrôle des frais inclus dans les travaux d'office pouvant être réclamés au propriétaire défaillant

Les frais d'expertise

Ils sont inclus dans la créance issue de la réalisation des travaux d'office : **art L511-17 du CCH**. Cette inclusion était précédemment reconnue par la jurisprudence.

Les frais imputables doivent être justifiés au regard de leur lien direct avec l'exécution d'office des travaux. Ainsi la **CAA de Bordeaux (arrêt du 28 /06/2005 N° 01BX02768)** a-t-elle ainsi statué :

*"Considérant, enfin, que par l'état exécutoire litigieux le maire de la commune a mis à la charge de Mme X une somme totale de 91 630,39 F correspondant, d'une part, aux travaux de démolition, d'autre part, **aux frais d'expertise**, de diagnostic, d'ingénieur-conseil et d'avocat engagés par la commune à l'occasion de la procédure de péril imminent; qu'il résulte de l'instruction que les frais de diagnostic et d'expertise mis à la charge de Mme X sont directement liés à la procédure de péril imminent; que, dans ces conditions lesdits frais doivent être mis à sa charge; qu'en revanche, il ne résulte pas de l'instruction que **les frais d'avocat** mis à la charge de Mme X pour un montant de 1 941,33 F soient en rapport direct avec la procédure de péril imminent; qu'ainsi, à concurrence d'une somme de 1 941,33 F, Mme X est fondée à demander la décharge de l'obligation de payer mise à sa charge par l'état exécutoire litigieux ;"*

Les frais d'expertise sont inclus dans le montant de la créance recouvrable afférente à l'exécution d'office (voir, par ex, l'arrêt ci-dessus) mais pas d'autres frais voir : **CAA de Lyon 12/11/2003**

"par avis de mise en recouvrement émis le 20 septembre 1996, le maire de CHAROLS a enjoint M. X de payer la somme de 7 976,14 francs correspondant pour 2 755,10 francs au montant des honoraires de l'expert et pour 5 221,04 francs à l'installation d'un dispositif de

feux tricolores destiné à assurer une circulation alternée sur la voie publique longeant le bâtiment ;

« la mise en place avant l'ouverture du chantier d'un dispositif de feux tricolores se rapporte à l'exercice des pouvoirs de police générale du maire en matière de circulation et n'est pas en rapport direct avec les travaux de confortement de l'immeuble en litige... »

Mais les frais d'expertise ne sont pas recouvrables en l'absence d'exécution d'office, comme cela a été jugé à plusieurs reprises conformément à la loi et le texte n'a pas été modifié sur ce point.

CAA de NANTES arrêt du 26/03/2021, 20NT01272

Dans l'espèce, la présidente de Nantes Métropole après avoir constaté la réalisation des travaux prescrits par un arrêté de péril, a, néanmoins envoyé au propriétaire un titre de recette représentatif du cout de l'expertise. Suite au rejet par le TA, la Cour, saisie en appel, a confirmé le rejet :

« Il résulte de l'article L.511-3 et des articles L.511-4 et R. 511-5 du code de la construction et de l'habitation que le maire qui, s'étant substitué au propriétaire ou aux copropriétaires défaillants, a fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus par les dispositions du troisième alinéa de l'article L.511-3, est alors en droit de rendre débitrice de la créance que la collectivité détient la personne qui a la qualité de propriétaire ou de copropriétaire de l'immeuble à la date d'expiration du délai imparti par la mise en demeure d'exécuter les travaux. En revanche, si le propriétaire de l'immeuble a réalisé les mesures prescrites par l'arrêté de péril imminent, les dispositions précitées n'autorisent pas la collectivité à procéder au recouvrement sur celui-ci d'une somme correspondant aux frais d'expertise et elle supporte donc définitivement les frais d'expertise mis à sa charge par la juridiction qui l'a ordonnée »

8% de frais de maîtrise d'ouvrage peuvent être recouverts :

CAA de Paris- 26/09/2022, 21PA06088

Dans cette espèce, la ville de Paris avait été amenée à exécuter d'office les travaux de débarras d'un logement frappé d'un arrêté pris sur la base de l'art L1311-4 du CSP. La propriétaire a successivement attaqué devant le TA la nature et le montant des mesures effectuées, le cout unitaire de la benne et le temps passé, puis fait appel. La Cour l'a déboutée de toutes ses prétentions en estimant bien fondé le titre de recette, y compris en y incluant un montant de 8% au titre de la maîtrise d'ouvrage publique :

« Sur la créance du titre de recette n° 325204 d'un montant de 1 106,41 euros :

« Aux termes de l'article L. 543-2 du code de la construction et de l'habitation : " Afin de prendre en compte les coûts de maîtrise d'ouvrage et d'accompagnement social supportés par les services de l'Etat, des communes ou de leurs groupements à raison des travaux et mesures prescrits par les arrêtés, mises en demeure ou injonctions pris en application de l'article L. 1311-4 du code de la santé publique, de l'article L. 184-1 et du chapitre 1er du titre Ier du livre V du présent code, le recouvrement des dépenses engagées aux frais des propriétaires défaillants comporte, outre le montant des dépenses recouvrables prévues à ces mêmes articles, un montant forfaitaire de 8 % de ces dépenses ".

« Il résulte de tout ce qui précède que Mme B... n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Paris a rejeté sa demande tendant à l'annulation des titres de recette n° 701964 et n° 325204 émis à son encontre pour la Ville de Paris le 11 décembre 2020 pour les montants de 13 830,14 euros et de 1 106,41 euros et de la décharger de l'obligation de payer ces sommes ou, à titre subsidiaire, de lui accorder une remise gracieuse ».

Effets de l'annulation de l'arrêté, fondement des travaux d'office

Si la démolition d'office est légalement justifiée et qu'elle a été régulièrement autorisée par le juge, mais que l'arrêté de péril, qui en est le fondement, est annulé par le juge administratif, quelle est la situation pour la commune ?

En 1^{er} lieu, il convient de préciser que ce contentieux en indemnisation liée aux travaux d'office relève de la compétence des tribunaux judiciaires et non des tribunaux administratifs comme l'a rappelé le **Conseil d'Etat dans un arrêt du 4/07/2024 N° 464689**, publié au Lebon. En l'espèce le maire avait fait exécuter la démolition d'un bâtiment sous un arrêté qui ne l'autorisait pas, acte considéré comme effectué au titre de sa police générale. La commune ne pouvant obtenir le remboursement des frais à la charge des propriétaires a plaidé sur le fondement de l'enrichissement sans cause. Le Conseil d'Etat a statué sur le fait que la juridiction administrative était seule incompétente pour en connaître :

« Lorsque la personne publique entend toutefois obtenir le remboursement auprès d'un propriétaire privé des frais qu'elle a exposés à l'occasion de travaux de démolition engagés sur ce fondement en invoquant la responsabilité civile de ce propriétaire, au titre soit d'une faute soit de son enrichissement sans cause, la contestation de la créance invoquée par la personne publique constitue, quel que soit son mode de recouvrement, un litige relevant de la compétence des tribunaux de l'ordre judiciaire, en l'absence d'une disposition législative spéciale régissant une telle action civile ».

Selon une 1^{ère} jurisprudence, la **Cour de cassation dans un arrêt du 5/07/2018, (Cass civ 3 n° 12-27823)** avait excipé de l'annulation de l'arrêté de péril le fait que la commune ne pouvait imputer au propriétaire le coût des travaux exécutés d'office, celui-ci restant donc à la charge de la commune.

La Cour est revenue sur cette position et a jugé par un arrêt du **26 octobre 2022, 21-12.674**, publié au bulletin, que la commune pouvait imputer le coût des travaux d'office effectués sur une copropriété sur le fondement de **l'enrichissement sans cause** et a confirmé l'arrêt de la Cour d'appel :

« D'autre part, la cour d'appel a retenu à bon droit que le fait, pour le maire, de ne pas pouvoir délivrer un titre exécutoire afin de mettre à la charge du propriétaire, sur le fondement de l'article L. 511-4 du code de la construction et de l'habitation, le coût des travaux exécutés d'office par la commune en exécution de l'arrêté de péril annulé ne faisait pas obstacle à l'exercice de l'action de la commune fondée sur l'enrichissement sans cause. »

Et sur le montant de la facture contesté par les copropriétaires, la Cour a également approuvé l'inclusion des frais de BET et d'architecte dans le montant total (72 785 €)

« La cour d'appel a ainsi apprécié souverainement, sans être tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, le montant de l'enrichissement des copropriétaires du fait des travaux accomplis par la commune »

La Cour de cassation avait déjà jugé dans son **arrêt du 21/09/2022 (Civ3, pourvoi n° 21-21.102, publié au bulletin) que : " L'arrêté de péril étant exécutoire dès sa notification et le recours formé à son encontre devant la juridiction administrative n'ayant point d'effet suspensif, le juge judiciaire, saisi par le maire sur le fondement de l'article L.511-2, V, du code de la construction et de l'habitation, peut ordonner la démolition, nonobstant l'existence d'un recours."**

III- Les créances correspondant à l'hébergement (ou au relogement) effectué d'office

L'hébergement ou le relogement est à la charge du propriétaire défaillant. En cas de défaillance, l'autorité administrative compétente doit se substituer à lui et recouvrer à son encontre la créance afférente.

En insalubrité, l'autorité compétente est le préfet, en péril/insécurité, le maire.

Cependant le maire peut assurer ce relogement et être titulaire de la créance correspondante vis-à-vis du propriétaire défaillant. Ainsi l'a rappelé la **CAA de Versailles - arrêt du 01/12/2020, 18VE00734-18VE00736**. En l'espèce, le propriétaire avait contesté la créance émise par la commune de Drancy à son égard et celle-ci avait été annulée par le TA au motif que cette créance ne pouvait pas trouver son fondement légal dans les dispositions des articles L. 521-1 et L. 521-3-2 du CCH et qu'en conséquence la commune, qui ne pouvait pas prétendre être subrogée dans les droits de l'Etat, ne pouvait légalement mettre au débit de M. C... les sommes ainsi exposées. La CAA a donné raison à la commune de Drancy en ces termes :

« une commune peut, conformément aux dispositions précitées du V de l'article L.521-3-2 du même code, de façon occasionnelle et même en l'absence de convention passée avec l'Etat, assurer les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à l'Etat en cas de défaillance du propriétaire. La commune est alors subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance et peut, à cette fin, émettre des titres de perception. »

Quel montant du pour un relogement d'office ?

CAA de VERSAILLES, 06/02/2024 - 22VE00134

Dans l'espèce, le propriétaire contestait la créance due – soit un an de loyer de relogement – en demandant sa réduction à douze mois de l'ancien loyer des locataires. Débouté par le TA puis la Cour :

« il ne résulte nini d'aucune autre disposition, que le montant de l'indemnité due à l'Etat lorsque le préfet se substitue au propriétaire défaillant pour assurer le relogement des occupants serait limité au montant du loyer contractuellement convenu, contrairement à ce que soutient la société requérante. Il s'ensuit que la circonstance que l'indemnité mise à la charge de la SCI 786-110 est supérieure au loyer stipulé dans le bail est sans incidence sur la somme dont le préfet peut poursuivre le recouvrement. Par ailleurs, il ne résulte pas de ces mêmes dispositions que l'obligation de relogement des occupants soit limitée au bénéfice du signataire du bail. Au demeurant, si la société requérante soutient qu'elle a conclu le bail avec une personne seule et non une famille composée de deux adultes et deux enfants, elle n'en justifie pas »

« Enfin, la circonstance que le coût du relogement des occupants excéderait les capacités financières de la famille est inopérante. Il s'ensuit que le moyen tiré de ce que le remboursement réclamé à la SCI 786-110 présente un caractère excessif doit être écarté ».

Dans le même arrêt, il est précisé, à juste titre, que *« le comptable public a émis un titre de perception le 2 août 2017 pour le recouvrement d'une somme de 32 529 euros, correspondant aux frais de relogement des occupants et de désinsectisation de leurs affaires. Un nouveau titre de perception remplaçant le précédent et ramenant la somme due à 32 260 euros, a été émis le 19 juillet 2019, pour exclure du montant à recouvrer les frais de désinsectisation qui n'incombaient pas au propriétaire ».*

Point de départ et calcul de la période d'obligation de relogement

Celui-ci doit être strictement calculé : **CAA de PARIS, 18/06/2024, 22PA03650**

« il résulte de l'instruction que l'arrêté de péril imminent en date du 17 janvier 2019 a été notifié le 18 janvier suivant à M. et Mme A... F... et que cet arrêté les mettait en demeure d'évacuer dans un délai de 48 heures M. G... et sa famille de leur local, soit au plus tard le 20 janvier 2019. Ainsi, la commune de Drancy ne pouvait légalement mettre à leur charge les frais d'hébergement de la famille G... qu'à compter de cette date. Par suite, les requérants sont fondés à demander l'annulation du titre exécutoire formant avis des sommes à payer n°2970 émis le 28 mai 2020 en tant qu'il couvre la période du 16 au 20 janvier 2019, soit, au vu des documents justificatifs fournis par la commune pour cette période, non sérieusement contestés par les intéressés, quatre nuitées d'hôtel pour un montant total de 316 euros. »

L'hébergement d'office des occupants de l'immeuble voisin de celui qui est en péril peut-il être recouvré sur le propriétaire de l'immeuble en péril ?

Dans une espèce où la commune avait effectué des travaux d'office suite à un arrêté de péril imminent et avait assuré l'hébergement d'un occupant de l'immeuble voisin, la **CAA de NANCY –arrêt du 10/04/2018 - N° 17NC01277¹** a donné raison à la commune et n'a pas contesté l'inclusion de l'hébergement de l'occupant de l'immeuble voisin dans les frais inclus dans la créance, étant entendu que la commune avait fourni le détail de ceux-ci. (*mais la question n'a pas été formellement posée au juge...*)

Mais à contrario, dans une espèce au civil où la société propriétaire d'un immeuble détruit par incendie avait assuré le relogement des occupants de l'immeuble voisin et suite au refus de l'assureur de rembourser ces frais, la **Cour de cassation Arrêt n° 120 du 28/01/2016 (14-28.812)** a donné raison à l'assureur :

"Attendu que la société F fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en paiement des frais de relogement des occupants de l'immeuble voisin, alors, selon le moyen, que le locataire répond à l'égard de son bailleur des conséquences de l'incendie; que cette réparation doit être intégrale; qu'à la suite de l'incendie litigieux, la société F s'était vu délivrer un titre exécutoire et avait été contrainte de prendre en charge le coût du relogement des occupants de l'immeuble voisin,...; qu'elle avait donc subi un préjudice en raison des frais exposés par elle pour le relogement des voisins du fait de l'incendie; qu'en retenant que la société Assureur n'était pas tenue des frais de relogement des occupants« ce dommage concernant des tiers au contrat de location », la cour d'appel a violé les articles 1384 alinéas 2 et 3 et 1733 du code civil ensemble le principe de réparation intégrale du préjudice ; "Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit que le dommage constitué par les frais de relogement des locataires de l'immeuble voisin, dont la société F n'était pas le bailleur, concernait des tiers au contrat de location pour lesquels les dispositions de l'article 1733 du code civil présumant le locataire responsable n'étaient pas applicables, la cour d'appel, qui a estimé souverainement que la société F démontrait pas, conformément à l'article 1384, alinéa 2, du code civil, l'existence d'une faute imputable à Mme X..., en a exactement déduit, sans violer le principe de réparation intégrale du préjudice dès lors que le bailleur sollicitait l'indemnisation du préjudice subi par un tiers, que la demande de la société F devait être rejetée" ;

Les créances relatives au relogement ou à l'hébergement effectués d'office suite à la défaillance du bailleur sont recouvrables dans tous les cas où l'occupant est de bonne foi, notamment s'il occupait les lieux gratuitement : **CAA de Lyon 11/10/2012- N° 11LY03005**

" Considérant qu'il résulte de l'instruction, notamment des écritures en date des 24 avril et 25 mai 2009 de M. A devant le tribunal administratif, qu'il avait mis à la disposition de M. B un local à usage d'habitation situé au 1er étage de l'immeuble; que, dès lors, à supposer même que ce logement aurait été prêté gracieusement, et si le prêt à usage ainsi consenti a été conclu verbalement, M. B doit être regardé comme un occupant de bonne foi au sens des dispositions de l'article L.521-1 du CCH et non pas comme un occupant sans titre; que, par suite, c'est à tort que, par le jugement attaqué, le TA de Lyon a annulé le titre de recette émis à l'encontre de M. A au motif de l'inexistence d'une location consentie à M. B ;"

Il y a une très nombreuse jurisprudence sur l'obligation pour le propriétaire de reloger les occupants, dont il conteste la qualité d'occupant de bonne foi, à tort ou à raison et le juge examine précisément les situations. A titre d'exemple, cet arrêt de la **CAA de VERSAILLES, 06/02/2024 - 22VE00134**, où la SCI propriétaire contestait le caractère d'occupants de bonne foi des locataires pour récuser la créance -importante- correspondant à l'hébergement des occupants effectué par l'Etat :

¹ Dans l'espèce, l'arrêt ne précise pas si l'immeuble voisin était attrait au péril et le propriétaire débiteur n'avait pas contesté le bien fondé de l'hébergement de l'occupant de l'immeuble voisin...

« il résulte de l'instruction qu'à la date de l'arrêté du préfet de l'Essonne déclarant impropre à l'habitation le bien dont la SCI 786-110 est propriétaire et prescrivant son interdiction d'habiter, le 28 février 2014, la clause résolutoire du contrat de bail consécutive au commandement de payer, délivré à la locataire le 4 juin 2014, n'était pas acquise. Par suite, celle-ci était titulaire d'un droit réel et devait être relogée par le propriétaire »

L'hébergement provisoire est du par le bailleur défaillant tant que la mainlevée de l'arrêté en cause n'a pas été pris. En l'espèce la mainlevée de l'arrêté de péril n'a été effectuée qu'après réalisation totale opérée par l'acquéreur de l'immeuble en cause : le précédent propriétaire bailleur ne peut qu'être débouté de sa demande d'annulation des créances d'hébergement adressées par la ville de Marseille pour un montant total de 48 848 € pour le relogement provisoire de 5 ménages. **CAA Marseille du 20/02/2026 -25MA00938**

Quelle autorité ou organisme est compétent pour reloger ?

L'art L521-3-2 du CCH dispose que (version 2024) :

I - Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

« IV.-Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel. »

CAA de VERSAILLES - 17/01/2023, 21VE00690

« Il résulte de l'ensemble de ces dispositions, ainsi que le soutient la SCI SSA Immo, que seul le maire est compétent, au titre de ses pouvoirs de police spéciale, pour pourvoir à l'hébergement temporaire des occupants d'un logement évacués à la suite d'un arrêté de péril, en lieu et place du propriétaire défaillant. Il ne ressort pas des pièces du dossier que le CCAS serait intervenu à la demande expresse du maire agissant afin de prendre les dispositions nécessaires pour assurer l'hébergement. En tout état de cause, une telle demande n'aurait pas permis au CCAS d'émettre lui-même un titre de recettes pour le recouvrement des frais qu'il aurait, le cas échéant, exposés, seul le maire ayant également le pouvoir d'émettre un titre exécutoire pour obtenir le remboursement des frais exposés, au bénéfice de l'organisme ayant assuré l'hébergement. Dans ces conditions, la SCI SSA Immo est fondée à soutenir qu'en l'absence de compétence du CCAS, le titre exécutoire en litige est privé de fondement et doit, pour ce motif, être annulé. Par suite, il y a lieu de décharger la SCI SSA Immo de l'obligation de payer la somme correspondante. »

Cet arrêt a été pris sur le fondement des textes applicables avant les modifications rédactionnelles apportées par l'ordonnance de 2020, mais cela ne change pas la portée de cet arrêt.

Commentaire personnel : l'interprétation extrêmement rigide des dispositions de l'art L 521-3-2 du CCH faites par les juges pose un vrai problème en pratique car nombre de villes, pour assurer notamment l'hébergement temporaire des occupants se sont appuyées sur leur CCAS. Certes, le IV de l'article L521-3-2 du CCH qui prévoit explicitement que divers organismes peuvent assurer le relogement et bénéficier de l'indemnité d'un an de loyer ne vise que le relogement et non l'hébergement provisoire. Par ailleurs, contrairement à ce qu'affirme la Cour, rien ne s'oppose à ce qu'un CCAS puisse assurer un relogement temporaire – et c'est même fréquent. Enfin, le CCAS est un

établissement public et à ce titre compétent pour émettre des titres exécutoires, contrairement à ce qu'affirme la Cour : « En tout état de cause, une telle demande n'aurait pas permis au CCAS d'émettre lui-même un titre de recettes pour le recouvrement des frais qu'il aurait, le cas échéant, exposés, seul le maire ayant également le pouvoir d'émettre un titre exécutoire pour obtenir le remboursement des frais exposés, au bénéfice de l'organisme ayant assuré l'hébergement. »

Aussi est-il a tout le moins recommandé aux services des communes ou EPCI compétents, ainsi qu'a ceux de l'Etat, de bien formuler dans le relogement assuré par un CCAS, un bailleur social ou une association, que celui-ci est effectué à la demande de l'autorité compétente en application combinée du I et du IV du L521-3-2 du CCH.

IV- Les modes de recouvrement forcé des créances publiques - rappel

C'est le comptable public qui assure le recouvrement des créances émises et il lui appartient de poursuivre ce recouvrement par tous moyens à sa disposition selon les règles applicables du code de procédures fiscales, explicitées par les circulaires du ministère des finances. et au CGCT. Le comptable ne peut de son propre chef, ni modifier le montant d'une créance ni l'abandonner (" admission en non valeur") sans autorisation de la collectivité.

L'ordonnateur peut autoriser le comptable à prévoir un échelonnement du paiement de la créance par le propriétaire débiteur, dans le cadre du recouvrement amiable de la créance. De même, la collectivité peut décider de faire bénéficier tel ou tel débiteur, par exemple des propriétaires ou copropriétaires très modestes ou impécunieux, d'une remise de dettes gracieuse, pour tout ou partie de sa dette. Dans ce cas, l'ordonnateur de la commune doit proposer cette remise gracieuse avec tous justificatifs au conseil municipal, qui en délibère². Cela aboutit à l'émission d'un titre de perception au débiteur, immédiatement suivi d'une remise gracieuse. Le comptable reçoit à la fois le titre de perception et sa remise.

Il est rappelé, en effet, que le comptable public est redevable et responsable sur ses biens propres.

L'article L1617-5 du CGCT précise qu'en l'absence de contestation, le titre de recettes émis par la collectivité territoriale permet l'exécution forcée d'office contre le débiteur. Lorsque le redevable n'a pas effectué le versement qui lui était demandé à la date limite de paiement, le comptable public lui adresse une mise en demeure de payer avant la notification du premier acte d'exécution forcée devant donner lieu à des frais.

L'exécution forcée consiste pour le comptable public à recourir aux mesures dont il dispose comme en matière d'impôt : la saisie administrative à tiers détenteur (**art L262 du code de procédures fiscales**). Cet avis à tiers détenteur consiste pour le comptable public à saisir sur toute personne qui détient des comptes du propriétaire débiteur (banques, notamment) ou sur un débiteur du propriétaire débiteur, des revenus ou des créances que le propriétaire débiteur détient sur un tiers : par exemple, les loyers dont des locataires ou commerçants sont redevables à leur bailleur (et sur tous biens de celui-ci) peuvent être saisis par le comptable public pour apurer la dette du propriétaire défaillant.

Le recours aux modes de recouvrement forcé et, notamment, à la saisie sur tiers détenteur, doit être autorisé par l'ordonnateur en application de l'art **R1617-24 du CGCT** qui dispose que :

² C'est en effet une dépense budgétaire car la commune est amenée à prendre la charge financière de cette remise dans ses écritures comptables.

"L'ordonnateur autorise l'exécution forcée des titres de recettes selon des modalités qu'il arrête après avoir recueilli l'avis du comptable. Cette autorisation peut être permanente ou temporaire pour tout ou partie des titres que l'ordonnateur émet."

Le même article dispose que : *"Le refus d'autorisation ou l'absence de réponse dans le délai d'un mois justifie la présentation en non-valeurs des créances dont le recouvrement n'a pu être obtenu à l'amiable."*

La reconnaissance en non valeur équivaut à l'annulation de la créance par impossibilité de la recouvrer. L'admission en non valeur doit être autorisée par l'assemblée délibérante de la collectivité. Un décret suite à la loi 3DS va autoriser la délégation aux maires par le conseil municipal de l'admission en non valeur des créances d'un seuil inférieur, à fixer.

L'admission en non valeur ne peut être à la discrétion du comptable public, sauf dans le cas cité à l'art R1617-24 ci-dessus.

Enfin, **l'article L1617-5 du CGCT** précise que l'action des comptables publics chargés de recouvrer les créances des collectivités locales se prescrit par quatre ans à compter de la prise en charge du titre de recettes. Cependant, le comptable est tenu d'interrompre le délai de prescription quadriennal ci-dessus en exerçant régulièrement des poursuites à l'encontre des débiteurs défaillants.

Les avis ou oppositions à tiers détenteurs peuvent être contestés par les requérants : le juge a eu à en connaître ; par ex, **CE N° 431834 du 25/02/ 2022, CAA de Paris** dans un arrêt du **16/06/2014 N° 13PA01939, 13PA01948** qui a précisé les règles applicables et la compétence du juge en la matière.

V- Spécificités et exemples de recouvrement de travaux ou d'hébergement d'office dans différentes situations

En sus et en parallèle des dispositions ci-dessus, des dispositions spécifiques s'appliquent pour recouvrer les créances dans les cas particuliers suivants :

Le recouvrement des créances en copropriété

Par dérogation au droit commun de la copropriété, la loi précise que dans les immeubles en copropriété lorsque l'autorité administrative a effectué des travaux d'office portant sur les parties communes, les créances sont recouvrables sur chacun des copropriétaires au prorata des tantièmes ou millièmes qu'ils détiennent dans la copropriété : ainsi est posé le principe par le 2ème alinéa de l'art L511-17 du CCH :

"Si l'immeuble relève du statut de la copropriété, le titre de recouvrement est émis à l'encontre de chaque copropriétaire pour la fraction de créance dont il est redevable".

Cependant, si les travaux effectués d'office sur les parties communes propres à trois copropriétaires conformément au règlement de copropriété, c'est à bon droit que chacun a reçu un titre de recettes correspondant à sa quote-part : **CAA de Versailles 28/02/2020, 17VE02528**

" Toutefois, l'intéressé,, n'est pas fondé à contester le bien-fondé de la somme mise à sa charge, et calculée sur la base de 594/1000 correspondant au lot n° 1 lui appartenant au sein de la copropriété, dans la mesure où il résulte de l'instruction, que les canalisations d'évacuation des eaux usées de la copropriété constituent un réseau unitaire et commun aux lots n° 1 (M. C...) et n° 2 (consorts A...), qui, aux termes des articles 3 et 4 du règlement de copropriété du 17 novembre 1977 sont des parties communes (art.3) à raison desquelles " tous frais d'entretien et de réparations grosses et menues " (art.4-8°) et les " charges relatives à l'entretien, à la conservation et à l'administration " sont répartis entre les copropriétaires en fonction de la valeur relative de chaque lot par rapport à l'ensemble des lots de la copropriété."

Mais afin de faciliter les travaux sur les parties communes d'un immeuble en copropriété dans les cas où celle-ci a été en mesure de voter les travaux nécessaires mais où un ou certains copropriétaires ne versent pas leur quote-part exigible, l'art L511-16 a prévu **un mécanisme de substitution financière de l'autorité administrative aux seuls défaillants**, ce qui permet au syndicat des copropriétaires d'engager normalement les travaux prescrits par l'arrêté :

"Si l'inexécution de mesures prescrites portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, l'autorité compétente peut, sur décision motivée, se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires. Elle est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat des copropriétaires à concurrence des sommes par elle versées."

Dans ce cas, seuls les copropriétaires défaillants sont redevables de la créance correspondant à la quote-part couverte par la collectivité publique, ce que prévoit le 2ème alinéa de l'art L511-17 : *"Dans les situations prévues au deuxième alinéa de l'article L. 511-16, le titre de recouvrement est émis à l'encontre des seuls copropriétaires défaillants."*

Dispositions complétées par le R511-11 du CCH

"Lorsque l'inexécution de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité résulte de la défaillance de certains copropriétaires, le syndic en informe l'autorité compétente en lui indiquant les démarches entreprises pour faire réaliser les travaux prescrits en application de l'article L. 511-11 et en lui fournissant une attestation de défaillance. Sont réputés défaillants les copropriétaires qui, après avoir été mis en demeure de le faire par le syndic, n'ont pas répondu ou n'ont répondu que partiellement aux appels de fonds destinés à financer les travaux prescrits dans le délai de quinze jours à compter de la sommation de payer."

"L'autorité compétente dispose alors d'un délai d'un mois pour décider de se substituer aux copropriétaires défaillants conformément à l'article L. 511-16. En ce cas, sa décision est notifiée au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic, ainsi qu'aux copropriétaires défaillants, auxquels sont également notifiées les sommes versées pour leur compte. Lorsque tous les copropriétaires sont défaillants, l'autorité compétente ne peut recourir à la procédure de substitution mais peut faire procéder à l'exécution d'office des mesures prescrites."

Ces dispositions ne sont encore que trop peu connues et utilisées malgré leur utilité. La ville de Paris a eu l'occasion d'y recourir et un jugement du **TA de Paris du 16/06/2011** l'atteste : un copropriétaire d'un immeuble sous arrêté d'insalubrité concernant des parties communes n'a pas répondu, après mise en demeure du syndic, à l'appel de fonds, bien qu'il eut assisté à l'assemblée générale de la copropriété et ne pouvait arguer qu'il ignorait son obligation, a attaqué l'arrêté par lequel le maire de Paris s'est substitué à lui pour un montant de 25 687 €; le tribunal a validé la procédure engagée par le syndic et la ville de Paris et a débouté le requérant.

Les cessions d'immeubles frappés d'un arrêté et la solidarité entre vendeurs et acquéreurs

Lorsque la publicité foncière des arrêtés a été effectuée au fichier immobilier, les acquéreurs sont tenus aux mêmes obligations que le propriétaire vendeur car la servitude suit l'immeuble.

Lorsque des travaux d'office ont été effectués, le vendeur et l'acquéreur sont solidairement tenus du remboursement de la créance correspondante en application de **l'art L541-2 du CCH** qui dispose que :

"Lorsqu'un arrêté pris en application des articles L123-3 (devenu le L184-1) ou L.511-11 du présent code a été publié au fichier immobilier ou au livre foncier, les propriétaires successifs qui ont acquis l'immeuble postérieurement à cette publicité sont solidairement tenus avec le propriétaire de l'immeuble à la date de l'arrêté du paiement des sommes résultant des mesures exécutées d'office et des frais d'hébergement ou de relogement des occupants."

Comment la collectivité fait-elle jouer le mécanisme de la solidarité ?

Le service ordonnateur de la collectivité émet un titre de recettes au nom d'un débiteur nommément mentionné, une fois tous travaux et mesures exécutés. Elle peut choisir le débiteur à qui l'envoyer, par exemple, à l'acquéreur ou au vendeur, selon celui qui apparaît le plus solvable....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 forcé. 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.

Les cessions d'immeubles comportant des fonds de commerce aux fins d'hébergement et cessions de fonds de commerce aux fins d'hébergement – dispositions qui intéressent, en particulier, les "hôtels meublés" frappés d'un arrêté de péril ou d'insalubrité ou encore d'un arrêté portant sur la sécurité-incendie

Les articles L541-2 et L541-3 du CCH ont institué un mécanisme de solidarité jouant vis-à-vis des acquéreurs successifs des immeubles comportant des fonds de commerce ou des fonds de commerce, lorsque les arrêtés les concernant ont été publiés sur le registre public tenu au greffe du tribunal de commerce compétent :

"Lorsqu'un arrêté pris en application des articles L.123-3 (devenu L184-1) ou L.511-11 du présent code et portant sur un immeuble dans lequel est exploité, à la date de l'arrêté, un fonds de commerce aux fins d'hébergement, a été publié sur le registre public tenu au greffe du tribunal de commerce dans le ressort duquel le fonds est exploité, les exploitants successifs du même fonds dans les mêmes locaux postérieurement à cette publicité sont solidairement tenus avec l'exploitant du fonds à la date de l'arrêté du paiement des sommes résultant des mesures exécutées d'office et des frais d'hébergement ou de relogement des occupants.

Le coût des mesures de publicité prévues aux premier et deuxième alinéas est supporté par ceux auxquels les actes ont été notifiés."

" Lorsqu'un arrêté pris en application des articles L.123-3 (devenu L184-1) ou l'article L.511-11 du présent code a été publié au fichier immobilier ou au livre foncier et sur le registre public tenu au greffe du tribunal de commerce dans le ressort duquel le fonds est exploité, le propriétaire de l'immeuble et l'exploitant du fonds de commerce ainsi que leurs cessionnaires successifs visés à l'article L.541-2 sont solidairement tenus du paiement des sommes résultant des mesures exécutées d'office et des frais d'hébergement ou de relogement des occupants.

Le propriétaire de l'immeuble et l'exploitant du fonds de commerce sont solidairement tenus à compter de la notification qui leur a été faite de l'arrêté par l'autorité administrative."

Ces dispositions qui concernent essentiellement les hôtels meublés étaient inapplicables jusqu'à aujourd'hui, du fait de l'absence de disposition réglementaire précisant le mode de publicité à faire sur le registre public tenu au greffe du tribunal de commerce. Cette question vient d'être réglée par un décret du 11 mai 2023 qui modifie à cet effet le code de commerce et crée livre V de la partie réglementaire du CCH un **titre IV**, ainsi rédigé : "**Dispositions relatives à l'exécution des mesures de police concernant des locaux d'habitation insalubres ou dangereux comportant un chapitre unique intitulé "publicité des arrêtés"**", comportant 6 articles (R541-1 à R541-5)

Les cas d'immeubles en indivision

Lorsque des travaux d'office ont été effectués sur un immeuble en indivision, tous les co-indivisaires sont solidairement tenus au paiement de la créance en application de l'art L541-2-1 du CCH qui dispose que :

"Lorsqu'un arrêté pris en application des articles L123-3 (devenu le L184-1) ou L.511-11 du présent code concerne un immeuble en indivision, à compter de la notification qui a été adressée aux indivisaires par l'autorité administrative, ceux-ci sont solidairement tenus du paiement des sommes résultant des mesures exécutées d'office et des frais d'hébergement ou de relogement des occupants.

Lorsque, faute d'avoir pu identifier la totalité des indivisaires, l'autorité administrative n'a pas été en mesure de notifier l'arrêté à chacun d'entre eux, la solidarité entre les indivisaires identifiés court à compter de la publication de l'arrêté au fichier immobilier ou au livre foncier."

.....

Il en résulte de la solidarité légale instituée que l'ordonnateur peut émettre le titre de recettes vis-à-vis de n'importe quel indivisaire (celui qui est connu, par exemple) et n'a pas à faire le décompte entre les co-indivisaires. Ce principe de droit a fait l'objet d'une stricte application par le Conseil d'Etat (**CE du 24/05/2022, N° 440499**) a annulé les décisions antérieures du TA et de la CAA et a donné raison à la commune :

" Il résulte des dispositions en particulier des termes mêmes de l'article L.541-2-1 du CCH, qu'elles instaurent, pour le paiement des sommes résultant des mesures prises en application des dispositions de l'article L 511-3 du même code, une solidarité entre propriétaires indivis. Par suite, en jugeant que, faute d'une telle solidarité, la commune de Coudekerque-Branche ne pouvait légalement émettre les titres exécutoires litigieux à l'encontre de M. B... pour la totalité de la somme due par l'indivision qu'il formait avec son frère, la cour administrative d'appel a méconnu le champ d'application des dispositions de l'article L.541-2-1 du code de la construction et de l'habitation et commis une erreur de droit."

Le cas des copropriétés de fait, sans règlement ni syndic

Si dans ce cas, assez fréquent dans des quartiers anciens, où des travaux d'office ont été exécutés par la ville, si les textes ne prévoient rien puisque cette situation n'a pas d'existence juridique, la jurisprudence a établi un principe de solidarité entre les copropriétaires de fait de l'immeuble. Ainsi en a jugé la Cour administrative d'appel de Lyon **CAA Lyon arrêt Bizien 27/12/2002 :**

"Le maire est en droit, après avoir mis à la charge de la copropriété le coût des travaux réalisés d'office par la commune, de recouvrer tout ou partie de ce coût auprès d'un des copropriétaires, chacun de ceux-ci étant solidairement tenu de la totalité de la dette de la copropriété; qu'en l'espèce, le maire, constatant l'inorganisation de la copropriété et l'absence de syndic, a cependant mis à tort une partie du coût des travaux à la charge de M et Mme B dès lors qu'il a considéré ceux-ci à titre personnel et non en tant que tenus au paiement de la dette de la copropriété ; ...qu'il y a lieu d'annuler le jugement du TA de Clermont-Ferrand ...ceci ne fait pas obstacle à ce que le maire reprenne la procédure de recouvrement en mettant tout ou partie du coût des travaux réalisés d'office à la charge de la copropriété puis, du fait de la carence constatée de celle-ci, en poursuivant le recouvrement auprès d'un des copropriétaires solidairement tenu de cette dette."

Cas où des travaux d'office ont été effectués sur un immeuble squatté : l'art L1334-4 du CSP prévoyait que :

"Lorsque les locaux sont occupés par des personnes entrées par voie de fait ayant fait l'objet d'un jugement d'expulsion devenu définitif, et que le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement s'est vu refuser le concours de la force publique pour que ce jugement soit

mis à exécution, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement peut demander au tribunal administratif que tout ou partie de la dette dont il est redevable au titre des dispositions du présent chapitre soit mis à la charge de l'État. Cette somme vient en déduction de l'indemnité à laquelle peut prétendre le propriétaire en application de l'article 16 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution (devenu le L.153-1 du code des procédures civiles d'exécution).

Cet article a été abrogé par l'ordonnance de 2020, mais recodifié dans les mêmes termes à l'art L511-6 nouveau du CCH.

Un **arrêt du CE N° 431834 du 25/02/ 2022** a fait une application de cet article L1334-4 du CSP aux termes duquel le montant des travaux d'office effectués par l'administration sur un immeuble squatté, présentant un risque de saturnisme et ayant nécessité la procédure ad hoc, était dû et déductible de l'indemnité perçue par le propriétaire pour refus du concours de la force publique pour évacuer les squatteurs en ces termes :

" Il résulte des termes de l'arrêt attaqué que, pour confirmer le bien-fondé de la créance qui était opposée à la société, y compris des sommes qui lui étaient réclamées au titre du coût des travaux réalisés d'office par le préfet pour supprimer le risque de saturnisme et des frais de logement des occupants pendant la période des travaux, la cour administrative d'appel a jugé, par adoption des motifs des premiers juges, que, d'une part, la société avait déjà été indemnisée du préjudice résultant pour elle du refus de concours de la force publique par la décision du Conseil d'État statuant au contentieux du 21 septembre 2007, qui comprend une indemnisation pour les sommes mises à sa charge en raison des travaux ordonnés d'office et des frais de logement des occupants sans titre, et que, d'autre part, les dispositions citées ci-dessus du 4ème alinéa de l'art L.1334-4 du CSP n'imposaient pas en l'espèce qu'elle soit déchargée des sommes correspondantes."

"En statuant ainsi, elle n'a pas méconnu les dispositions de l'article L.1334-4, dès lors que ces dispositions n'ont pas pour objet et ne sauraient avoir pour effet de faire supporter par l'Etat les sommes mises à la charge du propriétaire ou de l'exploitant d'un immeuble au titre de travaux exécutés d'office et de frais de logement des occupants lorsque celui-ci en a obtenu l'indemnisation au titre des préjudices résultant pour lui du refus de concours de la force publique ou lorsqu'un lien direct n'est pas établi avec le retard dans l'expulsion des occupants sans titre."

Dans ce même arrêt, le CE a justifié la saisie à tiers détenteur opérée par l'administration sur le compte bancaire de la société requérante qui en contestait la légalité.

L'hypothèque légale spéciale inscrite en garantie (c'est une "sureté") des créances nées des travaux d'office

Enfin, la loi avait institué en 2007 un privilège immobilier spécial figurant au 8° de l'article 2374 du code civil pour mieux garantir les créances publiques nées de l'exécution d'office. L'inscription de ce privilège sur la fiche du bien figurant au fichier immobilier permettait à la collectivité créancière de récupérer sa créance lors d'une vente de l'immeuble considéré ou de le faire mettre en vente (adjudication publique) sachant que ce privilège avait un rang prioritaire par rapport aux autres créances et suretés pouvant grever l'immeuble.

Ce privilège immobilier spécial a été supprimé par une ordonnance du 15 septembre 2021 qui a supprimé tous les privilèges et les a converti en hypothèques légales.

Le nouveau dispositif applicable figure aux art 2402 (7°) 2404, 2405, 2406 et 2407 nouveaux du code civil.

Cette hypothèque légale spéciale peut être conservée, selon l'art 2404, par la double inscription faite par l'auteur de l'arrêt de police, comportant une évaluation sommaire du

coût des mesures ou des travaux à exécuter et par celle du titre de recouvrement de la créance par son auteur.

Ce mécanisme permet à la collectivité de prendre rang le plus tôt possible lorsqu'elle est susceptible d'avoir à engager des travaux d'office et que d'autres suretés peuvent grever le même immeuble. En effet, l'art 2418 du code civil précise que les hypothèques légales, judiciaires et conventionnelles n'ont rang que du jour de leur inscription prise au fichier immobilier, dans la forme et de la manière prescrites par la loi. Il précise également que l'inscription d'une hypothèque légale est réputée d'un rang antérieur à celui de l'inscription d'une hypothèque judiciaire ou conventionnelle.

L'art 2405 du code civil prévoit que par dérogation l'inscription ne peut être faite qu'au moment de l'émission du titre de recouvrement de la créance. Mais cette inscription sera plus tardive et protège moins bien la créance de la collectivité lorsque l'immeuble du propriétaire débiteur est déjà grevé d'autres hypothèques...