



**PRÉFET
DU PAS-DE-CALAIS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale
des Territoires et de la Mer**

***Guide technique à l'attention
des Communes et des
Établissements Publics de
Coopération Intercommunale :***

***Modalités de mise en place de
l'astreinte administrative créée
par la loi ALUR dans le cadre
des procédures de polices
spéciales des Maires ou
Présidents d'EPCI au titre du
Code de la Construction et de
l'Habitation***

Diffusion : Mairies et EPCI

Historique des versions du document

Version	Auteur	Commentaires
V1 – 12/08/2019	DDTM/SHRU/ELIOTS/V. VERLEYEN et C.BOTTIGLIENGO	pour diffusion auprès des Mairies et EPCI
V2 – 16/04/2021	DDTM/SHRU/ELIOTS/C.BOTTIGLIENGO	

Affaire suivie par

Préfecture du Pas-de-Calais – Direction de la Coordination des Politiques Publiques et de l'Appui Territorial
Tél. 03 21 21 22 36
Mél.
DDTM du Pas-de-Calais – Service Habitat et Renouvellement Urbain – unité ELIOTS – Catherine BOTTIGLIENGO
Tél. 03 21 22 99 84
Mél. ddtm-ehi@pas-de-calais.gouv.fr

Textes de référence :

- * Loi n°2014-366 du 24/03/2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) : articles 79, 80, 83 et 84
- * Décret n°2015-16085 du 7 décembre 2015 relatif aux règles de progressivité et de modulation de l'astreinte administrative applicable dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne
- * Loi n°2018-1021 du 23/11/2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) : article 194
- * Code de la Construction et de l'Habitation : L. 123-3, L. 511-1 à L. 511-4, L.511-11, L.511-15, L. 521-3-2 à L.521-3-4, L.541-1, L. 541-2, L. 541-2-1, L. 543-1 et R. 511-1 à R. 511-13
- * Circulaire interministérielle du 26 octobre 2016 relative au suivi des procédures administratives de lutte contre l'habitat indigne et à la mise en œuvre de l'astreinte administrative
- * L'ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 et son décret d'application n°2020-1711 du 24 décembre 2020 relatifs à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations

Table des matières

PRÉAMBULE.....	4
I. LA NATURE DE L'ASTREINTE/OBJECTIFS.....	4
II. AUTORITÉ COMPÉTENTE POUR PRONONCER LES ASTREINTES/PÉRIMÈTRE.....	4
III – RÈGLES DE MISE EN PLACE DE L'ASTREINTE.....	5
1 – Inscription dans l'arrêté initial :.....	5
2 – Mise en place de l'astreinte à l'issue du délai fixé pour la réalisation des mesures prescrites :.....	5
3 – Détermination du montant de l'astreinte et modalités d'application :.....	5
4 – Période couverte par l'astreinte :.....	6
4-1 Point de départ de la période sous astreinte :.....	6
4-2 Fin de la période sous astreinte :.....	6
5 – Échéancier prévisionnel indicatif :.....	7
6 – Liquidation et recouvrement :.....	7
6-1 Modalités et affectation du produit de l'astreinte :.....	7
6-2 Exonération :.....	8
7 – Astreinte et exécution d'office des mesures prescrites :.....	8
ANNEXE N°1 – EXEMPLE DE CALCUL DE MONTANT DE L'ASTREINTE.....	9
ANNEXE N°2 – MODÈLE D'ARRÊTÉ.....	10

Préambule

La loi ALUR du 21 mars 2014 a créé une astreinte administrative en matière de lutte contre l'habitat indigne afin d'exercer une pression financière sur les propriétaires indécents, l'objectif étant qu'ils réalisent les mesures prescrites par les arrêtés de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne sans attendre leur réalisation d'office par la puissance publique.

Elle avait été conçue comme une possibilité, l'autorité administrative compétente en matière de police spéciale (préfet, maire ou président d'EPCI selon le cas) ayant la faculté de prononcer une astreinte.

Les dispositions prévues par la loi ELAN (article 194), applicables à compter du 1^{er} mars 2019, généralisent et rendent systématiques la procédure de l'astreinte.

L'ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 et son décret d'application du 24 décembre 2020 n'ont pas modifié le régime des astreintes administratives dans son application. Seuls les faits générateurs ont été introduits pour déterminer l'autorité compétente qui déclenchera la procédure.

I. La nature de l'astreinte/objectifs

L'astreinte créée par la loi ALUR est une astreinte administrative, prononcée selon les cas, par arrêté du préfet, du maire, du président de l'EPCI, sans décision de justice envers le propriétaire indécant.

Elle a pour objectif de réduire le nombre de cas où la puissance publique se trouve en situation d'exécution d'office et de contraindre notamment les propriétaires à réaliser les mesures et travaux prescrits.

L'astreinte n'a pas vocation à s'appliquer dans le cas des logements devenus inoccupés et libres de location ne présentant pas de risque pour la santé/la sécurité des voisins ou de tiers.

Le propriétaire doit être informé préalablement que l'absence de réalisation des mesures prescrites (travaux/démolition/hébergement/relogement) dans le délai fixé l'expose au paiement d'une astreinte par jour de retard. Cette information préalable dans les arrêtés initiaux est prévue par les dispositions législatives relatives à l'astreinte.

II. Autorité compétente pour prononcer les astreintes/périmètre

L'autorité compétente pour prononcer l'astreinte est celle qui a édicté l'arrêté initial prescrivant les mesures. En l'occurrence, le maire – ou le président de l'EPCI auquel le maire a transféré ses pouvoirs de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne – est l'autorité compétente pour la prise d'arrêtés pris au titre du Code de la Construction et de l'Habitation, à savoir :

- le défaut de solidité des murs, bâtiments et édifices (art. L.511-2, 1^o du CCH),
- le fonctionnement défectueux des équipements communs d'un immeuble collectif (art. L.511-2, 2^o du CCH),
- les risques liés à l'entreposage de matières explosives ou inflammables (art. L.511-2, 3^o du CCH),
- la sécurité des hôtels meublés (art. L.123-3 du CCH).

Les arrêtés portant sur les seules parties communes des immeubles en copropriété font aussi l'objet d'une astreinte.

Les procédures d'urgence sont exclues du périmètre de l'astreinte.

III – Règles de mise en place de l’astreinte

1 – Inscription dans l’arrêté initial :

Dans l’arrêté initial prescrivant les mesures et fixant les délais pour les réaliser, l’autorité compétente informe le propriétaire (ou l’exploitant lorsqu’il s’agit d’un hôtel meublé) que la non-réalisation dans les délais fixés des mesures prescrites l’expose au paiement d’une astreinte. (voir modèle d’arrêté en annexe 2)

2 – Mise en place de l’astreinte à l’issue du délai fixé pour la réalisation des mesures prescrites :

S’agissant de l’astreinte administrative, les dispositions législatives prévoient que l’autorité compétente prononce par arrêté une astreinte par jour de retard à l’encontre du propriétaire ou de l’exploitant défaillant.

L’arrêté prononçant une astreinte est notifié comme les arrêtés initiaux prescrivant des mesures : par lettre remise contre signature. À défaut de connaissance de l’adresse des personnes concernées, la notification est valablement faite par affichage à la mairie ainsi que sur la façade de l’immeuble concerné par l’astreinte.

Des modalités particulières sont prévues pour des immeubles en copropriété (article L.543-1 du CCH), des immeubles en indivision (article L.541-2-1 du CCH) et des immeubles menaçant ruine autres que ceux à usage d’habitation (article 44 de la loi du 27 décembre 2019 relative à l’engagement dans la vie locale et à la proximité de l’action publique). Elles sont abordées dans le chapitre suivant.

3 – Détermination du montant de l’astreinte et modalités d’application :

Les dispositions législatives prévoient que le montant de l’astreinte est modulé dans des conditions qui tiennent compte de l’ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution (c’est-à-dire le niveau de risque qu’entraîne la non-exécution de l’arrêté).

Son montant maximal est fixé à 1 000 euros par jour de retard.
Le montant total des sommes demandées ne peut être supérieur à 50 000 euros.

Si les mesures et travaux prescrits concernant un Établissement Recevant du Public (ERP) à usage total ou partiel d’hébergement, l’arrêté prononçant l’astreinte est notifié au propriétaire de l’immeuble et à l’exploitant, lesquels sont solidairement tenus au paiement de l’astreinte.

Des modalités particulières d’application de l’astreinte sont prévues dans les cas suivants :

– concernant un immeuble en copropriété : lorsque l’arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l’insalubrité concerne tout ou partie des parties communes d’un immeuble, l’astreinte est appliquée dans les conditions de l’article L.543-1 du CCH : si l’inexécution des travaux prescrits résulte de l’absence de décision du syndicat des copropriétaires, le montant de l’astreinte due est recouvré à l’encontre de chacun des copropriétaires. En revanche, si le syndic atteste que cette

inexécution résulte de la défaillance de certains copropriétaires aux appels de fonds nécessaires, le montant de l'astreinte est dû par chacun des copropriétaires défaillants.

L'astreinte exigible en application du présent article s'ajoute, le cas échéant, à celle qui peut-être appliquée aux copropriétaires dont les parties privatives sont frappées d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité.

– concernant un immeuble en indivision : l'astreinte est appliquée dans les conditions de l'article L.541-2-1 du CCH : la non-exécution des mesures et travaux dans le délai prescrit expose solidairement les indivisaires au paiement de l'astreinte.

– concernant un immeuble menaçant ruine à autre usage que d'habitation (bâtiments de bureaux, garages...), le montant maximal de l'astreinte journalière applicable est de 500 euros par jour de retard.

4 – Période couverte par l'astreinte :

4-1 Point de départ de la période sous astreinte :

L'astreinte court à partir de la date de notification au propriétaire de l'arrêté la prononçant.

Par exception, l'astreinte relative aux parties communes d'une copropriété visant uniquement les copropriétaires défaillants court à compter de la date de mise en demeure adressée préalablement au syndicat de copropriétaires, pris en la personne du syndic (art. L.543-1 du CCH)

N.B : il convient donc de conserver les preuves de la date de notification de l'arrêté ou de la mise en demeure adressée au syndic de la copropriété afin de pouvoir justifier précisément du calcul du montant de l'astreinte et de limiter les risques contentieux sur ce point.

4-2 Fin de la période sous astreinte :

L'astreinte court jusqu'à la complète exécution des mesures et travaux prescrits. Cette complète exécution correspond au constat de la réalisation des mesures prescrites par un agent compétent.

En pratique, ce constat sera réalisé par le SCHS ou tout « homme de l'art » agissant pour le compte de l'auteur de l'arrêté.

Afin d'éviter tout risque contentieux lors du recouvrement de l'astreinte, il conviendra d'inciter le propriétaire à signaler à l'administration qu'il a réalisé les mesures prescrites et/ou, dans la mesure du possible, de vérifier régulièrement l'état d'avancement ou l'absence de réalisation des travaux. L'administration se doit de constater officiellement la complète exécution des mesures prescrites dans un délai raisonnable par rapport à la date concrète à laquelle ces mesures ont effectivement été achevées, afin de déterminer de façon certaine la complète exécution et donc la date mettant fin à la période sous astreinte.

Lorsque le propriétaire a signalé formellement, par courrier à date certaine, qu'il a réalisé les mesures et travaux prescrits et que la complète exécution de ces mesures et travaux postérieurement a été constatée par un agent compétent lors d'une visite programmée collégialement, la date de fin de la période couverte par l'astreinte qui doit être retenue est celle mentionnée par le propriétaire (qui devra en apporter la preuve par tout moyen (photos, factures, certifications, etc....)).

Le courrier envoyé au propriétaire lui confirmant la bonne réalisation des travaux mentionne la date à laquelle l'astreinte prend fin.

Par ailleurs, si le logement devient inoccupé et libre de location après le prononcé d'une astreinte et qu'il ne présente pas de risque pour la santé/la sécurité des voisins ou de tiers, il est mis fin à l'astreinte à la date à laquelle il a été constaté que le bail a effectivement été résilié et que les

occupants ont définitivement quitté les lieux. Le courrier adressé au propriétaire l'informant qu'il n'est plus tenu de réaliser les mesures et travaux prescrits par l'arrêté initial mentionne la date à laquelle l'astreinte prend fin.

Enfin, lorsqu'une astreinte a été prononcée mais que l'autorité compétente a décidé de réaliser d'office les travaux prescrits par l'arrêté initial, l'astreinte prend fin à la date de notification au propriétaire de l'engagement des travaux d'office. Ce courrier précise que le montant dû au titre de l'astreinte sera liquidé à la date de notification.

La fin de période sous astreinte est suivie de l'émission d'un titre de recettes.

La procédure relative à l'astreinte est indépendante de la procédure de mainlevée de l'arrêté initial.

Si la période sous astreinte s'achève parce que le plafond a été atteint mais que les travaux n'ont toujours pas été réalisés, il convient d'engager des procédures pénales à l'encontre du propriétaire, si cela n'a pas encore été fait.

5 – Échéancier prévisionnel indicatif :

Il convient de joindre au courrier notifiant l'arrêté prononçant l'astreinte un échéancier de paiement prévisionnel et indicatif afin d'informer le propriétaire des montants qu'il est susceptible de payer et de l'inciter à réaliser les mesures prescrites le plus rapidement possible.

Cet échéancier prévisionnel (voir modèle en annexe 1) doit comporter le détail des montants par jour et par mois jusqu'à atteinte du montant cumulé de 50 000 euros. Il doit être individualisé pour chaque situation. La date de notification n'étant pas connue exactement quand l'arrêté est rédigé, il conviendra d'estimer la date de notification prise en compte dans l'échéancier prévisionnel en fonction des délais moyens constatés ordinairement entre la date de signature et la date de notification. Il conviendra de mentionner clairement le caractère indicatif de l'échéancier tout en précisant que le montant dû sera établi précisément lors du recouvrement.

6 – Liquidation et recouvrement :

6-1 Modalités et affectation du produit de l'astreinte :

Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre calendaire. L'autorité administrative qui prend l'arrêté d'astreinte est en charge de sa liquidation, afin qu'elle soit recouvrée à son bénéfice. Les modalités concrètes d'émission d'un titre exécutoire en vue du recouvrement d'une astreinte sont similaires à celles mises en œuvre pour le recouvrement des créances relatives à l'hébergement-relogement ou aux travaux d'office en cas de défaillance du propriétaire.

En police des hôtels meublés (article L123-3 du CCH), le propriétaire et l'exploitant sont solidairement tenus au paiement de l'astreinte. Un titre exécutoire est donc émis à l'encontre de chacun d'eux séparément pour la totalité du montant dû, à charge pour eux de se répartir le cas échéant la charge financière.

Lorsqu'une astreinte a été prononcée et que les mesures et travaux ont été réalisés d'office, le montant de l'astreinte s'ajoute à celui des mesures et des travaux exécutés d'office et est garanti par le privilège spécial immobilier (art. 2374 du Code Civil).

Dans ce cas, les dispositions relatives à la solidarité des propriétaires et des exploitants successifs

(articles L.541-1 et suivants du CCH) sont également applicables (III de l'article L.123-3 et IV de l'article L.511-2 du CCH).

Le recouvrement de l'astreinte relève de la compétence des services de la Direction Générale des Finances Publiques, selon le circuit suivant : les comptables publics locaux via Hélios lorsque les titres exécutoires (titres de recettes) sont ordonnancés par un ordonnateur local (maire, président d'EPCI).

L'article R511-20 du CCH précise que le titre exécutoire nécessaire au recouvrement de l'astreinte est établi et recouvré selon les règles définies à l'article R.2342-4 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Si l'astreinte n'est pas liquidée par le maire ou le président de l'EPCI compétent, le préfet lui demande de procéder à cette liquidation et de lui adresser l'état nécessaire à son recouvrement dans un délai d'un mois. À défaut, la créance sera liquidée par l'État, recouvrée à son bénéfice et affectée à l'ANAH après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement.

6-2 Exonération :

Il est permis à l'autorité compétente de consentir une exonération du produit de l'astreinte, lors de la liquidation du dernier terme échu, si les mesures et travaux ont été entièrement réalisés à cette date et que le propriétaire établit que le non-respect du délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations est exclusivement dû à des circonstances indépendantes de sa volonté. Cette exonération à l'initiative de l'autorité compétente pour liquider l'astreinte (ordonnateur) doit être distinguée de l'exonération qui peut être consentie par le comptable public dans le cadre du recouvrement. Il s'agit d'une réduction du montant de l'astreinte théoriquement due par le propriétaire en application des critères et modalités de calcul prévus par les dispositions législatives et réglementaires et précisés dans ce guide.

Le montant de l'astreinte étant liquidé par trimestre calendaire, l'exonération spécifique prévue par les dispositions relatives à l'astreinte ne peut porter que sur le montant du dernier terme échu. S'il apparaît opportun d'aller au-delà du montant du dernier terme échu, c'est la procédure de l'annulation, partielle ou totale, qui doit être engagée, avec une demande de titre d'annulation fondée sur l'absence de bien fondé de la créance, les travaux ayant été réalisés.

Le recours à l'exonération spécifique à l'astreinte doit être utilisé avec parcimonie et dans des cas exceptionnels.

7 – Astreinte et exécution d'office des mesures prescrites :

L'obligation d'assortir un arrêté d'une astreinte n'exonère pas la puissance publique de toute action en substitution du propriétaire défaillant pour mettre fin à un risque.

L'astreinte ne fait donc pas obstacle à la réalisation d'office de mesures et travaux prescrits, la mise en sécurité des personnes primant toujours sur tout autre considération.

La réalisation d'office de mesures et travaux prescrits par l'arrêté initial peut être engagée pendant la période sous astreinte si nécessaire.

Toutefois, si l'occupant est hébergé à la suite d'une interdiction temporaire d'habiter et que des tiers ne sont pas exposés au danger, l'intervention de la puissance publique pour effectuer les travaux peut ne pas être immédiatement nécessaire : l'astreinte produira ainsi son plein effet en mettant la pression sur le propriétaire indélicat pour qu'il réalise lui-même les travaux.

En cas d'inaction du propriétaire lorsque le plafond de l'astreinte a été atteint, les travaux d'office peuvent être engagés.

ANNEXE N°1 – EXEMPLE DE CALCUL DE MONTANT DE L'ASTREINTE

Le logement est frappé d'un arrêté de mise en sécurité avec une astreinte de 100 €/jour.
L'astreinte est notifiée le 21 mars 2021. Dans cet exemple, elle atteindra son plafond le 2août 2022.

Astreinte	Montant journalier	Montant dû sur le mois	Montant total dû
Mars 2021	100 €	1 100 €	1 100 €
Avril 2021	100 €	3 000 €	4 100 €
Mai 2021	100 €	3 100 €	7 200 €
Juin 2021	100 €	3 000 €	10 200 €
Juillet 2021	100 €	3 100 €	13 300 €
Août 2021	100 €	3 100 €	16 400 €
Septembre 2021	100 €	3 000 €	19 400 €
Octobre 2021	100 €	3 100 €	22 500 €
Novembre 2021	100 €	3 000 €	25 500 €
Décembre 2021	100 €	3 100 €	28 600 €
De janvier 2022 à juillet 2022	100 €	21 200 €	49 800 €
Août 2022	100 €	200 €	50 000 €

ANNEXE N°2 – MODÈLE D'ARRÊTÉ

Arrêté portant sur la mise en œuvre d'une astreinte administrative en matière de lutte contre l'habitat indigne

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.511-1 et suivants, L.521-1 et suivants, L.541-1 et suivants, et les articles R.511-1 et suivants ;

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (*si procédure relative à la sécurité des équipements communs*) ;

Vu les articles L.511-15 et L.543-1 CCH (*si procédure relative à la sécurité des équipements communs*) ;

Vu l'article L.541-2-1 (*si procédure en mono-propriété*) ;

Vu l'arrêté n°..... du portant traitement à la sécurité de l'immeuble sis et notifié à Mme et M. les mettant en demeure de réaliser les mesures prescrites à savoir :(énumérer les mesures) dans le délai de ;

Vu le rapport établi par du dont il ressort que les mesures prescrites par l'arrêté susvisé n'ont pas été réalisées/n'ont été que très partiellement réalisées dans le délai prescrit ;

Considérant que les délais consentis permettaient la réalisation des mesures prescrites ;

Considérant qu'il convient par conséquent de prendre une mesure supplémentaire destinée à assurer le respect de la mesure de police que constitue l'arrêté du ;

ARRÊTÉ

Article 1^{er} – M. né le à et Mme épouse née le à et demeurant tous deux au, ou leurs ayants droits, sont rendus redevables d'une astreinte d'un montant journalier plafonné à 1000 euros (mille euros) jusqu'à complète réalisation des mesures prescrites par l'arrêté susvisé pour l'immeuble sis dont ils sont propriétaires ;

Article 2. – Cette astreinte, fixée à €/jour, prend effet à compter de la date de notification du présent arrêté.

Un échéancier indicatif global est annexé au présent arrêté. Il fait apparaître le montant

potentiellement dû de l'astreinte en fonction de la période séparant la date de notification du présent arrêté et la complète exécution des mesures prescrites.

Le montant réellement dû de l'astreinte sera calculé et mis en recouvrement par trimestre échu tant que les mesures prescrites n'auront pas été complètement réalisées.

Le montant total exigible aux propriétaires mentionnés à l'article 1^{er} est plafonné à 50 000 euros.

Il appartient au bailleur d'informer le service compétent de l'exécution des mesures prescrites. Un constat de (*autorité compétente*) sera réalisé afin de déterminer de façon certaine la complète exécution et donc la date mettant fin à la période sous astreinte.

Article 3. – Le montant de l'astreinte due est recouvré par la Commune de...../l'EPCI..... selon les règles définies à l'article R.2342-4 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Article 4. – Le présent arrêté est notifié à M. et Mme épouse, propriétaires. Il est affiché en mairie ainsi que sur la façade de l'immeuble.

Article 5. – Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Madame/Monsieur le Maire/Président d'EPCI de dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé. L'absence de réponse de l'administration dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Article 6. – Le Maire/ le Président d'EPCI est chargé en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à, le
Le Maire/le Président d'EPCI