



MISE EN ŒUVRE DE L'ASTREINTE ADMINISTRATIVE

1. Contexte réglementaire

Créée par la loi ALUR du 24 mars 2014, l'astreinte administrative permet à l'autorité compétente d'exercer une pression supplémentaire sur le propriétaire d'un bien frappé d'un arrêté de police spéciale, dans le cadre de certaines procédures ordinaires.

Depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018, l'astreinte administrative est généralisée à toutes les procédures ordinaires, les procédures d'urgence restant exclues.

Depuis le 1er janvier 2021, l'astreinte est codifiée à l'article L.511-15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2. Objectifs

L'objectif de ce document est de proposer une application commune de l'astreinte administrative au niveau départemental afin que cette mesure puisse être mise en œuvre aisément par les autorités compétentes. La mise en place d'une pression suffisamment forte, homogène sur le département, mais proportionnée aux situations rencontrées, a pour but de contraindre les propriétaires à agir et ainsi réduire le nombre de cas où la puissance publique doit se substituer d'office.

Sont concernés l'ensemble des propriétaires, qu'ils soient bailleurs, occupants ou copropriétaires, ainsi que les exploitants d'établissements recevant du public (ERP).

3. Mise en œuvre

3.1 Arrêté initial

Seul un arrêté de procédure ordinaire permet de mettre en place le dispositif d'astreinte.

Qu'il soit pris sur le fondement du Code de la Santé publique (CSP) ou du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), l'arrêté doit informer le propriétaire qu'une inexécution des mesures prescrites l'exposera au paiement d'une astreinte, conformément à l'article L.511-11 du CCH.

Mention d'information au propriétaire à inscrire dans l'arrêté :

« La non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixés expose la personne mentionnée à l'article 1 au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues à l'article L. 511-15 du code de la construction et de l'habitation. »

3.2. Procédures concernées

Les procédures qui peuvent faire l'objet d'une astreinte administrative sont :

- les situations de mise en sécurité ordinaire (article L. 511-2 du CCH) parmi lesquelles on retrouve :
 - * les murs, bâtiments ou édifices présentant des risques pour la sécurité des occupants et des tiers ;
 - * le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation, lorsqu'il est de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation ;
 - * l'entreposage, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, de matières explosives ou inflammables, lorsqu'il est en infraction avec les règles de sécurité applicables ou de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ;
- la sécurité des établissements recevant du public (ERP) aux fins d'hébergement (article L. 184-3 du CCH)
- l'insalubrité (L. 511-2 du CCH), telle que définie dans le CSP, à savoir :
 - * les habitats (mais aussi locaux, installations...) constituant un danger ou un risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes (L. 1331-22 du CSP) ;
 - * la mise à disposition aux fins d'habitation de locaux impropres par nature à l'habitation ou utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation (L.1331-23 du CSP).

Les arrêtés portant sur les seules parties communes des immeubles en copropriété peuvent faire l'objet d'une astreinte administrative.

3.3. Constatation de non-réalisation

En application de l'article L.511-15 du CCH, l'astreinte revêt un caractère automatique.

Ainsi, la seule constatation de non-réalisation des travaux prescrits dans l'arrêté initial à l'issue du délai imparti suffit à prendre un arrêté d'astreinte (pas de mise en demeure préalable nécessaire). Si l'arrêté initial comprend plusieurs mesures soumises à différents délais, l'arrêté d'astreinte (cf 3.4) peut être pris dès l'expiration du premier délai.

Avant de prendre un arrêté d'astreinte, il convient de :

- constater, par écrit, la réalisation partielle, voire la non réalisation, des mesures et travaux prescrits.
- s'assurer qu'un risque est toujours encouru par les occupants et/ou les tiers du fait de l'absence de réalisation des travaux. Tant que le danger persiste, l'astreinte continue de s'appliquer.

3.4 Arrêté d'astreinte

• Autorité compétente

L'autorité compétente pour prendre l'arrêté d'astreinte (*annexes 1 et 2*) est celle qui a édicté l'arrêté initial, à savoir :

- le préfet pour la prise d'un arrêté au titre du CSP. L'ARS ou le SCHS acte la défaillance du propriétaire pour la réalisation des travaux prescrits et transfère aux services de la DDT qui établit l'arrêté préfectoral d'astreinte.

– le maire (ou le président d'EPCI en cas de transfert de compétences) dans le cadre d'une procédure au titre du Code de la Construction et de l'Habitation.

• **Temporalité de l'astreinte**

L'astreinte court à compter de la date de notification de l'arrêté qui la prononce. Les conditions de notification sont précisées à l'article L.511-12 du CCH.

L'exécution de toutes les mesures prévues par l'arrêté d'insalubrité ou de mise en sécurité met fin à l'astreinte. Il s'agit donc de constater la réelle exécution des travaux, par une contre-visite notamment.

Si les travaux ont été effectués par le propriétaire, il appartient à celui-ci de le signaler à l'autorité compétente. Le constat de réalisation devra alors être effectué dans un délai raisonnable.

L'astreinte n'est pas exonératoire de travaux d'office. Ainsi, si les travaux nécessaires ne sont pas réalisés, il appartient à l'autorité compétente de se substituer au propriétaire dans un délai raisonnable et cohérent avec le délai initialement imparti (article L.511-16 du CCH).

À titre d'exemple, si le délai prévu par l'arrêté de mise en sécurité est de 3 mois, il peut être admis un délai supplémentaire de 3 mois avant le passage en travaux d'office, l'astreinte courant alors pendant ce nouveau délai. Ce délai supplémentaire avant réalisation des travaux d'office doit être examiné au regard de l'ampleur du risque et des conséquences d'une inexécution des mesures.

Dans ce cas, l'astreinte prend fin à la date de notification au propriétaire de la décision motivée d'exécuter d'office des mesures et travaux prescrits par l'arrêté.

• **Détermination du montant**

S'il est essentiel que le montant de l'astreinte administrative soit dissuasif, il doit également être proportionné aux prescriptions de l'arrêté.

Le caractère proportionnel peut s'apprécier selon différents critères non exhaustifs : la nature des travaux, le nombre de logements concernés, la mise en place d'une interdiction temporaire d'habiter...

Les spécificités du propriétaire peuvent également être prises en compte, au regard notamment de sa situation financière et/ou sociale (majeur sous protection par exemple).

À noter que le montant journalier de l'astreinte ne peut dépasser 1 000 €, conformément à l'article L.511-15 du CCH.

Ainsi, les recommandations du PDLHI 63 sont les suivantes :

- Concernant les propriétaires occupants : astreinte comprise entre 20 et 50 € par jour.
- Concernant les propriétaires bailleurs : astreinte comprise entre 50 et 200 € par jour.
- Concernant les parties communes des copropriétés : astreinte forfaitaire de 50 € à multiplier par le nombre de lots de la copropriété, cumulable avec les parties privatives des propriétaires.

N.B : afin d'informer le propriétaire sur les montants qu'il sera susceptible de payer en cas d'inexécution des travaux, un échéancier de paiement prévisionnel et indicatif sera joint à l'arrêté d'astreinte (annexe 3). Ce document, établi à titre d'information, indiquera le montant de l'astreinte par jour et mois jusqu'à atteindre le montant maximal cumulé, soit 50 000 €. En effet, le total des sommes demandées à un propriétaire ne peut dépasser le montant maximum des sanctions pénales prévu à l'article L.511-22 1° du CCH.

3.4 Liquidation et recouvrement de l'astreinte

- **Les procédures au titre du CCH**

La liquidation de l'astreinte est réalisée par le maire (ou le président d'EPCI en cas de transfert) en tant qu'ordonnateur et le recouvrement est effectué par le trésorier municipal.

Le bénéfice de l'astreinte revient au territoire de la commune sur laquelle l'arrêté a été pris.

- **Les procédures au titre du CSP**

La liquidation est réalisée par le préfet (services de la Direction départementale des Territoires) et le recouvrement par le comptable public (Direction régionale des finances publiques).

Les sommes recouvrées sont versées non pas à la commune mais à l'ANAH, après prélèvement de 4 % de frais de recouvrement.

N.B : pour les communes de Clermont-Ferrand et Royat disposant d'un SCHS, le recouvrement est effectué comme en matière de produits communaux.

Dans tous les cas, le recouvrement des sommes se fait par trimestre échu.

3.5 Cas d'exonération

Dans certaines situations, l'autorité compétente a la possibilité de consentir une exonération partielle ou totale du montant de l'astreinte.

Quelques exemples :

- Le propriétaire impécunieux

Le propriétaire rapportant la preuve de son incapacité à supporter la charge du montant de l'astreinte peut bénéficier d'une exonération. Cette solution peut notamment être applicable face à un propriétaire occupant qui rencontre des difficultés financières.

Le fait que le propriétaire soit une personne protégée, sous tutelle ou curatelle, peut également être pris en compte.

- Le propriétaire n'ayant pu réaliser les travaux dans les temps en raison de causes extérieures (article L.511-15 CCH)

Ces causes extérieures peuvent être de différentes natures : contraintes administratives (demandes d'urbanisme préalables au commencement des travaux), impossibilité de faire intervenir une entreprise dans les temps (charge au propriétaire de démontrer qu'il a cependant fait le nécessaire) ou encore refus d'accès au logement par l'occupant.

ANNEXES

Annexe 1

Modèle d'arrêté d'astreinte suite arrêté de mise en sécurité ordinaire¹

ARRÊTÉ MUNICIPAL

rendant [M. XX/Mme XX/la SCI XXX/etc.] redevable d'une astreinte administrative pour l'immeuble situé [XXX]

Le maire,

VU le Code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.511-1 et suivants, L.541-1, L.541-2-1, et L.543-1

VU l'arrêté de mise en sécurité n° [XX] en date du [XX/XX/XXX] portant sur [immeuble concerné], et notifié le [XX/XX/XXX] à [nom du propriétaire personne physique ou morale et le cas échéant de l'exploitant et/ou du représentant du syndicat de copropriétaires];

CONSIDERANT le rapport / le procès-verbal établi par M. Mme [nom et qualité de l'agent ayant constaté la non réalisation des mesures prescrites] en date du [XX/XX/XXX] dont il ressort que les mesures prescrites par l'arrêté susvisé n'ont pas été réalisées /n'ont été que partiellement réalisées dans le délai prescrit ;

CONSIDÉRANT que les délais consentis permettaient la réalisation des mesures prescrites et que l'absence d'exécution / l'exécution partielle des mesures prescrites met en cause la sécurité des occupants / des tiers ;

ARRÊTE :

Article 1

M. (nom et prénom(s)), domicilié (adresse exacte de l'immeuble concerné), propriétaire/exploitant de l'immeuble/du logement/des logements situé(s) (adresse complète, avec les références cadastrales/numéro de lots le cas échéant), ou ses ayants droit, est redevable, à compter de la notification du présent arrêté et jusqu'à complète réalisation des mesures prescrites par l'arrêté de mise en sécurité n°[XX] en date du [XX/XX/XXX], d'une astreinte d'un montant journalier de (XX) euros.

Ce montant est fixé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de leur non-exécution.

Article 2

Le montant dû de l'astreinte est mis en recouvrement par trimestre échu tant que les mesures prescrites ne sont pas complètement réalisées.

Le montant total exigible est plafonné à 50 000 euros.

Un échéancier indicatif global est annexé au présent arrêté.

Le montant dû de l'astreinte est recouvré au bénéfice de la commune [nom de la commune] dans les conditions prévues par l'article L.511-17 du code de la construction et de l'habitation.

Article 3

Le présent arrêté est notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus [ajout en cas d'immeuble en copropriété : ainsi qu'à M / Mme [nom du syndic], en qualité de représentant du syndicat des copropriétaires].

Article 4

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant le maire, ou le Président d'EPCI le cas échéant, dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de CLERMONT-FERRAND, (6 Cours Sablon – CS 9012 – 63033 Clermont-Ferrand) dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable. Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

Article 5

Le Maire / le Président d'EPCI est chargé, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à _____, le _____

Annexe 2
Modèle d'arrêté d'astreinte suite arrêté d'insalubrité²

Arrêté préfectoral
rendant [M. XX/Mme XX/la SCI XXX/etc.] redevable d'une astreinte administrative pour
l'immeuble situé [XXX]

Le préfet,

VU le Code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.511-1 et suivants, L.541-1, L.541-2-1 et L.543-1 ;

VU le Code de la santé publique et notamment ses articles L.1331-22 et suivants ;

VU l'arrêté de traitement de l'insalubrité n° [XX] en date du [XX/XX/XXX] portant sur [immeuble concerné], et notifié le [XX/XX/XXX] à [nom du propriétaire personne physique ou morale et le cas échéant de l'exploitant et/ou du représentant du syndicat de copropriétaires] ;

CONSIDERANT le rapport / le procès-verbal établi par M. Mme [nom et qualité de l'agent ayant constaté la non réalisation des mesures prescrites] en date du [XX/XX/XXX] dont il ressort que les mesures prescrites par l'arrêté susvisé n'ont pas été réalisées /n'ont été que partiellement réalisées dans le délai prescrit ;

CONSIDÉRANT que les délais consentis permettaient la réalisation des mesures prescrites et que l'absence d'exécution / l'exécution partielle des mesures prescrites met en cause la sécurité des occupants / des tiers ;

ARRÊTE :

Article 1

M. (nom et prénom(s)), domicilié (adresse exacte de l'immeuble concerné), propriétaire/exploitant de l'immeuble/du logement/des logements situé(s) (adresse complète, avec les références cadastrales/numéro de lots le cas échéant), ou ses ayants droit, est redevable, à compter de la notification du présent arrêté et jusqu'à complète réalisation des mesures prescrites par l'arrêté d'insalubrité n°[XX] en date du [XX/XX/XXX], d'une astreinte d'un montant journalier de (XX) euros.

Ce montant est fixé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de leur non-exécution.

Article 2

Le montant dû de l'astreinte est mis en recouvrement par trimestre échu tant que les mesures prescrites ne sont pas complètement réalisées.

Le montant total exigible est plafonné à 50 000 euros.

Un échéancier indicatif global est annexé au présent arrêté.

Le montant dû de l'astreinte est recouvré au bénéfice de l'agence nationale de l'habitat dans les conditions prévues par l'article L.511-17 du code de la construction et de l'habitation.

Article 3

Le présent arrêté est notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus [ajout en cas d'immeuble en copropriété : ainsi qu'à M / Mme [nom du syndic], en qualité de représentant du syndicat des copropriétaires].

Article 4

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Préfet du Puy-de-Dôme, 18 Boulevard Desaix, 63033 CLERMONT-FERRAND Cedex 1 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.

Le présent arrêté peut aussi faire l'objet d'un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- EA 2- 14, avenue Duquesne, 75350 Paris 07 SP) 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. Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de CLERMONT-FERRAND, (6 Cours Sablon – CS 9012 – 63033 Clermont-Ferrand), dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable. Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

Article 5

Le secrétaire général de la préfecture, le directeur départemental des territoires, le directeur régional des finances publiques, le directeur général de l'agence régionale de santé sont chargés, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à _____, le _____

Annexe 3

Modèle type de courrier d'accompagnement de l'arrêté d'astreinte LR/AR

Monsieur/Madame,

L'arrêté municipal / préfectoral de mise en sécurité / de traitement de l'insalubrité n° daté du (date à préciser), vous a mis en demeure de réaliser les mesures destinées à supprimer le danger pour la santé/la sécurité des occupants du logement situé (adresse complète à préciser).

Le (date à préciser), un agent de (en fonction : la délégation départementale de l'ARS, le service communal d'hygiène et de santé, la commune) a constaté que vous n'avez pas procédé, dans les délais impartis, à la réalisation, dans leur intégralité, des mesures prescrites (travaux et/ou hébergement ou relogement), mettant ainsi en danger la santé / la sécurité des occupants.

Ainsi, en application de l'article L.511-15 du CCH, vous êtes redevable d'une astreinte dont le montant journalier a été fixé par arrêté municipal/préfectoral n°X en date du Y, ci-joint, à X euros par jour de retard.

Aussi, je vous invite à réaliser sans délai l'intégralité des mesures prescrites par l'arrêté précité et à bien vouloir m'en informer dans les meilleurs délais en produisant les justificatifs nécessaires.

A défaut de réalisation des mesures prescrites dans un délai raisonnable, je me verrais dans l'obligation, en application de l'article L.511-16 du CCH, de les faire réaliser d'office et à vos frais.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Civ. insérer nom
qualité

Insérer signature

Annexe 4
Modèle d'échéancier

Modèle établi pour l'exemple suivant :

- Arrêté de mise en sécurité ordinaire,
- Propriétaire bailleur,
- Risque nécessitant d'importants travaux,
- Interdiction temporaire d'habiter,
- Hypothèse d'une notification de l'arrêté d'astreinte le 15 juin de l'année N

Échéancier		Montant journalier	Montant dû sur le mois	Montant cumulé dû
Année N				
Nombre de jours				
juin	15	100 €	1 500,00 €	1 500,00 €
juillet	31		3 100,00 €	4 600,00 €
août	31		3 100,00 €	7 700,00 €
septembre	30		3 000,00 €	10 700,00 €
octobre	31		3 100,00 €	13 800,00 €
novembre	30		3 000,00 €	16 800,00 €
décembre	31		3 100,00 €	19 900,00 €
Année N+1				
		Montant journalier	Montant dû sur l'année	Montant total dû
De janvier à décembre		100 €	36 500,00 €	56 400 € Ramené au plafond de 50 000 €

Une attention particulière est attirée sur le plafond de l'astreinte :

- Plus le montant journalier de l'astreinte sera élevé (plusieurs logements concernés, risques engendrés, ...), plus le plafond sera rapidement atteint.
- Le fait de ne pas atteindre le plafond de l'astreinte n'exonère pas l'autorité compétente de procéder aux travaux d'office dans un délai raisonnable.

Annexe 5
Exemple de mise en œuvre de l'astreinte de l'arrêté initial à la liquidation



