



Lutte contre l'habitat indigne / Mise en œuvre de l'astreinte administrative

(Loi ELAN n° 2018-1021 : art.194 / Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 : art. 79 / Instruction interministérielle du 26.10.16 (BO MEEM-MLHD n° 2016 du 21 du 25.11.16))

La loi ALUR (art. 79) crée une astreinte administrative facultative à l'encontre des propriétaires de logements indignes ou exploitants d'hôtels meublés indécents pour les inciter à réaliser les mesures et les travaux prescrits par les mesures de police spéciales de lutte contre l'habitat indigne. Cette disposition permet à l'autorité publique compétente (maire ou préfet ou président de l'EPCI) d'imposer au propriétaire la réalisation des mesures prescrites dans un délai fixé et de l'informer par le même acte que la non-réalisation des prescriptions dans le délai fixé, l'expose au paiement d'une astreinte.

À l'issue du délai fixé par l'arrêté, si les mesures n'ont pas été réalisées, une ultime mise en demeure est adressée au propriétaire pour qu'il les exécute dans un nouveau délai avant de faire réaliser d'office les travaux. Dans le même temps, sans attendre l'expiration de ce nouveau délai, l'autorité compétente peut prononcer par arrêté une astreinte par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant. Cette astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant et s'applique jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits.

Les nouvelles dispositions prévues par la loi ELAN visent à généraliser et rendre systématique la procédure de l'astreinte (sauf urgence).

L'astreinte administrative concerne :

- la sécurité des ERP (CCH: L.123-3) ;
- la mise à disposition aux fins d'habitation de locaux impropres à l'habitation (CSP: L.1331-22) ;
- la mise à disposition de locaux dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation (CSP: L.1331-23) ;
- les locaux ou installations présentant un danger pour la santé ou la sécurité de leurs occupants en raison de l'utilisation qui en est faite (CSP: L.1331-24) ;
- la déclaration de périmètre insalubre (CSP: L.1331-25) ;
- la déclaration de périmètre insalubre réparable (CSP: L.1331-28) ;
- la réalisation des travaux nécessaires pour supprimer le risque d'exposition au plomb (CSP: L.1334-2).

Les procédures d'urgence (CSP : L.1331-26-1, CCH : L.511-3, CSP : L.1311-4) sont exclues du périmètre de l'astreinte. En effet, dans ces situations, les délais d'intervention sont courts et ces arrêtés ne comportent pas de mise en demeure complémentaire au-delà du délai initial imparti.

L'autorité pour prendre l'astreinte est celle qui a édicté l'arrêté de police prescrivant la réalisation des mesures : préfet, maire ou président de l'EPCI.

Remarques : le contenu de l'instruction interministérielle du 26.10.16 reste d'actualité, (notamment en ce qui concerne la liquidation de l'astreinte) à l'exception des éléments relatifs à son caractère facultatif et progressif qui a été supprimé par la loi ELAN.

Le renvoi à des dispositions réglementaires prévu par la loi ALUR (art.194) est également supprimé par la loi ELAN (art. 79).

Détermination du montant de l'astreinte

La loi a fixé le plafond de l'astreinte à 1 000 € par jour de retard et par arrêté.

Pour les immeubles en copropriété, son montant maximal est de 1 000 € par lot et par jour de retard (CCH : L.543-1).

Une modulation de l'astreinte est possible pour tenir compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits ainsi des conséquences de leur non-exécution. Le total des sommes demandées à un même propriétaire dans le cadre d'un même arrêté ne peut être supérieur à 50 000 € (montant maximum des sanctions pénales prévues aux articles L.1337-4 I du CSP, L.123-3-VI et L.511-6-I du CCH).

L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité administrative des mesures et travaux prescrits par les arrêtés, mises en demeure et injonctions. L'astreinte prend fin à la date de la notification au propriétaire et, le cas échéant, à l'exploitant de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits.

Lorsqu'un arrêté d'insalubrité réparable est pris, le propriétaire est redevable de l'astreinte tant que les mesures nécessaires pour empêcher tout accès ou toute occupation des lieux aux fins d'habitation, qui ont été, le cas échéant, prescrites, n'ont pas été réalisées (CSP: 1331-29-1).

Lorsqu'un immeuble ou un logement devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté prononçant une astreinte et ne constitue pas un danger pour la santé ou la sécurité des voisins, il est mis fin à l'astreinte à la date à laquelle le bail a effectivement été résilié et les occupants ont effectivement quitté les lieux. Le propriétaire reste toutefois redevable de l'astreinte tant que les mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du logement, qui ont été, le cas échéant, prescrites, n'ont pas été réalisées (CSP: 1331-29-1).

Des dispositions particulières sont instaurées lorsque l'arrêté concerne les parties communes d'un immeuble en copropriété (CCH : L.543-1).

Recouvrement de l'astreinte administrative

L'astreinte court à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des mesures et travaux prescrits. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.

Lors de la liquidation de l'astreinte, l'autorité compétente peut consentir une remise de son montant si les mesures ou travaux prescrits par l'arrêté ont été exécutés et si le redevable établit qu'il n'a pas pu observer le délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations en raison de circonstances indépendantes de sa volonté.

Le montant de l'astreinte, qui s'ajoute à celui du coût des mesures et des travaux exécutés d'office, est garanti par le privilège spécial immobilier (Code civil : art. 2374). Les dispositions relatives à la solidarité des acquéreurs et des exploitants successifs (CCH : L.541-1 et suivants) et à la solidarité des indivisaires sont applicables à l'astreinte (CCH : L.541-2-1).

Lorsque l'arrêté relève de la compétence du maire, l'astreinte est recouvrée, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté. Dans le cas où l'arrêté a été pris par le président d'un EPCI, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de l'établissement public concerné.

À défaut pour le maire ou, le cas échéant, le président de l'EPCI de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire à son recouvrement et de la faire parvenir au préfet dans le mois qui suit la demande émanant de ce dernier, la créance est liquidée et recouvrée par l'État. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement, les sommes perçues sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par le maire des mesures et travaux prescrits. L'astreinte prend fin à la date de la notification au propriétaire de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits.

Lorsque l'arrêté relève de la compétence du préfet, l'astreinte est liquidée et recouvrée par l'État. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement, les sommes perçues sont versées au budget de l'EPCI compétent en matière d'habitat sur le territoire duquel est implanté l'immeuble ou l'établissement ayant fait l'objet de l'arrêté, dont le président s'est vu transférer les polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne ou, à défaut, au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux