

## AMÉNAGEMENT NATURE, LOGEMENT

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE  
ET DES FINANCES

MINISTÈRE DU LOGEMENT,  
ET DE L'HABITAT DURABLE

MINISTÈRE DES AFFAIRES SOCIALES  
ET DE LA SANTÉ

### **Instruction 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**

NOR : LHAL1631420J

*Date d'application* : immédiate.

*Classement thématique* : santé environnementale – sécurité – logement.

*Résumé* : la présente instruction précise les modalités de suivi des procédures administratives de lutte contre l'habitat indigne, en particulier de l'astreinte administrative créée par la loi ALUR.

*Mots clés* : logement – habitat indigne – insalubrité – péril – propriétaire défaillant – mesures et travaux d'office – astreinte.

*Références* :

Code de la construction et de l'habitation : articles L. 123-3, L. 129-2, L. 305-5-1-1, L. 305-5-1-2, L. 511-2 à L. 511-3, L. 521-3-2 à L. 521-3-4, L. 541-2, L. 541-2-1, L. 543-1, R. 123-56, R. 129-11-1 et R. 511-1 à R. 511-20 ;

Code de la santé publique : articles L. 1331-26 à L. 1331-30, R. 1331-3 à R. 1331-12 ;

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) : articles 79, 80, 83 et 84 ;

Décret n° 2015-1608 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 ;

Lettre circulaire du délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées du 15 novembre 2015 relative aux pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI).

*Publication* : BO ; site circulaires.legifrance.gouv.fr

*Annexes* :

Annexe 1. – Traitement des arrêtés échus et non suivis d'effet.

Annexe 2. – Modalités de mise en œuvre de l'astreinte administrative.

*Le ministre de l'économie et des finances, la ministre des affaires sociales et de la santé et la ministre du logement et de l'habitat durable à Mesdames et Messieurs les préfets ; Mesdames et Messieurs les directeurs généraux des agences régionales de santé ; Mesdames et Messieurs les directeurs régionaux et départementaux des finances publiques.*

Il existe environ 420 000 logements privés occupés considérés comme indignes en France métropolitaine<sup>1</sup> et environ 70 000 dans les départements d'outre-mer<sup>2</sup>. La lutte contre l'habitat indigne est

<sup>1</sup> Données FILOCOM 2013.

<sup>2</sup> Source : rapport « Rénovation urbaine et habitat indigne dans les DOM », Philippe Schmit, CGEDD, 2012.

en matière de politique du logement une priorité d'action de la puissance publique car elle participe à l'atteinte d'un objectif à valeur constitutionnelle: la possibilité pour chaque personne de disposer d'un logement décent<sup>3</sup>.

Cette priorité a été réaffirmée par les dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite « loi ALUR »), dont le titre II prévoit des dispositions visant à renforcer l'efficacité de la lutte contre l'habitat indigne (LHI), avec notamment la création d'une astreinte administrative.

L'astreinte administrative est un outil permettant à l'administration de faire peser une nouvelle contrainte sur les propriétaires n'ayant pas exécuté les travaux prescrits par un arrêté de police administrative de LHI, pour les inciter à agir.

## 1. Renforcement de l'efficacité des procédures de lutte contre l'habitat indigne

Pour chaque situation, il convient de définir la meilleure stratégie et l'action la plus efficace pour répondre à l'objectif prioritaire permanent de sécurité des personnes.

L'efficacité de la politique de lutte contre l'habitat indigne et la crédibilité de l'action publique imposent que les actions engagées aillent à leur terme, y compris le recouvrement des sommes dues par les propriétaires en cas d'exécution d'office des mesures prescrites par arrêtés (travaux, et le cas échéant hébergement, ou relogement).

Ainsi, la stratégie définie par les PDLHI devra permettre d'identifier les actions les plus adéquates à mettre en œuvre pour mener à leur terme les procédures engagées sur le territoire, en vue de répondre à l'objectif prioritaire permanent de protection des personnes et en tenant compte du contexte (marché tendu avec risque de réoccupation du logement ou non, notamment). Ces actions peuvent être, en fonction des situations, l'exécution des mesures d'office et/ou l'utilisation de l'astreinte administrative (l'utilisation de l'astreinte n'empêchant pas l'exécution des mesures d'office). En outre, pour chacune des situations rencontrées, il est nécessaire d'évaluer le besoin d'un accompagnement social adapté de l'occupant, y compris du propriétaire-occupant.

Le recours à l'astreinte, outil qui s'ajoute à ceux existants, doit être encouragé chaque fois que cette mesure apparaît pertinente, tout en veillant à la sécurité juridique des actes administratifs.

Le dispositif de l'astreinte administrative s'inscrit pleinement dans la politique de suivi exhaustif des arrêtés « vivants » mise en place ces dernières années et rappelée notamment dans la circulaire du 17 novembre 2015 adressée aux préfets par le délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées. Le DIHAL, par cette circulaire, engageait à établir un plan d'actions prioritaires pour le traitement des arrêtés pris dont la mainlevée n'a pas été effectuée.

À cette fin, sont annexées à la présente circulaire deux annexes définissant, d'une part, les orientations en matière de traitement des arrêtés échus et non suivis d'effet et, d'autre part, les modalités de mise en œuvre de l'astreinte administrative.

Vous voudrez bien diffuser les modalités d'emploi de ce nouvel outil auprès des acteurs des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), pour sa mise en œuvre opérationnelle.

## 2. Mobilisation des acteurs pour une politique globale de lutte contre l'habitat indigne

Le travail partenarial nécessaire pour mener à leur terme les arrêtés est l'occasion de donner une nouvelle impulsion aux politiques de lutte contre l'habitat indigne dans les zones avec de forts enjeux en matière d'habitat indigne et de promouvoir auprès des collectivités territoriales et leurs groupements la nécessité de mettre en œuvre des politiques globales de lutte contre l'habitat indigne mobilisant l'ensemble des outils existants: dispositifs de repérage, arrêtés de police administrative pour préserver la sécurité et la santé des occupants des logements et des tiers, aides publiques et actions foncières ou immobilières (opérations de restauration immobilière [ORI], expropriation dite « Vivien »). Aucun de ces différents outils ne peut à lui seul permettre de résorber l'habitat indigne dans les zones à enjeux: il est donc indispensable d'en exploiter les complémentarités pour atteindre cet objectif, tout en veillant à une utilisation pertinente de ces outils. Chaque fois que cela est possible, et en complément du traitement des signalements diffus, la lutte contre

<sup>3</sup> Cf. décision n° 2009-578 DC du 18 mars 2009 - Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Tout logement indigne est par définition un logement non décent.

l'habitat indigne pourra s'inscrire dans une démarche de projet globale, inscrite notamment dans des opérations programmées de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), et permettant de disposer de la plus large gamme possible d'outils (prise d'arrêtés de police administrative, opérations d'aménagement, dispositif de portage immobilier, opérations de restauration immobilière, opérations de RHI-THIRORI) afin de traiter les logements indignes ou les îlots d'habitat indigne avec l'outil le plus adapté et le plus rationnel au regard des objectifs de la politique locale de l'habitat et des moyens des autorités publiques.

L'exploitation de ces synergies et la bonne utilisation de ces outils complexes et mis en œuvre par des acteurs variés requièrent une technicité importante. Le législateur a donc souhaité aller plus loin en favorisant (*cf.* article 75 de la loi ALUR) l'émergence d'un acteur unique, à savoir le président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI), disposant de cette vision globale de la lutte contre l'habitat indigne et ayant à sa disposition l'ensemble des outils et des moyens permettant de résorber l'habitat indigne, depuis les dispositifs de repérage jusqu'aux outils coercitifs et incitatifs. La priorité de l'État en matière de lutte contre l'habitat indigne doit être de conforter ces approches intégrées, lorsqu'elles existent, ou d'en favoriser l'émergence en menant notamment les actions suivantes :

- favoriser les synergies entre acteurs et l'échange d'informations, en confortant les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne, en développant les réseaux d'échanges au niveau régional et en veillant au déploiement des outils informatiques nationaux permettant de partager la connaissance ;
- veiller à la prise en compte de l'habitat indigne dans l'ensemble des documents de programmation et plans d'action<sup>4</sup> ;
- encourager dans les zones à enjeux les approches structurées de traitement de l'habitat indigne. La bonne prise en compte de la lutte contre l'habitat indigne dans les opérations programmées de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) ou les projets éligibles aux grands programmes nationaux (NPNRU\*, revitalisation des bourgs centres, plan triennal de mobilisation pour les copropriétés fragiles) doit constituer une de vos priorités.

Nous vous remercions de porter cette instruction à la connaissance des maires et des présidents d'établissements publics de coopération intercommunale.

*Le ministre de l'économie  
et des finances,*  
MICHEL SAPIN

*La ministre des affaires sociales  
et de la santé,*  
MARISOL TOURAINE

*La ministre du logement  
et de l'habitat durable,*  
EMMANUELLE COSSE

<sup>4</sup> Notamment : plan départemental de l'habitat, programme local de l'habitat, PLU intercommunal avec volet habitat, plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, projet régional de santé, plans régionaux santé-environnement et contrats locaux de santé.

## ANNEXE 1

### TRAITEMENT DES ARRÊTÉS ÉCHUS ET NON SUIVIS D'EFFET

Afin de mener à leur terme les arrêtés échus et non suivis d'effet, les orientations suivantes doivent être prises en compte, d'une part, pour analyser le stock d'arrêtés et, d'autre part, pour prioriser les mesures exécutées d'office en lieu et place des propriétaires.

La protection des occupants et des tiers est le critère essentiel pour traiter ces situations et prioriser l'exécution d'office des mesures prescrites.

#### Définition d'un plan d'action pour le traitement du stock d'arrêtés échus

En vue d'établir un plan d'actions prioritaires pour le traitement du stock d'arrêtés échus et dont la mainlevée n'a pas été effectuée, il convient en premier lieu d'analyser ces arrêtés. Trois grandes catégories d'arrêtés peuvent être identifiées à ce titre :

1° Les arrêtés pour lesquels, vérification faite sur place, la situation de risque à l'origine de l'arrêté a disparu. Les mainlevées pourront alors être prononcées lorsque la procédure en prévoit une<sup>5</sup> ;

2° Les arrêtés, par exemple portant sur des immeubles sous arrêté d'insalubrité remédiable, pour lesquels les travaux n'ont pas été réalisés mais pour lesquels une situation de vacance durable, notamment en zones de marché détendu, permet de considérer qu'il n'y a pas urgence à agir pour la puissance publique dès lors que les lieux sont suffisamment sécurisés (c'est-à-dire qu'ils ne présentent pas de danger pour les voisins et/ou les tiers et que des mesures ont été prises pour empêcher leur accès). Il convient de rappeler à ce titre que la remise à disposition de ces locaux vacants sous arrêté constitue une infraction pénale passible de 100 000 € d'amende et 3 ans de prison (art. L. 1337-4 du code de la santé publique). En zone de marché tendu, la réalisation de travaux d'office pour empêcher les accès doit être encouragée ;

3° Les arrêtés concernant des immeubles présentant une réelle situation de risque persistant pour les occupants ou des tiers : dans ce cas, il convient de mener une action publique rapide, par exemple par évacuation d'immeubles interdits d'habiter et en situation grave de danger, ou encore par exécution d'office des mesures prescrites, ou encore par l'hébergement ou le relogement des occupants et la sécurisation des lieux.

#### Règles de priorisation des mesures et travaux d'office

Les textes législatifs, selon les types d'arrêtés, mettent les travaux d'office à la charge :

1. De l'État pour, par exemple, le traitement des urgences en insalubrité.
2. Du maire pour le compte de l'État, par exemple en insalubrité non urgente (article L. 1331-26 du CSP).
3. Du maire pour son compte pour les arrêtés de sa compétence stricte, par exemple péril imminent ou ordinaire ;
4. Du président de l'EPCI lorsque, suite à la loi ALUR, il s'est vu transférer les pouvoirs de police spéciale des maires (dans ce cas, la totalité des mesures d'office relève de l'EPCI).

L'État sera l'acteur normal des travaux d'office dans le cas 1. Il pourra également se substituer au maire dans le cas 2 quand la commune sera dans l'incapacité de faire, par exemple pour des communes de taille très réduite (dans ce cas, le recouvrement sera fait directement contre le propriétaire). Il pourra enfin se substituer à un maire dans le cas 3, mais en recouvrant cette fois auprès de la commune. De même dans le cas 4, avec recouvrement auprès de l'EPCI.

Concernant les polices dont le maire (ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale s'il a bénéficié du transfert des prérogatives de police du maire) a la responsabilité, le financement des mesures est assuré par le budget de la commune (ou de l'EPCI). L'ANAH apporte une aide aux communes pour la réalisation de travaux d'office.

<sup>5</sup> Il n'y a pas lieu de prononcer une mainlevée des arrêtés pris en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique sur les locaux impropres à l'habitation, sauf si des travaux ont été effectués pour rendre ces locaux propres à l'habitation.

Comme l'énonce le délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement (DIHAL) dans sa lettre aux préfets en date du 17 novembre et relative aux pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne, il convient de renforcer l'aide technique apportée aux élus par les services de l'État et les pôles départementaux de l'habitat indigne.

L'État de son côté prend en charge le coût résultant de la mise en œuvre des polices de lutte contre l'habitat indigne dont il a la responsabilité, financé par l'action 3 du budget opérationnel de programme n° 135, « urbanisme, territoires et amélioration de l'habitat » (UTAH).

Les contraintes budgétaires auxquelles la lutte contre l'habitat indigne est confrontée, au même titre que les autres politiques publiques, impliquent une nécessaire priorisation des actions financées sur le BOP 135 en matière de travaux et hébergement ou relogement d'office. Dans tous les cas, des démarches en vue du recouvrement des sommes engagées pour la réalisation des mesures d'office devront être mises en œuvre. Les orientations ainsi définies pourront également utilement être diffusées auprès des maires et présidents d'EPCI pour les aider à définir leur propre doctrine d'intervention.

Les dépenses liées aux mesures d'hébergement destinées à mettre en sécurité des occupants sont prioritaires.

Les travaux d'office menés suite à un arrêté d'urgence ou destinés à mettre fin à un danger immédiat sont par définition également prioritaires.

Dans les autres situations, la priorisation de l'engagement des mesures travaux d'office (travaux, hébergement ou relogement) sera évaluée en fonction de la situation (présence des occupants, gravité des risques, etc.) et du contexte (marché tendu avec risque important de réoccupation ou détendu), avec comme objectif premier la protection des occupants.

S'agissant des procédures d'insalubrité, l'exécution des mesures d'office, en cas d'inaction du propriétaire, est une possibilité offerte à l'autorité administrative (maire agissant au nom de l'État, ou, à défaut, le préfet) et non une obligation<sup>6</sup>.

Néanmoins, il convient en tout état de cause de s'assurer que la situation n'est pas de nature à engager la responsabilité de l'État.

Afin de faciliter leur éventuelle mise en œuvre d'office par les autorités compétentes, il convient de veiller attentivement à ce que, lors de la prise de l'arrêté initial, les mesures prescrites soient réalistes, proportionnées à la situation et limitées aux mesures nécessaires pour la sécurité et la santé des occupants, des voisins ou des tiers.

<sup>6</sup> L'application d'une astreinte est une autre possibilité offerte à l'administration pour mener les procédures à leur terme, en contraignant le propriétaire à procéder aux travaux prescrits, qui peut permettre, dans le meilleur des cas, de ne pas procéder aux travaux d'office.

## ANNEXE 2

### MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DE L'ASTREINTE ADMINISTRATIVE

#### 1. La nature de l'astreinte et sa nécessaire proportionnalité

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 ou de la métropole de Lyon (ci-après désignés par l'expression générique « autorité compétente »), sans décision de justice.

L'astreinte n'est pas le seul outil à disposition de l'administration pour obtenir l'exécution d'un arrêté, mais son utilisation, sans être systématique, est fortement encouragée lorsqu'elle est adaptée à la situation, avec notamment pour objectif de réduire le nombre de cas où la puissance publique se retrouve en situation d'exécution d'office.

L'astreinte n'a pas vocation à s'appliquer dans le cas de logements devenus inoccupés et libres de location ne présentant pas de risque pour la santé/la sécurité des voisins ou de tiers. En effet, la loi n° 2016-41 du 26 janvier 2016 de modernisation de notre système de santé a modifié l'article L. 1331-28 du code de la santé publique pour préciser que le propriétaire d'un logement devenu inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté n'est plus tenu de réaliser les mesures et travaux prescrits sans que pour autant l'arrêté ne soit levé. Il ne peut donc logiquement pas être contraint par une astreinte<sup>7</sup>.

L'astreinte ne constitue pas une sanction. À ce titre :

1° Elle n'est pas soumise au principe de proportionnalité des peines. En revanche, le juge administratif peut être amené à contrôler la proportionnalité de la mesure d'astreinte, comme il le fait traditionnellement pour les mesures de police administrative (arrêt du Conseil d'État, 19 mai 1933, Benjamin<sup>8</sup>).

L'objectif de l'astreinte administrative est de contraindre les propriétaires afin qu'ils réalisent les mesures et travaux prescrits. Afin que l'astreinte soit efficace, elle doit constituer une pression financière suffisamment forte pour inciter ce type de propriétaires à agir mais sans disproportion par rapport aux enjeux pour éviter le risque d'annulation par le juge.

2° L'astreinte administrative n'a pas à être prononcée dans le cadre d'une procédure contradictoire<sup>9</sup>. En revanche, le propriétaire doit être informé préalablement que l'absence de réalisation des mesures prescrites 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.

#### 2. L'autorité compétente pour prononcer l'astreinte et le rôle des services

L'autorité compétente pour prononcer l'astreinte est celle qui a édicté l'arrêté initial prescrivant les mesures : selon les cas, le préfet, le maire, le président de l'EPCI auquel le maire a transféré ses prérogatives ou auquel le préfet a délégué les siennes en application de l'article 75 de la loi ALUR, ou le président de la métropole de Lyon.

Une doctrine d'utilisation de l'astreinte, précisant notamment les cas ciblés localement, sera utilement définie dans le cadre des PDLHI. Cette démarche permettra en outre d'harmoniser les critères de mise en œuvre du dispositif entre l'État et les collectivités territoriales concernées.

En cas de transfert ou de délégation de compétence intervenu entre la date de l'arrêté initial et la date à laquelle un arrêté d'astreinte est envisagé, l'arrêté d'astreinte est à prendre par la nouvelle autorité compétente.

En effet, le principe juridique d'exclusivité, confirmé par la jurisprudence du Conseil d'État, implique que le transfert ou la délégation au président de l'EPCI (ou le cas échéant la délégation

<sup>7</sup> La situation de vacance devra être appréciée à la date du constat de non-exécution des mesures prescrites à l'expiration du délai fixé dans l'arrêté et non à la date de l'arrêté initial.

<sup>8</sup> Il s'agit là de la proportionnalité de la mesure d'astreinte elle-même et non de la proportionnalité du montant de l'astreinte qui a été prise en compte dans les modalités de calcul qui, elles, sont fixées par les dispositions réglementaires.

<sup>9</sup> La prise de l'arrêté initial prescrivant les mesures et travaux a en revanche fait l'objet d'une procédure contradictoire.

au maire d'une commune disposant d'un SCHS) des compétences concernées entraîne le dessaisissement total du maire ou du préfet, à son profit. Ainsi, seul le président de l'EPCI (le cas échéant le maire bénéficiant d'une délégation des prérogatives de police du préfet) peut désormais agir dans les domaines de compétence transférés ou délégués, même si c'est le maire ou le préfet qui est à l'origine de l'arrêté initial.

Des dispositions spécifiques sur les modalités de mise en œuvre par les services de l'État, les agences régionales de santé et les services communaux d'hygiène et de santé agissant pour le compte de l'État figurent en annexe 2-A.

### 3. Le périmètre de l'astreinte

#### 3.1. Procédures concernées

L'astreinte est ciblée sur les mesures de polices pour lesquelles il y a des prescriptions de travaux et hors procédures d'urgence : insalubrité remédiable (article L. 1331-28-II du CSP), péril ordinaire (article L. 511-2 du CCH), sécurité des « hôtels meublés » (article L. 123-3 du CCH) et des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation (article L. 129-1 du CCH).

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

#### 3.2. Procédures exclues

Les locaux impropres à l'habitation (article L. 1331-22 du CSP), les locaux suroccupés du fait du logeur (article L. 1331-23 du CSP), les locaux dangereux en raison de l'utilisation qui en est faite (article L. 1331-24 du CSP), le périmètre insalubre (article L. 1331-25 du CSP) et les arrêtés d'insalubrité irrémédiable (article L. 1331-28-I du CSP), sont écartés de l'application de ce dispositif. En effet, le mécanisme de l'astreinte est intimement lié à une prescription de travaux visant à rendre un logement habitable, prescription qui n'est pas systématique, voire qui est absente lors de la mise en œuvre de ces procédures.

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

#### 3.3. Stock d'arrêtés échus et non suivis d'effet

Comme indiqué ci-dessus, le dispositif de l'astreinte administrative est un outil à mobiliser en particulier dans le cadre du recensement détaillé de tous les arrêtés échus et non suivis d'effet et de la mise en œuvre d'un plan d'action pour les traiter de façon exhaustive.

La loi ne fixe pas de délai pour prendre un arrêté d'astreinte après le constat que les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par l'arrêté initial.

L'article 83 de la loi ALUR prévoit qu'une astreinte peut être appliquée dans le cas d'un arrêté pris avant l'entrée en vigueur de la loi et pour lesquels les travaux prescrits n'ont pas été réalisés par le propriétaire ni réalisés d'office. Si la sécurité des personnes est engagée, il convient en premier lieu de prendre les mesures d'office pour les mettre hors de danger (hébergement, travaux d'urgence).

En complément, une astreinte pourra toutefois être prononcée. La procédure est la suivante :

- l'autorité administrative auteur de l'arrêté initial non suivi d'effet met en demeure le propriétaire de réaliser les mesures prescrites, dans un délai d'un mois. Cette mise en demeure précise que l'absence de réalisation des mesures prescrites dans le délai fixé expose le propriétaire au paiement d'une astreinte administrative par jour de retard. Les dispositions législatives et réglementaires ne prévoient pas de formalisme particulier (arrêté ou lettre recommandée avec avis de réception) mais cette mise en demeure fait courir un délai (dont le point de départ doit être certain) et constitue une mesure faisant grief, susceptible de recours. Par exemple, le même formalisme que pour les mises en demeure de réaliser les mesures prescrites par un arrêté d'insalubrité remédiable pourra être utilisé pour ces mises en demeure préalables à l'arrêté d'astreinte ;
- à l'expiration du délai d'un mois, si les mesures n'ont pas été réalisées, l'autorité administrative peut prononcer une astreinte.

Il conviendra dans tous les cas :

- de veiller à respecter strictement les dispositions législatives et réglementaires, en particulier en mentionnant systématiquement dans les arrêtés initiaux que l'absence d'exécution des mesures prescrites expose le propriétaire au paiement d'une astreinte ;
- de vérifier l'occupation du logement avant la mise en demeure et à nouveau avant de prononcer une astreinte, afin de veiller à ne pas initier cette procédure si le logement est devenu inoccupé et libre de location.

#### 4. La procédure à suivre

##### 4.1. Règles générales

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 ci-dessus).

À l'issue du délai fixé par l'arrêté, si les mesures prescrites n'ont pas été réalisées, une ultime mise en demeure est adressée au propriétaire. Cette mise en demeure fixe un nouveau délai pour la réalisation des mesures, variable selon les procédures (délai d'un mois fixe en matière d'insalubrité remédiable, délai qui « ne peut être inférieur à un mois » en matière de péril et de sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation et fixé librement en matière de sécurité des établissements recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement).

Les dispositions législatives prévoient que l'autorité compétente peut<sup>10</sup>, sans attendre l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, prononcer par arrêté une astreinte par jour de retard à l'encontre du propriétaire ou de l'exploitant défaillant. L'arrêté fixant l'astreinte peut donc être pris :

- soit dès que la mise en demeure est prononcée ;
- soit après expiration du délai fixé par la mise en demeure.

Il est préférable de prévoir deux arrêtés successifs.

Les arrêtés prononçant une astreinte sont notifiés comme les arrêtés initiaux prescrivant des mesures, par lettre remise contre signature. À défaut de connaissance de l'adresse des personnes concernées, la notification les concernant est valablement faite par affichage à la mairie ainsi que sur la façade de l'immeuble.

##### 4.2. Règles spécifiques

###### 4.2.1. Règles spécifiques relatives à l'astreinte prononcée dans le cadre d'un arrêté portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété

L'article 84 de la loi ALUR prévoit également la possibilité de fixer une astreinte dans le cadre des arrêtés prescrivant des mesures et travaux concernant les parties communes des immeubles en copropriété. Les dispositions ont été codifiées aux articles L. 543-1 et L. 543-2 du CCH.

Néanmoins, la mise en œuvre de l'astreinte peut s'avérer très complexe dans ces situations et devra être gérée avec prudence, en particulier si le nombre de copropriétaires est conséquent.

L'arrêté initial prescrivant les mesures et travaux est notifié au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic de copropriété (articles L. 1331-28-1 du CSP et L. 511-1-1 et L. 129-1 du CCH).

En cas d'inexécution des mesures et travaux prescrits dans le délai fixé, la mise en demeure fixant un nouveau délai est également adressée au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic de copropriété (articles R. 1331-5 du CSP et L. 129-2 et R. 511-7 du CCH).

En application de l'article L. 543-1 du CCH, cette mise en demeure peut prévoir une astreinte à l'encontre des copropriétaires. Dans ce cas, elle précise le montant de l'astreinte applicable à chaque lot.

Conformément à l'article 24-8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, lorsque le syndic reçoit cette mise en demeure assortie d'une astreinte, il doit en informer immédiatement les copropriétaires.

<sup>10</sup> Rappelons que le recours au dispositif de l'astreinte n'est pas obligatoire. Il s'agit d'une possibilité à apprécier en fonction des situations.

À l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, un nouveau constat doit être réalisé. Si les mesures et travaux n'ont toujours pas été exécutés, il convient de notifier individuellement par arrêté à chacun des copropriétaires concernés le montant de l'astreinte qu'il doit.

Les dispositions législatives (article L. 543-1 du CCH et article 24-8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 susmentionnée) prévoient deux cas :

1° L'absence de réalisation des travaux résulte de l'absence de décision du syndicat des copropriétaires (l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas été en mesure de voter les modalités de réalisation des travaux) : dans ce cas, chacun des copropriétaires est redevable du montant de l'astreinte correspondant à son lot.

2° L'absence de réalisation des travaux résulte de la défaillance de certains copropriétaires : le syndic doit en informer l'autorité compétente en lui indiquant les démarches entreprises et en lui fournissant une attestation de défaillance. Dans ce cas, chacun des copropriétaires défaillants est redevable de l'astreinte correspondant à son lot. Les copropriétaires qui ont répondu aux appels de fonds nécessaires ne sont pas soumis à l'astreinte.

Sont réputés défaillants les copropriétaires qui, après avoir été mis en demeure par le syndic, n'ont pas répondu aux appels de fonds nécessaires à la réalisation des travaux dans le délai de quinze jours après la sommation de payer (article R. 1331-6 du CSP, article R. 511-8 du CCH, article 24-8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 susmentionnée).

#### 4.2.2. Règles spécifiques relatives à l'astreinte prononcée dans le cadre d'un arrêté portant sur la sécurité des « hôtels meublés »

En police des « hôtels meublés » (article L. 123-3 du CCH), l'astreinte est notifiée au propriétaire de l'immeuble et à l'exploitant, lesquels sont solidairement tenus au paiement de l'astreinte. Cela signifie que chacun est redevable du total du montant de l'astreinte due.

### 5. Détermination du montant de l'astreinte

Les dispositions législatives prévoient que le montant de l'astreinte peut être progressif dans le temps et modulé dans des conditions, qui doivent tenir compte de « l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution », fixées par voie réglementaire. Tel est l'objet du décret n° 2015-1608 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.

Les dispositions réglementaires relatives à l'astreinte sont détaillées aux articles R. 511-14 à R. 511-20 du CCH, dans la partie concernant les immeubles menaçant ruine. Par souci de simplification, pour les autres polices concernées, il est simplement prévu une disposition réglementaire renvoyant à ces articles détaillés : article R. 123-56 du CCH en matière de sécurité des établissements recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement (qui précise en outre une règle de calcul spécifique), article R. 129-11-1 du CCH en matière de sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation et article R. 1331-12 du CSP en matière d'insalubrité (qui précise les règles spécifiques de recouvrement dans ce cas).

En application de l'article R. 511-19 du CCH, l'arrêté qui fixe le montant de l'astreinte doit mentionner les critères ayant conduit à la détermination du montant, ainsi que le taux de progressivité prévu par l'article R. 511-18 du même code.

Le dispositif permet à l'autorité compétente de proportionner le montant de l'astreinte à la gravité de la situation, en utilisant ou non le montant journalier majoré lorsqu'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux aura été prononcée et en prenant en compte le nombre de logements concernés.

#### 5.1. Montant journalier de base de l'astreinte

L'article R. 511-14 du CCH fixe un montant d'astreinte par logement et par jour de 20 €. Ce montant a été retenu pour permettre en particulier de conserver la capacité d'une progressivité dans le temps, sans que soit immédiatement atteint le plafond constitué par le montant de l'amende pénale. Il s'agit d'un montant fixe, sous réserve de l'application du taux de progressivité dans le temps.

Le montant journalier de l'astreinte est calculé en multipliant ce montant de 20 € par le nombre de logements concernés par l'arrêté, permettant de prendre en compte le critère de l'ampleur des travaux (plus le nombre de logements est élevé, plus l'ampleur des travaux à réaliser est importante).

Conformément au 1 de la présente instruction, les logements devenus inoccupés et libres de location ne présentant pas de risque pour la santé/la sécurité des voisins ou de tiers ne doivent pas être pris en compte pour le calcul global du montant de l'astreinte.

### 5.2. Montant journalier majoré

L'article R. 511-15 du CCH prévoit la possibilité de majorer le montant de l'astreinte à 50 € par logement et par jour lorsqu'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux a été prononcée dans l'arrêté. Ce critère de modulation permet de prendre en compte l'ampleur des mesures et travaux prescrits et les conséquences de leur non-exécution comme prévu par la loi. En effet, l'interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux est prononcée lorsque l'ampleur des travaux est telle qu'ils ne peuvent être réalisés en site occupé ou parce que les désordres rencontrés dans le logement menacent directement la sécurité ou la santé des occupants.

Ce montant majoré est fixe, sous réserve de l'application du taux de progressivité dans le temps.

L'application de ce montant majoré est une faculté en cas d'interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux et non une obligation. Il appartient à l'autorité compétente de décider d'utiliser ce montant majoré ou pas.

À l'inverse, ce montant majoré ne peut pas être utilisé si l'arrêté prescrivant les mesures et travaux ne comporte pas une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux.

Les logements devenus inoccupés et libres de location ne présentant pas de risque pour la santé/la sécurité des voisins ou de tiers ne doivent pas être pris en compte pour le calcul global du montant de l'astreinte.

### 5.3. Progressivité dans le temps du montant de l'astreinte

L'article R. 511-18 du CCH définit les conditions de progressivité dans le temps de l'astreinte, en prévoyant une majoration de 20 % par mois du montant de l'astreinte à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant. Cette progressivité s'applique dans tous les cas, il ne s'agit pas d'une option facultative.

Cette augmentation s'applique au montant journalier pris en compte pendant le mois précédent.

La majoration de 20 % s'applique à compter du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant le premier mois civil couvert entièrement par l'astreinte : par exemple, si l'arrêté prononçant l'astreinte a été notifié le 20 janvier, la majoration de 20 % s'appliquera à compter du 1<sup>er</sup> mars.

### 5.4. Plafonnement du montant de l'astreinte

La loi introduit un double plafonnement de l'astreinte :

1° Le montant journalier de l'astreinte est plafonné à 1 000 €. Ce plafond journalier de 1 000 € est atteint plus ou moins rapidement selon les cas, compte tenu de l'augmentation automatique de 20 % par mois et du nombre de logements ou lots détenus par le propriétaire visé ou du nombre de chambres que comporte l'hôtel meublé.

Lorsque le plafond de 1 000 € par jour est atteint, ce montant journalier maximal est utilisé pour tous les jours suivants, jusqu'à l'atteinte du plafond maximal de 50 000 ou 100 000 €.

Le plafond journalier doit s'interpréter comme s'appliquant par arrêté initial et par propriétaire concerné.

2° Le montant total des sommes demandées au titre de l'astreinte ne peut être supérieur au montant de l'amende pénale prévue au I de l'article L. 1337-4 du CSP (50 000 €), au VI de l'article L. 123-3 du CCH (100 000 €) et au I de l'article L. 511-6 du CCH (50 000 €). Il n'y a pas de plafond total pour les astreintes prononcées en matière de sécurité des équipements communs des immeubles collectifs.

Lorsque le montant total maximal de 50 000 € (insalubrité et péril) ou de 100 000 € (hôtels meublés) exigible à l'encontre d'un même propriétaire au titre d'un même arrêté initial prescrivant des mesures est atteint, l'astreinte est définitivement liquidée et recouvrée.

## 5.5. Règles de calcul spécifiques

### 5.5.1. Règles relatives au calcul de l'astreinte dans le cadre de la sécurité des établissements recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement (hôtels meublés)

L'article R. 123-56 du CCH précise que le montant journalier global de l'astreinte applicable à un hôtel meublé correspond au produit entre le montant unitaire déterminé en application des articles R. 511-14 et R. 511-15 du même code (c'est-à-dire 20 € ou 50 €) et le nombre de chambres ou de logements de l'établissement.

### 5.5.2. Règles relatives au calcul de l'astreinte dans le cas d'immeubles collectifs en monopropriété

L'article R. 511-16 du CCH permet de déterminer le montant journalier global de l'astreinte applicable à un immeuble collectif en monopropriété. Dans ce cas, lorsque l'arrêté porte exclusivement sur les parties communes de la monopropriété, le montant de l'astreinte correspond au produit du montant unitaire déterminé en application de l'article R. 511-14 du même code (c'est-à-dire 20 €) et du nombre de logements de l'immeuble.

Lorsque l'arrêté porte à la fois sur les parties communes et sur des parties privatives, le montant journalier global de l'astreinte comprend le montant journalier applicable aux parties communes auquel s'ajoute le montant journalier de l'astreinte applicable à chacun des logements concernés par l'arrêté. Les plafonds s'appliquent au montant total.

### 5.5.3. Règles relatives au calcul de l'astreinte dans le cas d'immeubles collectifs en copropriété

Si un immeuble est détenu par plusieurs propriétaires mais n'est pas organisé en copropriété, les règles relatives à la copropriété s'appliquent néanmoins (« copropriété de fait ») sauf convention contraire.

En application de l'article R. 511-17 du CCH, le montant journalier global de l'astreinte fixé dans l'arrêté pris sur les parties communes correspond au produit du montant journalier de base déterminé en application de l'article R. 511-14 du même code (c'est-à-dire 20 €) et du nombre de lots de la copropriété tel qu'il figure dans l'état descriptif de division.

L'astreinte relative aux parties communes est appliquée à l'encontre des seuls copropriétaires défaillants si les mesures et travaux ont fait l'objet d'un vote en assemblée générale et à l'encontre de chacun des copropriétaires si aucun vote n'a eu lieu (voir 4.2.1).

### 5.5.4. Règles relatives au calcul de l'astreinte en cas d'indivision

L'article 80 de la loi ALUR a ajouté un article L. 541-2-1 dans le code de la construction et de l'habitation qui prévoit des règles spécifiques en matière d'immeuble en indivision frappé d'un arrêté de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne.

L'article L. 541-2-1 du CCH crée donc une solidarité particulière entre les indivisaires, à l'instar de celle déjà en place pour les acquéreurs successifs et exploitants successifs. Cette solidarité est instaurée précisément en cas d'arrêtés relatifs à l'insalubrité (article L. 1331-28 du code de la santé publique) et à la sécurité des immeubles menaçant ruine (article L. 511-2 du CCH), des hôtels meublés (article L. 123-3 du CCH) et des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation (article L. 129-1 du CCH).

L'arrêté doit être notifié à chacun des indivisaires. Il doit préciser que la non-exécution des mesures et travaux dans le délai prescrit expose solidairement les indivisaires au paiement d'une astreinte.

Faute d'avoir pu identifier la totalité des indivisaires et d'avoir 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 en Alsace-Moselle).

Ce dispositif vise à favoriser le traitement des immeubles devenus insalubres en raison d'un défaut d'entretien dû à des successions non réglées.

### 5.6. Exemples de calcul du montant de l'astreinte

Exemple 1 : le logement est frappé d'un arrêté de péril ordinaire ou d'insalubrité réparable mais la situation ne justifie pas une interdiction temporaire d'habiter. L'astreinte est notifiée le 13 février 2016. Dans ce premier cas, l'astreinte reste à un niveau modéré sans atteindre immédiatement le plafond de 50 000 € qui sera atteint au bout de 16 mois (le 19 juin 2017 dans cet exemple).

ASTREINTE parties privatives/ logement individuel avec montant majoré	MONTANT journalier	MONTANT dû sur le mois	MONTANT total dû
Février-16	20 €	320 €	<b>320 €</b>
Mars-16	20 €	620 €	<b>940 €</b>
Avril-16	24 €	720 €	<b>1 660 €</b>
Mai-16	29 €	893 €	<b>2 553 €</b>
Juin-16	35 €	1 037 €	<b>3 590 €</b>
Juillet-16	41 €	1 286 €	<b>4 875 €</b>
Août-16	50 €	1 543 €	<b>6 418 €</b>
Septembre-16	60 €	1 792 €	<b>8 210 €</b>
Octobre-16	72 €	2 222 €	<b>10 431 €</b>
Novembre-16	86 €	2 580 €	<b>13 011 €</b>
Décembre-16	103 €	3 199 €	<b>16 210 €</b>
Janvier-17	124 €	3 839 €	<b>20 049 €</b>
Février-17	149 €	4 161 €	<b>24 210 €</b>
Mars-17	178 €	5 528 €	<b>29 738 €</b>
Avril-17	214 €	6 420 €	<b>36 157 €</b>
Mai-17	257 €	7 960 €	<b>44 118 €</b>
Juin-17	308 €	9 244 €	<b>53 362 € ramené à 50 000 €</b>

Exemple 2: le logement est frappé d'un arrêté de péril ordinaire ou d'insalubrité remédiable avec une interdiction temporaire d'habiter. L'autorité administrative décide de prononcer une astreinte majorée. L'astreinte est notifiée le 13 février 2016. Le montant de l'astreinte augmente significativement plus vite que dans le premier cas sans toutefois atteindre rapidement le plafond de 50 000 €, qui sera atteint au bout d'un an (le 30 janvier 2017 dans cet exemple).

ASTREINTE parties privatives/ logement individuel avec montant majoré	MONTANT journalier	MONTANT dû sur le mois	MONTANT total dû
Février-16	50 €	800 €	<b>800 €</b>
Mars-16	50 €	1 550 €	<b>2 350 €</b>
Avril-16	60 €	1 800 €	<b>4 150 €</b>
Mai-16	72 €	2 232 €	<b>6 382 €</b>
Juin-16	86 €	2 592 €	<b>8 974 €</b>
Juillet-16	104 €	3 214 €	<b>12 188 €</b>
Août-16	124 €	3 857 €	<b>16 045 €</b>
Septembre-16	149 €	4 479 €	<b>20 524 €</b>
Octobre-16	179 €	5 554 €	<b>26 078 €</b>
Novembre-16	215 €	6 450 €	<b>32 528 €</b>
Décembre-16	258 €	7 998 €	<b>40 525 €</b>
Janvier-17	310 €	9 597 €	<b>50 122 € ramené à 50 000 €</b>

Exemple 3: l'arrêté de péril ordinaire ou d'insalubrité remédiable porte sur trois logements appartenant à un même copropriétaire, avec une interdiction temporaire d'habiter. L'astreinte est notifiée le 13 février 2016. L'ampleur des désordres et le nombre de locataires concernés justifient une astreinte plus élevée. Le montant de l'astreinte augmente rapidement. Le plafond de 50 000 € sera atteint au bout de sept mois (le 4 septembre 2016 dans cet exemple).

ASTREINTE parties privatives/ logement individuel avec montant majoré	MONTANT journalier	MONTANT dû sur le mois	MONTANT total dû
Février-16	150 €	2 400 €	<b>2 400 €</b>
Mars-16	150 €	4 650 €	<b>7 050 €</b>
Avril-16	180 €	5 400 €	<b>12 450 €</b>
Mai-16	216 €	6 696 €	<b>19 146 €</b>
Juin-16	259 €	7 776 €	<b>26 922 €</b>
Juillet-16	311 €	9 642 €	<b>36 564 €</b>
Août-16	373 €	11 571 €	<b>48 135 €</b>
Septembre-16	448 €	13 437 €	<b>61 572 € ramené à 50 000 €</b>

Exemple 4 : l'arrêté d'insalubrité ou de péril porte uniquement sur les parties communes d'un immeuble en copropriété. L'astreinte est prononcée à l'encontre du propriétaire de 10 lots. L'astreinte est notifiée le 13 février 2016. Le plafond de 50 000 € est atteint en moins de 6 mois (le 2 août 2016 dans cet exemple).

ASTREINTE parties communes avec montant de base	MONTANT journalier	MONTANT dû sur le mois	MONTANT total dû
Février-16	200 €	3 200 €	<b>3 200 €</b>
Mars-16	200 €	6 200 €	<b>9 400 €</b>
Avril-16	240 €	7 200 €	<b>16 600 €</b>
Mai-16	288 €	8 928 €	<b>25 528 €</b>
Juin-16	346 €	10 368 €	<b>35 896 €</b>
Juillet-16	415 €	12 856 €	<b>48 752 €</b>
Août-16	498 €	15 428 €	<b>64 180 € ramené à 50 000 €</b>

Exemple 5 : l'arrêté est pris dans le cadre de la procédure de police visant à mettre en sécurité les établissements recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement (article L. 123-3 du CCH). L'hôtel meublé comporte 10 chambres. Une interdiction temporaire d'habiter a été prononcée. L'astreinte est notifiée le 13 février 2016. Compte tenu du nombre de personnes concernées et de la gravité de la situation, il est nécessaire que l'astreinte produise un effet rapide. Le plafond journalier de 1 000 € est atteint rapidement, il doit être utilisé pour le calcul sur le dernier mois. Le plafond de 100 000 € est atteint au bout de cinq mois (10 juillet 2016 dans cet exemple).

ASTREINTE hôtel meublé avec montant majoré	MONTANT journalier	MONTANT dû sur le mois	MONTANT total dû
Février-16	500 €	8 000 €	<b>8 000 €</b>
Mars-16	500 €	15 500 €	<b>23 500 €</b>
Avril-16	600 €	18 000 €	<b>41 500 €</b>
Mai-16	720 €	22 320 €	<b>63 820 €</b>
Juin-16	864 €	25 920 €	<b>89 740 €</b>
Juillet-16	1 037 € ramené à 1 000 €	32 141 €	<b>121 881 € ramené à 100 000 €</b>

## 6. Période couverte par l'astreinte

### 6.1. Point de départ de la période sous astreinte

La loi prévoit que l'astreinte court à partir de la date de notification 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 la mise en demeure adressée préalablement au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic (article L. 543-1 du CCH).

Il conviendra 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 le calcul du montant de l'astreinte et de limiter les risques contentieux sur ce point.

## 6.2. Fin de la période sous astreinte

La loi prévoit que l'astreinte court jusqu'à la complète exécution des mesures et travaux prescrits.

La « complète exécution des mesures prescrites » correspond au constat de la réalisation des mesures prescrites par un agent compétent<sup>11</sup>.

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

Afin d'éviter tout risque de 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 a postérieurement été constatée par un agent compétent, 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 : factures, photos, certifications...).

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 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 effectivement 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 également 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 la 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 la période sous astreinte est suivie par l'émission du 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 les poursuites pénales à l'encontre du propriétaire, si cela n'a pas encore été fait.

## 7. Échéancier prévisionnel indicatif

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

Cet échéancier prévisionnel, dont un modèle est fourni en annexe 2-C, doit comporter le détail des montants par jour et par mois jusqu'à atteindre le montant cumulé de 50 000 € (insalubrité et péril) ou de 100 000 € (hôtels meublés). Il doit être individualisé pour chaque situation.

Il convient de noter que la date de notification n'est pas connue exactement quand l'arrêté est rédigé. En effet, si la date de l'affichage en mairie et sur l'immeuble concerné peut être le cas échéant anticipée, ce n'est pas le cas de la notification directe au propriétaire qui est effectuée par lettre remise contre signature. Il conviendra donc d'estimer la date de notification prise en compte dans l'échéancier prévisionnel en fonction des délais moyens observés entre la date de signature de l'arrêté et la date de notification.

<sup>11</sup> En application de l'article R.511-18 du CCH, qui ne porte *stricto sensu* que sur la durée de la majoration de 20 % par mois, mais qui fixe par extension le moment où l'astreinte prend fin.

Un avertissement sur le caractère indicatif de l'échéancier sera clairement mentionné. Il sera précisé que le montant précis dû sera établi lors du recouvrement, qui se fait par trimestre échu tant que les travaux n'ont pas été réalisés.

## 8. Liquidation et recouvrement

### 8.1. Modalités de recouvrement et affectation du produit de l'astreinte

La loi prévoit que le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu. C'est l'autorité administrative qui prend l'arrêté d'astreinte qui 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 en vue du recouvrement des créances relatives à l'hébergement-relogement ou aux travaux d'office en cas de défaillance du propriétaire (voir annexe 2-A).

En police des « hôtels meublés » (article L. 123-3 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, qui s'ajoute à celui des mesures et des travaux exécutés d'office, est garanti par le privilège spécial immobilier (article 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, article L. 129-2 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 deux circuits de gestion distincts en fonction de la qualité de l'ordonnateur :

- les services chargés du recouvrement des produits divers des directions régionales ou départementales des finances publiques *via* Chorus et REP, lorsque les titres exécutoires (titres de perception) sont ordonnancés par un ordonnateur de l'État : préfets ou directeurs départementaux des territoires (et de la mer) – (DDTM) – (voir modalités en annexe 2-B) ;
- les comptables publics locaux, *via* Hélios, lorsque les titres exécutoires (titres de recettes) sont ordonnancés par un ordonnateur local (maire, président d'EPCI).

Le recouvrement effectif des astreintes est essentiel pour assurer l'efficacité du dispositif et la crédibilité de l'action publique en la matière. Une coordination étroite avec les services de la DDFiP au niveau local est indispensable.

#### 8.1.1. Procédures relevant du code de la construction et de l'habitation

Concernant les arrêtés de péril et ceux relatifs à la sécurité des établissements recevant du public utilisés aux fins d'hébergement et des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation, c'est le maire ou le président de l'EPCI (ou le président de la métropole de Lyon) qui prend l'arrêté d'astreinte. Les services de la commune ou de l'EPCI (ou de la métropole de Lyon) sont en charge de la liquidation du montant de l'astreinte.

Les dispositions législatives (III de l'article L. 123-3, article L. 129-2 et IV de l'article L. 511-2 du CCH) prévoient que 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.

Si l'arrêté a été pris par le président de l'EPCI, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de l'EPCI concerné. De même, si l'arrêté a été pris par le président de la métropole de Lyon, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de cette dernière.

L'article R. 511-20 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, le président de l'EPCI compétent ou le président de la métropole de Lyon, le préfet doit lui demander 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.

### 8.1.2. Procédures relevant du code de la santé publique

Pour les arrêtés d'insalubrité pris par le préfet, le III de l'article L. 1331-28 du CSP prévoit que 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'agence nationale de l'habitat.

L'article R. 1231-12 du CSP précise que le titre exécutoire est dans ce cas établi et émis par le préfet et recouvré selon les règles de gestion des créances étrangères à l'impôt, dans les conditions prévues aux articles 23 à 28 et 112 à 124 du décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique.

Toutefois, si les polices d'insalubrité ont été déléguées au président de l'EPCI (ou au maire d'une commune disposant d'un SCHS ou au président de la métropole de Lyon), le recouvrement est effectué dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux. Ce sont les services de l'EPCI (ou de la commune ou de la métropole de Lyon) qui seront en charge de la liquidation de l'astreinte.

La convention de délégation peut néanmoins prévoir que ce sont les services de l'État mis à disposition de l'EPCI pour l'exercice des polices de l'insalubrité qui seront en charge de la liquidation de la recette.

En cas de délégation, les sommes perçues au titre de l'astreinte sont affectées à l'EPCI ou à la commune délégataire, en application respectivement des articles L. 305-5-1-1 et L. 305-5-1-2 du CCH.

Toutefois, comme pour les procédures relevant du CCH, si l'astreinte n'est pas liquidée par le maire ou le président de l'EPCI compétent ou le président de la métropole de Lyon, le préfet doit lui demander 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.

### 8.2. Remise

La loi permet à l'autorité compétente de consentir une « remise » 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 « remise » à l'initiative de l'autorité compétente pour liquider l'astreinte (ordonnateur) doit être distinguée de la remise qui peut être consentie par le comptable public dans le cadre du recouvrement (voir VI de l'annexe 2-B). Il s'agit concrètement d'une réduction du montant de l'astreinte théoriquement dû par le propriétaire en application des critères et modalités de calcul prévus par les dispositions législatives et réglementaires et précisées dans la présente instruction.

Le montant de l'astreinte étant liquidé par trimestre échu, la « remise » 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.

La possibilité de « remise » spécifique à l'astreinte doit toutefois être utilisée avec parcimonie et dans des cas exceptionnels. En effet, il convient de rappeler que la mise en demeure préalable à l'astreinte, si elle fixe un délai parfois très court, fait suite à un premier arrêté qui lui-même avait fixé un délai en principe réaliste pour la réalisation des travaux mais qui n'a pas été tenu.

Le prononcé d'une astreinte n'étant pas automatique, l'autorité compétente peut estimer que le retard pris dans la réalisation des travaux suite à l'arrêté initial n'est pas totalement lié à la mauvaise volonté du propriétaire et donc ne pas prévoir d'astreinte dans ce cas.

### 9. Astreinte et exécution d'office des mesures prescrites

La possibilité 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 pas obstacle à la réalisation d'office de mesures et travaux prescrits par la puissance publique, la mise en sécurité des personnes primant toujours sur toute 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.

Cependant, lorsque 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.

Si l'astreinte n'a pas eu l'effet escompté et que le propriétaire n'a pas réalisé les travaux lorsque le plafond de l'astreinte a été atteint, les travaux d'office peuvent être engagés. Il convient parallèlement, si cela n'a pas encore été fait, d'engager les poursuites pénales à l'encontre du propriétaire.

Toutefois, d'une manière générale, la doctrine en matière d'engagement de travaux d'office, notamment au regard des priorités définies dans la présente circulaire, est la même qu'une astreinte ait été prononcée ou non. Seul le moment d'engagement des travaux d'office peut éventuellement varier.

### 10. Règles spécifiques outre-mer

La loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer (dite « loi Letchimy ») prévoit un dispositif spécifique d'astreinte aux articles 9-IV, 10 et 11. Ce dispositif ne vise que des constructions ou locaux relevant de l'habitat informel donnés à bail.

Les dispositions législatives et réglementaires relatives à l'astreinte créée par la loi ALUR s'appliquent de plein droit et sans adaptation en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte à l'encontre des propriétaires, c'est-à-dire des personnes titulaires de droits réels sur le terrain d'assiette des bâtiments ou installations à usage d'habitation (habitat régulier).

Elles pourraient également concerner les situations régulières de propriété qui se trouveraient incluses dans un périmètre de l'article 9 de la loi Letchimy. En effet, la définition d'un tel périmètre n'exclut pas l'application de l'article L. 1331-29 du CSP pour les immeubles édifiés par une personne titulaire de droits réels sur le terrain d'assiette.

## ANNEXE 2 - A

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE SPÉCIFIQUES AUX SERVICES DE L'ÉTAT, AUX AGENCES RÉGIONALES DE SANTÉ ET AUX SERVICES COMMUNAUX D'HYGIÈNE ET DE SANTÉ AGISSANT POUR LE COMPTE DE L'ÉTAT

### 1. Préparation de l'arrêté d'astreinte

Concernant l'initiative de proposer un arrêté d'astreinte et la préparation de cet arrêté, il conviendra aux différents services concernés (préfecture, DDT/DDTM, ARS, SCHS) de s'organiser localement, notamment dans le cadre du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI).

### 2. Précisions relatives aux opérations de liquidation relevant de l'ordonnateur

Pour l'émission du titre de perception, il est nécessaire d'utiliser le bloc 2 de Chorus (le titre sera donc émis formellement, sur délégation du préfet, par la DDT[M]).

Pour une bonne prise en charge du titre de perception, la fiche navette ou le formulaire Chorus doit comporter les informations suivantes :

- l'identification précise du propriétaire : nom et prénom(s) (raison sociale si personne morale), adresse détaillée, date et lieu de naissance (numéro SIRET si personne morale) ;
- le compte budgétaire : 461788 « Recouvrement des astreintes créées par l'article 79 de la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 » ;
- le compte PCE : 4618680000 ;
- l'objet de la créance : il s'agit d'un résumé succinct mais précis des bases de liquidation, comportant notamment :
  - les références de l'arrêté d'astreinte et celle de l'arrêté initial prescrivant les mesures et travaux ;
  - les coordonnées détaillées du logement concerné (adresse, bâtiment, étage, numéro de lot, références cadastrales) et le rappel des nom et prénom(s) du propriétaire ;
  - le rappel que le propriétaire n'a pas réalisé les travaux et mesures prescrits dans le délai fixé ;
  - le ou les articles législatifs et réglementaires du code de la santé publique et/ou du code de la construction et de l'habitation relatifs à l'astreinte selon la police concernée ;
  - lorsque l'arrêté initial a été pris avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR, la mention de l'article 83 de cette loi ;
  - les éléments de calcul de l'astreinte : montant de base ou majoré, nombre de lots/chambres le cas échéant, majoration de 20 % par mois et les dates correspondant à la période de calcul.

#### Exemple (fictif) d'objet de la créance :

Mise en recouvrement d'une créance résultant d'une astreinte prononcée en application de l'arrêté préfectoral n° 2016-154 du 15 juin 2016, sur la base des articles L. 1331-29 et R. 1331-12 du code de la santé publique, suite à l'absence de réalisation par [civilité prénom NOM] des travaux et mesures prescrits, en application de l'article L. 1331-26 du code de la santé publique, par l'arrêté préfectoral n° 2015-228 du 12 septembre 2015 pour remédier à l'insalubrité du logement situé au 3<sup>e</sup> étage gauche, bâtiment A, de l'immeuble sis 5, rue YYYY à ZZZZ. Créance calculée sur la base du montant journalier majoré en raison de l'existence d'une interdiction temporaire d'habiter, portant sur un seul logement, avec application de majoration de 20 % par mois. Période couverte par l'astreinte : du 20 juin 2016 au 20 septembre 2016.

Pour s'assurer que les bases de liquidation contenues dans le titre ne soient pas contestées en raison de leur brièveté, il est conseillé, au moment de l'émission du titre, d'adresser au propriétaire un courrier recommandé avec accusé de réception contenant un rappel de la procédure, les références législatives et réglementaires, les arrêtés et courriers qui lui ont été précédemment envoyés/notifiés (copies à joindre) et le détail du calcul de la somme demandée.

### 3. Contentieux

Le contentieux relatif aux arrêtés d'astreinte sera géré comme le contentieux sur les arrêtés initiaux.

## ANNEXE 2 - B

### LES MODALITÉS DE RECOUVREMENT DES ASTREINTES ORDONNANCÉES PAR LE PRÉFET ET LEUR REVERSEMENT À L'ANAH

#### I. – LES CRÉANCES CONCERNÉES PAR LA PROCÉDURE DE RECOUVREMENT DES CRÉANCES NON FISCALES DANS LE CADRE DE LA MISE EN ŒUVRE DU DISPOSITIF DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE.

Deux cas de gestion sont concernés

##### 1. **Les arrêtés de péril, les arrêtés relatifs à la sécurité des établissements recevant du public utilisés à des fins d'hébergement et des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation relevant du code de la construction et de l'habitation**

Ces différentes astreintes sont en principe recouvrées par le maire, le président de l'EPCI compétent ou le président de la métropole de Lyon. Mais si l'astreinte n'est pas liquidée par l'autorité compétente, le préfet doit lui demander de procéder à la 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 selon les règles applicables en matière de créances non fiscales, et affectée à l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) après prélèvement de 4 % de frais de recouvrement.

##### 2. **Les arrêtés d'insalubrité relevant du code de la santé publique**

Dans cette hypothèse, le III de l'article L. 1331-28 du CSP prévoit que 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'ANAH.

Cependant, si les polices du préfet ont été déléguées au président de l'EPCI (ou au maire d'une commune disposant d'un SCHS ou au président de la métropole de Lyon), le recouvrement est effectué dans les conditions prévues pour le recouvrement des produits communaux. Ce sont les services de l'EPCI qui seront en charge de la liquidation de l'astreinte.

Si l'astreinte n'est pas liquidée par le maire ou le président de l'EPCI compétent ou le président de la métropole de Lyon, le préfet doit lui demander 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 selon les règles applicables en matière de créances non fiscales et affectée à l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) après prélèvement de 4 % de frais de recouvrement.

#### II. – L'ÉMISSION DES TITRES DE PERCEPTION

Les titres de perception sont définis à l'article L. 252 A du livre des procédures fiscales: il s'agit de titres exécutoires que l'État délivre pour le recouvrement des recettes de toute nature qu'il est habilité à recevoir. Constituent des titres exécutoires les arrêtés, états, rôles, avis de mise en recouvrement, titres de perception ou de recettes que l'État, les collectivités territoriales ou les établissements publics dotés d'un comptable public délivrent pour le recouvrement des recettes de toute nature qu'ils sont habilités à recevoir.

En matière de créances non fiscales, les titres de perception sont émis par un ordonnateur de l'État (article 11 du décret GBCP) qui « [constate] les droits et les obligations, [liquide] les recettes et [émet] les ordres de recouvrer ». Les ordonnateurs de droit commun peuvent être principaux (ex.: le ministre), secondaires (ex.: le préfet), ou secondaires délégués (ex.: DDT, DIRECCTE...).

À ce titre, le titre de perception est émis par le un ministre, préfet, ou chef de service de l'État par délégation puis pris en charge par le comptable public assignataire, et recouvert par le comptable du recouvrement compétent, à savoir le comptable du lieu de résidence du débiteur.

### III. – LA PRISE EN CHARGE COMPTABLE

Le comptable assignataire de la recette est habilité à prendre en charge les ordres de recouvrer émis par l'ordonnateur accrédité auprès de lui. Cette prise comptable est traduite par une validation de la facture externe (titre de perception) ou interne après réalisation des contrôles relevant de sa compétence (prévus aux articles 19 et 77 du décret GBCP).

Les prises en charge se font sur le compte budgétaire 461788 « Recouvrement des astreintes créées par l'article 79 de la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 », associé au compte PCE 4618680000.

Une fois la validation effectuée, l'émission du titre de perception génère deux flux :

- un flux d'intégration du titre dans REP pour apurement de la créance (avec fléchage vers le comptable chargé du recouvrement en fonction de l'adresse du débiteur) ;
- un flux d'impression et d'édition du titre vers le centre éditique de Meyzieu pour envoi automatisé au redevable.

### IV. – LE RECOUVREMENT PAR LE COMPTABLE PUBLIC

Le recouvrement des titres de perception est suivi dans l'outil de gestion du recouvrement REP, propre au recouvrement des recettes non fiscales de l'État, par le comptable chargé du recouvrement de la créance (comptable du lieu de domicile du débiteur = CR). Il appartient au comptable public compétent de procéder au recouvrement de ces créances.

En application de l'article 55-III de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010, à défaut de paiement à la date d'échéance fixée au 15 du deuxième mois suivant l'émission du titre de perception, la créance due est majorée de 10 %.

En cas de défaut de paiement du redevable à la date limite de paiement, deux procédures de relance sont applicables en fonction du montant total de la créance :

- une procédure de relance progressive (lettre de relance puis mise en demeure de payer) pour les créances inférieures à 15 000 € ;
- une procédure de relance directe (mise en demeure de payer) pour les créances supérieures à 15 000 €.

La lettre de relance rappelle au redevable le montant restant dû et l'invite à régler rapidement le montant majoré de 10 %. Elle indique par ailleurs que le comptable n'engagera des poursuites qu'à l'issue d'un délai de 30 jours suivant sa notification, permettant au redevable de s'acquitter de sa dette dans ce délai. La lettre de relance, ne constituant pas une poursuite en tant que telle, ne peut pas être contestée par la voie des oppositions à poursuites.

La mise en demeure de payer est un acte de poursuite pré-contentieux sans frais qui constitue un préalable nécessaire à l'engagement de procédures génératrices de frais, quelle que soit la procédure diligentée (directe ou progressive). Elle est interruptive de prescription et est susceptible de contestation par la voie des oppositions à poursuites. La mise en demeure de payer devra être renouvelée à l'issue d'une opposition à poursuites dès lors que cette dernière aura rendu caducs les actes de poursuites intervenus postérieurement à l'acte visé par l'opposition.

En l'absence de paiement de la créance malgré les lettres de relance et mise en demeure de payer, le comptable est fondé à engager des procédures contentieuses pour aboutir à l'apurement de la créance : saisie à tiers détenteur (bancaire, employeur...), saisie immobilière...

En tout état de cause, la défaillance doit être traitée dans les meilleurs délais. Plus les actions sont engagées près du constat de la défaillance, plus les perspectives de recouvrement sont fortes.

### V. – LE CONTENTIEUX DU RECOUVREMENT

Les titres de perception peuvent faire l'objet de contestations suivant les modalités prévues aux articles 117 à 119 du décret GBCP (les voies de recours figurent explicitement sur les titres) :

- par le biais d'une opposition à exécution en cas de contestation portant sur l'existence de la créance, son montant ou son exigibilité. Elle doit être formée dans les deux mois qui suivent la notification du titre ou du premier acte de poursuite qui procède du titre en cause (1° de l'article 118 du GBCP) et relève en grande partie de la compétence de l'ordonnateur ;

- par le biais d'une opposition à poursuites en cas de contestation portant sur la régularité de la forme d'un acte de poursuite. Elle doit être formée dans les deux mois qui suivent la notification de l'acte de poursuite (2° de l'article 118 du GBCP), et relève de la compétence du comptable du recouvrement.

Ces deux formes de contestation ont pour effet de suspendre le recouvrement de la créance.

## VI. – LES PROCÉDURES D'APUREMENT

La principale procédure d'apurement d'une créance consiste dans son recouvrement, suite à un paiement du redevable lors de la phase amiable ou à la suite de procédures contentieuses. Les créances peuvent toutefois être apurées par d'autres moyens: la remise gracieuse, l'annulation du titre et l'admission en non-valeur.

### 1. La remise gracieuse

L'octroi d'une remise gracieuse se fonde sur la situation personnelle du redevable. Il résulte de l'article 120 du décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 que les remises gracieuses peuvent être prononcées soit par le comptable chargé du recouvrement, soit par le ministre du budget, seul ou après avis du Conseil d'État et publication au *Journal officiel*, dans les limites de compétence fixées par ce même article.

Le ministre du budget est ainsi compétent pour prononcer des remises gracieuses lorsque le montant global de la remise envisagée pour une même dette (en principal, majorations, frais de poursuites et intérêts) excède 76 000 € sans dépasser 150 000 € ou quel que soit le montant sur recours hiérarchique de la décision du comptable. Au-delà de ce seuil de 150 000 €, le ministre saisit directement le Conseil d'État d'un projet de décision. Dans ce cas, la remise est prononcée après avis du Conseil d'État par arrêté du ministre du budget. Cet arrêté est publié au *Journal officiel*.

Lorsque le comptable estime qu'une remise peut être accordée pour un montant supérieur à son seuil de compétence, il transmet la demande, appuyée de son avis motivé et, le cas échéant, de celui de l'ordonnateur au ministre du budget.

Les décisions sur les demandes en remise gracieuse sont notifiées aux requérants par les comptables chargés du recouvrement.

Aucune remise gracieuse ne peut être consentie par un ordonnateur, cette procédure relevant de la compétence exclusive du comptable. Si une demande de remise gracieuse est déposée auprès d'un ordonnateur, il appartient donc à ce dernier de la transmettre au comptable chargé du recouvrement.

### 2. L'admission en non-valeur

L'admission en non-valeur est une mesure purement comptable, qui fait disparaître la prise en charge, sans modifier les droits de l'État à l'encontre du débiteur. S'il revient ultérieurement à meilleure fortune, le recouvrement doit être repris.

En matière de recettes non fiscales, elle relève de la responsabilité de l'ordonnateur.

L'admission en non-valeur peut être demandée par le comptable lorsqu'il est en mesure de prouver l'irrecouvrabilité de la créance par toute pièce justifiant de l'insolvabilité du débiteur, de sa disparition ou de l'impossibilité d'opérer le recouvrement.

L'admission en non-valeur d'une créance irrecouvrable est prononcée par l'ordonnateur, sauf dispositions contraires donnant cette compétence au comptable public de l'État, dans les conditions fixées par décret (article 124 du décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique et décret n° 92-1370 du 29 décembre 1992 relatif à l'admission en non-valeur des créances de l'État).

### 3. L'annulation de la créance

L'annulation d'une créance relève de la compétence de l'ordonnateur. Toutefois, elle ne peut être décidée qu'en cas d'absence de bien-fondé de la créance ou en cas d'erreur de liquidation.

L'annulation doit être motivée pour permettre au juge des comptes d'apprécier son bien-fondé. Le défaut de base juridique peut conduire à l'engagement de la responsabilité personnelle et pécuniaire du comptable (en cas de prise en charge à tort), et à la traduction de l'ordonnateur devant la Cour de discipline budgétaire et financière.

#### VII. – LES MODALITÉS DE REVERSEMENT À L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT (ANAH)

Les comptables du recouvrement effectuent le reversement des astreintes auprès de l'ANAH au fur et à mesure des encaissements. Ces reversements sont effectués tous les mois vers le compte de dépôts de fonds de l'ANAH au vu de l'état REP 230 (règle de gestion emportant toutes les spécifications comptables commençant par 46\*).

Ces reversements sont effectués après déduction des frais de recouvrement de 4 %.

ANNEXE 2-C

ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL DU PAIEMENT DE L'ASTREINTE À JOINDRE À L'ARRÊTÉ FIXANT L'ASTREINTE

(Modèle à adapter selon les cas)

Astreinte sur parties privatives

	MOIS 1	MOIS 2 <sup>12</sup>	MOIS 3	MOIS 4	...	MOIS <i>i</i>	MOIS <i>i</i> + 1
Montant journalier de base	20 € x nombre de logements, = $A_1$	$A_2 = A_1$	$A_2 \times 1,20 = A_3$	$A_3 \times 1,20 = A_4$	...	$A_{i-1} \times 1,20 = A_i$	$A_i \times 1,20 = A_{i+1}$ $\leq 1\ 000\ €$
Montant journalier si interdiction temporaire d'habiter	50 € x nombre de logements = $B_1$	$B_2 = B_1$	$B_2 \times 1,20 = B_3$	$B_3 \times 1,20 = B_4$	...	$B_{i-1} \times 1,20 = B_i$	$B_i \times 1,20 = B_{i+1}$ $\leq 1\ 000\ €$
Montant mensuel	$A_1$ ou $B_1$ x nombre de jours dans le mois = $M_1$	$A_2$ ou $B_2$ x nombre de jours = $M_2$	$A_3$ ou $B_3$ x nombre de jours = $M_3$	$A_4$ ou $B_4$ x nombre de jours = $M_4$	...	$A_i$ ou $B_i$ x nombre de jours = $M_i$	$A_{i+1}$ ou $B_{i+1}$ x nombre de jours = $M_{i+1}$
Montant total dû	$M_1$	$M_1 + M_2$	$M_1 + M_2 + M_3$	$M_1 + M_2 + M_3 + M_4$	...	$M_1 + M_2 + M_3 + M_4 + M_i$	$M_1 + M_2 + M_3 + M_4 + M_i + M_{i+1}$ $\leq 50\ 000\ €$ ou $100\ 000\ €$ <sup>13</sup>

<sup>12</sup> Si le mois 1 est entier, la majoration de 20% s'applique dès le mois 2.

<sup>13</sup> Plafond de 50 000 euros pour l'insalubrité réparable et le péril. 100 000 euros dans le cas des hôtels meublés.

Astreinte sur parties communes

	MOIS 1	MOIS 2 <sup>12</sup>	MOIS 3	MOIS 4	...	MOIS <i>i</i>	MOIS <i>i</i> + 1
Montant journalier minimal	20 € x nombre de lots ou logements = $C_1$	$C_2 = C_1$	$C_2 \times 1,20 = C_3$	$C_3 \times 1,20 = C_4$	...	$C_{i-1} \times 1,20 = C_i$	$C_i \times 1,20 = C_{i+1}$ $\leq 1\ 000\ €$
Montant mensuel	$C_1$ x nombre de jours dans le mois = $N_1$	$C_2$ x nombre de jours = $N_2$	$C_3$ x nombre de jours = $N_3$	$C_4$ x nombre de jours = $N_4$	...	$C_i$ x nombre de jours = $N_i$	$C_{i+1}$ x nombre de jours = $N_{i+1}$
Montant total dû	$N_1$	$N_1 + N_2$	$N_1 + N_2 + N_3$	$N_1 + N_2 + N_3 + N_4$	...	$N_1 + N_2 + N_3 + N_4 + N_i$	$N_1 + N_2 + N_3 + N_4 + N_i + N_{i+1}$ $\leq 50\ 000\ €$ ou $100\ 000\ €$ <sup>13</sup>

<sup>12</sup> Si le mois 1 est entier, la majoration de 20% s'applique dès le mois 2.

<sup>13</sup> Plafond de 50 000 euros pour l'insalubrité réparable et le péril. 100 000 euros dans le cas des hôtels meublés.

Total astreinte sur parties privatives et sur parties communes

	MOIS 1	MOIS 2	MOIS 3	MOIS 4	...	MOIS $i$	MOIS $i + 1$
Montant journalier minimal	$(A_1 \text{ ou } B_1) + C_1$	$(A_2 \text{ ou } B_2) + C_2$	$(A_3 \text{ ou } B_3) + C_3$	$(A_4 \text{ ou } B_4) + C_4$	...	$(A_i \text{ ou } B_i) + C_i$	$(A_{i+1} \text{ ou } B_{i+1}) + C_{i+1}$ $\leq 1\,000 \text{ €}$
Montant mensuel	$M_1 + N_1 = MT_1$	$M_2 + N_2 = MT_2$	$M_3 + N_3 = MT_3$	$M_4 + N_4 = MT_4$	...	$M_i + N_i = MT_i$	$M_{i+1} + N_{i+1} = MT_{i+1}$
Montant total dû	$MT_1$	$MT_1 + MT_2$	$MT_1 + MT_2 + MT_3$	$MT_1 + MT_2 + MT_3 + MT_4$	...	$MT_1 + MT_2 + MT_3 + MT_4 + \dots + MT_i$	$MT_1 + MT_2 + MT_3 + MT_4 + \dots + MT_{i+1}$ $\leq 50\,000 \text{ €}$ ou $100\,000 \text{ €}^{13}$

<sup>13</sup> Plafond de 50 000 euros pour l'insalubrité remédiable et le péril. 100 000 euros dans le cas des hôtels meublés.

Avertissement: cet échéancier est fourni à titre indicatif. Le montant effectivement dû sera établi lors du recouvrement de l'astreinte, par trimestre échu, tant que les mesures et travaux prescrits n'auront pas été réalisés.