

La procédure de mise en demeure et d'astreinte en matière de constructions irrégulières. Par Yohann Laplante, Avocat.

Parution : lundi 29 juin 2020

Adresse de l'article original :

<https://www.village-justice.com/articles/procedure-mise-demeure-astreinte-matiere-constructions-irregulieres,35927.html>

Reproduction interdite sans autorisation de l'auteur.

La loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, dite « engagement et proximité », publiée au JORF du 28 décembre 2019, crée de nouvelles mesures administratives destinées à renforcer l'application du droit de l'urbanisme, afin d'obtenir rapidement une régularisation en cas d'infraction au Code de l'urbanisme et de mieux assurer l'effectivité du droit de l'urbanisme.

En ce sens, les mesures mises en place permettent à l'autorité compétente en matière d'urbanisme d'enjoindre à l'auteur de l'infraction de régulariser la situation et de prononcer une astreinte sans recourir par le juge correctionnel.

La nécessité de communiquer les procès-verbaux de constatation d'infractions au Procureur de la République demeure, de sorte que cette nouvelle procédure peut être conduite en parallèle des poursuites habituelles.

Ces mesures sont codifiées aux articles L481-1 à L481-3 du Code de l'urbanisme, qui disposent notamment :

« I. - Lorsque des travaux mentionnés aux articles L421-1 à L421-5 ont été entrepris ou exécutés en méconnaissance des obligations imposées par les titres Ier à VII du présent livre et les règlements pris pour leur application ainsi que des obligations mentionnées à l'article L610-1 ou en méconnaissance des prescriptions imposées par un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou par la décision prise sur une déclaration préalable et qu'un procès-verbal a été dressé en application de l'article L480-1, indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées pour réprimer l'infraction constatée, l'autorité compétente mentionnée aux articles L422-1 à L422-3-1 peut, après avoir invité l'intéressé à présenter ses observations, le mettre en demeure, dans un délai qu'elle détermine, soit de procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction, de l'aménagement, de l'installation ou des travaux en cause aux dispositions dont la méconnaissance a été constatée, soit de déposer, selon le cas, une demande d'autorisation ou une déclaration préalable visant à leur régularisation.

II. - Le délai imparti par la mise en demeure est fonction de la nature de l'infraction constatée et des moyens d'y remédier. Il peut être prolongé par l'autorité compétente, pour une durée qui ne peut excéder un an, pour tenir compte des difficultés que rencontre l'intéressé pour s'exécuter.

III. - L'autorité compétente peut assortir la mise en demeure d'une astreinte d'un montant maximal de 500 euros par jour de retard.

L'astreinte peut également être prononcée, à tout moment, après l'expiration du délai imparti par la mise en demeure, le cas échéant prolongé, s'il n'y a pas été satisfait, après que l'intéressé a été invité à présenter ses observations.

Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

Le montant total des sommes résultant de l'astreinte ne peut excéder 25 000 euros ».

En application de ces dispositions, le Maire d'une Commune peut, une fois le procès-verbal d'infraction établi en vertu de l'article L480-1 du Code de l'urbanisme, mettre en demeure la personne responsable d'une infraction d'urbanisme de régulariser la situation, en précisant les opérations nécessaires à cette mise en conformité.

Cette mise en demeure peut être assortie d'une astreinte d'un montant maximal de 500 euros par jour de retard passé le délai octroyé par la mise en demeure. Cette astreinte peut également être prononcée ultérieurement, à l'expiration du délai imparti par la mise en demeure de régulariser.

Le délai octroyé par la mise en demeure de régulariser et le montant de l'astreinte prennent en compte la nature de l'infraction, l'importance des travaux de régularisation et la gravité de l'atteinte.

- 1. Sur la procédure préalable à respecter.

► Ces nouvelles mesures ne peuvent être mobilisées qu'après réalisation du procès-verbal d'infraction prévu par l'article L480-1 du Code de l'urbanisme, et après respect d'une procédure contradictoire, en application des

dispositions des articles L121-1 et L121-2 du code des relations entre le public et l'administration.

Dès transmission du procès-verbal au Procureur, il convient donc d'attirer l'attention de l'auteur de l'infraction sur le fait que la Commune a pu constater des infractions et de lui communiquer le procès-verbal dûment dressé. Ce courrier doit l'informer qu'il est envisagé de prononcer à son encontre une mise en demeure de remettre la parcelle dans son état initial, et qu'il est invité à formuler ses observations dans un délai déterminé.

► Une fois le délai écoulé, la Commune peut le mettre en demeure de remettre la parcelle en cause dans son état initial, c'est-à-dire dans l'état dans lequel elle se trouvait avant la réalisation des travaux irréguliers.

Cette mise en demeure peut être assortie d'une astreinte qui commence à courir une fois le délai octroyé pour la remise en état écoulé.

Cette astreinte peut également être prononcée ultérieurement.

Ces mesures devraient permettre à la Commune de faire cesser les infractions constatées.

A défaut, elle peut arrêter l'astreinte, la liquider et procéder à son recouvrement.

Il est également possible d'obliger l'intéressée à consigner entre les mains d'un comptable public une somme équivalant au montant des travaux à réaliser, laquelle sera restituée à l'intéressé au fur et à mesure de l'exécution des mesures prescrites.

- 2. Sur la liquidation et le recouvrement de l'astreinte.

Aux termes de l'article L481-2 du Code de l'urbanisme :

« L'astreinte prévue à l'article L481-1 court à compter de la date de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à ce qu'il ait été justifié de l'exécution des opérations nécessaires à la mise en conformité ou des formalités permettant la régularisation. Le recouvrement de l'astreinte est engagé par trimestre échu.

II. - Les sommes dues au titre de l'astreinte sont recouvrées, 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 établissement public de coopération intercommunale, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de l'établissement public concerné.

III. - L'autorité compétente peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait ».

Partant, dans l'hypothèse où l'auteur de l'infraction ne s'exécute pas dans le délai qui lui est imparti, il appartient au Maire de la Commune de prendre un arrêté prononçant l'astreinte évoquée dans le courrier de mise en demeure, ou une astreinte si celle-ci n'avait pas été préalablement envisagée. Cet arrêté devra indispensablement faire état d'une motivation exhaustive afin de justifier le montant appliqué. Il est conseillé d'y viser la nature de l'infraction, l'importance des travaux de régularisation et la gravité de l'atteinte.

Cet arrêté devra rappeler que cette astreinte court jusqu'à ce que le contrevenant ait justifié de l'exécution des opérations nécessaires à la remise en état de la parcelle en cause.

Cette astreinte est liquidée et recouvrée par trimestre échu. Le montant total recouvré ne peut excéder 25 000 euros.

- 3. Sur la possibilité d'obliger l'auteur de l'infraction à consigner.

Aux termes de l'article L481-3 du code de l'urbanisme, il est également possible d'obliger l'auteur de l'infraction à consigner une somme équivalente au montant des travaux de mise en conformité à réaliser :

« I. - Indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées, lorsque la mise en demeure prévue à l'article L481-1 est restée sans effet au terme du délai imparti, l'autorité compétente mentionnée aux articles L422-1 à L422-3-1 peut obliger l'intéressé à consigner entre les mains d'un comptable public une somme équivalant au montant des travaux à réaliser, laquelle sera restituée à l'intéressé au fur et à mesure de l'exécution des mesures prescrites.

Pour le recouvrement de cette somme, il est procédé comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine et l'Etat bénéficie d'un privilège de même rang que celui prévu à l'article 1920 du Code général des impôts.

II. - L'opposition devant le juge administratif à l'état exécutoire pris en application d'une mesure de consignation ordonnée par l'autorité compétente n'a pas de caractère suspensif ».

Cette somme est restituée au fur et à mesure de l'avancée des travaux de mise en conformité. Elle ne peut être appelée qu'au terme du délai imparti à l'auteur de l'infraction par la mise en demeure.

Aucune procédure spécifique n'est prévue pour la mise en œuvre de ces dispositions, si ce n'est la réglementation de la comptabilité publique pour les créances étrangères à l'impôt et au domaine.

Il n'est pas inutile de préciser que le Conseil d'Etat ne s'est pas prononcé sur cette mesure dans son avis n° 398312 du 5 septembre 2019, par lequel il confirmait la légalité des procédures de mise en demeure et d'astreinte.

Celle-ci a été instituée par le Parlement en complément de la possibilité de prononcer une astreinte. Sa mise en œuvre peut intervenir parallèlement ou postérieurement au recouvrement de l'astreinte lorsque le montant maximum de 25 000 euros est atteint.

Ces mesures ont pour intérêt de permettre une action rapide des communes, qui se trouvaient jusqu'à présent forcées d'attendre l'intervention d'un jugement du Tribunal correctionnel enjoignant à l'auteur de l'infraction de remettre les lieux en état sous astreinte.

En outre, en faisant preuve de pédagogie dans la mise en œuvre de ces nouvelles mesures, il y a tout lieu de penser qu'une majorité des infractions d'urbanisme fera l'objet d'une régularisation rapide, limitant ainsi les conséquences coûteuses d'une démolition souvent inévitable.

Yohann LAPLANTE Avocat au Barreau du Val d'Oise 29 boulevard Jean Jaurès 95300 PONTOISE Mail : [->contact@mlpavocat.com] Toque: 13

Comentaires:

Remerciement, Aurélien D., 29 juin 2020

Merci pour cette analyse pédagogique et technique.
Nous attendrons vos prochaines publications.

Article très intéressant, LC, 29 juin 2020

Merci Cher Confrère pour cet article très clair et enrichissant.

Hâte de vous lire prochainement...
