

Les astreintes

*Accélérer la réalisation des travaux
prescrits par arrêté*

Institution et objectifs

- Instituées par la loi ALUR
 - Au vu de la non réalisation des travaux au terme prescrit par arrêté, possibilité ouverte à l'autorité administrative d'assortir la mise en demeure d'une astreinte journalière
- Systématisées et rendues obligatoires par la loi ELAN
 - Dès la constatation de la non réalisation des travaux et hors mise en demeure
- Objectifs :
 - Accélérer la réalisation des travaux prescrits par arrêté par les propriétaires
 - Implicitement, rendre moindre le recours aux travaux d'office en cas de défaillance du propriétaire ...

Champs d'application

- Tous les arrêtés de police concernant les bâtiments d'habitation, *hors arrêtés d'urgence*
 - Les arrêtés d'insalubrité prescrivant des travaux de réparation, de démolition ...
 - Les arrêtés prescrivant des mesures sur les locaux impropres par nature à l'habitation, en suroccupation
 - Les arrêtés de péril prescrivant des travaux de réparation
 - Les arrêtés relatifs aux équipements communs des immeubles collectifs d'habitation
 - Les arrêtés relatifs à la sécurité incendie des « hotels meublés » et prescrivant des travaux
 - Les arrêtés prescrivant des travaux relatifs au plomb accessible dans l'habitat

Mécanismes d'application

- La non réalisation des travaux prescrits entraîne de droit la liquidation d'une astreinte au propriétaire ou logeur défaillant : astreinte notifiée par arrêté du préfet en cas d'insalubrité
- En cas de péril ou de travaux portant sur les équipements communs des immeubles d'habitation : astreinte notifiée par le maire (ou le Pt de l'EPCI)
- Montant de l'astreinte calculé à la date de la notification de l'arrêté d'astreinte
- Montant de l'astreinte : 1000 €/jour
- Exonération partielle ou totale 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...

Cas particuliers

- Mécanisme en copropriété (arrêtés portant sur les parties communes) : L. 543-1 du CCH
 - Si l'inexécution des travaux prescrits résulte de l'absence de décision du syndicat des copropriétaires, la notification de l'astreinte est effectuée à chaque copropriétaires et celle-ci est recouvrée à l'encontre de chacun
 - Si l'inexécution des travaux prescrits résulte de la défaillance de certains copropriétaires, attestée par le syndic, , la notification de l'astreinte est effectuée au(x) seul (s) copropriétaire(s) défaillants et celle-ci est recouvrée à leur encontre
- Mécanisme en indivision : L. 541-2-1 du CCH
 - solidarité entre les indivisaires à compter de la publication de l'arrêté au fichier immobilier
 - Notification de l'astreinte à n'importe quel indivisaire
- Mécanisme en cas d'hôtel meublé
 - Lorsque la mesure de police affecte un hôtel meublé, l'astreinte est notifiée au propriétaire des murs et à l'exploitant, solidairement tenus;

Liquidation et recouvrement

- Liquidation par l'Etat pour les astreintes liées aux arrêtés d'insalubrité
 - Au bénéfice de l'ANAH
- Cas des astreintes liées aux arrêtés pris par le maire ou le Pt de l'EPCI
 - Liquidation et recouvrement comme les produits communaux
 - Au bénéfice de la commune ou de l'EPCI
 - En cas de non liquidation par la commune ou l'EPCI : créance liquidée et recouvrée par l'Etat. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement, versement au budget de l'ANAH
- Si des travaux d'office ont été effectués, le montant de l'astreinte s'ajoute à la créance des travaux d'office et le tout est garanti par le privilège spécial immobilier et les mécanismes de solidarité

Observations diverses

- L'astreinte est un moyen de pression sur les propriétaires ...n'est pas d'ordre public *et n'exonère en rien l'autorité administrative compétente d'engager les travaux d'office*
- La mise en œuvre de l'astreinte implique un arrêté constatant la non exécution des travaux prescrits (pouvant être contesté par le propriétaire) et, (quoiqu'en disent les commentaires officiels) une mise en demeure préalable pour que le propriétaire puisse s'expliquer ...
- L'absence de notification des astreintes, malgré leur caractère obligatoire depuis la loi Elan n'est pas sanctionnée ...
- Certaines ambiguïtés dans les textes : sont visés les travaux et mesures prescrits par les arrêtés...ceci comprend-il les obligations de relogement et d'hébergement ?
- On ne sait pas vraiment comment recouvrer ces astreintes