

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 l'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
 - Instituées par arrêté de l'autorité compétente dès la constatation de la non réalisation des travaux et hors mise en demeure *(laquelle a été supprimée par l'ordonnance du 16/09/2020 relative aux procédures d'habitat indigne)*
 - Figurent aux art L511-15, L543-1 et L184-2 du CCH
- Objectifs :
 - Accélérer la réalisation des travaux prescrits par arrêté par les propriétaires, copropriétaires et exploitants
 - Implicitement, rendre moindre le recours aux travaux d'office en cas de défaillance du propriétaire ...
- ***Observation : l'application de l'astreinte n'exonère en rien l'autorité compétente d'exécuter les travaux d'office***

Champs d'application

- Tous les arrêtés de police concernant les bâtiments d'habitation, *hors arrêtés d'urgence*
 - Les arrêtés de traitement de l'insalubrité prescrivant des travaux de réparation, de démolition ...4°) du L511-2 du CCH
 - Les arrêtés de mise en sécurité des éléments bâtis et des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation (1° et 2° du L511-2)
 - Les arrêtés relatifs à la sécurité incendie des « hôtels meublés » et prescrivant des travaux : art L184-2 du CCH
 - Les arrêtés prescrivant des travaux relatifs au plomb accessible dans l'habitat
- En sont redevables les copropriétaires dans les cas et conditions prévus au L543-1 du CCH, les indivisaires dans les cas et conditions prévus au L541-2-1
- En cas d'arrêtés de toute nature concernant un hôtel meublé, l'astreinte s'applique solidairement au propriétaire des murs et à l'exploitant : en insécurité et insalubrité en application de l'article L511-15 du CCH et en sécurité incendie, en application du L184-2 du CCH

Mécanismes d'application

- La non réalisation des travaux prescrits entraîne de droit l'application d'une astreinte au propriétaire ou exploitant défaillant et ceci doit être rappelé dans tous les arrêtés de police (L511-15 et L184-2 du CCH)
- L'astreinte et son montant sont notifiés aux propriétaires, copropriétaires et exploitants par arrêté
 - Du préfet en cas d'insalubrité
 - Du maire (ou du Pt de l'EPCI en cas de transfert de compétence) pour tous les cas de mise en sécurité : éléments bâtis et équipements communs des immeubles d'habitation
 - Du maire en cas d'arrêté de sécurité incendie concernant les hôtels meublés (art L184-2 du CCH)
- Montant de l'astreinte calculé à la date de notification de l'arrêté d'astreinte et court jusqu'à réalisation complète des travaux
- Montant maximum de l'astreinte : 1000 €/jour; peut être modulé selon les situations; limite du montant cumulé de l'astreinte : 50 000 €
- 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...
- Recettes affectées à la commune, à l'EPCI ou à l'ANAH, selon les cas

Cas particuliers

- Mécanisme en copropriété (arrêtés portant sur les parties communes) : application du 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 copropriétaire 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
- **Remarque** : cette astreinte est indépendante de celle qui peut être arrêtée à l'encontre d'un copropriétaire portant sur son lot privatif et s'ajoute à celle qui porte sur les parties communes
- Mécanisme en indivision : L.541-2-1 du CCH
 - solidarité entre les indivisaires à compter de la notification à chacun de l'arrêté d'astreinte

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, quoique la mise en demeure préalable ait été supprimée des textes, celle-ci demeure utile pour rappel aux propriétaires et permettre à ceux-ci de s'expliquer ...
- L'absence de notification des astreintes, malgré leur caractère obligatoire depuis la loi Elan n'est pas sanctionnée ...d'autant que le texte est ambigu sur cette obligation, puisque l'autorité compétente doit prendre un arrêté spécifique pour appliquer l'astreinte;
- 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 ? Et les situations d'insalubrité visées à l'art L1331-23 du CSP sur les locaux impropres ne semblent pas être visées car il n'y a pas de travaux à faire
- Et, enfin, on ne sait pas vraiment comment recouvrer ces astreintessauf lorsqu'elles s'ajoutent aux créances de travaux d'office et d'hébergement ou relogement d'office ...