

D

E

C

E

M

B

R

E

2

0

1

5

RAPID'INFO

Lutte contre l'habitat indigne L'astreinte administrative

Afin de contraindre les propriétaires et exploitants d'hôtels meublés indécents à faire des travaux, la loi ALUR a créé une astreinte administrative.

L'autorité publique (*maire, préfet ou président de l'EPCI*) peut imposer au propriétaire la réalisation des mesures prescrites par arrêté dans un délai fixé et l'informer que la non-réalisation des travaux dans le délai imparti, l'expose au paiement d'une astreinte. À l'issue du délai, si les mesures n'ont pas été réalisées, une ultime mise en demeure est adressée au propriétaire pour qu'il les exécute dans un nouveau délai, avant la réalisation d'office des travaux. L'autorité compétente peut parallèlement prononcer, par arrêté, une astreinte par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant. Cette astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant et s'applique jusqu'à l'exécution complète des travaux.

Elle concerne les arrêtés d'insalubrité réparable, de péril ordinaire, et ceux relatifs à la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation et des établissements recevant du public (*ERP*) à usage total ou partiel d'hébergement. Les procédures d'urgence sont exclues du périmètre de l'astreinte, car les délais d'intervention sont courts et les arrêtés ne comportent pas de mise en demeure complémentaire au-delà du délai initial.

Le plafond de l'astreinte est fixé à 1 000 € par jour de retard et par arrêté, 1 000 € par lot et par jour de retard pour les immeubles en copropriété. L'astreinte doit être appliquée de façon progressive dans le temps et modulée, en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de leur non-exécution. Le total des sommes demandées à un même propriétaire dans le cadre d'un même arrêté ne peut être supérieur à 50 000 €.

Des dispositions particulières sont instaurées lorsque l'arrêté concerne les parties communes d'un immeuble en copropriété ou lorsqu'il concerne un immeuble en indivision.

Les modalités de détermination du montant de l'astreinte sont fixées par les articles R.511-14 à R.511-20 du Code de la construction et de l'habitation, pour les 4 polices concernées. L'arrêté prononçant l'astreinte en fixe le montant et mentionne les critères ayant conduit à sa détermination ainsi que son taux de progressivité. Les modalités de calcul diffèrent selon qu'elle est appliquée sur les parties privatives ou communes de l'immeuble.

Le montant unitaire de l'astreinte est fixé à 20 €/logement et par jour de retard dans l'exécution des travaux et mesures prescrits. Ce montant peut être porté à 50 €/logement et par jour de retard lorsqu'une interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux a été prononcée dans l'arrêté. A compter de la notification de l'arrêté la prononçant, son montant est majoré de 20 % chaque mois jusqu'à la complète exécution des mesures prescrites, constatée par un agent compétent.

Astreinte sur partie privative	Montant unitaire journalier	Montant unitaire journalier majoré si interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux	Progressivité par mois écoulé
Par logement	20 €	50 €	+ 20 %

Exemple de calcul d'une astreinte sur le montant unitaire de base majoré du fait d'une interdiction d'habiter : arrêté d'insalubrité réparable avec interdiction temporaire d'habiter pris sur une maison individuelle, travaux prescrits non réalisés. Le préfet peut décider d'une astreinte administrative d'un montant journalier de base de 50 €.

Exemple	Mois 1	Mois 2	Mois 3	<i>Application jusqu'au constat par un agent compétent de la réalisation des mesures prescrites dans la limite de 1000 €/jour et de 50 000 € au total</i>
Montant de l'astreinte/jour	50 € x 1 logement = 50 €	50 € x (1+20%) = 60 €	60 € x (1+20%) = 72 €	
Montant de l'astreinte/mois	50 € x nbre de jours dans le mois	60 € x nbre de jours dans le mois	72 € x nbre de jours dans le mois	

D
E
C
E
M
B
R
E
2
0
1
5

MODULATION DE L'ASTREINTE POUR LES ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC (ERP)

Dans ce cadre, le montant unitaire de l'astreinte est multiplié par le nombre de chambres ou logements de l'ERP à usage total ou partiel d'hébergement.

Astreinte sur partie privative	Montant unitaire journalier	Montant unitaire journalier majoré si interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux	Progressivité par mois écoulé
Par nombre de chambres ou de logements	20 €	50 €	+ 20 %

CALCUL DE L'ASTREINTE SUR PARTIES COMMUNES

Le montant initial de base de l'astreinte de 20 € est multiplié par :

- le nombre de logements de l'immeuble lorsque l'astreinte est prévue dans le cadre d'une procédure concernant les seules parties communes d'un immeuble collectif non soumis au statut de la copropriété ;
- le nombre de lots tel qu'il figure dans l'état descriptif de division, lorsque l'astreinte est prise dans le cadre d'une procédure concernant les seules parties communes d'un immeuble soumis au statut de la copropriété.

L'astreinte sur les parties communes s'ajoute, le cas échéant, à celle relative aux parties privatives.

Astreinte sur parties communes	Montant unitaire journalier	Progressivité par mois écoulé
Par logement en immeuble collectif hors copropriété	20 €	+ 20 %
Par lot en immeuble collectif en copropriété		

Exemple de calcul de l'astreinte : arrêté d'insalubrité réparable pris sur les parties communes d'un immeuble en copropriété comportant 50 lots, travaux prescrits non réalisés. Montant maximum par jour de retard : 1 000 € par lot - plafond total de l'astreinte : 50 000 € par décision d'astreinte.

Exemple	Mois 1	Mois 2	Mois 3	<i>Application jusqu'au constat par un agent compétent de la réalisation des mesures prescrites dans la limite de 1 000 €/jour et de 50 000 € par décision d'astreinte</i>
Montant de l'astreinte/jour	20 € x 50 lots = 1 000 €	1 000 € x (1+20%) = 1 200 €	1 200 € x (1+20%) = 1 440 €	
Montant de l'astreinte/mois	1 000 € x nbre de jours dans le mois	1 200 € x nbre de jours dans le mois	1 440 € x nbre de jours dans le mois	

Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu par l'autorité qui a pris l'arrêté relatif à l'astreinte. Lors de la liquidation de l'astreinte, l'autorité compétente peut consentir une remise de son montant si les mesures ou travaux prescrits ont été exécutés et si le redevable établit qu'il n'a pu observer le délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations en raison de circonstances indépendantes de sa volonté. Le montant de l'astreinte, qui s'ajoute à celui du coût des mesures et des travaux exécutés d'office, est garanti par un privilège spécial immobilier.

Le décret précise :

- pour les mesures de police relatives aux immeubles menaçant ruine, aux ERP et à la sécurité des équipements collectifs d'habitation, le titre exécutoire est établi et recouvré selon les règles définies dans le Code des collectivités locales ;
- pour les mesures de polices prises en matière d'insalubrité, le titre exécutoire nécessaire au recouvrement des astreintes est établi et émis par le préfet et recouvré selon les règles de gestion des créances étrangères à l'impôt, dans les conditions prévues par le texte relatif à la gestion budgétaire et comptable publique.

Source : loi du 24 mars 2014 : art. 79 - décret du 7.12.15 - JO 9.12.15



ADIL 81

Résidence Leclerc - 3 Bd Lacombe
81000 ALBI

☎ 05.63.48.73.80 - Fax 05.63.48.73.81

E-mail : adil81@wanadoo.fr

Toutes nos publications sur : adiltarn.org

Nouvel indice de référence des loyers :



3^{ème} trimestre 2015 :

soit 125.26 + 0.02%

Information donnée sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux