



**Mise en place de l'astreinte administrative
Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat
Indigne de Haute-Garonne**

DDT 31 – ADIL 31 – SCHS Toulouse

*Rencontre des partenaires des
PDLHI du 19 octobre 2017*

MAIRIE DE  **TOULOUSE**
www.toulouse.fr



CONTEXTE

- ▶ Une copropriété familiale de 10 copropriétaires, composée de 37 lots dont 30 logements et 4 commerces, répartis sur 6 bâtiments
- ▶ Des désordres portant sur les parties communes et sur 8 logements
 - ▶ Au niveau des parties communes : toitures non étanches, conduites d'évacuation d'eaux usées dégradées, canalisations en plomb, sols affaissés ...
 - ▶ Au niveau des logements : éclairage insuffisant, ventilations non fonctionnelles, absence de chauffage, moisissures ...

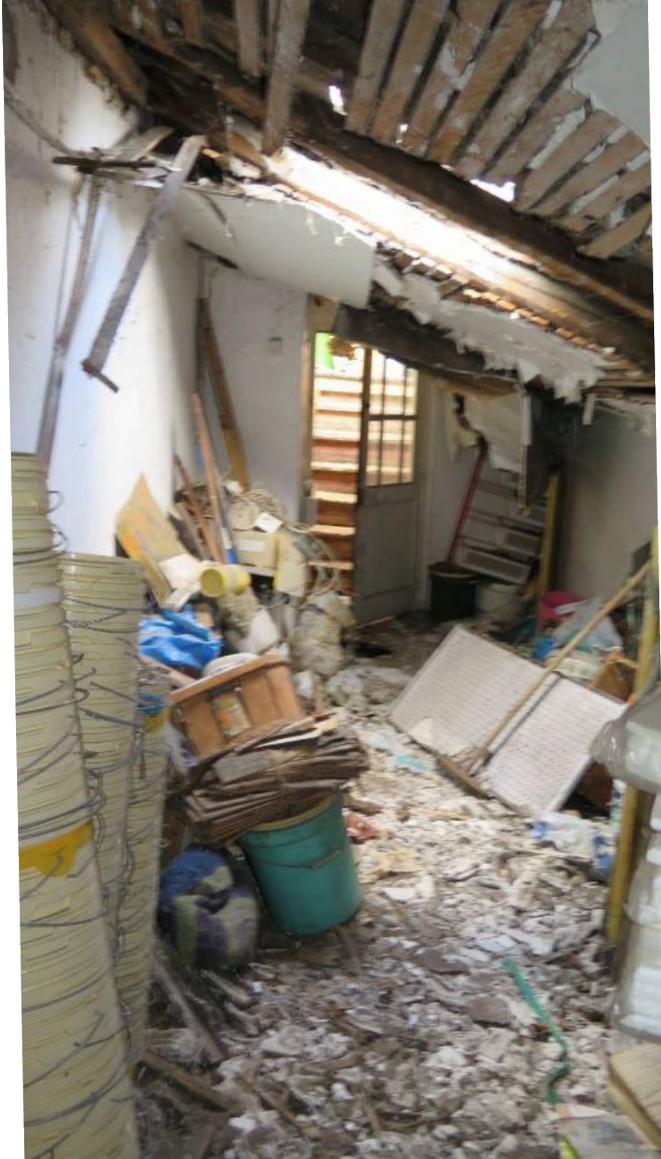
CONTEXTE



CONTEXTE



CONTEXTE



Procédure

- ▶ 1 arrêté d'insalubrité remédiable pris le 14 juin 2012
- ▶ 1 arrêté d'insalubrité remédiable modificatif pris le 25 juillet 2013 (portant sur un logement)
- ▶ Délai d'exécution des travaux : 18 mois
- ▶ Obligation d'héberger les occupants dans un délai de 3 mois
- ▶ Carence des copropriétaires constatée : substitution par l'État aux propriétaires défaillants pour l'hébergement de 4 ménages à partir d'avril 2013

Mise en place de l'astreinte

- ▶ Novembre 2016 : constitution d'un groupe de travail « astreinte » composé de la DDT, l'ARS, le SCHS de Toulouse, l'Adil31 et de la Dreal
 - ▶ Analyse de l'instruction du 26/10/2016
 - ▶ Travail de rédaction sur la clause relative à l'astreinte
 - ▶ Toilettage du stock des arrêtés L1331-26 sur la Haute-Garonne en vue de la mise en place de l'astreinte
 - ➔ 1 seul dossier sur Toulouse correspond aux critères : hébergement en cours + carence sur la réalisation des travaux
 - ▶ Rédaction de la mise en demeure avant astreinte
 - ▶ Rédaction de l'arrêté rendant redevable d'une astreinte

Les difficultés rencontrées lors de la mise en demeure

Constat de carence de non réalisation des travaux
(avant mise en demeure)

▶ **Sur les parties communes**

- Difficultés à identifier le syndic, les copropriétaires (démembrement du droit de propriété) afin de notifier
- Mise en demeure au syndic et à chacun des copropriétaires + affichage
- Interprétation difficile de l'instruction ministérielle sur le plafond du montant de l'astreinte

▶ **Sur les parties privatives**

Sur 3 hébergements en cours, seuls deux copropriétaires sont concernés car le 3^{ème} ne supporte pas l'astreinte au titre des parties privatives, mais communes.

Lors de l'arrêté d'astreinte

▶ Point de départ de l'astreinte différent

- sur les parties communes, l'astreinte court à compter de la notification de la mise en demeure au syndic

- sur les parties privatives, l'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté

▶ Calcul du montant de l'astreinte par jour et par nombre de lot portant sur chacun des copropriétaires concernant les parties communes

▶ Calcul du montant de l'astreinte sur les 2 lots objets de l'hébergement

- cumul pour 2 copropriétaires de l'astreinte sur les parties communes et les parties privatives

Exemple de calcul de l'astreinte

**Calcul prévisionnel de l'astreinte administrative prononcée
sur les lots 4-8-11-12-15-16-20 de l'immeuble sis à Toulouse
appartenant à M.....**

Echéancier prévisionnel et indicatif

Astreinte parties communes avec montant de base	Montant journalier	Montant dû sur le mois	Montant total dû
5 mai 2017 (date de notif MED)	20 € x 7 lots = 140 €	140 x 27 jours = 3 780 €	3 780 €
Juin 2017	140 €	140 x 30 jours = 4 200 €	3 780 + 4 200 = 7 980 €
Juillet 2017	168 € (+ 20%)	5 208 €	13 188 €
Août 2017	202 €	6 262 €	19 450 €
Septembre 2017	242 €	7 260 €	26 710 €
Octobre 2017	290 €	8 990 €	35 700 €
Novembre 2017	348 €	10 440 €	46 140 €
Décembre 2017	418 €	12 958 €	59.098 € ramené à 50 000 €

Résultats obtenus

Suite à la mise en demeure :

- Mobilisation des copropriétaires jusque-là restés inactifs et rencontre avec le PDLHI31
- Signature du compromis de vente le 4 juillet 2017
- Elaboration d'une convention de renonciation au bail des 3 hébergés, moyennant indemnisation, et sous condition suspensive de la vente effective au plus tard le 4 novembre 2017
- Suspension de l'astreinte (immeuble libre de toute occupation) effet à la date de signature de la dernière convention (28 août 2017)
- Recouvrement prévu à trimestre échu, soit fin octobre, auprès des copropriétaires défailants