

ELEMENTS UTILES de JURISPRUDENCE

EN MATIERE DE TRAITEMENT DE L'HABITAT INSALUBRE

Jurisprudence administrative



Compte tenu des allègements significatifs de procédure qui ont été apportés par l'ordonnance du 16 septembre 2020, tels que, notamment, la suppression de la saisine obligatoire du CODERST pour la déclaration d'insalubrité et le formalisme qui l'accompagnait, la suppression de l'obligation de faire rapport à la demande de la collectivité ou des occupants, une grande partie de la jurisprudence afférente aux dispositions du code de la santé publique n'a plus d'actualité.

De plus, la loi du 9 avril 2024 dite « habitat dégradé » a apporté des compléments et des rectifications utiles à certaines procédures relatives à l'habitat indigne, aujourd'hui regroupées au CCH

On n'a donc conservé dans l'analyse ci-après que des éléments de fond qui conservent leur actualité. Du fait de ces modifications successives, il n'y a pas encore de jurisprudence en appel ou en cassation qui permette de mieux appréhender les conséquences des réformes.

Par ailleurs, le décret portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation (dit RSHS) qui succède au RSD a été signé le 29/07/2023. Il est codifié au code de la santé publique (CSP). Ce décret modifie le champ de l'habitat insalubre en ce que ses dispositions sont des critères de l'insalubrité en application de l'art L1331-22 du CSP. Mais il est rappelé qu'un arrêt du Conseil d'Etat du 29/08/ 2024 a annulé toute la section 2 de ce décret. Il en résulte que les dispositions du RSD relatives aux objets annulés s'appliquent à nouveau, dans l'attente du nouveau décret précisant le contenu de la section 2 du décret du 29 juillet 2023

Il ne peut encore être tenu compte de ce nouveau texte dans les analyses ci-dessous, lequel a surtout trouvé son application dans la jurisprudence relative aux locaux impropres par nature à l'habitation. Une note spécifique relative aux locaux impropres par nature à l'habitation peut être consultée sur ce site internet.

La présente note s'applique aux situations d'insalubrité ainsi qu'au danger sanitaire ponctuel du L1311-4 du code de la santé publique (inchangé)

L'OBLIGATION DE FAIRE RAPPORT ET VISITE

Elle était en particulier prévue suite à un signalement par le maire ou par "tout locataire ou occupant de l'immeuble ou de l'un des immeubles concernés.", en application de l'art L1331-26 du CSP et avait fait l'objet de jurisprudences.

Elle a formellement été supprimée des nouvelles rédactions des articles L511-1 et suivants du CCH qui sont communs à l'insalubrité et à l'insécurité et dont les libellés sont beaucoup moins contraignants :

L'art L511-6 dispose que : *Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'une des situations mentionnées à l'article L.511-2 signale ces faits à l'autorité compétente, qui met en œuvre, le cas échéant, les pouvoirs définis par le présent chapitre.*

Et **l'art L511-7** que : *"L'autorité compétente peut faire procéder à toutes visites qui lui paraissent utiles afin d'évaluer les risques mentionnés à l'article L.511-2."*

L'article L511-8 dispose simplement que :

"La situation d'insalubrité mentionnée au 4° de l'article L.511-2 est constatée par un rapport du directeur général de l'agence régionale de santé ou, par application du troisième alinéa de l'article L.1422-1 du code de la santé publique, du directeur du service communal d'hygiène et de santé, remis au représentant de l'État dans le département préalablement à l'adoption de l'arrêté de traitement d'insalubrité."

Par ailleurs, **l'obligation d'agir a été renforcée par une disposition figurant dans la loi ALUR** : ajout d'un article **25-1 A** à la loi du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations :

"Lorsqu'une demande d'un citoyen auprès de l'administration relève des prérogatives des maires au titre des articles L123-3 et L123-4, L129-1 à L129-6 et L511-1 à L511-6 du code de la construction et de l'habitation, ou des prérogatives du représentant de l'État dans le département, définies aux articles L.1331-22 à L.1331-30 du code de la santé publique, le déplacement d'un agent assermenté pour établir un constat doit intervenir dans un délai de trois mois à compter de la demande."

On doit donc attendre que les juges se prononcent sur la portée de ces différentes dispositions.

L'obligation d'agir c'est aussi celle de prendre un arrêté compte tenu de la situation en cause : un jugement du TA de Paris du 15/01/2016 a annulé le refus du préfet de Paris de prendre un arrêté sur un local, en l'espèce impropre à l'habitation, et lui a enjoint d'y procéder sous le délai de 3 mois.

L'engagement d'une procédure d'insalubrité est indépendant du statut des occupants

Point rappelé, notamment, par un arrêt de la **CAA de Versailles du 6/05/2014** en ces termes :

" Considérant que, par l'arrêté attaqué, le préfet de la Seine-Saint-Denis a prescrit à la société requérante la réalisation de travaux de second œuvre destinés à remédier à l'insalubrité de l'immeuble; que, contrairement à ce que soutient la SCI GAGNY IMMO, si les dispositions de l'article L.521-1 du code de la construction et de l'habitation créent une obligation de reloger les occupants de bonne foi d'immeubles insalubres, elles ne conduisent pas à exclure du champ d'application des dispositions prévues par l'article L.1331-28 les immeubles insalubres occupés sans droit ni titre;"

Position confirmée par **un arrêt de la CAA de Paris du 10/07/2025 N° 24PA01982** qui rappelle que :

Les dispositions de l'art L. 521-1 du CCH qui définissent les occupants de bonne foi ayant droit au relogement « n'ont ni pour effet ni pour objet de retirer à l'administration la compétence, inhérente à l'exercice des prérogatives de puissance publique, de procéder à la qualification juridique de la situation de fait qu'elle envisage et de lui appliquer conséquemment, sous le contrôle du juge administratif, les mesures qu'elles prévoient. »

Et indépendant des agissements des occupants : CAA de Bordeaux arrêt du 02/06/2022, 20BX02835 :

« la circonstance que les locataires auraient cultivé du cannabis dans le jardin est sans influence sur la légalité de l'arrêté en litige, dès lors qu'elle ne remet en cause ni la réalité du danger imminent résultant des graves désordres sanitaires constatés par les services de l'État, tels que l'absence de garde-corps au palier et aux fenêtres, l'absence d'alimentation en eau potable et les non-conformités manifestes de l'installation électrique et du conduit de fumée, ni le bien-fondé des mesures prescrites par le préfet pour y remédier. Il en va de même de la circonstance, à la supposer même établie, que les occupants du logement seraient à l'origine de dégradations ayant entraîné certains des désordres constatés du fait notamment de l'installation d'une chèvrerie, M. C... disposant le cas échéant de voies de droit lui permettant d'engager leur responsabilité. »

Indépendamment, également, du fait que les désordres seraient dus aux occupants : CAA de Paris 21/05/2025, 24PA00216

« que les désordres constatés dans le logement qui ont conduit à le déclarer insalubre sont uniquement imputables à la négligence et au défaut d'entretien des lieux par son ancienne locataire. Toutefois de telles circonstances, à les supposer même établies, sont sans incidence sur la légalité de la décision contestée, les contentieux entre bailleur et preneur étant sans influence sur le constat par l'administration de l'insalubrité des lieux et sur l'obligation à laquelle la société requérante est tenue, en tant que propriétaire, d'y remédier par les travaux prescrits dans l'arrêté préfectoral »

Il n'y a pas de "visite contradictoire" : jurisprudence constante et l'ordonnance de septembre 2020 ne modifie en rien ce principe.

De nombreux propriétaires arguent qu'ils n'ont pas été invités à une visite des logements lorsqu'ils attaquent un arrêté d'insalubrité. Le juge répond invariablement que ni les textes ni les principes de droit n'imposent une telle visite contradictoire. On peut ajouter qu'une telle visite ne pourrait avoir lieu qu'avec l'accord express des occupants, sauf violation de domicile. Par ailleurs une telle visite constitue une intimidation de l'occupant, voire une menace à son égard : elle doit être refusée.

Voir, par exemple :

CAA de Marseille : 14/01/ 2008 : *"il ne résultait d'aucun texte, ni d'aucun principe que la visite des lieux devait être réalisée de façon contradictoire avec le propriétaire."*

CAA de Marseille- 30/01/2015 N° 13MA00292 dans une situation d'urgence

"Considérantaucune...disposition législative ou réglementaire, ni même aucun principe ne fait obligation à l'administration de procéder à une visite ou à une constatation des lieux au contradictoire du propriétaire préalablement à la rédaction du rapport sur lequel le préfet s'est appuyé pour prendre une mesure"

CAA de MARSEILLE, 04/10/2021, 19MA05142,

"Aucune disposition légale ou réglementaire n'imposait que la visite des lieux par l'agent enquêteur soit effectuée au contradictoire des propriétaires des lieux."

CAA de NANCY, 27/09/2022, 20NC02979,

"En troisième lieu, aucun principe ni aucun texte n'impose la réalisation d'une enquête contradictoire avant de mettre en demeure un propriétaire de mettre fin à la disposition d'un local à usage d'habitation sur le fondement de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique. Par suite, le moyen tiré de ce que les visites des lieux qui ont précédé la décision en litige n'ont pas été réalisées contradictoirement est inopérant et doit être écarté."

Ces jurisprudences conservent leur pertinence

LES ÉLÉMENTS DE PROCÉDURE

La compétence du signataire de l'arrêté, notamment la régularité des délégations de signature

Très nombreuses sont les demandes d'annulation des arrêtés d'insalubrité fondées sur l'absence ou l'insuffisance des délégations de signature des préfets. Massivement, le juge rejette cet argument car manquant en fait et en droit, après examen de la régularité des délégations. Mais il peut juger insuffisants les de la délégation :

CAA de Marseille arrêt du 07/01/2019, N° 16MA02930

« délégation est donnée à M. A...B..., sous-préfet chargé de mission auprès du préfet du Var, en toutes matières se rattachant à l'application départementale des décisions prises par l'Etat dans les domaines de la politique de la ville, du logement et de l'emploi ". Cet arrêté précise que " A cet effet, il assure la gestion et l'engagement des crédits correspondants et signe les arrêtés attributifs de subventions " et qu'il " est également chargé de l'animation et de la coordination des politiques départementales " concernant une série de matières qui ne concernent pas le logement excepté la mise en œuvre de la loi du 5 mars 2007 relative au droit au logement opposable. »

« Ainsi rédigées ces dispositions ne permettent pas d'inclure dans le champ de la délégation de M. B...la police spéciale dévolue au représentant de l'Etat en matière de logement insalubre. En absence de toute référence expresse à la police de l'habitat insalubre, l'étendue de la délégation de signature ne peut être regardée comme indiquée de manière suffisamment précise. »

Le respect du contradictoire

Les procédures en matière d'insalubrité ont été fortement allégées, mais elles ont, aussi, été toutes alignées sur le même principe : **celui du respect du contradictoire**, ce qui met fin aux risques contentieux en matière de locaux impropres par nature à l'habitation de l'ancien art L1331-22 du CSP. Cela met fin, aussi, aux contentieux relatifs à la saisine ou à la régularité de l'avis du Coderst, obligatoire et liant le préfet.

Forme du contradictoire : **l'art L511-10 du CCH** précise que le contradictoire est constitué par l'envoi d'un courrier à la personne concernée (propriétaire, exploitant d'un hôtel meublé, autres titulaires de droits réels ...) et lorsque les désordres n'affectent que les **parties communes d'une copropriété**, ce courrier s'adresse **au syndic**.

L'information des copropriétaires et des occupants

Dans la rédaction issue de l'ordonnance de 2020 le "contradictoire" était limité aux propriétaires (ou exploitants) et ignorait la parole des occupants, ainsi exclus de la procédure, ce qui était regrettable.... La loi « habitat dégradé » du 9/04/2024 a mis fin à cette anomalie. La loi a, en effet, précisé les obligations des services instructeurs vis-à-vis des copropriétaires et des occupants lors de l'engagement de la procédure contradictoire concernant le logement ou l'immeuble concerné :

Art L511-10 du CCH :

« L'autorité compétente à l'initiative de la procédure informe concomitamment de l'engagement de la procédure contradictoire, par courrier ou remise contre signature les occupants ou par affichage sur la façade de l'immeuble.

« Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la procédure contradictoire est valablement conduite avec le seul syndicat de copropriétaires représenté par le syndic qui en informe immédiatement les copropriétaires et les occupants. »

De même, l'**art L511-12 du CCH** précise que :

« Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat de la copropriété, représenté par le syndic qui en informe immédiatement les copropriétaires et les occupants »

Le préfet conserve cependant la capacité de saisir le **CODERST** de cas qu'il estimerait délicats et sujets à contentieux, pour mieux affermir sa décision. Cette possibilité est ouverte par l'**art L1416-1 du CSP** qui dispose que :

"La commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques peut être consultée par le représentant de l'État dans le département lorsqu'il prend un arrêté en application du 4° de l'article L.511-2 du code de la construction et de l'habitation. » ;

Elle est présidée par le représentant de l'État dans le département.

Les documents transmis aux membres de la commission dans le cadre de l'examen des affaires inscrites à l'ordre du jour sont rendus publics".

L'avis de cette commission n'est plus conforme et ne lie plus le préfet. Aucune règle de saisine précise ce texte, ni la faculté pour les propriétaires ou les occupants de se faire entendre.

Dernière précision : toutes les situations visées aux L1331-22 et 1331-23 du CSP sont qualifiées d'insalubres et sont traitées selon la même procédure ; pour toutes les situations, par ex, le CODERST peut être saisi par le préfet.

Lorsque le préfet choisit de saisir le Coderst, encore faut-il que les règles de saisine et de fonctionnement soient respectées. Ainsi dans un **arrêt du 12/03/ 2025 – N° 23PA05187 la CAA de Paris** rappelle-t-elle ces principes :

« Si les actes administratifs doivent être pris selon les formes et conformément aux procédures prévues par les lois et règlements, un vice affectant le déroulement d'une procédure administrative préalable, suivie à titre obligatoire ou facultatif, n'est de nature à entacher d'illégalité la décision prise que s'il a été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de cette décision ou s'il a privé les intéressés d'une garantie. »

« Par suite, la condition de quorum fixée à l'article R.133-10 du code des relations entre le public et l'administration a été méconnue. Ce vice est, en l'espèce, susceptible d'avoir exercé une influence sur le sens de la décision rendue par cette instance. »

En conséquence la CAA a annulé l'arrêté en cause sur ce seul fondement.

LES PERSONNES VISÉES PAR LA PROCÉDURE

La formulation du texte du L511 -10 laisse peser sur l'autorité administrative le soin d'identifier la personne qui est tenue de faire les travaux ou de prendre les mesures ...y compris lorsque l'occupant sera mis en cause par le propriétaire...

En cas d'hôtel meublé (ERP aux fins d'hébergement) :

La procédure est adressée à l'exploitant, mais aussi – s'ils sont distincts - au propriétaire des murs car, selon les termes des baux commerciaux dont l'administration n'a pas à connaître, les travaux prescrits peuvent être imputables à l'un ou à l'autre. Et, en sus, la notification de l'arrêté à chacun entraîne leur solidarité en cas de travaux d'office.

En cas de copropriété

Le rapport et le cas échéant les expertises, doivent clairement distinguer lorsqu'un logement est évalué comme insalubre, ce qui relève du seul copropriétaire – les parties privatives- de ce qui relève des parties communes – compétence du syndicat des copropriétaires : l'arrêté doit préciser selon les éléments sur lesquels portent les désordres à qui sont respectivement prescrits les mesures et travaux à effectuer, comme le rappelle la Cour administrative d'appel de Marseille (**CAA Marseille 11/06/2013 N° 10MA03364**) :

"qu'ainsi, les mesures et les travaux ainsi prescrits portent en partie sur la structure même de l'immeuble, relevant des parties communes de ce dernier,.... que, dès lors, eu égard à la nature des parties de l'immeuble en litige, le préfet ne pouvait légalement prescrire à M.B..., en sa qualité de propriétaire, la réalisation d'études et de travaux concernant les parties communes de l'immeuble en copropriété, relevant de la compétence du syndicat des copropriétaires"

Pour rappel, par ailleurs :

En cas d'usufruit : C'est normalement le nu-propiétaire qui est tenu aux gros travaux et non l'usufruitier – sauf si celui-ci est bailleur. Mais la nouvelle rédaction qui vise la personne qui sera tenue aux travaux pourra viser l'usufruitier s'il apparaît que c'est à celui-ci qu'incombent les travaux. Dans tous les cas, il est fortement recommandé d'inclure le nu-propiétaire et l'usufruitier, par sécurité juridique.

En cas d'indivision : tous les indivisaires sont concernés, mais pour autant qu'ils soient connus (que tous ne soient pas connus n'est pas un facteur de nullité, comme la rédaction du L541-2-1 du CCH le prévoit)

En cas de copropriété de fait, non organisée : la procédure doit viser tous les propriétaires figurant au fichier immobilier.

En cas de viager : à voir selon les termes du contrat de viager (publié au fichier immobilier)

Et les autres logeurs ? : **L'art L1331-23 nouveau du CSP** ne reprend pas une disposition qui figurait au L1331-22 du CSP et qui visait "la personne qui met à disposition aux fins d'habitation » notamment des locaux impropres à cet usage ; on peut supposer que la rédaction du nouveau L1331-23 qui stipule que "**Ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation**" ... permettra de viser des "logeurs" qui ne sont pas que des propriétaires ...

Ainsi un locataire peut être visé par la procédure s'il a mis à disposition des locaux impropres à l'habitation, sa cave, par exemple, ou a sous-loué en suroccupation ...

QUELS IMMEUBLES, LOCAUX CONCERNÉS PAR LA PROCÉDURE D'INSALUBRITÉ ? LES IMMEUBLES ET LOCAUX D'HABITATION

Les locaux à usage d'habitation

Cette disposition exclue les locaux à usages autres, notamment commercial. Encore faut-il que la réalité de la vocation commerciale d'un local soit attestée et l'existence d'un bail commercial est insuffisante aux yeux du juge pour l'accepter sans discussion. Ainsi, par ex, en a jugé **la CAA de Bordeaux – arrêt du 02/06/2022, 20BX02835**

« Il résulte toutefois de l'instruction, nonobstant la dénomination du bail commercial à titre dérogatoire, que le bien a été loué au moins partiellement à des fins d'hébergement. En particulier, le bail conclu le 22 novembre 2016 prévoit expressément, dans ses clauses relatives à la destination du bien, un usage d'habitation. En outre, le même jour, M. C... a adressé à la caisse d'allocations familiales des Pyrénées-Atlantiques une attestation de loyer afin de percevoir directement l'aide au logement. Par suite, l'intéressé n'est pas fondé à soutenir que le préfet aurait commis une erreur quant à l'usage auquel était destiné le bien loué par M. C.... »

L'évaluation des situations d'insalubrité

Elle est précisée par la combinaison des art L1331-22, L1331-23 nouveaux du CSP et du **L511-11 du CCH, complétée par le décret RSHS du 29/07/2023 qui se substitue au RSD. (sauf pour la section 2, annulée par le CE)**

Le **L1331-22** précise, en effet, que l'insalubrité doit être justifiée par référence obligatoire au décret prévu au L 311-1 du CSP, soit le RSD jusqu'au 30/09/2023 puis le décret RSHS du 29/07/2023, depuis lors à l'exception de sa section 2 annulée par le CE et où en conséquence, les dispositions utiles du RSD s'appliquent à nouveau.

L1331-22 du CSP

*"Les décrets pris en application de l'article L.1311-1 et, le cas échéant, les arrêtés pris en application de l'article L.1311-2 précisent la définition des situations d'insalubrité". **L1331-22 du CSP** »*

Il résulte de cette rédaction que les situations doivent être qualifiées au regard du décret prévu par le L1311-1 du CSP, décret **portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation** daté du **29/07/2023** qui prévoit explicitement les cas de figure relevant de l'insalubrité, et des **dispositions du RSD redevenues applicables suite à l'annulation de la section 2 dudit décret par le CE.**

Les éléments de solidité

Ce même **L1331-22** précise qu'est visée toute situation qui constitue un danger ou *"pour la santé ou la sécurité physique des personnes"*.

Cette précision de "sécurité physique" renforce la pertinence d'inclure dans un arrêté d'insalubrité les désordres portant sur des éléments bâtis et d'éviter ainsi la superposition de 2 arrêtés, l'un d'insalubrité l'autre d'insécurité pris par des autorités différentes avec des prescriptions et des délais de réalisation différents.

Cela conforte aussi une jurisprudence ancienne selon laquelle une déclaration d'insalubrité peut inclure des prescriptions sur le bâti : **CE arrêt Dame Bidegain 3/03/1976**

"Considérant qu'il résulte de l'instruction qu'en raison tant des fissures apparues dans les murs et de la vétusté de la charpente et de la couverture, qui n'assuraient plus une protection suffisante contre le froid et l'humidité, que de l'état des gaines de cheminées, des chéneaux en zinc et des tuyaux de descente des eaux, l'immeuble sis a ST E rue constituait un danger pour la santé de ses occupants;

"Que c'est des lors a juste titre que le conseil départemental d'hygiène de la Loire a conclu, par son avis en date du 18 avril 1972, a la réalité de l'insalubrité de cet immeuble"

Au demeurant l'importance des travaux de réparation à effectuer sur un immeuble insalubre susceptible d'entraîner l'obligation de démolir ou l'interdiction définitive d'habiter implique nécessairement que le gros œuvre et la structure nécessitent des travaux lourds, analogues à ceux qui constituent un péril.

Cependant, le nouveau décret RSHS du 29/07/2023 est peu explicite sur les éléments bâtis et parties communes des bâtiments d'habitation ... Il faut donc attendre les premières explications et jurisprudences pour y voir clair... Mais la question semble réglée par le fait que l'art L511-11 du CCH prévoit les conditions de l'irremédiabilité, même si le terme a disparu :

« L'arrêté ne peut prescrire la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter ou d'utiliser que s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insalubrité ou à l'insécurité ou lorsque les mesures et travaux nécessaires à une remise en état du bien aux normes de salubrité, de sécurité et de décence seraient plus coûteux que sa reconstruction »

Le plomb

L'art L1331-22 du CSP fait, enfin, figurer le plomb accessible dans les facteurs d'insalubrité : *"La présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils et aux conditions mentionnés à l'article L1334-2 rend un local insalubre."*

Le "Remédiable-irremédiable"

Les termes de remédiabilité et d'irremédiabilité ont été supprimés dans les dispositions issues de l'ordonnance de 2020, mais le contenu même de ces notions a été conservé dans les mêmes termes :

En effet, **l'art L511-11 du CCH issu de l'ordonnance de 2020** disposait que :

"L'arrêté ne peut prescrire la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter que s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insalubrité ou à l'insécurité ou lorsque les travaux nécessaires à cette résorption seraient plus coûteux que la reconstruction".

Compte tenu des difficultés d'application de cette disposition et de la jurisprudence du Conseil d'Etat qui a imposé d'intégrer le coût de la démolition du bâtiment dans l'évaluation du coût de reconstruction (*voir infra*), le texte a été modifié par la loi du 9 avril 2024 et dispose aujourd'hui que :

« L'arrêté ne peut prescrire la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter ou d'utiliser que s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insalubrité ou à l'insécurité ou lorsque les mesures et travaux nécessaires à une remise en état du bien aux normes de salubrité, de sécurité et de décence seraient plus coûteux que sa reconstruction. »

Sur la base de la rédaction de l'art L.1331-26 qui définissait l'irremédiabilité en fonction du critère du coût des travaux, qui ne devait pas être supérieur à celui d'une reconstruction - ou du critère de l'impossibilité technique de faire, il y a une très abondante jurisprudence, le juge administratif ayant exigé que le coût des travaux de réparation soit fourni et justifié par l'administration au regard des coûts de reconstruction. Cette qualification ne devra donc être retenue qu'au vu d'un dossier technico-financier très étayé – en clair lorsque les désordres affectent la structure même du bâtiment et donc des éléments relevant de sa solidité.

Outre qu'il est clair que la jurisprudence était devenue de plus en plus sévère pour reconnaître l'irremédiabilité affectant un bâtiment d'habitation, un arrêt de principe du **Conseil d'Etat du 16/07/2021 n°450188** a renforcé la difficulté de justifier l'irremédiabilité en imposant à l'administration d'inclure les frais de démolition dans le calcul des travaux nécessaires.

" Pour leur application, le coût de reconstruction de l'immeuble doit être apprécié, contrairement à ce que soutient le gouvernement, notamment dans une réponse ministérielle

à une question parlementaire publiée le 5 décembre 2007 au Journal officiel de la République française, **en y incorporant le coût de démolition de l'immeuble concerné.**"

Cette jurisprudence a été confirmée depuis lors : **CE référé 22/04/2022, 451505**

"Il résulte de ce qui précède qu'en jugeant que n'était pas de nature à faire naître un doute sérieux quant à la légalité de l'arrêté contesté le moyen tiré de ce que le coût de reconstruction évalué par l'administration n'avait pas incorporé le coût de démolition de l'immeuble concerné, le juge des référés a commis une erreur de droit."

On pourrait contester cette interprétation très contraignante de la loi, notamment lorsque l'arrêté d'insalubrité ne prescrit pas la démolition mais seulement l'interdiction définitive d'habiter, par exemple lorsque des prescriptions d'urbanisme ou de protection du patrimoine interdisent la démolition ... Cette jurisprudence a aussi pour conséquence de restreindre considérablement le champ d'application de l'expropriation en "loi Vivien". Mais dans l'état actuel du droit, le calcul des frais de démolition doit être inclus dans l'estimation du coût des travaux de réparation.

Au demeurant aucune jurisprudence n'est encore venue éclairer le mode de calcul des frais de démolition... Il n'y a pas non plus encore de jurisprudence sur la rédaction modifiée du L511-11 du CCH issue de la loi du 9/04/2024.

Il faut noter, aussi, que le décret RSHS du 29/07/2023 précise les conditions de démolition : **Art. R. 1331-49 "La démolition d'un bâtiment est précédée d'une opération de dératissage et de dépigeonnisation"**

Pour mémoire, on peut citer certains arrêts qui montrent la rigueur de l'appréciation de l'irrémédiabilité, indépendamment de l'inclusion des frais de démolition (arrêts antérieurs à celui du CE de 2021)

CAA de Marseille a pris en considération, pour débouter le requérant, l'ensemble des pièces techniques et financières fournies par le préfet (**arrêt du 8/11/2012**) et réfuter les éléments, insuffisants, apportés par le requérant :

" Considérant qu'il ressort du rapport motivé du SCHS de Bastia, rédigé notamment au vu du diagnostic technique précis établi par la SOCOTEC, par un ingénieur d'hygiène et de sécurité, que les travaux nécessaires au retour à la salubrité du bâtiment litigieux étaient estimés 343 000 euros alors que la reconstruction sur le même site avec la même surface bâtie était estimée à 190 000 euros; que, pour contester ces chiffres, M. B se borne à produire un devis d'entreprise de janvier 2008 qui ne concerne que le ravalement des façades de l'immeuble pour un montant total de 48 304,23 euros, alors qu'il ressort tant du diagnostic technique de la SOCOTEC que du rapport motivé que la structure du bâtiment nécessitait à titre principal de lourds travaux de réhabilitation portant tant sur les planchers que sur la charpente, la couverture, les escaliers, les parties enterrées, l'électricité et les menuiseries ; que les préconisations du diagnostic technique de la SOCOTEC sont toutes relatives à la sécurité et à la salubrité de l'immeuble, et ne comportent pas de mesures de simple embellissement comme le soutient à tort M.B ; que si le requérant allègue qu'il envisageait également d'effectuer des travaux à l'intérieur de l'immeuble, il ne l'établit pas par le moindre commencement de preuve; que, par suite, M. B n'est pas fondé à soutenir que le coût des travaux nécessaires à la résorption de l'insalubrité de l'immeuble dont il est propriétaire n'était pas supérieur au coût de sa reconstruction ;"

Si l'administration doit justifier le caractère irrémédiable de l'insalubrité, le requérant doit aussi apporter les éléments nécessaires : **CAA de BORDEAUX, arrêt du 13/04/ 2010**
"Considérant enfin que si les consorts de St M font valoir que le coût des réparations imposées par le préfet serait supérieur à la valeur de la construction, ils ne l'établissent pas;"

Seul le cout des travaux est pris en compte par le juge pour qualifier l'irrémédiabilité, indépendamment d'autres éléments souvent soulevés par les requérants, tels la valeur de l'immeuble ou les revenus d'une saine gestion locative. Ce principe est souvent rappelé et on peut citer un arrêt récent du Conseil d'État : **CE 15/04/2015 – Mathieu**

La **CAA de DOUAI - arrêts n° 10DA01555, n° 10DA01556 et n° 10DA00009 du 19/07/2011**, a annulé 50 arrêtés préfectoraux d'insalubrité irrémédiable, au motif que l'administration n'avait pas démontré, dans son étude technico-économique, que le coût de la réhabilitation était supérieur au coût de reconstruction.

La **CAA de Marseille dans un arrêt du 9/07/2012** procède à une évaluation également stricte du cout des travaux de réparation, excluant les couts annexes, tels que prévus en cas de travaux d'office – tels que frais liés à la maîtrise d'ouvrage, d'assurance et de maîtrise d'œuvre- et annule l'arrêté du préfet sur ces fondements :

Enfin, on rappelle qu'un arrêté d'insalubrité irrémédiable peut être annulé par le juge administratif s'il est saisi par exception d'illégalité dans un contentieux relatif à la DUP fondée sur la loi Vivien : en effet, le Conseil d'État a défini l'ensemble formé par une DUP prise en application de la loi Vivien et l'arrêté d'insalubrité irrémédiable qui la fonde comme **une opération complexe** qui permet de statuer sur la légalité de l'arrêté, lorsque le juge est saisi sur la légalité de la DUP : **CE 20/03/2015 N° 371895 :**

" Considérant que l'ensemble formé par un arrêté déclarant un immeuble insalubre à titre irrémédiable et l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le projet d'acquisition de cet immeuble et prononçant sa cessibilité, en vue de permettre la réalisation de nouvelles constructions, constitue une opération complexe; que, par suite, la cour administrative d'appel n'a pas commis d'erreur de droit en jugeant qu'alors même que l'arrêté du 12 juin 2008 déclarant l'immeuble litigieux insalubre à titre irrémédiable n'avait pas été contesté dans le délai de recours contentieux, l'EURL " La Compagnie des immeubles du Midi " était recevable à exciper de son illégalité à l'appui de son recours pour excès de pouvoir dirigé contre l'arrêté du 10 juillet 2009 déclarant d'utilité publique l'acquisition de l'immeuble et prononçant sa cessibilité ;"

L'OCCUPATION DES LOCAUX

L'insalubrité constatée était traditionnellement indépendante des conditions d'habitation. Des locaux vacants et libres de toute occupation pouvaient être déclarés insalubres : **Conseil d'Etat - 29/1/1965 arrêt Delage- (cas d'espèce en irrémédiabilité)**

L'art L1331-26 du CSP le prévoyait explicitement :

"Lorsqu'un immeuble, bâti ou non, vacant ou non, attenant ou non à la voie publique, un groupe d'immeubles, constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins..."

Les occupants potentiels peuvent –ils justifier un arrêté d'insalubrité sur un logement vacant ?

La **CAA de Paris** avait répondu oui, avec bon sens : **arrêt N° 12PA02926 du 17/01/2013** *"que, quand bien même cette famille n'aurait plus été installée dans le logement, celui-ci étant destiné à être loué, ce qui n'est pas contesté, les conditions dans lesquelles il pouvait être occupé pouvaient justifier une déclaration d'insalubrité dès lors qu'elles **présentaient un danger pour la santé des occupants potentiels**; que les moyens tirés de l'erreur de droit et de l'erreur de fait dont la décision contestée serait entachée quant à l'occupation du logement ne peuvent qu'être écartés; que le moyen tiré de ce que ce logement ne présentait pas de danger pour la santé des voisins est inopérant, s'agissant seulement d'une condition alternative posée par l'article L1331-26 du CSP"*

Mais, le Conseil d'État dans un arrêt du 15/04/2015 (arrêt "Mathieu") est revenu sur cette position - et malgré la lettre de la loi - a jugé que : « *les dispositions des articles L. 1331-26 et L. 1331-28 du code de la santé publique n'ont ni pour objet, ni pour effet de permettre à l'autorité administrative de prescrire la réalisation de travaux par le propriétaire de locaux à la fois inoccupés et libres de location et dont l'état ne constitue pas un danger pour la santé des voisins... »*

Cette position nouvelle du Conseil d'État soulève, à l'évidence, de sérieux problèmes de politique publiqueAussi, suite à cet arrêt, le code de la santé publique a-t-il été modifié. Pour contrer les effets néfastes de cet arrêt tout en tenant compte de son dispositif, le texte de l'art L1331-28 du CSP avait été modifié par la loi de santé publique de 2016 et remplacé au II de cet article par la loi PLEC du 27/01/2017:

"Un immeuble ou un logement inoccupé et libre de location ne constituant pas de danger pour la santé et la sécurité des voisins peut être interdit à l'habitation par arrêté du représentant de l'État dans le département. L'arrêté précise, le cas échéant, les mesures nécessaires pour empêcher tout accès ou toute occupation des lieux aux fins d'habitation. Il précise également les travaux à réaliser pour que puisse être levée cette interdiction. L'arrêté de mainlevée est pris dans les formes précisées à l'article L. 1331-28-3."

Cette disposition n'a pas été reprise par le nouveau texte de l'art **L1331-22 du CSP** issu de l'ordonnance de 2020, lequel a quasiment repris l'écriture ancienne et dispose que :

*"Tout local, installation, bien immeuble ou groupe de locaux, d'installations ou de biens immeubles, **vacant ou non**, qui constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé, exploité ou utilisé, un danger ou risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes est insalubre."*

La notion de risques pour les voisins a été supprimée.

Il résulte donc de ce texte que des locaux vacants peuvent faire l'objet d'un arrêté d'insalubrité, ne serait-ce que parce qu'ils risquent d'être réoccupés.

Aucune jurisprudence n'a encore illustré ce point. Les services sanitaires, SCHS et ARS demeurent très réservés à instruire un arrêté d'insalubrité sur des locaux vacants, sauf en cas de risques pour les voisins.

Malgré l'écriture du L1331-22 nouveau, il est, cependant, à craindre que sa rédaction ne fasse de nouveau l'objet d'une interprétation restrictive de la juridiction administrative, même si la mention du risque pour les voisins a été supprimée, pour ne laisser que la mention des "personnes". On ne peut qu'espérer qu'il demeure possible de frapper un immeuble ou des logements vacants d'un arrêté d'insalubrité lorsque la situation crée des risques, soit pour les voisins soit pour de nouveaux occupants.

Les risques encourus par les voisins; voir, par ex :

CAA de Nantes, arrêt N° 10NT02263 du 6/01/2012,

"Considérant les dispositions de l'article L. 1331-26 du CSP trouvent à s'appliquer lorsque, comme en l'espèce, l'immeuble en cause constitue, par lui-même, un danger pour la santé des voisins dudit immeuble ; que la demande du maire de M en date du 9 novembre 2006, qui s'appuyait sur un constat d'insalubrité de l'immeuble situé 61, rue G, alertait les services de la DASS sur le fait que la santé des occupants de l'immeuble mitoyen, à savoir celle de Z, s'en trouvait compromise compte tenu de la présence d'humidité dans la zone contigüe à l'immeuble en état d'abandon; qu'un constat de l'état parasitaire de cet immeuble, établi le 14 mars 2006, relevait déjà des taux d'humidité anormaux dans cette partie de l'immeuble; que cette lettre du maire de M précisait également que, d'une manière générale, la présence de débris divers sur la propriété litigieuse constituait une source d'insalubrité pour le voisinage; qu'en se bornant à relever "que l'immeuble en question est inoccupé, ni loué ni

squatté" pour refuser d'engager la procédure de déclaration d'insalubrité sans même examiner si l'état dudit immeuble était de nature à créer un danger pour la santé de Z, le DDASS ... a entaché sa décision du 5 avril 2007 d'une erreur de droit;"

Quant est-il lorsque qu'un logement frappé d'un arrêté devient vacant ?

Dans l'**arrêt « Mathieu » du 15/04/2015, le Conseil d'Etat** avait statué sur l'impossibilité d'obliger le propriétaire à effectuer les travaux prescrits par l'arrêté lorsque le logement concerné était devenu, entre temps, vacant – sauf s'il y avait des risques pour les voisins.

Dans la version de l'art L511-11 issue de l'ordonnance de 2020, le législateur avait repris la rédaction de cet arrêt « Mathieu ».

Encore faut-il aussi préciser la notion de vacance : n'est pas vacant un logement dont le bail n'a pas été résilié, car le locataire a toujours des droits. Plusieurs tribunaux ont ainsi récusé l'argumentaire du propriétaire affirmant que le logement litigieux était vacant. N'est pas non plus vacant un logement occupé par des personnes sans droit ni titre car elles ont droit à la santé et à la sécurité, même si elles n'ont pas droit au relogement.

Compte tenu des effets éminemment pervers de cette rédaction et de l'impunité octroyée aux propriétaires défaillants, la loi « habitat dégradé » du 9/04/2024 a modifié la rédaction de l'art L511-11 du CCH restituant clairement l'obligation pour le propriétaire d'un logement frappé d'un arrêté prescrivant des travaux d'exécuter ceux-ci, nonobstant le fait que le logement soit devenu vacant.

L511-11 du CCH

« Lorsque l'immeuble ou le logement devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté pris sur le fondement du premier alinéa, la personne tenue d'exécuter les mesures prescrites reste obligée de le faire dans le délai fixé par l'arrêté. »

Une procédure d'insalubrité urgente

Celle-ci était prévue par l'art L1331-26-1 du CSP. La possibilité d'engager une procédure d'insalubrité urgente est expressément prévue par **l'art L 511-19 du CCH** :

« En cas de danger imminent, manifeste ou constaté par le rapport mentionné à l'article L. 511-8 (le rapport d'insalubrité) ou par l'expert désigné en application de l'article L.511-9, l'autorité compétente ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un délai qu'elle fixe. »

Soit par exemple cette appréciation de l'urgence : **CAA de Bordeaux- arrêt du 2/06/2022-20BX02835**

« ...le logement donné à bail à Mme A... et M. D..., aménagé dans une ancienne minoterie, souffre de nombreux désordres qui constituent des dangers imminents pour la santé et la sécurité de ses occupants. En particulier, le bâtiment ne bénéficie pas de l'alimentation en eau potable, le palier et les fenêtres du premier étage ne comportent pas de garde-corps, l'installation électrique comporte d'importantes non conformités avec les normes en vigueur (fils anarchiques, armoire électrique extérieure sous une descente de pluie, etc) et le conduit de fumée traversant les pièces à vivre n'est pas isolé. La présence importante de nuisibles est également signalée. »

La mainlevée d'un arrêté d'insalubrité

Elle est explicitement prévue par l'art **L511-14 du CCH** qui dispose que :

« L'autorité compétente constate la réalisation des mesures prescrites ainsi que leur date d'achèvement et prononce la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité et, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux. »

L'arrêté de mainlevée peut être contesté devant le juge. Encore faut-il que la contestation soit fondée :

CAA de Paris arrêt du 6/12/2012 N° 12PA00758

« que les constats d'huissier et photographies produits par la requérante, s'ils démontrent le caractère vétuste de certaines parties communes des bâtiments et du logement occupé par la requérante, logement dont la complète réhabilitation a été constatée par huissier le 18 mai 2010, ne sont pas de nature à établir, qu'à la date du présent arrêt, des désordres seraient imputables à un défaut d'étanchéité des bâtiments latéral et fond de 1ère cour ni que les travaux n'auraient pas été réalisés conformément aux prescriptions des deux arrêtés préfectoraux du 25 mai 2009 ; que, dans ces conditions, c'est à bon droit que le préfet de la région Ile-de-France, préfet de Paris a, en application de l'article L. 1331-28-3 du code de la santé publique, prononcé la mainlevée des arrêtés d'insalubrité du 25 mai 2009 » ;

CAA de Bordeaux - 08/12/2021, 19BX02244

« M. A..., qui ne conteste pas que ces travaux ont été réalisés, soutient qu'ils n'ont toutefois pas permis de remédier aux causes d'insalubrité relevées dans l'arrêté préfectoral du 19 avril 2016.

Il résulte toutefois de l'instruction, en particulier du rapport de visite ci-dessus mentionné et d'une expertise ordonnée dans le cadre d'un litige opposant M. A... et Mme D... devant la juridiction judiciaire, dont le rapport a été établi à l'issue d'une visite des lieux, que ce dysfonctionnement est imputable à une insuffisance d'ampérage.

Dans ces conditions, et contrairement à ce qu'il soutient, la défaillance du système de chauffage n'a pas pour origine une insuffisance des travaux réalisés en 2016 par la propriétaire du logement. »

Il en est de même des traces d'humidité

« Dans ces conditions, M. A... n'établit nullement que les travaux réalisés en 2016 n'auraient pas permis de remédier aux phénomènes d'humidité qui rendaient le logement insalubre. »

L'annulation d'un arrêté d'insalubrité

Plusieurs motifs peuvent justifier l'annulation d'un arrêté d'insalubrité par le juge, soit pour des raisons de forme, soit pour des raisons de fond. Parmi celles-ci les désordres du logement pourraient être insuffisants pour justifier un arrêté d'insalubrité. Il peut en résulter des dommages ou des pertes pour le propriétaire et celui-ci peut se retourner contre les auteurs de l'arrêté et faire jouer leur responsabilité en demandant des dommages et intérêts. Telle est une espèce jugée par le TA de Montpellier qui a annulé un arrêté préfectoral pour insuffisance des désordres et a accordé à la SCI propriétaire 15 000 € de dédommagements. La SCI a fait appel en arguant de pertes supplémentaires et a mis en cause la ville de Perpignan, du fait de l'instruction de l'arrêté effectuée par le SCHS de la ville, outre la responsabilité de l'Etat. La CAA de Toulouse a récusé les prétentions de la SCI, confirmé l'indemnité accordée par le TA, a débouté la SCI de son recours en responsabilité contre la ville de Perpignan, en rappelant que seul l'Etat est l'auteur des arrêtés d'insalubrité, nonobstant le fait qu'un SCHS l'ait instruit : **CAA de TOULOUSE, 17/10/2023, 22TL00368**

«... la procédure d'insalubrité d'un immeuble prévue aux articles L.1331-26 et L.1331-28 du code de la santé publique relève de la compétence des services de l'État, la circonstance que le service d'hygiène et de sécurité de la commune de Perpignan a initié le déclenchement, par l'établissement d'un rapport motivé, de cette procédure ne saurait avoir pour effet d'engager la responsabilité de cette commune. »

LA SUROCCUPATION MANIFESTE (DU FAIT DU LOGEUR)

L'art L1331-23 nouveau du CSP reprend le cas de figure où un logement est mis à disposition dans des conditions conduisant à sa suroccupation

" Ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux des locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation "

Le nouveau **décret RSHS du 29/07/2023** codifié au code de la santé publique est venu définir la suroccupation, ce qui est bien, car on manquait de référence juridique en la matière. **L'art R1331-37 du CSP** définit ainsi la suroccupation :

"Un local d'habitation est utilisé dans des conditions qui conduisent manifestement à sa sur-occupation conformément à l'article L. 1331-23 et est en conséquence insalubre au sens de l'article L. 1331-22 :

- *lorsqu'il est occupé par plus de deux personnes par pièce de vie ;*
- *ou lorsqu'il ne respecte pas les conditions prévues par l'article R. 822-25 du code de la construction et de l'habitation pour ouvrir droit à l'aide personnelle au logement.*

Il n'y a que peu de jurisprudence administrative disponible en la matière mais cette procédure est souvent utilisée, par exemple, dans des situations de divisions illégales : on peut se référer à la note de jurisprudence pénale figurant sous l'item "la répression pénale de l'habitat indigne".

NOTIFICATIONS ET PUBLICITÉ FONCIÈRE

Avant la réforme opérée par l'ordonnance de 2020, la publicité foncière n'était prévue que pour les arrêtés de péril "ordinaires" et les déclarations d'insalubrité. Elle ne l'était pas pour les arrêtés d'urgence ou imminents, ni pour les locaux impropres à l'habitation ni pour les arrêtés portant suroccupation manifeste.

L'art L511-12 nouveau du CCH, issu de l'ordonnance de 2020, n'a opéré aucune distinction entre les situations visées par les arrêtés; tous les arrêtés seraient donc concernés, ce qui est peu réaliste pour certains arrêtés d'urgence ne portant que sur des mesures provisoires ou sur la suroccupation ... On peut se poser la question pour certains locaux impropres à l'habitation. Il n'y a pas de jurisprudence récente sur ce point.

L'art L511-12 dispose, en effet, que :

"A la demande de l'autorité compétente, l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité est publié au fichier immobilier ou, dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, au livre foncier, dont dépend l'immeuble. Cette publication ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor."

Son utilité et ses effets de droit

La publication au fichier immobilier entraîne d'importants effets de droit, d'où la nécessité d'y procéder, essentiellement pour les arrêtés d'insécurité et d'insalubrité "de droit commun". Cependant, l'absence de publication n'entraîne aucune conséquence au regard de la légalité de l'arrêté, mais son opposabilité est explicitement prévue dans certains cas comme en matière de solidarité entre acquéreurs successifs, ou en cas d'indivision: **cf : art L541-2-1 du CCH**

Ainsi en a jugé la **CAA de Bordeaux, dans un arrêt du 10/01/2012**, qui a rejeté la demande d'annulation d'un arrêté par un acquéreur qui demandait l'annulation d'au motif que celui-ci n'avait pas été porté à la connaissance, au motif que :

"Considérant que l'article 6 de l'arrêté prévoit sa publication à la conservation des hypothèques; qu'ainsi, la circonstance au demeurant non établie qu'il n'aurait pas été porté à la connaissance du requérant lors de la passation de l'acte authentique est sans incidence sur sa légalité ;

Considérant que M. A ne saurait tirer de la seule circonstance que l'immeuble déclaré insalubre dès 1982, inoccupé depuis 27 ans, n'a fait l'objet d'aucune réparation ni d'intervention de l'administration et n'aurait pas vu son état évoluer, l'existence d'une erreur d'appréciation d'illégalité entachant l'arrêté attaqué;"

Cependant, la **CAA de Nantes (arrêt N° 11NT01457 du 5/10/2012)** a jugé que l'absence de publication pouvait engager la responsabilité de l'État :

"Considérant qu'il est constant que le préfet du Calvados a omis de faire procéder à la publication de l'arrêté d'insalubrité du 19 mai 2004 à la conservation des hypothèques, en méconnaissance des dispositions précitées de l'article L.1331-28-1 du CSP et a ainsi commis une faute de nature à engager la responsabilité de l'État"

Enfin, la Cour de cassation (**civ 3 du 22 :09/09/2016-pourvoi 15-19672**) a jugé que l'acquéreur d'un logement frappé d'un arrêté d'insalubrité ne pouvait arguer ne pas en avoir eu connaissance lors de son achat et refuser de rembourser les loyers indument perçus de sa locataire : l'arrêt de la cour d'appel de Paris est donc cassé :

"Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si l'arrêté n'avait pas été notifié au précédent propriétaire de l'immeuble, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;"

LE DANGER SANITAIRE PONCTUEL ET URGENT : Article L.1311-4 du CSP

Cet article du CSP a été disjoint des réformes opérées par l'ordonnance de 2020 et la rédaction de l'article est restée inchangée, de même que ses effets de droit. Les mesures d'urgence édictées par le préfet n'ouvrent droit à aucune protection particulière des occupants; il n'y a ni suspension du bail ni du loyer. Leur inexécution n'entraîne pas d'astreinte, mais les travaux peuvent être exécutés d'office.

Observation : cet article n'est pas limité aux situations d'habitat, mais les réflexions et exemples cités ci-dessous, se limitent aux questions d'habitat

Art L1311-4

"En cas d'urgence, notamment de danger ponctuel imminent pour la santé publique, le représentant de l'Etat dans le département peut ordonner l'exécution immédiate, tous droits réservés, des mesures prescrites par les règles d'hygiène prévues au présent chapitre. Lorsque les mesures ordonnées ont pour objet d'assurer le respect des règles d'hygiène en matière d'habitat et faute d'exécution par la personne qui y est tenue, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou à défaut le représentant de l'Etat dans le département y procède d'office aux frais de celle-ci. La créance de la collectivité publique qui a fait l'avance des frais est alors recouvrée comme en matière de contributions directes. Toutefois, si la personne tenue à l'exécution des mesures ne peut être identifiée, les frais exposés sont à la charge de l'Etat."

Les mesures édictées **relèvent de l'urgence** et sont d'exécution dans des délais très courts. S'agissant d'urgence, aucun formalisme de procédure encadre ces arrêtés. Ils doivent simplement être justifiés par la méconnaissance d'un règlement sanitaire (RSHS, suivant le RSD, par exemple, règlement des eaux...)

Cette urgence doit être justifiée : **CAA de Marseille arrêt du 12/12/2022 N°20MA03199**

..." en l'absence de disposition spéciale instaurant une procédure contradictoire particulière, les mesures prévues par les dispositions de l'article L.1311-4 du CSP ..., qui présentent le caractère de mesures de police spéciale, doivent être précédées, en application de l'article L.121-1 du code des relations entre le public et l'administration, d'une information préalable du propriétaire qui doit être mis à même de présenter des observations sur les mesures que l'administration envisage de prendre, sauf, comme le prévoit l'article L.121-2 du même code " en cas d'urgence ". En l'espèce, la situation d'urgence était caractérisée alors notamment que le rapport de l'ARS PACA du 24 novembre 2017 faisait état d'une installation électrique de la maison individuelle occupée par un couple avec deux enfants en bas âge présentant un danger imminent pour la santé et que l'arrêté de mise en demeure de réaliser les travaux nécessaires est intervenu dès le 28 novembre 2017. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de la procédure contradictoire peut être écarté."

Mêmes considérants sur l'urgence et l'absence de contradictoire (d'autant plus que l'occupant a refusé l'entrée au service d'hygiène) **CAA de PARIS, 29/09/2020, 19PA01615**

Il y eut quelques hésitations quant au **champ d'application de cet article**, certaines juridictions ayant renvoyé sur les articles L.541-2 et L.541-3 relatifs aux déchets du code de l'environnement.

Un arrêt de la **CAA de Paris (7/07/2011)** a clairement confirmé le bien fondé de l'arrêté du préfet pris sur le L.1311-4 du CSP et son exécution d'office pour intervenir sur un " logement poubelle":

" le logement est fortement encombré de vieux journaux, papiers et objets divers sur une hauteur allant de 1m à 1,5 m ; que cette prolifération d'objets et détritux favorise la prolifération d'insectes et de rongeurs ; que dans ces circonstances, l'état de l'appartement de M.G constituait un danger imminent pour la santé publique au sens de l'article L.1311-4 ou une importante insalubrité au sens de l'article 23-1 du RSD de Paris; que c'est dès lors régulièrement qu'il a été procédé à l'exécution d'office des travaux prescrits par l'arrêté préfectoral ... "

De plus, depuis lors et suites au "Grenelle de l'environnement" les articles du code de l'environnement relatifs aux déchets ont été réécrits et ne paraissent plus du tout adaptés au traitement de situations dans l'habitat.

Quelques illustrations jurisprudentielles en matière d'habitat.

On peut remarquer que cette jurisprudence est issue de contestations des propriétaires contre les travaux exécutés d'office par l'administration.

TA Cergy-Pontoise, 17/12/2010

L'interruption de la fourniture d'électricité ne caractérise pas une situation d'urgence au sens de l'art L1311-4 et que son rétablissement n'a pas pour objet le respect des règles d'hygiène; qu'il en résulte que le préfet était incompétent pour prendre un arrêté sur le fondement de cet article;

Mais une installation électrique dangereuse fonde un arrêté du L1311-4 (nombreuse jurisprudence sur ce point)

CAA de Marseille arrêt du 12/12/2022

"Par un arrêté du 28 novembre 2017 le préfet des Alpes-de-Haute-Provence a, sur le fondement de l'article L.1311-4 du code de la santé publique, mis en demeure l'indivision B... de mettre en sécurité l'installation électrique et de fournir un certificat de conformité électrique de la maison individuelle située(04)." L'indivision B... n'ayant pas déféré à cette mise en demeure, le préfet a fait procéder d'office aux travaux puis a émis le 16 octobre 2018, à l'encontre de M. C... B... seul, un titre de perception d'un montant de 2 254,28 €" "présentait des risques électriques manifestes liés au réseau électrique anarchique datant de différentes époques, non sécurisé et dangereux compte tenu de l'absence de différentiel 30 mA, de la présence de prises sans broche de terre, de branchements anarchiques et de sucre porte fusible en porcelaine."....

Et de conclure :

"Il résulte de tout ce qui précède que les conditions de réalisation de l'exécution d'office de travaux pour mettre fin au danger ponctuel imminent pour la santé publique étaient réunies et que les travaux réalisés d'office n'ont pas excédé ceux qui étaient nécessaires pour faire cesser ce danger."

En revanche, la seule coupure d'électricité sans que l'installation électrique soit elle-même dangereuse ne justifie l'urgence et donc le recours à l'art L1311-4 du CSP, dans un logement par ailleurs dans un état déplorable ... **CAA de Paris 20/11/2024, 23PA04077**

« S'il résulte des dispositions citées au point 2 que l'urgence commande qu'il soit fait exception au caractère contradictoire de la procédure préalable avant la mise en œuvre d'une mesure de police spéciale en matière de salubrité, une telle situation doit toutefois être caractérisée. Or, il ressort au cas d'espèce des pièces du dossier que l'électricité était coupée sans qu'aucune desdites pièces ne fasse par ailleurs état de défaillances affectant les installations électriques équipant le logement. Par suite, en l'absence de caractérisation de la condition d'urgence, les requérantes sont fondées à soutenir que c'est à tort que le préfet a fait application des dispositions de l'article L. 1311-4 du code de la santé publique ».

La suspension de l'alimentation en eau potable d'un foyer de travailleurs migrants justifie l'arrêté du préfet ayant imposé au gérant du foyer le rétablissement de l'eau potable, quelles que soient les autres circonstances. **(CE 23/06/2000)**

Le nettoyage d'une parcelle : mise *"en demeure des propriétaires de la parcelle de débarrasser l'ensemble de celle-ci des déchets notamment putrescibles, électroménagers, des bombonnes de gaz et de l'eau croupie qui s'y trouvaient, de désinsectiser, dératiser, nettoyer et désinfecter cette parcelle et de supprimer les risques d'incendie et d'électrocution notamment en mettant en sécurité l'installation électrique"* : **CAA de Paris 19/10/2021, 20PA03393**

Le débarras et nettoyage d'un logement : **CAA de Paris 26/09/2022, 21PA06088**
*"dans le logement de 70 m² de Mme B..., l'espace nécessaire à la rotation de la porte d'entrée était le seul accessible dans son logement du fait de la présence dans tout l'espace, à plus d'un mètre de hauteur, d'empilements d'objets divers ne laissant aucun cheminement praticable et que cette situation a perduré après l'arrêté préfectoral du 10 avril 2018 prescrivant les mesures pour mettre fin au danger imminent pour la santé publique,.....
"Ainsi les mesures ordonnées répondaient aux conditions posées par l'article L. 1311-4 du code de la santé publique."* Travaux d'office et créances recouvrables fondés.

Situation analogue d'un logement encombré ayant entraîné un arrêté du préfet, sans exécution d'office : **CAA de PARIS, 29/09/2020, 19PA01615**

Le déversement d'eaux usées **CAA de VERSAILLES, 28/02/2020, 17VE02528**
"Au vu de ce rapport et par un arrêté n° 16-0275 HI URG MR du 19 août 2016 pris, après respect du contradictoire, en application de l'article L. 1311-4 du code de la santé publique, le préfet de la Seine-Saint-Denis a mis en demeure les trois copropriétaires dont M. C... d'assurer une évacuation efficace et sécurisée des eaux usées dans un délai de trois jours à compter de la notification de cet arrêté." (et travaux d'office recouverts sur les 3 copropriétaires concernés)

Divers travaux de mise aux normes - réalisés d'office par l'Etat suite à un arrêté – contestés par la SCI propriétaire du logement concerné, comme non conformes à l'arrêté ainsi que la créance publique afférente. La cour déboute la SCI en rappelant le détail des travaux effectués parfaitement justifiés, ainsi que le bien fondé de la créance correspondante.
« pour contester la légalité du titre exécutoire, la SCI Catel Roc soutient que les travaux réalisés sont injustifiés au regard des prescriptions de l'arrêté du 20 juillet 2016... » en suit un descriptif précis effectué (travaux sanitaires, électriques, chauffage) par la Cour qui conclut : *« Il résulte de tout ce qui précède que la SCI Catel Roc n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Nantes a rejeté sa demande. »* **CAA de Nantes : 03/02/2023, 22NT00320**